

Regierungsratsbeschluss

vom 21. Februar 2006

Nr. 2006/342

Neuendorf: Gestaltungsplan "Neustrasse GB Nr. 254" mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Neuendorf unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan "Neustrasse GB Nr. 254" mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Neuendorf besitzt ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Die Neustrasse stellt einen empfindlichen Zugang zum Ortskern dar, weshalb im Bauzonenplan beidseitig eine Gestaltungsplanpflicht ausgewiesen ist. Der vorliegende Gestaltungsplan regelt für das Areal GB Neuendorf Nr. 254 östlich der Neustrasse die Rahmenbedingungen für die Erstellung einer gut ins Ortsbild eingepassten Überbauung. Das bestehende Gebäude Nr. 21 wird in seinem Volumen gewahrt, sodass seine Torwirkung zusammen mit dem Restaurant Ochsen auf der anderen Strassenseite bestehen bleibt. Die beiden neuen Wohnhäuser weisen, von der Strasse zurückgesetzt, die gleiche Flucht und das gleiche Gebäudeprofil auf, sodass sie als Einheit wahrgenommen werden. Im Grünraum zwischen der Neustrasse und den neuen Baufeldern B und C werden die bestehenden Bäume und Sträucher soweit möglich erhalten.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 18. November bis zum 17. Dezember 2005. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss den Gestaltungsplan am 19. Dezember 2005.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Gestaltungsplan "Neustrasse GB Nr. 254" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Neuendorf wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Neuendorf hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'500.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 1'523.-- zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Neuendorf belastet.

- 3.4 Der Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Neuendorf hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

K. Fuwami

Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Neuendorf, 4623 Neuendorf

| | | | |
|---------------------|-----|-----------------|---------------------|
| Genehmigungsgebühr: | Fr. | 1'500.-- | (KA 431000/A 80553) |
| Publikationskosten: | Fr. | 23.-- | (KA 435015/A 45820) |
| | Fr. | <u>1'523.--</u> | |

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent 111141

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (MS/GH) (3), mit Akten und 1 gen. Plan (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Sekretariat der Katasterschätzung

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Kantonale Finanzkontrolle

Amtschreiberei Thal-Gäu, Schmelzihof, Wengimattstrasse 2, 4710 Klus-Balsthal

Einwohnergemeinde Neuendorf, 4623 Neuendorf, mit 4 gen. Plänen (später), (Belastung im Kontokorrent)

Baukommission Neuendorf, 4623 Neuendorf

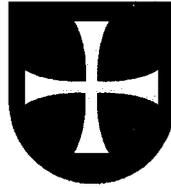
Planungskommission Neuendorf, 4623 Neuendorf

KFB AG, Ingenieure und Planer, Jurastrasse 19, 4600 Olten

Oswald Oeggerli-Häfeli, Umgangweg 21, 4623 Neuendorf

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Neuendorf: Genehmigung Gestaltungsplan "Neustrasse GB Nr. 254" mit Sonderbauvorschriften)

Kanton Solothurn



Gemeinde Neuendorf

Gestaltungsplan Neustrasse GB Nr. 254

Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage vom 18. November 2005 bis 17. Dezember 2005

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Neuendorf
Neuendorf, den 19. Dezember 2005

Der Gemeindepräsident:

[Handwritten signature]

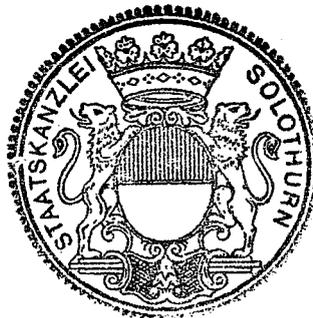
Der Gemeindeverwalter:

[Handwritten signature]

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
Gemäss RRB Nr. ~~342~~ vom ... **21. Feb. 2006**

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrschke



KFB AG
INGENIEURE UND PLANER
KYBURZ | FÄHNDRICH | BERGER

Jurastrasse 19
4600 Olten
E-Mail:

Telefon 062 205 22 77
Telefax 062 205 22 70
info@kfbag.ch

Postfach 325
4622 Egerkingen
E-Mail:

Telefon 062 398 21 31
Telefax 062 205 22 70
info@kfbag.ch

11-18

(

(

Sonderbauvorschriften

Gestaltungsplan Neustrasse, GB Nr. 254, Neuendorf

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 Neustrasse, GB Nr. 254 (Plan-Nr. 22761/1) verbundene Sonderbauvorschriften:

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan regelt die Rahmenbedingungen für die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingepassten Überbauung. Der Gestaltungsplan legt die Baufelder, die Verkehrserschliessung und Parkierung sowie die Grünflächen fest.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan mit einer schwarz punktierten Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Neuendorf, insbesondere §§ 6 – 11 (Kernzone), sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Sonderbauvorschriften

§ 4 Nutzung

Zugelassen sind Wohnungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

§ 5 Bauvorschriften

a) Hauptgebäude

- 1 Die Wohn- und Geschäftsbauten sind innerhalb der definierten Baufelder A, B und C zu erstellen.

b) Nebengebäude

- 2 In den Baufeldern offene und geschlossene Autounterstände sind eingeschossige offene und geschlossene Bauten für Auto- und Zweiradunterstände zugelassen.
- 3 Es sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung vorgeschrieben, wobei Dachneigungen kleiner als 35° zugelassen werden. Die Hauptfirstrichtung ist nicht vorgeschrieben.

- ⁴ Nebenbauten im Hinterhofbereich mit bis zu 40 m² Grundrissfläche können mit Flachdächern eingedeckt werden.

§ 6 Gestaltung

- ¹ Die Fassaden sind in zeitgemässer Bauweise zu erstellen und zu gestalten. Nach § 11 Abs. 4 des Zonenreglementes sind Baugesuche der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.
- ² Die Dächer sind mit naturroten Muldenziegeln einzudecken.

§ 7 Autoabstellplätze

- ¹ Die Autoabstellplätze Nr. 1 bis 12 sind dem Baufeld A zugewiesen.
- ² Für die Baufelder B und C sind die Autoabstellplätze im Rahmen des Baugesuches nach § 42 der kant. Bauverordnung fest zu legen.

§ 8 Grenzabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen keiner beschränkt dinglicher Rechte. Gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind die ordentlichen Grenzabstände einzuhalten, resp. es ist vor der Einreichung des Baugesuches ein Näherbaurecht einzuholen.

§ 9 Umgebungsgestaltung

Die im Plan dargestellten Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu gestalten und zu unterhalten. Die bestehenden Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten.

Schlussbestimmungen

§ 10 Ausnahmen

Die Baukommission kann Abweichungen vom Plan und von 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.

§ 11 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan inkl. Sonderbauvorschriften tritt mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses des Regierungsrates im Amtsblatt in Kraft.

