



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 26. September 1995 NR. 2470

NEUENDORF: Gestaltungsplan „Dorfkern“ mit Sonderbauvorschriften (Parzellen GB Nrn. 239 + 240) / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Neuendorf unterbreitet dem Regierungsrat den **Gestaltungsplan „Dorfkern“ mit Sonderbauvorschriften (Parzellen GB Nrn. 239 + 240)** zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Mit dem vorliegenden Plan wird die Gestaltungsplanpflicht des mit RRB Nr. 1444 vom 5. Mai 1987 genehmigten Zonenplans erfüllt. Der Gestaltungsplan regelt die Anordnung von Alterswohnungen (Spitex-Zentrum), Büros für Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe und eines Mehrzweckpavillons. Diesen Planungsarbeiten ging ein SIA-Projektwettbewerb voraus. Mit diesem Gestaltungsplan wird das vom Preisgericht empfohlene Projekt für die Realisierung sichergestellt. Sonderbauvorschriften bestimmen und ergänzen die im Plan dargestellten Einzelheiten der Nutzung, Erschließung und Gestaltung. Der Raumplanungsbericht dokumentiert die qualifizierten Planungsarbeiten und das ordnungsgemässe Verfahren.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 12. Mai bis zum 10. Juni 1995. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat genehmigte den Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften am 19. Juni 1995.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

3.1. Der Gestaltungsplan „Dorfkern“ mit Sonderbauvorschriften (Parzellen GB Nrn. 239 + 240) der Einwohnergemeinde Neuendorf wird genehmigt.

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

Kostenrechnung EG Neuendorf:

Genehmigungsgebühr:	Fr.	3'000.--	(Kto. 2005-431.00)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(Kto. 2020-435.00)

Fr.	3'023.--
=====	

Zahlungsart: Verrechnung im Kontokorrent Nr. 111.41

Staatsschreiber

Dr. K. Schmid

Bau-Departement (2) TS/Ci

⌈ Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan/Vorschriften [77GPDORF.DOC]

Amt für Umweltschutz

Amt für Wasserwirtschaft (2)

Kant. Denkmalpflege

Amtsschreiberei Thal-Gäu, Amthaus, 4710 Balsthal

Finanzkontrolle

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)

Sekretariat der Katasterschätzung

Gemeindepräsidium der EG, 4623 Neuendorf, mit 3 gen. Plänen/Vorschriften (später) (mit Rechnung, Belastung im KK 111.41, einschreiben)

Baukommission der EG, 4623 Neuendorf

Martin Frei, Architektur- und Planungsbüro, Rainweg 4, 4710 Balsthal

Peter Hammer, Architekturbüro, Dorfgasse 11, 4710 Balsthal

Staatskanzlei (Amtsblatt; Einwohnergemeinde Neuendorf: **Genehmigung Gestaltungsplan „Dorfkern“ mit Sonderbauvorschriften (Parzellen GB Nrn. 239 + 240)**)

