

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“ verbundenen Sonderbauvorschriften:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

¹Der vorliegende Gestaltungsplan „Dorfstrasse, Gebiet Hostet“ auf GB Nrn. 74 und 1059 bezweckt die Erstellung einer gut ins Ortsbild eingebetteten Wohnüberbauung mit Mehrfamilienhäuser und einer hoher Flexibilität des Wohnungsmixes (2½ bis 4½ Zimmer Maisonette- und Geschosswohnungen) und der Möglichkeit von nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.

²Der Gestaltungsplan unterstützt die kommunalen Bemühungen, den natürlich gewachsenen Dorfkern zu erhalten und sinnvoll zu erneuern, so dass eine gute Gesamtwirkung des Ortsbildes entsteht.

³Zu diesem Zweck legt der Gestaltungsplan die (Bau-)Bereiche mit Gestaltungsbaulinie, die Nutzungsart, die Bauart, die Parkierungs- und Grünflächen, sowie die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters fest.

§ 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

¹Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan und die Schemaschnitte des Richtprojekts (sinngemäss verbindlich dargestellt) sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

²Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Neuendorf sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. Nutzung / (Bau-)Bereiche

§ 4 Nutzung

¹Im Baubereich A sind die Wohnnutzung sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Im Baubereich B ist einzig die Wohnnutzung zulässig. Einfamilien- und Doppel-einfamilienhäuser sind nichtzulässig.

²Der Bereich Vorplatz dient dem Zugang zum Baubereich A und dem Bereich Hof/Baubereiche B. Die einzelnen Funktionen (Garten, Fussweg, Zugang etc.) müssen übersichtlich und gut gestaltet voneinander getrennt sein. Bepflanzungen sind in Absprache mit der Baukommission möglich. Im Bereich Vorplatz sind keine Hochbauten zulässig.

³Der Bereich Hof ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern angemessen zu bepflanzen. Im Bereich Hof sind Spielplätze und gedeckte Aufenthaltsflächen sowie Aussensitz- und Grünflächen zugelassen. Ebenso sind Abstellplätze für Fahrräder zugelassen. Nicht diesen Zwecken dienende Bauten und Anlagen (inkl. Klein- und Nebenbauten) sind nicht zulässig. Der Bereich Hof darf nicht befahren werden (Ausnahme: Fahrräder, Blaulichtorganisationen).

⁴Im Bereich Parkierung und Zufahrt sind oberirdisch genügend Besucher- und Kundenparkplätze zu schaffen. Die Einfahrt in die Einstellhalle muss zwingend über diesen Bereich geführt werden.

⁵Das Untergeschoss wird als Autoeinstellhalle, Keller und der Wohn- sowie Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung dienenden Nebenräumen genutzt.

⁶Auf den Grünflächen sind Rasenflächen, Gartennutzung und Baumbepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern erlaubt. Es gilt ein Bauverbot.

⁷Der Unterhalt der Bereiche Vorplatz, Hof sowie der Grünflächen untersteht den jeweiligen Grundeigentümern.

§ 5 Ausnützung

Im Bereich der Kernzone hat die Ausnützungsziffer mindestens 0.55 und maximal 0.72 zu betragen.

§ 6 Massvorschriften

¹Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, den aufgeführten Gestaltungsbaulinien und den zulässigen Geschosshöhen.

²Es gelten folgende Baumasse:

- Baufelder A: Maximal 3 Geschosse und ausgebautes Galeriegeschoss, mit einer maximalen Gebäudehöhe (Schnittpunkt äusserste Fassadenebene mit Dachfläche) von 7.50m.
- Baufelder B: Maximal 2 Geschosse und 1 Dachgeschoss, mit einer maximalen Gebäudehöhe (Schnittpunkt äusserste Fassadenebene mit äusserster Dachfläche) von 6.50m. Die Kniestockhöhe (gem. KBV Anhang I) ist für das Dachgeschoss auf max. 0.80m beschränkt.

³In den Baufeldern A dürfen im 2. Obergeschoss südostseitig Ausgänge auf die Terrassen mit einer Gesamtlänge von max. 1/2 der Gebäudelänge ausgebildet werden, ohne dass diese an die Gebäudehöhe angerechnet werden.

⁴In den Baufeldern B dürfen im Dachgeschoss südostseitig Ausgänge auf die Terrassen mit einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Gebäudelänge ausgebildet werden, ohne dass diese an die Kniestock- und Gebäudehöhe sowie die Geschosshöhe und die AZ angerechnet werden.

⁵Gestaltungsbaulinien:

Im Baubereich A gilt eine Anbaupflicht 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 2.00 m betragen, dabei darf die Gebäudehöhe von 7.50 m entsprechend überschritten werden. Der Dachrand (Traufe) darf um maximal 1.50m über die Gestaltungsbaulinie herausragen.

⁶Die Grünflächenziffer von 40% ist sowohl in der Kernzone wie auch in der Kernrandzone einzuhalten.

§ 7 Materialisierung, Gestaltung

¹Es ist eine harmonische Gestaltung innerhalb des Dorfkerns in Nutzung und Qualität anzustreben. Die Fassaden haben die Baukörper zu strukturieren ohne den stimmigen Gesamtkomplex zu zergliedern. Eine atypische Abhebung vom Gesamtbild der Gemeinde ist nicht zulässig. Gegen Süden können grosse Fenster zur Schaffung von hellen Räumen verwendet werden.

