77/53

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 14. August 1989 NR. 2465

NEUENDORF: Gestaltungsplan "Ueberbauung Fulenbacherstrasse" / Genehmigung

Die **Einwohnergemeinde Neuendorf** unterbreitet dem Regierungsrat den **Gestaltungsplan "Ueberbauung Fulenbacherstrasse", Mst. 1 : 500 mit Sonderbauvorschriften (SBV)** zur Genehmigung.

Mit dem vorliegenden Plan wird die Gestaltungsplanpflicht, gemäss des mit RRB Nr. 1444 vom 5. Mai 1987 genehmigten Zonenplans, erfüllt. Dabei wird der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes, in Abänderung zum Zonenplan, durch Einbezug der ganzen Parzelle GB Nr. 251 und der Parzelle GB Nr. 281 zusätzlich erweitert. Dieser Gestaltungsplan bezweckt, dass eine überdurchschnittlich gute Ueberbauung, Gestaltung und Erschliessung einer verdichteten Siedlungsform mit Miet- und Eigentumswohnungen und einem Seniorenwohnheim, im mehreren Etappen realisiert werden kann. Die Legende des Gestaltungsplanes macht deutlich, dass sämtliche, für die Wohnqualität dieser Siedlung relevanten Elemente wie Baubereiche, die Gestaltung der Bauten und die zu erhaltende Bausubstanz, die ober- und unterirdische Parkierung, die Umgebungsgestaltung mit Grünflächen, Fusswegen und Plätzen für die Gemeinschaftsanlagen wie Kinderplätze, Kerrichtsammelplätze und Hunde-WC verbindlich geregelt werden. Sonderbauvorschriften regeln die nicht darstellbaren Sachverhalte.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 17. März bis zum 15. April 1989. Es ging eine Einsprache ein, welche aber aufgrund der Verhandlungsergebnisse zurückgezogen wurde. Der Gemeinderat genehmigte den Gestaltungsplan "Ueberbauung Fulenbacherstrasse" und die SBV am 19. Juni 1989.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.
Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

Es wird

beschlossen:

1. Der Gestaltungsplan "Ueberbauung Fulenbacherstrasse" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Neuendorf wird genehmigt.

2. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. Oktober 1989 noch je 3 bereinigte Planexemplare und Sonderbauvorschriften zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

3. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Kostenrechnung der EG Neuendorf:

Genehmigungsgebühr:	Fr. 300.--	(Kto. 2000-431.00)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 2020-435.00)
	Fr. 323.--	**zahlbar innert 30 Tagen**

(Staatskanzlei Nr. 241) ES

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Schmalz

Bau-Departement (2) TS/Ci
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan und Sonderbauvorschriften (folgen später)
Amt für Wasserwirtschaft (2)
Tiefbauamt (2)
Kreisbauamt II, Amthaus, 4600 Olten
Denkmalpflege/Ortsbildschutz
Soloth. Gebäudeversicherung
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Sekretariat der Katasterschatzung, mit 1 gen. Plan/Sonderbauvorschriften (folgen später)
Amtsschreiberei Thal-Gäu, Amtshaus, 4710 Balsthal, mit 1 gen. Plan /Sonderbauvorschriften (folgen später)
Ammannamt der EG, 4623 Neuendorf, mit 1 gen. Plan/Sonderbauvorschriften (folgen später) Einzahlungsschein, (einschreiben)
Baukommission der EG, 4623 Neuendorf
Ramseier + Stucki, Architekten AG, Thunstr. 57, 3074 Muri

Amtsblatt Publikation:
Neuendorf: Genehmigung: Gestaltungsplan "Ueberbauung Fulenbacherstrasse mit Sonderbauvorschriften.

77/53

KANTON SOLOTHURN

EINWOHNERGEMEINDE NEUENDORF

SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN "UEBERBAUUNG FULENBACHERSTRASSE"

Paragraph 1 **Geltungsbereich**

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

Paragraph 2 **Stellung zur Bauordnung**

Soweit Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und die Zonenordnung der Einwohnergemeinde Neuendorf und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Paragraph 3 **Nutzung**

Die zulässige Nutzung richtet sich nach dem Zonenplan und dem Zonenreglement der Einwohnergemeinde Neuendorf.