kanton solothurn

einwohnergemeinde neuendorf

sonderbauvorschriften

zum

gestaltungsplan dorfkern

öffentliche auflage vom 12.05.95 bis 10.06.95

genehmigt durch den gemeinderat am 19.06.95

(

(

der gemeinderat der einwohnergemeinde neuendorf / so

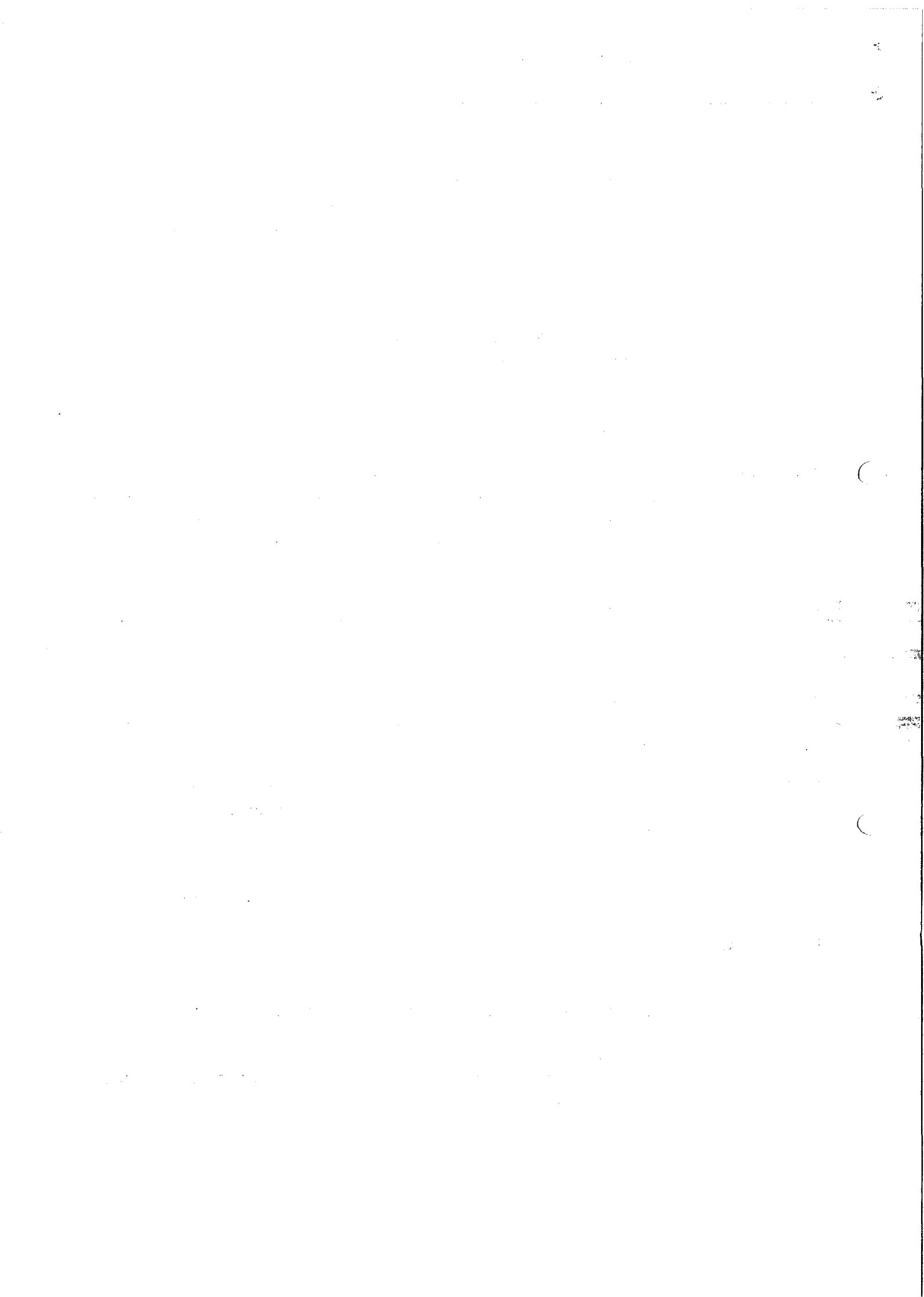
erlässt:

sonderbauvorschriften zum gestaltungsplan dorfkern

gestützt auf § 133 des kant. planungs- und baugesetz vom 3. dezember 1978 und § 1 der kantonalen bauverordnung vom 3. juli 78,

