

Gestaltungsplan "Dorfstrasse Gebiet Hostet" mit Sonderbauvorschriften GB Neuendorf Nrn. 74 und 1059

Situation

1 : 500

Exemplar

BSB+Partner

Nr.	Datum	Änderungen	grün	grün	grün	grün	grün	grün	grün
5	25.02.2016	Gestaltungsplanänderung	mm	sf	sf	sf	sf	sf	sf
4	31.08.2015	Auftraggeber	mm	sf	sf	sf	sf	sf	sf
3	19.08.2015	2. Bebauungsplanung	mm	sf	sf	sf	sf	sf	sf
2	16.07.2015	nach Vorplanung	mm	sf	sf	sf	sf	sf	sf
1	05.05.2015	nach Vorplanung	mm	sf	sf	sf	sf	sf	sf

Genügen

Tel 052 671 22 22 Fax 052 671 22 00

Büro

Tel 052 671 22 22 Fax 052 671 22 00

Schreiben

Tel 031 979 00 79 Fax 031 979 00 79

BSB + Partner

bsb

Ingenieure und Planer



Öffentliche Auflage vom 24. September bis 26. Oktober 2015
Beschluss vom Gemeinderat Neuendorf
Neuendorf, 21. September 2015
Der Gemeindepräsident:

Die Verwaltungsdirektion:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
mit R88 Nr. 110 vom 20.10.16
Publikation des Regierungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 18 vom 26.10.16
Der Staatsarchivar:

www.bsb-partner.ch
Tel 052 671 22 22 Fax 052 671 22 00
Büro Tel 052 671 22 22 Fax 052 671 22 00
Schreiben Tel 031 979 00 79 Fax 031 979 00 79

Legende

Genehmigungsinhalt

Gestaltungsplanlinie

Perimeter Gestaltungsinhalt

privater Verbindungsweg mit öffentlichem Wegerecht für langsameren Verkehr (Lage sinngemäss verbindlich)

Baubereiche (A: Wohnen mit Gewerbe, B: Wohnen)

Bereich Vorplatz

Bereich Hof

Ausfahrt / Einfahrt

Bereich Zufahrt und Parkierung

Grünfläche

Orientierungsinhalt

Parkplätze oberirdisch

Zonengrenze

Baulinien bestehend

Schichtförmige Ausföhrung Kantonsstrasse

Kantonale Bauverordnung § 50 Sichtzonen

(Die Sichtbedeckungen gemäss den oben definierten Grundrissen müssen im Höhenbereich zwischen 0,50m und 3,00m erfüllt sein).

Fussweg (R88 Nr. 20/0323)

Feldkreuz geschützt

Richtprojekt

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan „Dorfstrasse, Gebiet Hostet GB Nrn. 74 und 1059“

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Neuendorf folgende, mit dem Gestaltungsplan „Dorfstrasse, Gebiet Hostet GB Nrn. 74 und 1059“ verbundene Sonderbauvorschriften:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan „Dorfstrasse, Gebiet Hostet“ auf GB Nrn. 74 und 1059 bezweckt die Festlegung einer gut ins Ortsbild eingebetteten Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern und einer hoher Flexibilität, die Wohnraumgemäss (2% bis 4% Zimmer, Massenerde- und Geschosswohnungen) und der Möglichkeit von nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.

Der Gestaltungsplan unterstützt die kommunalen Bemühungen, den natürlich gewachsenen Dorfkern zu erhalten und sinnvoll zu erneuern, so dass eine gute Gesamtwirkung des Ortsbildes entsteht.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Bestandteile und Stellung zur Grundordnung

Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan und die Schemaschnitte der Richtprojekte sinngemäss verbindlich dargestellt sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Neuendorf sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. Nutzung / (Bau-)Bereiche

§ 4 Nutzung

Im Baubereich A sind die Wohnnutzung sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Im Baubereich B ist einzig die Wohnnutzung zulässig. Einfamilien- und Doppelfamilienhäuser sind nichtzulässig.

