



Einwohnergemeinde  
4626 Niederbuchsiten

S o n d e r b a u v o r s c h r i f t e n

zum Gestaltungsplan Schäferacker 19. September 1989

S C H A E F E R A C K E R

IHLY ARCHITEKTEN AG  
PAPIERMÜHLESTRASSE 12  
3000 BERN 25  
TELEFON 031 / 41 22 55

Art. 1            ZWECK

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

Die Auffassung der Ortsplanung war, dass die Bebauung des Gebietes als Arealüberbauung mit grösserer Dichte geplant werden soll. Verdichtetes Bauen spart Bauland, Erschliessung, Verkehrswege, reduziert somit den Verkehr. Der Grad der zulässigen Verdichtung ist direkt abhängig von der architektonischen Qualität des Projektes.

Art. 2            GELTUNGSBEREICH

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine ▲▲▲▲▲ Linie gekennzeichnetes Gebiet. (Er gilt für die Grundstücke GD Niederbuchsiten, No. 1086 und No. 141.3)

Art. 3            STELLUNG ZUR BAUORDNUNG

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde 4626 Niederbuchsiten, insbesondere die Vorschriften der Wohnzone W2 sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

## Art. 4

ART DER NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes werden erstellt:

1. Mehrfamilienhäuser (MFH) A + B mit insgesamt ca. 20 Wohnungen.
2. Einfamilienhäuser (EFH) 1 - 9 Total 9 Einheiten.
3. Unterirdische Einstellhalle ca. 30 Autoeinstellplätze.
4. Oberirdische Garagen oder Autounterstände 1a - 9a.
5. Wintergarten im Bereich des Gartensitzplatzes der entsprechenden Einfamilienhäuser.
6. Gemeinschaftsanlagen wie Velounterstände, Veranden für gedeckten Spielplatz etc., die den Bewohnern zur Verfügung gestellt werden und keiner kommerziellen Nutzung dienen, oder Anlagen für den Unterhalt, können zusätzlich errichtet werden, sofern sie sich baulich und ästhetisch gut einordnen.

Art. 5 ANRECHENBARE LANDFLAECHE

Die zur Berechnung der Ausnützungsziffer anrechenbare Landfläche ergibt sich wie folgt:

- Parzelle No. 1086	=	4'474 m <sup>2</sup>
- Parzelle No. 141.3	=	<u>3'243 m<sup>2</sup></u>
		7'717 m <sup>2</sup>

abzüglich Erschliessungsstrasse mit Wendepplatz	./.	<u>457 m<sup>2</sup></u>
--	-----	--------------------------

Total anrechenbare Landfläche		7'260 m <sup>2</sup> =====
-------------------------------	--	-------------------------------

Art. 6 MASS DER NUTZUNG

1. Die zulässige Bruttogeschossfläche wird nach dem kantonalen Baureglement KBR vom 3. Juli 1978 berechnet.
2. Für die beiden Parzellen No. 1086, 141.3 beträgt die Bruttogeschossfläche ca. 4'312 m<sup>2</sup> (BFG), dies entspricht einer Ausnützungsziffer von ca. 0,59 (Az).

Art. 7 MASSVORSCHRIFTEN UND BAUBEREICHE

1. Der Gestaltungsplan gliedert das Baugebiet in einen Baustreifen mit Einfamilienhäusern, in eine Zone mit zwei Mehrfamilienhäusern und in nicht überbaute Bereiche.

2. Der Gestaltungsplan regelt verbindlich:

- minimale Gebäudeabstände
- Geschosszahl (Maximum)
- höchste Gebäudehöhe
- Zufahrten

3. Wegleitende Bestimmungen:

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, zusätzlich im Plan eingetragenen Mass-Beschränkungen (Gebäudetiefe) und den zulässigen Geschosszahlen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von Art. 8 - nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist - soweit im Plan nicht ausgeschlossen - zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan dadurch nicht in den Grundzügen verändert wird.

Art. 8

KLEINBAUTEN

Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

## Art. 9

LAERMSCHUTZ

Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.86 (LSV) zugeteilt. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen zu ergreifen.

