



Gemeinde Hofstetten - Flüh

S O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N Z U M
G E S T A L T U N G S P L A N O R T S K E R N

Ü N G U L T I G

revidierte SBV gemäss RRB Nr. 612 vom 12. März 1996

28. Mai 1988

Inhaltsverzeichnis

1.	GELTENDES RECHT	2
2.	ZONENVORSCHRIFTEN DER ORTSBILDSCHUTZZONE	2
2.1	Inhalt und Zweck	2
2.2	Unterteilung der Ortsbildschutzzone	2
2.3	Nutzungsart	2
2.4	Nutzungsmass	2
3.	BAUVORSCHRIFTEN DER ORTSBILDSCHUTZZONE	2
3.1	Baucharakter und architektonische Gestaltung	3
3.2	Dachgestaltung	3
3.3	Dachraumbelichtung	3
3.4	Grenz- und Gebäudeabstände	4
3.5	Gestaltungsbaulinien	4
3.6	Gebäudehöhe und Geschosszahl	4
3.7	Parkierung und Garagierung	4
4.	BAUTEN DER KERNSUBSTANZ	5
4.1	Inhalt und Zweck	5
4.2	Geschützte Bauten (dunkel-braun)	5
4.3	Schützenswerte Bauten (hell-braun)	5
4.4	Bedeutungsvolle Bauten (rot)	5
4.5	Erneuerungs- und Ergänzungsbauten (orange)	5
4.6	Erweiterungsmöglichkeit	6
5.	HOFSTATTFLÄCHE	6
5.1	Inhalt und Zweck	6
5.2	Nutzungsart	6
5.3	Geschosszahl, Gebäudehöhe, Dachaufbauten	6
5.4	Gestaltung der Bauten	6
6.	VORPLATZBEREICH	6
6.1	Inhalt und Zweck	6
6.2	Nutzung und Gestaltung	7
7.	BAUERNHOFZONE	7
7.1	Darstellung im Gestaltungsplan	7
7.2	Allgemeine Vorschriften	7
7.3	Spezielle Vorschriften im Bereich des Gestaltungsplanes	7
8.	EINZELOBJEKTE	8
8.1	Bäume	8
8.2	Brunnen und Kreuze	8
8.3	Archäologische Fundstellen	8
9.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	8
9.1	Baugesuche	8
9.2	Ausnahmen bei Umbauten	8
9.3	Förderungsbeiträge	9
9.4	Aufhebung von bisherigen Plänen und Vorschriften	9
9.5	Inkrafttreten	9

Zur Erhaltung und Verbesserung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes der beiden Ortskerne Hofstetten und Flüh sowie zur Wahrung und Förderung von Landwirtschaft, Dienstleistung und Klein-
gewerbe im Bereich dieser Dorfteile erlässt der Gemeinderat, gestützt auf §§ 45 und 36 des BauG vom 3.12.1978 und § 1 des kantonalen Baureglementes vom 3.7.1978, einen Gestaltungsplan im Massstab 1:1000 mit den nachfolgenden zugehörigen Vorschriften.

1. Geltendes Recht

Die Vorschriften gelten für das im "Gestaltungsplan Ortskern" abgegrenzte Gebiet.

Soweit in den nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes (BauG) und des kantonalen Baureglementes (KBR) sowie das kommunale Bau- und Zonenreglement.

2. Zonenvorschriften der Ortsbildschutzzone

2.1 Inhalt und Zweck

Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes. Sie dient dem Schutze traditioneller, architektonisch wertvoller Bauten mit ihrer Umgebung und der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

2.2 Unterteilung der Ortsbildschutzzone

Die Ortsbildschutzzone wird in die folgenden Nutzungsbereiche unterteilt:

- Bauten der Kernsubstanz
- Hofstattfläche
- Vorplatzbereich

2.3 Nutzungsart

Die Nutzung der Ortsbildschutzzone richtet sich, unter Vorbehalt der nachfolgenden Bestimmungen, nach § 31 Abs. 2 BauG.