Paragraph 4 **Ausnützung**

Die maximale Ausnützung ergibt sich aus den gemäss Gestaltungsplan zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschosszahlen.

Paragraph 5 **Massvorschriften**

1 Die im Plan festgehaltenen Geschosszahlen dürfen nicht überschritten werden. Dachgeschosse dürfen im Rahmen dieser Bestimmung voll ausgebaut werden.

2 Die nach Zonenplan festgelegten Gebäudehöhen werden ab dem natürlich wirkenden, gestalteten Terrain gemessen. Dieses darf maximal 0,70 m über dem gewachsenen Terrain liegen.

3 Die im Plan eingezeichneten Baulinien bezeichnen den Bereich, innerhalb dem die genannten Gebäudeteile unter Wahrung der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber Nachbargrundstücken verschoben werden können.
Darüber hinaus dürfen eingeschossige Kleinbauten wie Velounterstände, Geräteräume, Containerstandplätze, Briefkastenanlagen usw. im Rahmen der Bauvorschriften frei erstellt werden.

Paragraph 6 Etappenweise Erstellung

Die Ueberbauung wird etappenweise nach der im Anhang dargestellten Etappenreihenfolge erstellt. Unter der Voraussetzung, dass der Zugang zur neuen und allen folgenden Baustellen innerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet bleibt und die Umgebung dadurch nicht wesentlich gestört wird, kann die Baukommission auch eine andere Etappenreihenfolge zulassen.

Paragraph 7 Erschliessung

1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privat-erschliessungsanlagen von den Grundeigentümern auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten. Für den quer durch die Siedlung verlaufenden Fussweg (mittlere Gasse) ist der Oeffentlichkeit vor der Realisierung der ersten Etappe zwischen Fulenbacherstrasse und Dorfstrasse ein Wegrecht einzuräumen, welches als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch einzutragen ist.

2 Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Uebergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten.

Paragraph 8 Gemeinschaftsanlagen

Die Bauherrschaft und ihre Rechtsnachfolger haben dafür zu sorgen, dass die uneingeschränkte Benützung und der Unterhalt aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielräume und -plätze und dergleichen dauernd gewährleistet bleibt. Wird das Gebiet des Gestaltungsplanes eigentumsmässig unterteilt, so sind bei der Abparzellierung die nötigen dinglichen Rechte, die die Erhaltung, den Unterhalt und die Benützung der Gemeinschaftsanlagen gewährleisten, grundbuchlich sicherzustellen.

Paragraph 9 Kinderspielplätze

Die Lage der Kinderspielplätze ergibt sich aus dem Gestaltungsplan. Ausmass, Ausführung und Möblierung werden im Baugesuchsverfahren festgelegt. Zu den Gebäuden mit Etagenwohnungen ist mit jeder Gebäudegruppe je ein natürlich belichteter Spiel- und Werkraum im Untergeschoss zu erstellen. Zudem

ist für die gesamte Ueberbauung ein geeigneter Spiel- und Gemeinschaftsraum (Ofenhaus) mit einer Nettofläche von mindestens 35 m2 zu errichten.

Paragraph 10 <u>Abstellplätze</u>

1 Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach Paragraph 42 KBR. Zu jeder Wohnung ist mindestens ein unterirdischer Parkplatz zu erstellen. In Abweichung von Paragraph 42 KBR werden 20 % Besucherparkplätze erstellt. Diese müssen frei zugänglich sein.

2 Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

Paragraph 11 <u>Gestaltung der Bauten</u>

1 Die Gebäude sind in Detailgestaltung, Material und Farbe aufeinander abzustimmen und haben auf den gewachsenen Dorfkern Rücksicht zu nehmen.