1. teil: allgemeine bestimmungen

- § 1 zweck diese sonderbauvorschriften bezwecken die realisierung einer dorfkernüberbauung, welche die historischen strukturen des typischen strassendorfes respektiert und sinnvoll ergänzt. ausserdem bezwecken sie die schaffung eines dorfplatzes und die freihaltung des aussenraumes vor der kirche.
- § 2 geltungs-
bereich
- 1 diese sonderbauvorschriften gelten für den gestaltungsplan "dorfkern". die bestimmungen können von den vorschriften des zonenreglements und des baureglements der einwohnergemeinde neuendorf, sowie des kant. baugesetzes und der kant. bauverordnung abweichen.
- 2 die anwendung dieser sonderbauvorschriften ist sache der baukommission.
- 3 sofern diese sonderbauvorschriften keine abweichenden regelungen enthalten, gelten die vorschriften für die kernzone des zonenreglements.
- 4 die baukommission kann den abbruch der "alten post" unabhängig von der bewilligung eines bauprojekts bewilligen.
- § 3 verfahren die projektverfasser haben sich frühzeitig (im stadium der vorprojektierung) mit der baukommission in verbindung zu setzen, um grundsätzliche fragen der gestaltung der bauten und der aussenräume zu klären.
- § 4 zusätzliche
angaben die baukommission kann zur beurteilung der baugesuche modelle und muster verlangen.