2.4 Nutzungsmass

In der Ortsbildschutzzone gilt keine Ausnützungsziffer.

Die Grünflächenziffer beträgt 20%, bezogen auf die Parzellenfläche innerhalb des Gestaltungsplanes.

Hochstämmige Bäume können mit einer Fläche von 20 m² an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

Für die Hofstattfläche gilt eine Überbauungsziffer von max. 20 %, wobei der Besitzstand von grösseren Objekten gewährleistet bleibt.

3. Bauvorschriften der Ortsbildschutzzone

Für das Bauen in der Ortsbildschutzzone gelten, unter Vorbehalt der Bestimmungen von Ziffer 4 und 5, die nachfolgenden allgemeinen Bauvorschriften:

3.1 Baucharakter und architektonische Gestaltung

Neu-, Um- und Ausbauten sowie Renovationen und Restaurationen haben durch ihre Ausmasse, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung den gewachsenen dörflichen Charakter des Ortskerns zu wahren und sich in die bestehende Bebauung einzufügen. Einzelne Fassadenelemente wie Verputze, Türen, Tür- und Fenstergewände, Sprosseneinteilung, Fensterläden, Lauben, Vortreppen, Dachgesimse, Abläufe und dergleichen sind in herkömmlicher Art auszuführen.

In den quer zur Strasse stehenden Giebelfassaden sind Fensterausbrüche in beschränktem Masse zugelassen.

Der Umbau von landwirtschaftlichen Oekonomiebauten ist soweit gestattet, als der ursprüngliche Charakter äusserlich erhalten bleibt. Scheunentore sind - wenn immer möglich - beizubehalten. Fensterausbrüche sind möglichst klein zu halten.

Neue, durch wirtschaftliche Gegebenheiten erforderliche Fassadenelemente, wie z.B. Schaufenster oder Laubenbalkone, sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und haben sich in möglichst unauffälliger Weise in die Fassaden einzufügen.

Störende Reklamen und Beschriftungen sind nicht gestattet.

3.2 Dachgestaltung

Neu- und Umbauten sind mit Steildächern zwischen 30° und 50° Neigung einzudecken. Die Hauptfirstrichtungen sind im Gestaltungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet. Als Dachformen sind in der Regel Satteldächer mit gleicher Neigung, in begründeten Einzelfällen auch Krüppelwalme zulässig. Bestehende Dachknicke (sog. Würgen) sind beizubehalten. Alle Steildachflächen sind mit Tonziegeln einzudecken, wobei alte, nicht engobierte neue oder antik patinierte Ziegel zu verwenden sind.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

3.3 Dachraumbelichtung

Neben den nur in beschränktem Masse erlaubten Giebelfenstern kann die natürliche Belichtung der Dachräume auch mittels Lukarnen und Dachflächenfenstern erfolgen.

Lukarnen sind nur im Bereich des 1. Dachgeschosses gestattet. Dabei muss die Dachneigung mindestens 30° betragen. Die Frontflächen der Lukarnen müssen mindestens 0.5 m hinter der Fassadenflucht liegen. Die Frontfläche einer Lukarne darf in der Gesamtansicht nicht mehr als 3 m² gross sein. Das Verhältnis von Frontlänge zu Fronthöhe darf maximal 2.5 zu 1 betragen.

Dachflächenfenster sind nur im 1. und 2. Dachgeschoss bei bestehenden Dächern, unabhängig von der Dachneigung, gestattet.

Das in die Vertikale übertragene Ausmass der einzelnen Dachflächenfenster darf nicht mehr als 0.7 m² ausmachen.

Proportionen, Anordnung und Gestaltung von Lukarnen und Dachflächenfenstern haben zusammen mit der Fassade ein harmonisches Gesamtbild zu ergeben.