## Art. 10

GESTALTUNG

1. Es ist auf einen harmonischen, einheitlichen, architektonischen Gesamteindruck zu achten.

Die Bauwerke sind im Rahmen des Gestaltungsplanes als Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen, wobei jede Eintönigkeit zu vermeiden ist. Es sind unauffällige farbliche Gestaltungen, vorzugsweise in erd- und holzfarbenen Tönen anzustreben. Zu vermeiden sind grelle (weisse) Anstriche sowie sog. naturgraue und schwarze Eternite.

2. Insbesondere sind die den Fussgängerbereich bestimmenden Elemente wie Abgrenzungen, Zugänge, Beläge, Ausstattungen usw. nach einem Gesamtkonzept zu gestalten.
3. Die Bauten sind vertikal deutlich zu gliedern.
4. Mit dem Baugesuch ist der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten ein verbindliches Gesamtkonzept (Bauformen, Baumaterialien, Farbe u.a.) zur Genehmigung vorzulegen.

Art. 11

GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkt dinglicher Rechte.

Art. 12

DACHGESTALTUNG

## 1. Satteldächer oder Walmdächer:

Sämtliche Hochbauten sind mit Walm- oder Satteldächer sowie einem Gefälle von mind. 25° und max. 40° zu erstellen. Der Dachvorsprung hat allseitig mind. 60 cm zu betragen. Die Dachflächen der Hauptgebäude sind gefällmässig symmetrisch vorzusehen. Bewohnte An- und Nebenbauten sind in Dachgestaltung und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Dacheindeckung hat mit braun engobierten Tondachziegeln zu erfolgen.

## 2. Flachdächer:

Sind für angebaute Garagen und für Gemeinschaftsanlagen ohne kommerzielle Nutzung gestattet.

## 3. Dachaufbauten:

Lukarnen, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind gestattet gemäss KBR.

## 4. Sonnenkollektoren:

Sie sind möglichst in die Dachhaut bzw. ins Gebäude einzupassen.

Art. 13

DACHAUSBAU

- Das erste Dachgeschoss kann voll ausgebaut werden.
- Galeriegeschosse = zweites Dachgeschoss sind gestattet, wenn das Dach auf zwei Geschossen (erstes Dachgeschoss und Galeriegeschoss) zusammen nicht mehr als das darunterliegende Geschoss ausmacht.

Art. 14

BAULINIE

Rechtskräftige Baulinie RRB No. 140 vom 10. Januar 1984.

Art. 15

VERKEHRSERSCHLIESSUNG

1. Für die Verkehrserschliessung ist der Gestaltungsplan verbindlich. Nebst den darin bezeichneten Zufahrten sind keine zusätzliche Anschlüsse an die Sammelstrasse gestattet.
2. Abstellplätze:  
Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBR. Es dürfen nur die Besucherparkplätze sowie über den Pflichtbedarf hinaus vorgesehene Parkplätze oberirdisch erstellt werden.

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

Für die Einfamilienhäuser wird je eine Garage oder überdeckter Abstellplatz erstellt.

3. Eine Notzufahrt zum Gebäude B wird ab Wendepunkt der Erschliessungsstrasse erstellt und dient dem Transport von Gütern sowie Hilfeleistung wie Sanität und Feuerwehr.
4. Containerplätze:  
Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu folgen. Für die Grundstücke No. 1086 und No. 141.3 sind für die Bereitstellung des Kehrichts zusammen zwei, voneinander getrennte, Containerplätze vorzusehen. Diese sind mit einer geeigneten Einfriedigung wie z.B. Palisaden oder Hecken  $h = 1.40$  m gegen aussen genügend abzuschirmen und als Untergrund mit einem Plattenbelag zu versehen.

#### Art. 16

#### ERSCHLIESSUNG MIT WERKLEITUNGEN

1. Die Detailerschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümern nach Massgabe der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten oder der entsprechenden Werke zu erstellen.
2. Die Ausnützung von Sonnenenergie, Erd- und Luftwärme ist vorbehältlich übergeordneter Vorschriften gestattet.
3. Die Planung und Ausführung sämtlicher Erschliessungsmassnahmen soll koordiniert erfolgen, damit die Beeinträchtigung durch Grab- und Schütтарbeiten auf ein Minimum beschränkt wird.