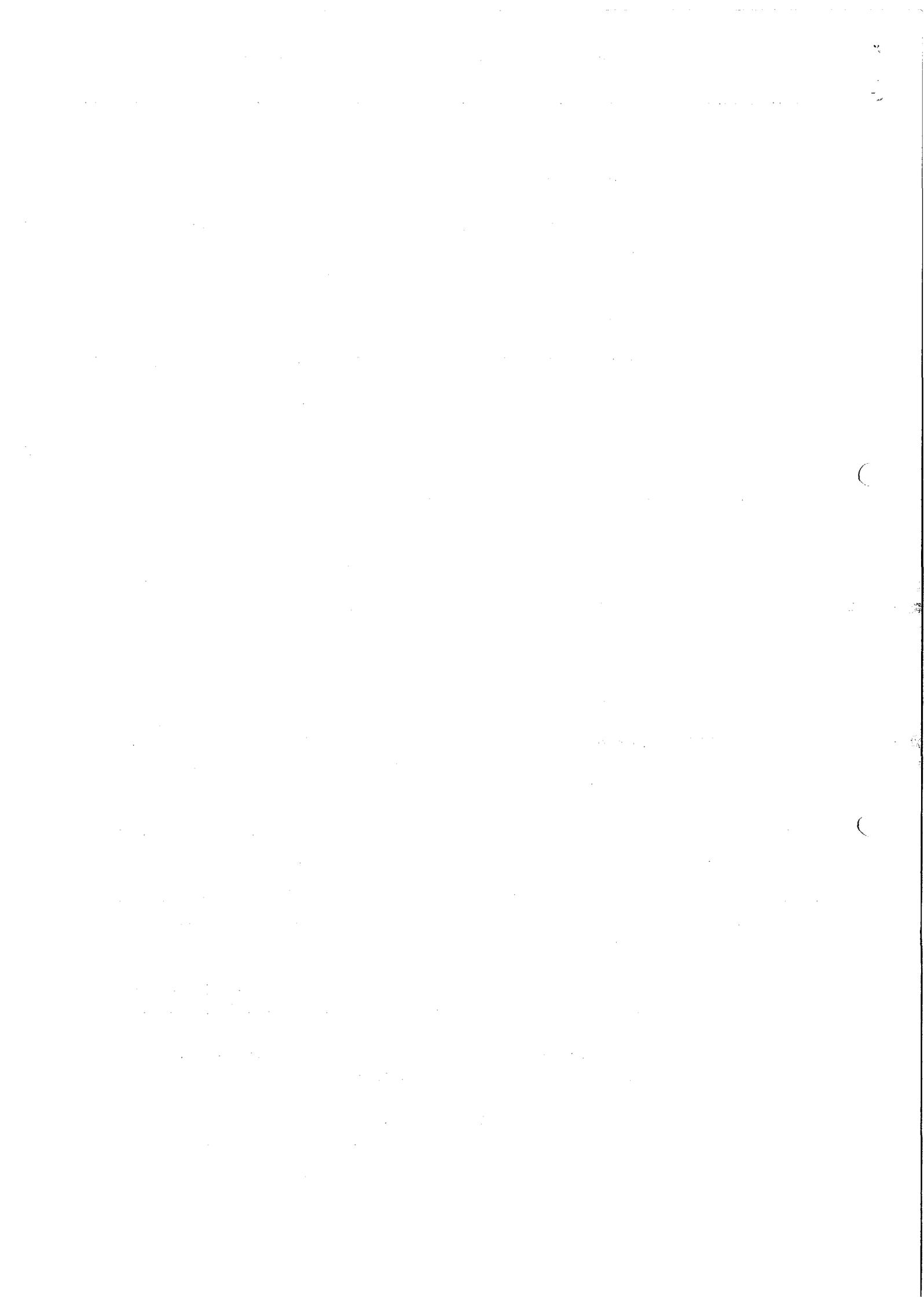


-
- § 5 ausnützung die vom zonenreglement abweichenden ausnützungs- und bebauungsziffern ergeben sich aus den maximalen gebäudeabmessungen. diese sind definiert durch die baulinien und geschosszahlen.
- § 6 lärmschutz das gebiet des gestaltungsplans wird der empfindlichkeitsstufe es 3 gemäss lärmschutzverordnung vom 15.12.86 (lsv) zugeteilt. im rahmen des baugesuchsverfahrens ist das einhalten der massgebenden belastungsgrenzwerte nachzuweisen.
- § 7 reklamen reklamen sind nur im erdgeschoss und nur in unaufdringlicher form gestattet.
- § 8 ausnahmen die baukommission kann geringfügige abweichungen vom gestaltungsplan und den sonderbauvorschriften gestatten, sofern dadurch die überbauungsidee nicht verändert wird und keine übergeordneten interessen verletzt werden.

2. teil: bauvorschriften

baubereich A (alterswohnungen bürgergemeinde)

- § 9 grundsatz das gebäude hat sich bezüglich stellung, volumen und materialwahl in die bestehende bebauung entlang der dorfstrasse einzuordnen.
- § 10 geschosszahl es sind 3 vollgeschosse zulässig. das erdgeschossniveau ist dem trottoirniveau der dorfstrasse anzupassen (kein sockelgeschoss).
- § 11 gebäudehöhe die gebäudehöhe beträgt im maximum 8.50 m. gemessen wird von oberkante erdgeschossboden bis oberkante traufe.
- § 12 fassaden 1 die fassadengestaltung hat sich in ihrer typologie in die bestehende bebauung einzuordnen.
- 2 die strassenfassade ist flächig und ruhig zu gestalten.
- § 13 dächer 1 die firstrichtung des hauptdaches ist parallel zur dorfstrasse auszurichten, als bedachungsmaterial müssen dunkle oder rote ziegel verwendet werden.



2 zugelassen sind flächdächer auf erkern, auf den übrigen, untergeordneten gebäudeteilen wie balkonen, laubengängen und dgl. flach geneigte dächer . die dachrandabschlüsse sind unauffällig zu gestalten.
als bedachungsmaterial sind auch glas und metall erlaubt.

3 dachaufbauten sind zulässig.

§ 14 umgebung 1 die fläche zwischen dorfstrasse und fassade ist als ortstypischer vorplatzbereich zu gestalten.

2 die rückwärtige umgebung ist als grünanlage zu den wohnungen zu gestalten.

§ 15 parkierung 1 bis zur erstellung der tiefgarage im baubereich D erfolgt die parkierung oberirdisch.

2 beim ausbau der tiefgarage im baubereich d sind die notwendigen parkplätze des baubereichs a dort zu realisieren. die bürgergemeinde oder ihre rechtsnachfolger hat sich an der erstellung und am unterhalt entsprechend der anzahl ihrer parkplätze zu beteiligen.

baubereich B (einwohnergemeinde)

§ 16 grundsatz das gebäude soll eine zeitgemässe architektersprache aufweisen. es soll sich respektvoll und differenziert von der traditionellen bauweise abheben.

§ 17 geschosszahl es sind zwei vollgeschosse und ein dach- oder attikageschoss zulässig.