Die Summe aller im vertikalen Aufriss gemessenen Flächen von Lukarnen, Dachflächenfenstern und Ochsenaugen darf strassen- und hofseitig maximal je 10% der zugehörigen vertikal gemessenen Dachfläche betragen (Bemessung gemäss § 64 BR).

Von diesen Bestimmungen über die Dachraumbelichtung, speziell den Massangaben, kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten, wenn anders keine genügende Belichtung zu erreichen ist und für das Ortsbild keine Nachteile entstehen. Vor Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist in beratendem Sinne die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

3.4 Grenz- und Gebäudeabstände

Wo der Gestaltungsplan Gestaltungsbaulinien festlegt, sind diese bestimmend für die Grenz- und Gebäudeabstände. Für alle übrigen Bauten gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss den Bestimmungen des kantonalen Baureglementes.

3.5 Gestaltungsbaulinien

Die Abmessungen der Gestaltungsbaulinien sind durch die bestehenden Baufluchten gegeben. Sind keine Baufluchten vorhanden, so sind die Gestaltungsbaulinien durch Planabgriff zu ermitteln. Bei Erneuerungs- und Ergänzungsbauten kann von den Gestaltungsbaulinien abgewichen werden, wenn sich das Projekt situationsmässig und architektonisch gut ins Ortsbild einfügt.

3.6 Gebäudehöhe und Geschosszahl

Für die in den Artikeln 4.2, 4.3, 4.4 aufgeführten Bauten ist bei baulichen Veränderungen die Gebäudehöhe des bestehenden oder ersetzten Gebäudes massgebend. Der Dachstock darf voll ausgebaut werden.

Die im Gestaltungsplan bezeichneten Ergänzungs- und Erneuerungsbauten dürfen maximal zwei Normalgeschosse und einen voll ausgebauten Dachstock aufweisen.

Für Bauten in der Hofstatt gelten die Gebäudehöhen von Art. 5.3.

3.7 Parkierung und Garagierung

Für die Erstellung von Parkplätzen gelten die kantonalen Bestimmungen.

Ist die Erstellung von Abstellplätzen innerhalb der Ortsbildschutzzone aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht erwünscht, so kann die Baukommission in Anwendung von § 42 BR die Bauherrschaft von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen oder Garagen befreien oder solche nicht zulassen. Wo Abstellplätze aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht zugelassen werden, entfällt die Ersatzabgabe.

Freistehende Garagebauten sowie Abfahrtsrampen dürfen von der Strassen- seite her nicht in Erscheinung treten.

Der Gestaltungsplan legt Gebäudeabmessung und Hauptfirstrichtung fest. Die Gebäudeabmessung kann im Bereich der Hofstattfläche geringe Abweichungen von der Plandarstellung erfahren. Sofern im Plan keine andere Geschosszahl vermerkt ist, sind bei einer maximalen Gebäudehöhe von 6.0 m zwei Normal- und ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig.

4.6 Erweiterungsmöglichkeit

Die Bauten der Kernsubstanz können in bescheidenem Masse über die im Gestaltungsplan vorgesehenen Flächen gegen die Hofstatt erweitert oder ausgebaut werden.

Besondere Beachtung ist der architektonischen Gestaltung und der Eingliederung ins Ortsbild zu schenken.

5. Hofstattfläche

5.1 Inhalt und Zweck

Die Hofstattfläche bildet den natürlichen und der Umgebung der Kernzone angepassten Übergangsbereich zwischen den Bauten der Kernzone und der Wohnzone. Die bauliche Nutzung wird deshalb durch die nachfolgenden Vorschriften bestimmt.

5.2 Nutzungsart

Zulässig sind Wohnbauten, Bauten für das stille Gewerbe und die Landwirtschaft sowie Garagen, Schöpfe und dergleichen.

