

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Die Einwohnergemeinde Lostorf erlässt, gestützt auf die § 14, 44, 45 und 133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 3.12.1978 (PBG) sowie § 1 Abs. 3 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV) und des Baureglements der Einwohnergemeinde Lostorf die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan Wohn- und Geschäftshäuser „Lostorf Mitte“ bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Überbauung in zentraler Lage, auf den Grundstücken GB Lostorf 1584 und 1892.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die dazu gehörenden Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit der Gestaltungsplaninhalt und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Lostorf und die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

§ 4 Massvorschriften

Das maximale Ausmass der ober- und unterirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und der zulässigen Geschosshöhe. Eine Unterschreitung ist zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan nicht in den Grundzügen verändert wird.

Dachvorsprünge und Lichtschächte dürfen über die Baufeldbegrenzung hinausragen. Die Baubehörde kann Kleinbauten (eingeschossige An- und Nebenbauten) bis 20 m² Grundfläche im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baufelder bewilligen.

Gegenüber Nachbargrenzen sind die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

Innerhalb des Gestaltungsbereiches können Gebäudeabstände unterschritten werden, soweit dadurch nicht feuerpolizeiliche oder arbeitshygienische Vorschriften verletzt werden.

Die maximale Ausnützung beträgt 0.65, davon maximal 0.5 für das Wohnen.

§ 5 Gestaltung

Die Bauten und Aussenräume sind in einheitlicher und ruhiger Art zu gestalten, wobei einer zeitgemässen und attraktiven äusseren Erscheinung von hoher architektonischer Qualität besondere Beachtung zu schenken ist. Zur weiteren Beurteilung der Gestaltung kann die Baubehörde die Kernzonenkommission Lostorf beiziehen.

§ 6 Naturgefahren

Im Baugesuchverfahren sind die Objektschutzmassnahmen gegen das Hochwasser zu definieren.

§ 7 Altlasten

Während der Abbruch- und Aushubarbeiten ist zwingend gemäss § 136 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall vorzugehen.

§ 8 Wasserversorgung und Entwässerung

Vor Erteilung der Baubewilligung sind nachzuweisen:

Die Erschliessung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ab Leitungsnetz der Einwohnergemeinde Lostorf.

Die Siedlungsentwässerung aufgrund eines durch eine Fachperson erstellten Entwässerungskonzeptes sowie Versickerungs- oder Einleitungsgesuchs mit Nachweis der hydraulischen Verhältnisse und des Rückstaus bei Hochwasser und der Belastung des Abwassers. Diese müssen vom Amt für Umwelt bewilligt sein.

§ 9 Freiraumgestaltung

Die definitive Freiraumgestaltung wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens festgelegt. Die Lage und Ausdehnung der Freiflächen wird im GP abschliessend festgelegt, nur die Ausgestaltung nicht.

Im Bereich der Kreuzungen Hauptstrasse-Mahrenstrasse und „Schmittenbrücke“ wird die Gestaltung mit der laufenden Strassenplanung im Auftrag der kantonalen Behörden koordiniert.

§ 10 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder städtebaulichen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und achtenswerte nachbarliche Interessen gewahrt bleiben.

§ 11 Gestaltung der Bauten

Die Vorprojektpläne gemäss Anhang 11 des Raumplanungsberichts sind massgebend für die Gestaltung der Bauten.

§ 12 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.