§ 18 gebäudehöhe die gebäudehöhe beträgt im maximum 8.5 m. gemessen wird von oberkante erdgeschossboden bis traufe, beziehungsweise brüstung des attikageschoss.

§ 19 dächer 1 zugelassen sind dachformen nach den bestimmungen des zonenreglements über die kernzone sowie flachgeneigte satteldächer.

2 für die wahl der dachmaterialien gelten die bestimmungen des zonenreglementes für die kernzone.

§ 20 orientierung der haupteingang des gebäudes soll auf den dorfplatz ausgerichtet werden. die nordfassade des gebäudes soll den dorfplatz räumlich abschliessen.



§ 21 umgebung der hinterhofbereich ist als grünanlage zu gestalten. das gerichtsstöckli und das waschhaus sollen mit der umgebung ein ensemble bilden, welches sich für die nutzung für öffentliche kleinanlässe eignet.

baubereich C (bürgergemeinde)

§ 22 grundsatz 1 die fläche soll mit einem unauffälligen gebäude, welches das ensemble gerichtsstöckli und waschhaus ergänzt, überbaut werden. das gebäude soll sich als bescheidener eingeschossiger bau den bestehenden gebäuden unterordnen und diese in ihrer funktion und bedeutung ergänzen.

2 das gebäude soll sich differenziert von der traditionellen überbauung abheben.

3 die bereitstellung eines velo- und mofaunterstandes ist zulässig.

4 die umgebung ist als grünlage zu gestalten.

§ 23 dächer 1 die dachform soll sich differenziert von der bestehenden bebauung abheben. mögliche dachformen sind flachgeneigtes pult- oder satteldach sowie begrüntes flachdach.
2 als bedachungsmaterial sind hartfaserschindeln (eternit), blech (doppelfalzdach) und wellplatten möglich.

baubereich D (einwohnergemeinde)

§ 24 grundsatz der dorfplatz soll als wichtiger räumlicher aussenbereich die ansicht auf die kirche freihalten. er soll treffpunkt für die dorfbevölkerung sein. die nutzung als abstellfläche für motorfahrzeuge ist für kurzzeitparkierung auf speziell ausgeschiedenen flächen möglich.

§ 25 tiefgarage 1 unter dem dorfplatz ist eine unterirdische parkierungsanlage für die bedürfnisse der gebäude in den baubereichen A und B vorgehen.

2 die betroffenen parteien (eigentümer der baubereiche A und B) regeln die zuständigkeiten, beteiligungen, rechte und pflichten für den bau und den betrieb der anlage in einer privatrechtlichen vereinbarung. diese ist im grundbuch anzumerken.

§ 26 dorfplatz 1 die gestaltung des dorfplatzes obliegt der einwohnergemeinde. sie plant und koordiniert den bau des dorfplatzes.



2 die betroffenen parteien (eigentümer der baubereiche A und B und kirchgemeinde) regeln die zuständigkeiten, beteiligungen, rechte und pflichten für den bau und den betrieb des dorfplatzes in einer privatrechtlichen vereinbarung. diese ist im grundbuch anzumerken

§ 27 gestaltung 1 der dorfplatz soll als hartplatz gestaltet werden.

2 der chilchweg wird in den dorfplatz integriert, soll aber weiterhin öffentlich befahrbar sein.

3 kleinbauten wie buswartehäuschen, veranstaltungssäulen, telefon kabinen und dgl. sind als sorgfältig gestaltete bauten zugelassen. sie sind als teile der platzgestaltung in diese zu integrieren.

inkrafttreten

§ 28 die sonderbauvorschriften und der gestaltungsplan treten mit genehmigung durch der regierungsrat in kraft.

neuendorf, den *19. Juni 1995*

einwohnergemeinde neuendorf
namens des gemeindrates

der gemeindepräsident:

[Signature]
I. von arx

der gemeindevorwalter:

[Signature]
dollinger

vom regierungsrat des kantons solothurn genehmigt
am *26. Sep. 1995* durch beschluss nr. *2470*

Staatsschreiber

Dr. K. Fuchs