5.3 Geschosszahl, Gebäudehöhe, Dachaufbauten

Es sind nur ein Normal- und ein ausgebautes Dachgeschoss zugelassen. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 4 m, die Firsthöhe maximal 7 m. Der Dachraum darf vollumfänglich genutzt werden. Die Frontfläche einer Lukarne darf maximal 1.5 m² gross sein. Im übrigen gelten die Bestimmungen von Ziffer 2.4 und 3.3.

5.4 Gestaltung der Bauten

Neu- und Umbauten sind in möglichst bescheidener und unauffälliger Art auszuführen.

6. Vorplatzbereich

6.1 Inhalt und Zweck

Der Vorplatzbereich bildet den charakteristischen Freiraum im Bereich von Kirche und Kapelle einerseits und zwischen der Strasse und den Hauptbauten andererseits. Als Umgebungsschutz von Kirche und Kapelle sowie als optischer Bestandteil des gesamten Strassenraumes ist er von Bauten aller Art freizuhalten. Bestehende Hausgärten, Grünanlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen sind zu erhalten und wenn möglich zu erneuern. Der Strassenraum sollte den kleinräumlichen Charakter bewahren.

6.2 Nutzung und Gestaltung

Im Vorplatzbereich sind Hausgärten und Plätze für Fussgänger und Motorfahrzeuge grundsätzlich zugelassen. Bei der Kirche und bei der Kapelle ist entsprechende Zurückhaltung geboten.

Nicht gestattet sind Hochbauten aller Art, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die dauernde Lagerung von Gütern. Im violett schraffierten Teil des Vorplatzbereiches sind Holzstapel für den ansässigen gewerblichen Betrieb soweit gestattet, als sie gegenüber der Strasse jedwelche Gefährdung für die Öffentlichkeit ausschliessen.

Der Vorplatz ist als offener Hof zu belassen. Einfriedungen sind nur für Gärten und Grünanlagen gestattet und dürfen im Maximum 0.8 m hoch sein.

Bei Umbau, Neubau oder Renovation der Liegenschaft sowie bei Neugestaltung des Vorplatzes ist - sofern es die räumlichen Verhältnisse gestatten - ein angemessener Teil begrünter Fläche anzulegen. Dabei sind heimische Pflanzen, wenn möglich keine Nadelhölzer, zu verwenden.

7. Bauernhofzone

7.1 Darstellung im Gestaltungsplan

Innerhalb der Begrenzung des Gestaltungsplanes wird die Bauernhofzone durch die Sonderbauvorschriften bzw. durch ihre Nutzungsbereiche überlagert (Bauten der Kernsubstanz, Hofstattflächen und Vorplatzbereiche mit grünen Schraffuren).

7.2 Allgemeine Vorschriften

Die Bauernhofzone soll die Existenz von einzelnen Landwirtschaftsbetrieben innerhalb des Siedlungsgebietes sichern.

Zugelassen sind landwirtschaftliche Wohn- und Betriebsgebäude und Wohnbauten für Personen, die im Landwirtschaftsbetrieb hauptberuflich arbeiten und dadurch zu einem überwiegendem Teil ihr Auskommen finden.

Die Erneuerung, Zweckänderung und der Umbau zu Wohnungen sind gestattet, sofern die bauliche Massnahme mit der landwirtschaftlichen Nutzung des Betriebes vereinbar ist.

Die landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen sind so auszuführen, abzuändern und zu unterhalten, dass sie möglichst wenig Immissionen, insbesondere üble Gerüche, erzeugen. Diese müssen für die Nachbarschaft zumutbar sein. Insbesondere sind grössere Zucht- und Mastställe, die auf die Nachbarschaft unzumutbare Lärm- und Geruchsimmissionen zur Folge haben, unzulässig.

