



Gemeinde Hochwald

114/61

# Gestaltungsplan Kirchrain

Parzelle GB Nr. 3202

Sonderbauvorschriften

---

Planaufgabe vom 11.06.2021 bis 12.07.2021

Namens des Gemeinderates:

Beschluss des Gemeinderates: 02.06.2021

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

---

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

Der Staatschreiber:

genehmigt mit Beschluss Nr. *2021/1897* vom *21. Dezember 2021*

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. *4* vom *28. Januar 2022*



**Projektverfasser:**

Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG | Tel. +41 (0)61 935 10 20 | [info@sutter-ag.ch](mailto:info@sutter-ag.ch) | [www.sutter-ag.ch](http://www.sutter-ag.ch)  
Standorte BL ▶ Arboldswil - Laufen - Liestal - Reinach | Standort SO ▶ Nunningen

Projekt: 086.05.0825  
S:\086\05\0825\SBV\_GP\_Kirchrain.docx

13.07.2021  
Erstellt: VME Geprüft: FVO Freigabe: VME

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>§ 1 Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>4</b>
<b>§ 2 Bau- und Nutzungsbereiche</b>	<b>4</b>
<b>§ 3 Gestaltungsvorschriften</b>	<b>5</b>
<b>§ 4 Freiraumgestaltung</b>	<b>6</b>
<b>§ 5 Erschliessung und Parkierung</b>	<b>6</b>
<b>§ 6 Schlussbestimmungen</b>	<b>7</b>

## Sonderbauvorschriften

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Hochwald folgende Sonderbauvorschriften:

### § 1 **Allgemeine Bestimmungen**

---

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| 1 Zweck                       | Der Gestaltungsplan Kirchrain bezweckt: <ul style="list-style-type: none"><li>- Den qualitativ hochwertigen, mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbaren Ersatz des Gebäudes Kirchrain 14 im ehemaligen Weiler Chilchrain auf der Parzelle GB Hochwald Nr. 3202,</li><li>- die massvolle Erhöhung der Wohneinheiten in den bestehenden Bauzonen (Nachverdichtung),</li><li>- den Erhalt der offenen Vorplatz- sowie Hofstattbereiche,</li><li>- die Verdrängung des ruhenden Verkehrs aus dem Strassenraum.</li></ul> |
| 2 Geltungsbereich             | Der Gestaltungsplan und die dazu gehörenden Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan bezeichnete Plangebiet (Geltungsbereich).  |
| 3 Bestandteile                | Genehmigungsinhalt des Gestaltungsplans Kirchrain <ul style="list-style-type: none"><li>- Gestaltungsplan (Situation und Schnitte) im Massstab 1:200</li><li>- Sonderbauvorschriften</li></ul>  |
| 4 Verhältnis zur Grundordnung | Soweit der Gestaltungsplan bzw. die Sonderbauvorschriften Kirchrain nichts anderes bestimmt, gelten das Zonenreglement, der Bauzonenplan sowie der Erschliessungsplan der Gemeinde Hochwald.  |

### § 2 **Bau- und Nutzungsbereiche**

---

- |             |   |
|-------------|---|
| 1 Allgemein | <p>Die Errichtung von Ersatzneubauten mit den in der Kernzone zulässigen Nutzungen ist nur innerhalb der vorgegebenen Baubereiche für Hauptbauten zulässig. Die Baubereiche stellen dabei die maximale Ausdehnung der zulässigen Bauten dar.</p> <p>Im Baubereich Balkon sind offene, abgestützte Balkone zulässig.</p> <p>Der Neubau hat sich in Gestaltung, Form und Volumen gut ins Strassenbild (angrenzende Gebäude) einzuordnen. Massgebend ist das bereits mit der Fachstelle Ortsbildschutz des Amtes für Raumplanung besprochene Vorprojekt.</p> <p>Die Gebäudestellung ist durch den Plan und die Schnitte verbindlich vorgegeben. Bei untergeordneten An- und Nebenbauten kann von der vorgegebenen Gebäudestellung abgewichen werden.</p> |
|-------------|---|

2 Massvorschriften  
Baubereiche

Baubereich für Hauptbauten	1	2
Vollgeschosse	Max. 2	Max. 2
Gebäudehöhe	Max. 659.5 m ü. M.	Max. 658 m ü. M.
Firsthöhe	Max. 664.5 m ü. M.	
Gebäuelänge	Max. 24 m	
Gebäudetiefe	Max. 12.0 m	Max. 13.5 m

Für einen allfälligen Ersatzneubau des Schopfes (Baubereich 3) ist das heutige Gebäudeprofil massgebend.