Der Bereich Vorplatz dient dem Zugang zum Baubereich A und dem Bereich Hof/Baubereich B. Die einzelnen Funktionen (Garten, Fussweg, Zugang etc.) müssen deutlich und gut gestaltet voneinander getrennt sein. Bepflanzungen sind in Absprache mit der Baukommission möglich. Im Bereich Vorplatz sind keine Hochbauten zulässig.



§ 5 Materialisierung Gestaltung

Es ist eine harmonische Gestaltung innerhalb des Dorfkerns in Nutzung und Qualität anzustreben. Die Fassaden haben die Baukörper zu strukturieren ohne den stimmungsmässigen Gesamteindruck zu verlieren. Eine ästhetische Abwechslung von Gestaltungselementen ist nicht zulässig. Gegen Süden können grosse Fenster zur Schaffung von hellen Räumen verwendet werden.

Im Baubereich A sind mit Gebäudetypen zu bebauen, welche die ursprüngliche Gebäudegestalt mit Wohn- und Ökonomie- sowie dem markanten Dach in der Fassadenstruktur zu unterscheiden. Die Baubereiche B dürfen in der Interpretation etwas freier gehandelt werden, auf ein harmonisches Gesamtbild mit den Baubereichen A ist jedoch zu achten. Die Abstimmung mit dem Ortsbildschutz ist dabei unerlässlich.

§ 5 Ausrichtung

Der Unterhalt der Bereiche Vorplatz, Hof sowie der Grünflächen unterstützen den jeweiligen Grundeigentümer.

§ 6 Massvorschriften

Das maximale Ausmass derbauten ergibt sich aus den im Plan eingezeichneten Baubereichen, den aufgeführten Gestaltungsregeln und den zulässigen Geschosszahlen.

Es gelten folgende Baunormen:

- Baubereich A: Maximal 3 Geschosse und ausserhalb der Geschosse, mit einer maximalen Gebäuhöhe (Schnittpunkt äusserer Fassadenkante mit Dachkante) von 7,50m.
 - Baubereich B: Maximal 2 Geschosse und 1 Dachgeschoss, mit einer maximalen Gebäuhöhe (Schnittpunkt äusserer Fassadenkante mit äusserer Dachkante) von 6,50m. Die Kniestockhöhe (gem. KfV Anhang I) ist für das Dachgeschoss aus max. 0,80m bestimmt.
- In den Baubereichen A dürfen im 2. Obergeschoss stüttsicherig Ausgänge auf die Terrassen mit einer Gesamtlänge von max. 17,2m der Gebäuhöhe ausgebildet werden, ohne dass diese an die Kniestock- und Gebäuhöhe sowie die Geschosszahl und die Az angeordnet werden.
- In den Baubereichen B dürfen im Dachgeschoss stüttsicherig Ausgänge auf die Terrassen mit einer Gesamtlänge von max. 17,3m der Gebäuhöhe ausgebildet werden, ohne dass diese an die Kniestock- und Gebäuhöhe sowie die Geschosszahl und die Az angeordnet werden.