7.3 Spezielle Vorschriften im Bereich des Gestaltungsplanes

Grundsätzlich gelten die gleichen Sonderbauvorschriften wie in den übrigen Teilen des Gestaltungsplanes, insoweit unbedingt nötige betriebliche Massnahmen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Für Oekonomiebauten in der Hofstatt sind grössere Gebäudehöhen zugelassen, sofern dabei für das Ortsbild keine Nachteile entstehen.

8. Einzelobjekte

8.1 Bäume

Die im Gestaltungsplan bezeichneten Bäume gelten als geschützt und sind zu pflegen. Müssen sie durch notwendige bauliche Massnahmen oder krankheitshalber entfernt werden, ist an Ort und Stelle ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht bei der Baukommission, welche das Objekt begutachtet und über die Ersatzpflanzung befindet.

8.2 Brunnen und Kreuze

Die im Gestaltungsplan bezeichneten Brunnen und Kreuze gelten als geschützt und sind an Ort und Stelle zu belassen. Ist eine Versetzung unumgänglich, so hat der Gemeinderat über einen geeigneten Ersatzstandort zu befinden.

8.3 Archäologische Fundstellen

Rechtzeitig vor Inangriffnahme von Grabarbeiten ist die Kantonsarchäologie zu verständigen. Baugesuche, die Grabarbeiten beinhalten, sind vor Erteilung der Baubewilligung dem kant. Baudepartement, z.H. der Kantonsarchäologie, zur Stellungnahme einzureichen.

9. Schlussbestimmungen

9.1 Baugesuche

Bei den Baugesuchen für Bauten der Kernsubstanz sind auch die bestehenden Nachbarhäuser darzustellen. Die Erdgeschosspläne haben die beabsichtigte Vorplatzgestaltung zu enthalten. Vor der Ausführung sind Farbmuster anzubringen.

Alle Baugesuche im Bereich des Gestaltungsplanes Ortskern sowie die Farbmuster der Kernsubstanzbauten sind von der Planungskommission zuhanden der Baukommission zu begutachten.

Alle Baugesuche, welche die geschützten Bauten (4.2) betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege / Ortsbildschutz (Baudepartement) zur Stellungnahme einzureichen.

9.2 Ausnahmen bei Umbauten

Die Baubehörde kann bei einem Umbau, durch den wesentliche Verbesserungen für das Ortsbild erzielt werden, Ausnahmen von diesen Vorschriften vorschlagen. Solche Ausnahmen bedürfen der Bewilligung durch den Gemeinderat. Auf berechnete nachbarliche Interessen ist dabei Rücksicht zu nehmen. Die Ausnahmegewilligung kann mit Auflagen oder Bedingungen verbunden werden, welche auf Anmeldung der zuständigen Behörde im Grundbuch angemerkt werden können.

9.3 Förderungsbeiträge

Für Förderungsbeiträge gilt der Gemeinderatsbeschluss v. 3. Dezember 1985.

9.4 Aufhebung von bisherigen Plänen und Vorschriften

Die am 3. Juli 1979 vom Gemeinderat beschlossenen Übergangsbestimmungen für die Ortskernzone gelten als aufgehoben und werden durch dieses Reglement ersetzt.

9.5 Inkrafttreten

Diese Vorschriften treten zusammen mit dem Gestaltungsplan nach Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft und finden Anwendung auf alle in diesem Zeitpunkt nicht rechtskräftig entschiedenen Baugesuche.

Erster Gemeinderatsbeschluss vom 27. März 1984

Erste Planaufgabe vom 21. Mai 1984 bis 21. Juni 1984

Der Gemeindeammann

sig Dr. J. Brunner

Der Gemeindeschreiber

sig P. Stöcklin

Zweiter Gemeinderatsbeschluss vom 25. Februar 1986

Zweite Planaufgabe vom 21. April 1986 bis 21. Mai 1986

Der Gemeindeammann

sig H. Oser

Der Gemeindeschreiber

sig M. Kopp

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 1518 genehmigt.

Solothurn, den 9. Mai 1988

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrschmidt

