

Gestaltungsplan Mühle Ost

(GB Nrn. 864, 3804, 3818 und 3819)

Sonderbauvorschriften

Stand: 1. Juni 2017

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet am 28. Oktober 2014

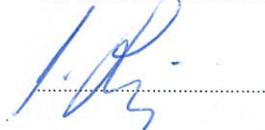
Öffentliche Auflage vom 10. November bis 9. Dezember 2014

Vom Gemeinderat beschlossen am 7. Juni 2016

Der Gemeindepräsident:



Die Gemeindegemeinschaft:

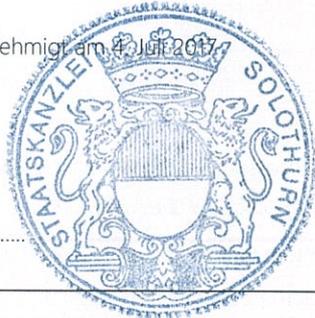


Vom Regierungsrat genehmigt am 4. Juli 2017

mit RRB Nr. 2017/1251

Der Staatschreiber:





Publikation im Amtsblatt Nr.

35

vom

01. Sept. 2017

| | |
|--------------------|---|
| Auftrag | Teilzonen-, Teilerschliessungs- und Gestaltungsplan Mühle Ost, Flüh |
| Auftraggeber/in | Architekturbüro Niklaus Bühler, Himmelried |
| Auftragnehmer/in | Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn 041 469 44 44 , solothurn@planteam.ch |
| Projektleiter/in, | Planteam S AG, Martin Eggenberger, 041 469 44 44 <i>10.10.17</i> martin.eggenberger@planteam.ch |
| Mitarbeit | Planteam S AG, Anna Borer, 061 981 44 19 anna.borer@planteam.ch |
| Qualitätssicherung | SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999 |
| Dateiname | flu_sbv_ gp mühle ost_170601 |

1 Einleitende Bestimmungen

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt, dass

- das Ensemble der Mühle gebührend berücksichtigt wird,
- das Ortsbild aufgewertet wird,
- eine gute Wohn- und Siedlungsqualität entsteht,
- eine gute architektonische Qualität entsteht,
- die Parzellen optimal erschlossen werden,
- eine möglichst gute Einordnung der Bauten in ihre Umgebung entsteht.

§ 2

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst die Perimeter gemäss Situationspläne im Massstab 1:500.

§ 3

Bestandteile und Grundlagen

- ¹ Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan im Massstab 1:500 mit den dazugehörigen Schnitten im Massstab 1:200 sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften.
- ² Orientierender Bestandteil des Gestaltungsplanes ist der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV.
- ³ Soweit im Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt ist, gelten die kommunalen und kantonalen Bauvorschriften.

2 Bauvorschriften

§ 4
Nutzungen

Zulässig sind Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

§ 5
Baumasse und Baubereiche

- 1 Bauten sind nur in den Baubereichen zulässig.
- 2 Für die im Situationsplan festgelegten Baubereiche A, B, C und D gelten folgende Gebäudeabmessungen:
 - Grundriss gemäss den jeweiligen Baufeldern,
 - Gebäudehöhen, Geschosszahl und Neigung gemäss den Schnitten.
- 3 Die städtebaulich wichtigen Fassaden der Baubereiche A und B orientieren sich an der ehemaligen Position der Scheune, wodurch der attraktive Raum des Mühleplatzes bestehen bleibt. Sie sind deshalb auf der Gestaltungsbaulinie zu erstellen.

§ 6
Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber Nachbarparzellen sind gemäss § 22 KBV grundsätzlich einzuhalten. Vorbehalten sind die privatrechtlichen, grundbuchlich eingetragenen Vereinbarungen gegenüber den Nachbargrundstücken.
- 2 Die Baubereiche definieren insbesondere den Abstand der Bauten von der Hofstetterstrasse, dem Mühleweg sowie den Nachbarparzellen.

§ 7
Gestaltung Baubereiche A, B und C

- 1 Die Bauten in den Baubereichen A, B und C bilden ein Ensemble mit der Mühle und lehnen sich in der Gestaltung an die zu ersetzenden Bauten an.
- 2 Die Bauten am Platz haben als einfache, klare Volumen in Erscheinung zu treten.
- 3 Alle Bauvorhaben bedürfen der Zustimmung des Amtes für Raumplanung (Ortsbildschutz).

§ 8
Gestaltung Baubereich D

Die Baute in Baubereich D hat sich dem historischen Mühleensemble unterzuordnen und ist in einer eigenen architektonischen Sprache zu gestalten.

§ 9
Mögliche Anpassung Lage
Baubereich D

Es ist zulässig, Baubereich D um maximal 3 m zu verschieben. Massgebend ist der im Situationsplan dargestellte Bereich „Mögliche Anpassung Lage Baubereich D“.

§ 10
Dachform

- ¹ In den Baubereichen A, B und C muss ein Satteldach realisiert werden, welches mit Muldenziegeln naturrot zu decken ist.
- ² Die Baute in Baubereich D ist mit einem Flachdach zu realisieren. Das Dach ist extensiv zu begrünen.

§ 11
Baubereich gedeckte Sitz-
plätze / Nebenbauten

- ¹ Nebenbauten wie Pergolen u. ä.
 - müssen sich den Hauptbauten optisch unterordnen,
 - sind in die Platzgestaltung zu integrieren,
 - sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Flächen „Baubereich gedeckter Sitzplatz“ zu erstellen.
- ² Zulässig sind filigran ausgeführte Nebenbauten.
- ³ Die definitive Grösse und Gestaltung der Nebenbauten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

§ 12
Etappen

Bei jedem Gebäude darf ein Rückbau erst vorgenommen werden, wenn die Baubewilligung für die entsprechende Ersatzbaute erteilt ist.

3 Freiraumgestaltung

§ 13

Umgebungsfläche mit
Grünanteil

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit einem separaten Umgebungs- und Begrünungsplan die Gestaltung der Umgebungsbereiche festzulegen.

§ 14

Baumallee,
Bepflanzung allgemein

- ¹ Die Baumallee gemäss Situationsplan bildet den Rücken der Siedlung. Sie ist als Konzept dargestellt; Anzahl und Lage der Bäume sind richtungsweisend. Von der Hofstetterstrasse haben die Bäume einen Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.
- ² Die Bäume der Baumallee sind gleichzeitig mit der Erstellung der Umgebungsbereiche respektive der Erstellung der Baute in Baubereich D zu pflanzen. Die Bäume haben einen gleichmässigen Abstand voneinander aufzuweisen.
- ³ Gemäss Situationsplan ist ein Sichtschutz durch eine Begrünung (z. B. Lebhag) zur Tiefgarage zu bilden.
- ⁴ Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

§ 15

Platz Mühle Ost

Der Bereich „Platz Mühle Ost“ ist Teil des Platzes des Mühleensembles. Er ist so zu gestalten, dass er zusammen mit den zugehörigen Bereichen ausserhalb des Perimeters – Platz Mühleweg, und Platz Mühle West – eine Einheit bildet. Gestaltung, Materialisierung und Bepflanzung sollen dies unterstützen.

4 Erschliessung und Parkierung

§ 16
Erschliessungsfläche MIV

Die Zufahrt erfolgt über den Mühleweg und die Erschliessungsfläche MIV (Motorisierter Individualverkehr).

§ 17
Oberirdische Parkierung

Oberirdische Parkplätze sind nur innerhalb der im Situationsplan festgelegten Parkierungsflächen zulässig.

§ 18
Einstellhalle / Untergeschoss

Im Situationsplan eingezeichneten Bereich „Einstellhalle / Untergeschoss“ ist eine Einstellhalle mit Parkplätzen zulässig.

§ 19
Erschliessung Einstellhalle

Die im Situationsplan eingezeichnete Erschliessung der Einstellhalle ist verbindlich.

§ 20
Erschliessungsfläche LV

Die Fusswege auf dem Areal dienen der Erschliessung LV (Langsamverkehr) der Bauten der Parzelle GB Nr. 864 und 3819. Ihre Lage im Situationsplan ist richtungweisend.

§ 21
Erschliessung Wohnbauten

Die im Situationsplan eingezeichneten Erschliessungen der Wohnbauten sind verbindlich.

5 Abweichungen

§ 22

Ausnahmen

Die Baubehörde kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften genehmigen, sofern der Zweck des Gestaltungsplanes dadurch nicht in Frage gestellt wird und kein öffentliches und privates Interesse entgegensteht.

6 Verfahren

§ 23

Inkrafttreten

- ¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

§ 24

Aufhebung

- ¹ Für die Aufhebung des Gestaltungsplanes gilt § 47 Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. März 2013).
- ² Die Aufhebung des Gestaltungsplanes ist nicht ohne die gleichzeitige Änderung des Teilzonenplanes möglich.