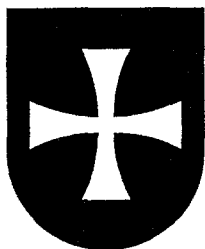


EINWOHNERGEMEINDE
NEUENDORF

KANTON
SOLOTHURN



AUFLAGE-EXEMPLAR



AENDERUNG

GESTALTUNGSPLAN

DORFSTRASSE PARZ. NR. 709 u. 251

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

AENDERUNG GESTALTUNGSPLAN "FULENBACHERSTRASSE" (RRB Nr. 2465/14.8.1989)

OEFFENTLICHE AUFLAGE VOM: - 5. Sep. 2003 BIS: - 4. Okt. 2003

GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT

AM: 13. Okt. 2003

DER GEMEINDEPRAESIDENT:

R. Koch

DER GEMEINDESCHREIBER:

H. W. ...

GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT MIT RRB NR:

401

VOM: 24. Feb. 2004

DER STAATSSCHREIBER:

Dr. K. F. ...



PLANVERFASSEN:

STEINER & VON WYL
ARCHITEKTUR UND BAULEITUNG
FULENBACHERSTRASSE 35
4624 HAERKINGEN

TEL. 062/ 398 21 15
FAX 062/ 398 42 72
DATUM 12.01.2001
REV. 09.08.2003

SONDERBAUVORSCHRIFTEN GESTALTUNGSPLAN DORFSTRASSE

Gestützt auf die Paragraphen § 14 und § 44-47 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 1. Juli 1997 (PBG) erlässt die Einwohnergemeinde Neuendorf folgende mit dem Gestaltungsplan "DORFSTRASSE" verbundene Sonderbauvorschriften.

ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 ZWECK

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Gewerbe- und Wohnüberbauung von hoher Qualität.

Der Gestaltungsplan regelt zudem die Verkehrserschliessung der innerhalb des Geltungsbereich liegenden Flächen.

§ 2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte schwarze Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 STELLUNG ZUR BAUORDNUNG

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

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 4 NUTZUNG

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist in der Kernzone K eingezont. Zugelassen sind Gebäude gemäss Paragraph 5 des Zonenreglementes der Einwohnergemeinde Neuendorf. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

§ 5 AUSNÜTZUNG

Die max. zulässige Ausnützung ergibt sich aus den maximal zulässigen Gebäudegrundflächen (Baubereich und erw. Baubereich) und den Geschossezahlen. Die max. Ausnützungsziffer beträgt 0.72. Der erweiterte Baubereich zeigt den Spielraum für die Dimension der Bauten unter Beachtung der max. Ausnützung.

§ 6 MASSVORSCHRIFTEN

Das maximale Ausmass der Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen sowie den zusätzlich im Plan eingetragenen Geschossezahlen. Diese dürfen unter Vorbehalt § 7 nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan in seinen Grundzügen nicht verändert wird.

§ 7 KLEINBAUTEN

Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

§ 8 BAUBEREICHE

Für die einzelnen Baubereiche gelten die nachfolgenden Vorschriften:

Baubereich A

Im Baubereich A sind Gebäude gemäss Paragraph 5 des Zonenreglementes der Einwohnergemeinde Neuendorf zugelassen.

Grundfläche max. 30.00 m x 13.50 m

Gebäudehöhe max. 7.00 m

Baubereich B1 + B2

Im Baubereich B1 + B2 sind Gebäude gemäss Paragraph 5 des Zonenreglementes der Einwohnergemeinde Neuendorf zugelassen.

Grundfläche max. 34.00 m x 14.00 m

Baubereich B1: 2 Geschosse GH 6.90 m

Baubereich B2: 3 Geschosse GH 9.25 m

Die Fassaden – Dach– und Vorplatzgestaltung wird im Baubewilligungsverfahren in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege geregelt.

Baubereich C

Der Baubereich C ist als Unterstand für Motorräder, Velo und Container etc. bestimmt.

Grundfläche max. 5.50 m x 4.00 m

Gebäudehöhe max. 4.00 m

Dach : Es ist ein Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung von min. 35° und max. 45° gestattet.

§ 9 GESTALTUNG

Es werden Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von max. 45° gestattet. Flachdächer als Hauptdach sind nicht zugelassen. Auf Nebenbauten sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mind. 20° und mit Ziegeleindeckung zugelassen. Im Baubereich B2 ist ein Krüppelwalmdach von beidseitig gleicher Neigung von max. 45° vorzusehen. Soweit nichts anderes gesagt wird, sind die Vorschriften der Kernzone § 6 – 11 massgebend.

§ 10 GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkt dinglichen Rechte. Die Richtlinien der SGV sind bei unterschrittenem Grenzabstand einzuhalten. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

§ 11 ERSCHLIESSUNG

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Bauberechtigten bzw. den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden. Die interne Erschliessungsstrasse soll eine Breite von 4.00 m - 5.50 m erhalten und wird als Sackgasse ausgeführt.

§ 12 ETAPPIERUNG

Die Baubereiche A, B und C können in verschiedenen Etappen überbaut werden. Die Erstellung der gesamten Verkehrserschliessung erfolgt mit der Überbauung im Baubereich A oder B.

§ 13 ABSTELLPLÄTZE

Autoabstellplätze dürfen im bezeichneten Bereich nur offen oder als Carport erstellt werden. Für jede Wohneinheit ist nebst Garage- oder Carportplatz ein zusätzlicher oberirdischer Abstellplatz zu erstellen. 5 Parkplätze sind als Besucherparkplätze zu bezeichnen. (siehe Anhang)

§ 14 KEHRICHBESEITIGUNG und KOMPOSTIERUNG

Die Kehrichtbeseitigung und Kompostierung ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

§ 15 UMGEBUNGSGESTALTUNG

Die Anordnung der auf dem Plan aufgezeigten Baumbepflanzung an der Mittelgäustrasse ist verbindlich.

§ 16 AUSNAHMEN

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von den einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 17 INKRAFTTRETEN

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

HÄRKINGEN, 11. August 2003

STEINER & VON WYL
ARCHITEKTURBÜRO
HÄRKINGEN

ANHANG ZU SONDERBAUVORSCHRIFTEN

PARKPLATZANORDNUNG



FELDFARBE:	ANZAHL PLAETZE:	LEGENDE:
	3	PP PERSONAL POST
	8	PP KUNDEN POST + GEWERBE
	5	CARPORT WOHNUNGEN BAUBEREICH B1+B2
	11	PP WOHNUNGEN BAUBEREICH B1+B2
	5	PP REFH + 5 PLAETZE IN EH BAUBEREICH A
	2	PP PARZELLE NR. 900 + 1 PP IN EH
	2	RESERVE
	1	PP PARZELLE NR. 901
	1	PP PARZELLE NR. 902
	1	PP PARZELLE NR. 903
	10	VP VELOS