Die Baubereiche A sind mit Gebäudetypen zu bebauen, welche die ortstypische Gebäudegestalt mit Wohn- und Ökonomieteil, sowie dem markanten Dach in zeitgemässer architektonischer Sprache wiedergeben. „Wohn-“ und „Ökonomieteil“ sind in der Fassadenstruktur zu unterscheiden. Die Traufe ist im Bereich der Strukturänderung der Fassade („Wohnteil“, „Ökonomieteil“) zu unterbrechen. Strassenseitig darf das 2. Obergeschoss nicht in Erscheinung treten.

Die Baubereiche B dürfen in der Interpretation etwas freier gehandhabt werden, auf ein harmonisches Gesamtbild mit den Baufeldern A ist jedoch zu achten. Die Abstimmung mit dem Ortsbildschutz ist dabei unerlässlich.

²Dach:

Im Baubereich A sind nur Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung zwischen 38°-42° gestattet. Die Firstrichtung muss parallel zur Gestaltungsbaulinie verlaufen. Dachvorsprünge sind in ortsüblicher Art auszuführen.

Im Baubereich B sind nur Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung zwischen 38°-42° gestattet, zusätzlich sind Flachdächer nur bei zweigeschossiger Bauweise für An- oder Nebenbauten zulässig. Ein reiner Flachdachbau mit Attikageschoss ist nicht zulässig. Die Firstrichtung hat sich an den Baubereichen A zu orientieren.

Als Bedachungsmaterial sind naturrote Tonziegel zu verwenden. Die nicht begehbaren Bereiche von Flachdächern sind extensiv zu begrünen.

³Dachaufbauten:

Lukarnen dürfen entlang der Strasse (Baubereiche A) nur südseitig in Erscheinung treten. Im Baubereich B sind beidseitig des Giebels Lukarnen zulässig. Sie können in der Länge variieren, der Mindestabstand zur seitlichen Dachausenkante muss jedoch mindestens 2.50 m betragen. Die Lukarnen sollen ortstypisch ausgebildet werden. Die genaue Ausbildung der Dachgestaltung inkl. Dachflächenfenstern ist im Baugesuchsverfahren zu bestimmen.

⁴Untergeschoss:

Die Decke der Einstellhalle darf nicht in Erscheinung treten.

§ 8 Energieversorgung

¹Gebäudehüllen (Dämmung) haben die Primäranforderungen von Minergie zu erfüllen (Heizenergiebedarf 10% besser als gesetzliche Vorschriften) oder bei Einhalten der gesetzlichen Mindestanforderungen für den Heizenergiebedarf kompensatorisch den Wärmebedarf mehrheitlich mit erneuerbarer Energie zu decken.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereichs bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglicher Rechte. Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

III. Erschliessung und Entsorgung

§ 10 Erschliessung / Parkieranlagen

¹Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschliesslich über die Ein- und Ausfahrtflächen des Bereichs Zufahrt zur Dorfstrasse (Kantonsstrasse). Im Bereich Vorplatz ist sowohl Umschlag wie auch Kurzzeitparkierung nicht gestattet. Die Vorbereiche sind dahingehend auszubilden (Poller/Markierungen/etc.).

²Zwischen der Dorfstrasse (Kantonsstrasse) und dem Chäsiweg ist eine durchgehende Wegverbindung für Langsamverkehr von mindestens 3.00 m Breite durch einen privaten Verbindungsweg mit öffentlichem Wegrecht sinngemäss zum Strassen- und Baulinienplan zu erstellen. Das Wegrecht ist vorgängig zum Einreichen des Baugesuchs im Grundbuch zu verankern. Die Benutzung der Wegverbindung ist ausdrücklich den Fussgängern / Fahrradfahrern vorbehalten (Ausnahme: Zufahrt Blaulichtorganisationen). Die Erstellung und der Unterhalt ist Sache der Grundeigentümer.

³Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Übergangsbereiche zum Erdgeschoss zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

⁴Die Dauerparkierung hat in der unterirdischen Einstellhalle zu erfolgen. Auf den oberirdischen Parkfeldern im Bereich Zufahrt und Parkierung sind lediglich Parkplätze für Besucher oder Kunden erlaubt. Die jeweilige Anzahl richtet sich nach §42 Anhang 4 KBV. Im Bereich Hof sind genügend Parkierungsmöglichkeiten für Fahrräder zu schaffen.

⁵Die Sichtzonen müssen zwingend gewährleistet sein. Bei Zufahrten ist den gesetzlichen Anforderungen (keine hochstämmige Gehölze und Einzäunungen) zur Gewährleistung einer guten Strasseneinsicht zu folgen.

§ 11 Entsorgung

Im Bereich Zufahrt und Parkierung ist eine zentrale Containersammelstelle zu erstellen. Der Abstellplatz für Container ist mit baulichen Massnahmen gegen aussen abzuschirmen.

§ 12 Lärm

Im Baubewilligungsverfahren ist ein Lärmgutachten für die beiden Baufelder A gemäss Art. 31 LSV und § 12 LSV-SO einzureichen.

§ 13 Bodenschutz

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

§ 14 Altlasten

Ein Teilbereich des Gestaltungsplanperimeters 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 Perimeter ist in der Regel ein Entsorgungsnachweis vorzulegen. Allgemein ist nach § 136 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall vorzugehen (GWBA, BGS 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 Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung unwesentliche Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 17 Inkrafttreten

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