

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan Stapfenmatt

Gestützt auf die §§14 und 44 - 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten folgende mit dem Gestaltungsplan Stapfenmatt verbundenen Sonderbauvorschriften:

Allgemeine Vorschriften

Art.1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohnüberbauung mit Doppel Einfamilienhäusern und die Bereitstellung ausreichender oberirdischer Parkierungsmöglichkeiten für die bestehenden und die neuen Wohnbauten. Der Gestaltungsplan regelt zudem die Erschliessung der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Fläche.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rot punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet. Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich mit überbauten und einen Teilbereich mit unbebauten Grundstücken.

Art. 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften für den Gestaltungsplan Stapfenmatt nichts anderes bestimmen, gelten die aktuellen Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Sonderbauvorschriften für die überbauten Parzellen GB Nr. 1058, 1059 und 1352

Art. 4 Sonderbauvorschriften

Für diese bereits überbauten Parzellen gelten weiterhin die Sonderbauschriften gemäss Gestaltungsplan vom 28. August 1984 (RRB Nr. 2356).

Sonderbauvorschriften für die überbaute Parzelle GB Nr. 1090

Art. 5 Sonderbauvorschriften

Für die bereits überbaute Parzelle GB Nr. 1090 gelten grundsätzlich die Sonderbauschriften gemäss Gestaltungsplan vom 28. August 1984 (RRB Nr. 2356). Neu gelten die folgenden Änderungen gemäss Art. 6 bis 9.

Art. 6 Nutzung

Die Parzelle GB Nr. 1090 ist der Wohnzone zugeteilt. Zugelassen ist ein Alters- und Pflegeheim.

Art. 7 Baubereich Erweiterung Alters- und Pflegeheim

Im Baubereich Erweiterung Alters- und Pflegeheim sind 1-geschossige nicht unterkellerte Anbauten an das bestehende Gebäude erlaubt. Die Anbauten haben dem Alters- und Pflegeheim zu dienen (z.B. Andachtsraum, Essraum, Pflegeraum, Büro) ohne die Aufnahmekapazität zu erweitern.

Art. 8 Dachform

Für die Anbauten sind Flachdächer zugelassen. Der rot schraffierte Teil kann als offene Dachterrasse genutzt werden. Die Flachdächer sind zu begrünen.

Art. 9 Bauvorschriften

Für die Parzelle GB Nr. 1090 gelten folgende Bauvorschriften:
- die Ausnützungsziffer beträgt max. 0.70
- die Grünflächenziffer beträgt mind. 40%
- die Überbauungsziffer beträgt max. 50%

Sonderbauvorschriften für die unbebaute Parzelle GB Nr. 311

Art. 10 Nutzung

Die Parzelle GB Nr. 311 ist der Wohnzone W2 zugeteilt. Zugelassen sind 3-geschossige Doppel Einfamilienhäuser, wobei das dritte Geschoss im Dach liegen muss.

Art. 11 Baubereiche

Die Wohnbauten sind innerhalb der auf dem Gestaltungsplan bezeichneten Baubereiche zu erstellen. Die rot eingezeichnete Mantellinie darf nicht überschritten werden.

Art. 12 Bauvorschriften

Für die Parzelle GB Nr. 311 gelten folgende Bauvorschriften:
- die Ausnützungsziffer beträgt max. 0.70
- die Grünflächenziffer beträgt mind. 40%
- die Überbauungsziffer beträgt max. 50%

Art. 13 Dachform, Firstrichtung und Dachaufbauten

1 Die zugelassenen Dachformen ergeben sich aus dem Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Niederbuchsiten.

2 Die Gebäude müssen giebelständig zur Bahnhofstrasse stehen.

3 Als Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung sind Lukarnen und Schleppgauben zu verwenden. Dachfenster sind nur ausnahmsweise und bis zu einer Grösse von max. 0.70 m2 zugelassen, wenn sie zur Belichtung der Innentreppe dienen.

Art. 14 Etappierung

1 Die Baubereiche können in max. vier Etappen zu je einem Doppel Einfamilienhaus erstellt werden. Die Doppel Einfamilienhäuser müssen durch An- oder Nebengebäuden miteinander verbunden werden.

2 Die Bauausführung für die erste Bauetappe darf erst erfolgen, wenn die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze erstellt sind.

Art. 15 Grenz- und Gebäudeabstände

Die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber den Nachbargrundstücken sind gemäss Art. 22 und Anhang II KBV einzuhalten.

Art. 16 Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung erfolgt ausschliesslich über die Zufahrt zur Tiefgarage. Für die innere Erschliessung sind die Fusswege gemäss Gestaltungsplan zu erstellen.

Art. 17 Abstellplätze

1 Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Anzahl verbindlich. Sie richten sich nach Art. 42 KBV.

2 Die Abstellplätze 1 bis 18 sind versickerungsfähig (Rasengittersteine, Mergel, Kies) auszubilden.

3 Die Abstellplätze werden verbindlich folgenden Nutzungen zugeordnet:

- | | |
|--------------------------------|---|
| - Parkplatz Nr. 1 - 7, 19 - 21 | Besucherparkplätze Alters- und Pflegeheim |
| - Parkplatz Nr. 8 - 10 | Besucherparkplätze Haus Nr. 287 und Nr. 289 |
| - Parkplatz Nr. 11 + 12 | Besucherparkplätze Haus Nr. 367 |
| - Parkplatz Nr. 13 - 18 | Besucherparkplätze der neu zu erstellenden Doppel-einfamilienhäuser |

Art. 18 Meteorwasser

Im Gestaltungsplanbereich besteht die Pflicht das Meteorwasser flächenmässig zu versickern (z.B. Sickerschacht). Die Details der Versickerung sind im Baugesuch aufzuzeigen.

Art. 19 Einstellhalle

Der Zugang zur bestehenden Einstellhalle sowie die Einstellhalle selber sind mit einer genügenden Beleuchtung zu versehen.

Art. 20 Umgebungsgestaltung

1 Bei einem Bauunterbruch muss die Umgebungsgestaltung innerhalb eines Jahres fertiggestellt werden.

2 Die Anordnung der auf dem Plan neu festgelegten Baum- und Heckenpflanzungen sind sinngemäss verbindlich. Die genaue Anzahl der Bäume und Hecken sind im Baugesuchsverfahren festzulegen. Es sind hochstämmige Bäume und einheimische Wildsträucher zu pflanzen.

Schlussbestimmungen

Art. 21 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung 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.

Art. 22 Inkrafttreten

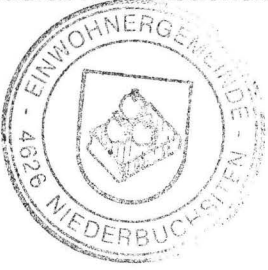
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Niederbuchsiten

Niederbuchsiten, 20. Dezember 1999

Der Gemeindepräsident :



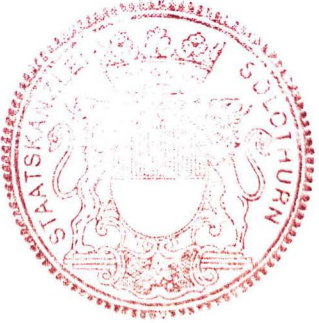


Die Gemeindeschreiberin :



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

Gemäss RRB Nr. 703 vom 11 April 2000



Der Staatsschreiber :

