



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 14. August 1989

NR. 2465

| |
|-----------------------------------|
| Kantonales Amt für Raumplanung |
| E 10. AUG. 1989 |
| <i>Flu</i> |

**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 Fülenbacherstrasse" 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. Edmüller

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 Katasterschätzung, 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 Fülenbacherstrasse mit Sonderbauvorschriften.

(

(

KANTON SOLOTHURN

EINWOHNERGEMEINDE NEUENDORF

SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN
"UEBERBAUUNG FULENBACHERSTRASSE"

1998-1999

1998-1999

1998-1999

(

(

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 Geschossezahlen.

Paragraph 5 Massvorschriften

- 1 Die im Plan festgehaltenen Geschossezahlen 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.

RESEARCH REPORT

1964

The first part of the report deals with the general situation in the country and the position of the various groups.

THE ECONOMIC SITUATION

1964

The economic situation in the country is characterized by a high rate of inflation and a general decline in living standards.

CONCLUSION

1964

In conclusion, it can be said that the economic situation is very serious and that the government should take immediate steps to improve it.

REFERENCES

1964

The following references are given in the report:

APPENDIX

1964

The appendix contains a list of the names of the various groups mentioned in the report.

The names of the groups are: Group A, Group B, Group C, Group D, Group E, Group F, Group G, Group H, Group I, Group J, Group K, Group L, Group M, Group N, Group O, Group P, Group Q, Group R, Group S, Group T, Group U, Group V, Group W, Group X, Group Y, Group Z.

The names of the groups are: Group A, Group B, Group C, Group D, Group E, Group F, Group G, Group H, Group I, Group J, Group K, Group L, Group M, Group N, Group O, Group P, Group Q, Group R, Group S, Group T, Group U, Group V, Group W, Group X, Group Y, Group Z.

The names of the groups are: Group A, Group B, Group C, Group D, Group E, Group F, Group G, Group H, Group I, Group J, Group K, Group L, Group M, Group N, Group O, Group P, Group Q, Group R, Group S, Group T, Group U, Group V, Group W, Group X, Group Y, Group Z.

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, Parkieranlagen, Kinderspielräume und -plätze und dergleichen dauernd gewährleistet bleibt. Wird das Gebiet des Gestaltungsplanes eigentümlich 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

1948

1948

The first part of the year was spent in the laboratory working on the synthesis of new compounds. The results of these experiments are given in the following table.

1949

1949

The second part of the year was spent in the laboratory working on the synthesis of new compounds. The results of these experiments are given in the following table.

1950

1950

The third part of the year was spent in the laboratory working on the synthesis of new compounds. The results of these experiments are given in the following table.

1951

1951

The fourth part of the year was spent in the laboratory working on the synthesis of new compounds. The results of these experiments are given in the following table.

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

Paragraph 10 Abstellplätze

- 1 Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchungsverfahren 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 Gestaltung der Bauten

- 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 Baugesuchungsverfahren 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.

The first part of the report deals with the general situation of the country and the position of the various groups of the population.

General Situation

The country has a population of approximately 10 million people. The majority of the population is engaged in agriculture, which is the main source of income for most of the people.

The economy is still largely based on traditional methods of production. There is a need for modernization and development of the country's resources.

Economic Development

The government has implemented various measures to promote economic growth and development. These include the establishment of new industries and the improvement of infrastructure.

There has been a significant increase in the country's industrial output in recent years. This is due to the government's efforts to attract foreign investment and to improve the efficiency of the industrial sector.

The government has also taken steps to improve the country's infrastructure. This includes the construction of new roads, bridges, and ports, which will help to facilitate trade and commerce.

Education is another area where the government has made significant progress. There has been a steady increase in the number of students attending schools, and the quality of education has improved.

The government is committed to continuing its efforts to improve the country's economic and social conditions. It will continue to work towards the goal of a more developed and prosperous nation.

- 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 Umgebungsgestaltung

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 Antennen

Radio- und Fernsehantennen sind als Gemeinschaftsantennen zu erstellen.

Paragraph 14 Heizung

Es ist ein immissionsarmes und umweltfreundliches Heizsystem zu wählen.

Paragraph 15 Kehrichtbeseitigung

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

1. The first part of the document is a list of names and addresses of the members of the committee.

2. The second part of the document is a list of names and addresses of the members of the committee.

3. The third part of the document is a list of names and addresses of the members of the committee.

4. The fourth part of the document is a list of names and addresses of the members of the committee.

5. The fifth part of the document is a list of names and addresses of the members of the committee.

6. The sixth part of the document is a list of names and addresses of the members of the committee.

7. The seventh part of the document is a list of names and addresses of the members of the committee.

8. The eighth part of the document is a list of names and addresses of the members of the committee.

9. The ninth part of the document is a list of names and addresses of the members of the committee.

10. The tenth part of the document is a list of names and addresses of the members of the committee.

11. The eleventh part of the document is a list of names and addresses of the members of the committee.

12. The twelfth part of the document is a list of names and addresses of the members of the committee.

13. The thirteenth part of the document is a list of names and addresses of the members of the committee.

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 Ausnahmen

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 Inkrafttreten

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

- - - - -

Anhang:

Etappenplan

... ..
... ..
... ..

... ..
... ..

... ..

... ..

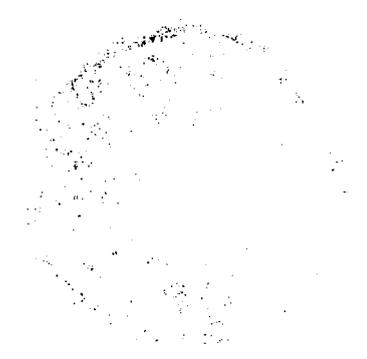
... ..
... ..
... ..
... ..

... ..
... ..

... ..

... ..

... ..
... ..



... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

Auflage- und Genehmigungsvermerke:

Oeffentliche Auflage: 17. März - 15. April 1989

Gemeindokanzlei

NEUENBURG/SO

Der Gemeindeschreiber

Ally 7

Genehmigt vom Einwohnergemeinderat am: 16. Juni 1989

Der Ammann:

Hausler

Der Gemeindeschreiber:

Ally 7

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

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fuchs



11/11/11

11/11/11

11/11/11

11/11/11

11/11/11

11/11/11

11/11/11

Dr. K. Srinivasan