Der Baubereich 1 ist gegenüber den Baubereichen 2 und 3 um ca. 1.50 m zurückzusetzen, so dass die Frontfassade mindestens einmal unterbrochen ist.

### § 3

### Gestaltungsvorschriften

1 Gestaltung Fassade

Die Fassadengestaltung hat sich an den Bestimmungen der Ortsbildschutzzone zu orientieren.

Für die Fassaden sind mit Ausnahme des Sockelgeschosses mit einer Stülpchalung auszugestalten.

Strassenseitig ist im Eingangsbereich zum Gebäude (Baubereich 2) eine Vollverglasung der Fassade auf einer Breite von max. 4.5 m zulässig.

Alle weiteren zur Strasse ausgerichteten Fenster sind sowohl horizontal als auch vertikal jeweils in einer Linie anzuordnen (Untergeschoss ausgenommen).

Auf der strassenabgewandten Seite (Hofseite) ist ebenfalls auf eine harmonische, einheitliche Gestaltung und Gliederung der Gebäudeöffnungen zu achten.

Auf der Hofseite sind im Baubereich 2, angrenzend an die Baubereiche für Balkone, abweichende Gebäudehöhen von max. 659.5 m ü. M. zulässig.

2 Gestaltung Dach

Es sind ausschliesslich Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig. Im Bereich der Lukarnen sowie angrenzend an die Baubereiche für Balkone sind geringere Dachneigungen in abgeschleppter Form zulässig. Die Dacheindeckung ist mit naturroten Tonziegeln auszuführen.

- 3 Gestaltung Dachaufbauten Als einzige Dachaufbauten auf der Strassenseite sind im Baubereich 2 im der unteren Dachhälfte Lukarnen zulässig. Im Baubereich 1 sind zwei Dachflächenfenster zulässig.

Ferner sind auf der Hofseite im Dachgeschoss insgesamt sechs Dachflächenfenster zulässig.

Technisch bedingte Aufbauten sind von diesen Vorschriften ausgenommen. Liftschächte sind innerhalb des Gebäudevolumens unterzubringen. Sie dürfen die Dachflächen nicht durchdringen.

- 4 Massvorschriften Dachaufbauten

Baubereich für Hauptbauten	1	2
Frontfläche Lukarnen Strassenseite	-	jeweils max. 4.25 m <sup>2</sup>
Lichtfläche Dachflächenfenster	jeweils max. 0.5 m <sup>2</sup>	jeweils max. 0.5 m <sup>2</sup>

- 5 Gestaltung Balkone Die auf der Hofseite geplanten Balkone haben sich ins bestehende Ortsbild einzufügen. Sie sind in Leichtbauweise auszuführen. Eine Bedachung der Balkone ist nicht erlaubt. Die maximale Breite und Tiefe der Balkone ist durch die im Gestaltungsplan dargestellten Baubereiche vorgegeben.

## § 4 Freiraumgestaltung

- 1 Bepflanzung Im Aussenraum und in der Hofstattzone ist auf undurchsichtige Zäune oder Hecken zu verzichten.
- In der Hofstattzone ist der Baumbestand nach Möglichkeit zu erhalten und durch einheimische Hochstammbäume zu ergänzen.
- 2 Vorplatz Der Vorplatz zwischen der Frontfassade und dem Kirchrain ist von Bauten und Einfriedungen grundsätzlich freizuhalten.
- Die unversiegelten Flächen und insbesondere der bestehende Vorgarten sind nach Möglichkeit zu erhalten.

## § 5 Erschliessung und Parkierung

- 1 Einstellhalle Ausserhalb des Gebäudes sind maximal drei offene Parkplätze zulässig. Alle weiteren Parkplätze sind in einer Einstellhalle im Untergeschoss oder im Baubereich 3 zu realisieren. Die Zufahrt erfolgt vom Kirchrain. Freistehende Garagen oder Autounterstände sind nicht zulässig.
- Unterirdische, nicht in Erscheinung tretende Bauten sind im ganzen Geltungsbereich des Gestaltungsplans zulässig, sofern das Dach eine Überdeckung aufweist, die eine Nutzung der oberirdischen Flächen als Hofstatt oder Gartenanlage ermöglicht.

## § 6

## Schlussbestimmungen

---

- 1 Inkrafttreten, Genehmigung  
Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