## Art. 17

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Kinderspielräume und -Plätze und dgl. ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

## Art. 18

UMGEBUNGSGESTALTUNG

1. Alle Flächen, welche nicht durch Bauten oder Verkehr beansprucht werden, sind nach Plan als Grünflächen oder Hartplatz auszubilden. Sie sind zusammen mit den Bauwerken zu gestalten und zu unterhalten.
2. Vorgärten und Gärten sind gegenüber den Fussgänger-, Spiel- und Aufenthaltsbereichen, Zufahrten und Parkplätzen durch geeignete Massnahmen wie Terrainabsätze, Einfriedung und dergleichen abzutrennen.
3. Private Fussgängerbereiche sind so auszubilden, dass sie durchgehend mit Invalidenfahrrädern, Kinderwagen, Dreiradvelos u.w. befahren werden können.
4. Betonteile der Einstellhalle bzw. Brüstungen von Terrassen sind mit geeigneter, einheimischer Bepflanzung soweit wie möglich abzudecken.

5. Einfriedungen von Hausparzellen dürfen nur in max. 1 m Höhe, mit unauffälligen, offenen Zäunen oder Hecken erstellt werden.

Höhere und sichtbehindernde Wände sind entlang von Strassen, die dem Fahrzeugverkehr dienen, um mind. 2 m von der Grenze zurückzunehmen und zu begrünen. Entlang solcher Strassen sind Einfriedungen, welche näher als 2 m von der Grenze stehen, bis zu einer Höhe von max. 0,8 m gestattet.

6. Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes sind die eingetragenen Bäume und Hecken zu pflanzen. In den bezeichneten Stellen sind hochstämmige Bäume zu pflanzen. Es kann im bezeichneten Bereich ein Biotop erstellt werden.

Es sind nur einheimische Bäume und Hecken anzupflanzen.

7. Mit dem Baugesuch ist ein Plan der Freiflächengestaltung mit folgenden Angaben:

- Zufahrten und Parkplätze inkl. Rampen und Hartplatz
- Wegführung, Fussgängerbereich und Notzufahrt
- Grünflächen und Bepflanzungen
- Spielplätze (Kinderspielplatz/Spielwiese)
- Biotop
- Containerstandplätze

einzureichen.

Art. 19

KINDERSPIELPLAETZE

1. Im Ueberbauungsgebiet sind ausreichend Kinderspielplätze nach den Bestimmungen KBR anzulegen.

Es sind geeignete Spielplätze und Aufenthaltsräume für Kinder zu schaffen und zu unterhalten.

2. Mit dem Baugesuch ist die definitive Disposition, Ausstattung und Gestaltung nachzuweisen.

Die speziell bezeichnete Spielfläche sowie die platzartige Erweiterung des privaten Fussgängerbereiches können an die erforderliche Spielplatzfläche angerechnet werden, sofern sie als Spiel- und Aufenthaltsbereiche für Benutzer verschiedener Altersgruppen gestaltet und ausgestattet werden.

Art. 20

ANTENNEN

Eine Gemeinschaftsanlage (Kabelanlage) ist vorhanden. Aussenantennen für Radio und Fernsehen sind untersagt. Spezialantennen wie Parabolspiegel sind im Einzelfall im Baugesuchsverfahren zu prüfen.

Art. 21

INKRAFTTRETEN

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

Art. 22

AUSNAHMEN

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren, ästhetischen oder wohngygienischen Lösung 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 achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Genehmigt vom Einwohnergemeinderat Niederbuchsiten

Niederbuchsiten, den *27. 4. 1990* .....

Der Ammann:



Die Gemeindeschreiberin:

*[Handwritten signature]*

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn gemäss RRB No. **2097**... vom **25. Juni 1990** .

Der Staatsschreiber:



*Dr. K. Fuchs*