2 In Abweichung zu Paragraph 8 des Zonenreglementes gilt folgender minimaler, traufseitiger Dachvorsprung:

- eingeschossige Bauten	mind. 0,40 m
- zweigeschossige Bauten	mind. 1,00 m
- dreigeschossige Bauten	mind. 1,20 m
- Haus Nr. 51	wie bestehend
- Haus Nr. 52	mind. 1,50 m auf der Strassenseite

3 In Abweichung zu Paragraph 9 des Zonenreglementes sind auch Giebellukarnen zulässig. Die Form der Dachaufbauten und die Abmessungen der Hocheinfahrt beim Haus 52 wird im Einvernehmen mit der Baukommission der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpflege im Baugesuchsverfahren festgelegt. Falls die im Plan für das Gebäude Nr. 52 vorgeschlagene Form beantragt wird, muss vorgängig am Objekt ein Modell im Massstab 1:1 erstellt werden. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf pro Dachseite nicht grösser sein als 1/2 der entsprechenden Fassadenlänge des obersten Geschosses. Der seitliche Randabstand in der Dachfläche zum Ortvorsprung muss mindestens 1,50 m betragen. Die maximale Länge einer Lukarne darf 4,00 m nicht übersteigen.

4
Balkone sind abzustützen oder an der Dachkonstruktion aufzuhängen. Sie dürfen als Wintergarten verglast werden.

5
Dachform und Firstrichtung ergeben sich aus dem Gestaltungsplan. Die Dächer von Hauptgebäuden sind mindestens 40 Grad a.T. steil auszuführen. Das Hauptdach von Haus Nr. 52 wird der Dachneigung des bestehenden Hauses Nr. 51 angepasst. Sämtliche Dächer und Dachaufbauten von Hauptgebäuden sind mit naturroten oder braun engobierten Flach- oder Falz-Tonziegeln einzudecken.

6
Sockelgeschosse dürfen max. 0,50 m aus dem fertigen Terrain herausragen. Die Erdgeschosskote darf max. 0,70 m über dem gewachsenen Terrain liegen.

7
Die Baugesuche für die Gebäude Nr. 51 und 52 sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten

Paragraph 12 <u>Umgebungsgestaltung</u>

Die Umgebungsgestaltung ist grundsätzlich im Gestaltungsplan aufgezeigt. Bei der Baueingabe sind in einem Umgebungsgestaltungsplan folgende Punkte im Detail zu regeln:

- Topografie (mit repräsentativen Gelände- und Gebäudeschnitten)
- Lage und Ausführung der Strassen, Wege und Plätze
- Gestaltung und Ausrüstung der Kinderspielplätze
- Freiflächengestaltung und Bepflanzung in der Kernzone zum Zwecke eines optimalen Ueberganges zum alten Dorf und zur Wahrung eines Grüngürtels

Paragraph 13 <u>Antennen</u>

Radio- und Fernsehantennen sind als Gemeinschafts-antennen zu erstellen.

Paragraph 14 <u>Heizung</u>

Es ist ein immissionsarmes und umweltfreundliches Heizsystem zu wählen.

Paragraph 15 <u>Kehrichtbeseitigung</u>

1
Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Im Bereich der Dorfstrasse und der

Fulenbacherstrasse sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder es sind entsprechende Plätze für die Container-Uebergabe herzurichten.

2 Für eventuelle Hundetoiletten hat die Bauherrschaft den Platz zur Verfügung zu stellen.

Paragraph 16 <u>Ausnahmen</u>

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung, insbesondere zum Zweck einer ortsbildgerechten Lösung für Haus Nr. 51/52, geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Paragraph 17 <u>Inkrafttreten</u>

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

- -- - -- -

<u>Anhang:</u>

Etappenplan

Auflage- und Genehmigungsvermerke:

Oeffentliche Auflage: 17. März - 15. April 1989

Gemeindekanzlei
NEUSENDORF/SO
Der Gemeindeschreiber

Genehmigt vom Einwohnergemeinderat am: 16. Juni 1989

Der Ammann: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2465 vom 14. Aug. 1989

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Schwabe

STAATSKANZLEI SOLOTHURN