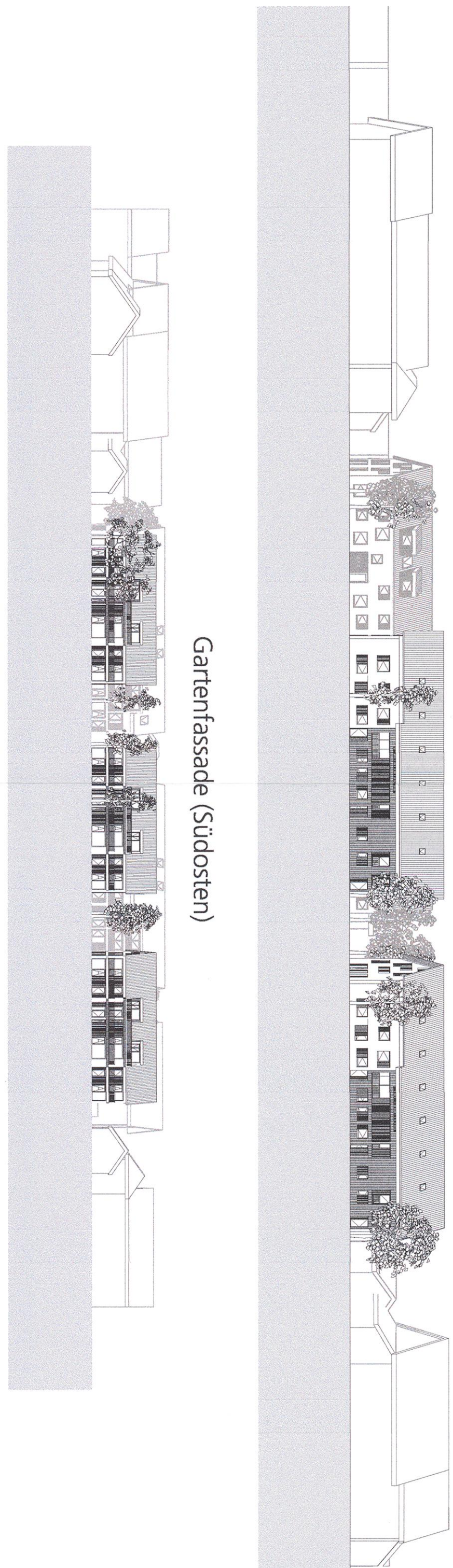
Gestaltungsbaulinen:

Im Baubereich A gilt eine Abhängigkeit an die Gestaltungsbaulinie. Es ist ein Rücksprung erlaubt. Dabei ist das Erd- und Obergeschoss zu mindestens einem Drittel auf die Gestaltungsbaulinie zu setzen. Die Rücksprünge von der Gestaltungsbaulinie dürfen maximal 2,00m betragen, dabei darf die Gebäuhöhe von 7,50m entsprechend überschritten werden. Der Dachrand (Traufe) darf um maximal 1,50m über die Gestaltungsbaulinie herausragen.

Die Grünflächenquote von 40% ist sowohl in der Kernzone wie auch in der Kernzone einzuhalten.

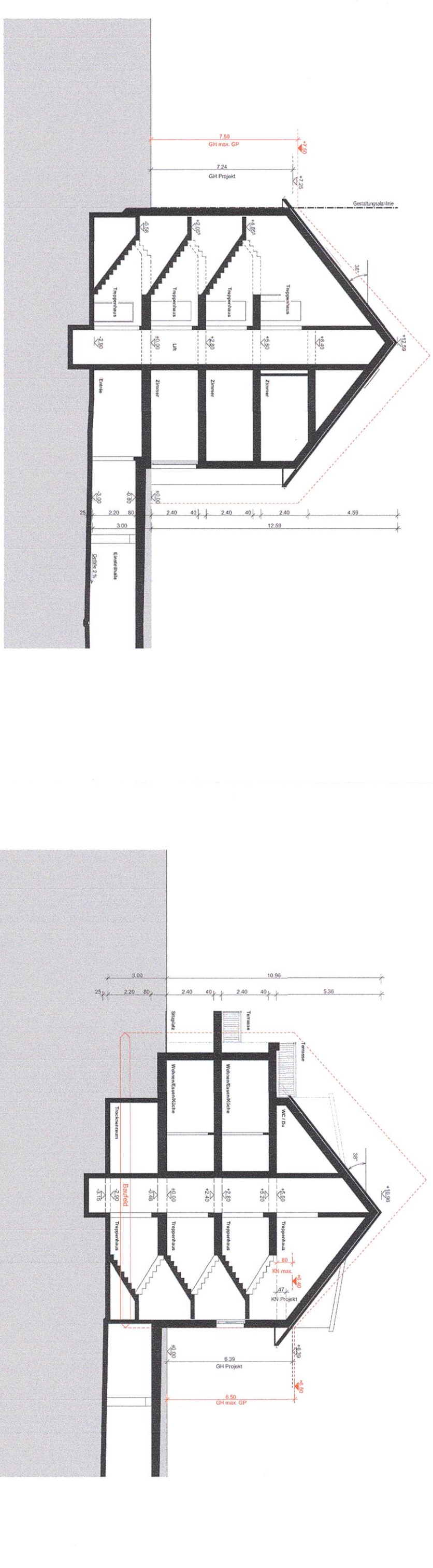
Schemaschnitte (sinngemäss verbindlich)

Strassenfassade (Nordwesten)



Haus A Schemaschnitt 1:200

Gartenfassade (Südosten)



Haus B Schemaschnitt 1:200

III. Erschliessung und Entsorgung

§ 10 Erschliessung / Parkierungsanlagen

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschliesslich über die Ein- und Ausfahrtsschleuse des Bereichs Zufahrt zur Dorfstrasse (Kantonsstrasse). Im Bereich Vorplatz ist sowohl Unerschlag wie auch Kurzzeitparkierung nicht gestattet. Die Vorbereiche sind dahingehend auszubilden (Pufferparkierung etc.).

Zwischen der Dorfstrasse (Kantonsstrasse) und dem Chawweg ist eine durchgehende Wegverbindung für Langsamverkehr von mindestens 3,00m Breite durch einen privaten Verbindungsweg mit öffentlichem Wegerecht sinngemäss zum Strassen- und Baulinienplan zu erstellen. Das Wegerecht ist vorgängig zum Einrichten des Bausuchts im Grundbuch zu verankern. Die Benutzung der Wegverbindung ist ausdrücklich den Fussgänger / Fahrradfahrer vorbehalten (Ausnahme: Zufahrt Baubereichsanlagen). Die Festlegung und der Unterhalt ist Sache der Grundeigentümer.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Übergangsbereiche zum Erdgeschoss zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

Die Dimensionierung hat in der unterirdischen Einstiegsstelle zu erfolgen. Auf den oberirdischen Parkplätzen im Bereich Zufahrt und Parkierung sind lediglich Parkplätze für Benutzer oder Kunden erlaubt. Die jeweilige Anzahl richtet sich nach §42 Anhang 4 KfV. Im Bereich Hof sind genügend Parkierungsmöglichkeiten für Fahrräder zu schaffen.

Die Schutzstreifen müssen zwingend gewährleistet sein, bei Zufahrten ist den gesetzlichen Anforderungen (keine hochstammige Gehölze und Einzäunungen) zur Gewährleistung einer guten Strassensicherheit zu folgen.

§ 11 Entsorgung

Im Bereich Zufahrt und Parkierung ist eine zentrale Containerarmutstelle zu erstellen. Der Abstellplatz für Container ist mit baulichen Massnahmen gegen Wassen abzusichern.

§ 12 Lärm

Im Baulandungsgebiet ist ein Lärmgucken für die beiden Baubereiche A gemäss Art. 31 LSV und § 12 LSV-50 anzuordnen.

§ 13 Bodenschutz

Ein Bodenschutzkonzept ist gemeinsam mit dem Bausuch einzureichen. Das Bodenschutzkonzept ist vorgängig mit dem Amt für Umwelt zu besprechen.

§ 14 Altlasten

Ein teilbereich des Gestaltungsplanmeters ist im Kataster der belasteten Standorte unter der Laufnummer 22.077.006A vermerkt. Der Boden ist nach den aktuellen kantonalen Regelungen zu behandeln, für die Entsorgung des Bodens im belasteten Bereich ist in der Regel ein Entsorgungsschritt vorzuziehen. Allgemein ist nach § 136 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall vorzuziehen (GWA, BG5 712.15).

§ 15 Feldkreuz

Auf der Parzelle GB Neuendorf Nr. 74 steht ein geschütztes Kulturobjekt in Form eines Feldkreuzes. Der Erhalt des Objekts ist zu gewährleisten.

IV. Schlussbestimmungen

§ 16 Ausnahmen

Die Baubereiche kann im Interesse einer besseren Lösung unversetzte Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und anerkennenden nachbarn Interessen gewahrt bleiben.

§ 17 Inkrafttreten

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