

Legende

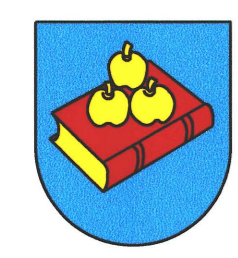
- Genehmigungsinhalt**
- Perimeter Gestaltungsplan
 - Baufelder Mehrfamilienhaus
 - Privaterschliessung / Gehweg
 - ↔ Zufahrt Tiefgarage
 - Spielplatz
 - Parkplatz oberirdisch
 - Velounterstand
 - Containerstandort (Lage sinngemäss verbindlich)
 - Grünfläche
 - Bäume (Lage sinngemäss verbindlich)
 - strauchartige Bepflanzungen (Lage sinngemäss verbindlich)

- Orientierungsinhalt**
- Abgrenzung Tiefgarage / Zugänge

- Erschliessungsstrassen
- Fusswege / Trottoirs
- Geplante Strassenlinien
- Baulinien
- Markierter Fuss- und Wanderweg

gemäss RRB Nr. 743 vom 03. April 2001
gemäss RRB Nr. 369 vom 02. März 2010

Kanton Solothurn Gemeinde Niederbuchsiten



Zonen- und Gestaltungsplan
Dünkelhärd - Schäferacker
mit Sonderbauvorschriften

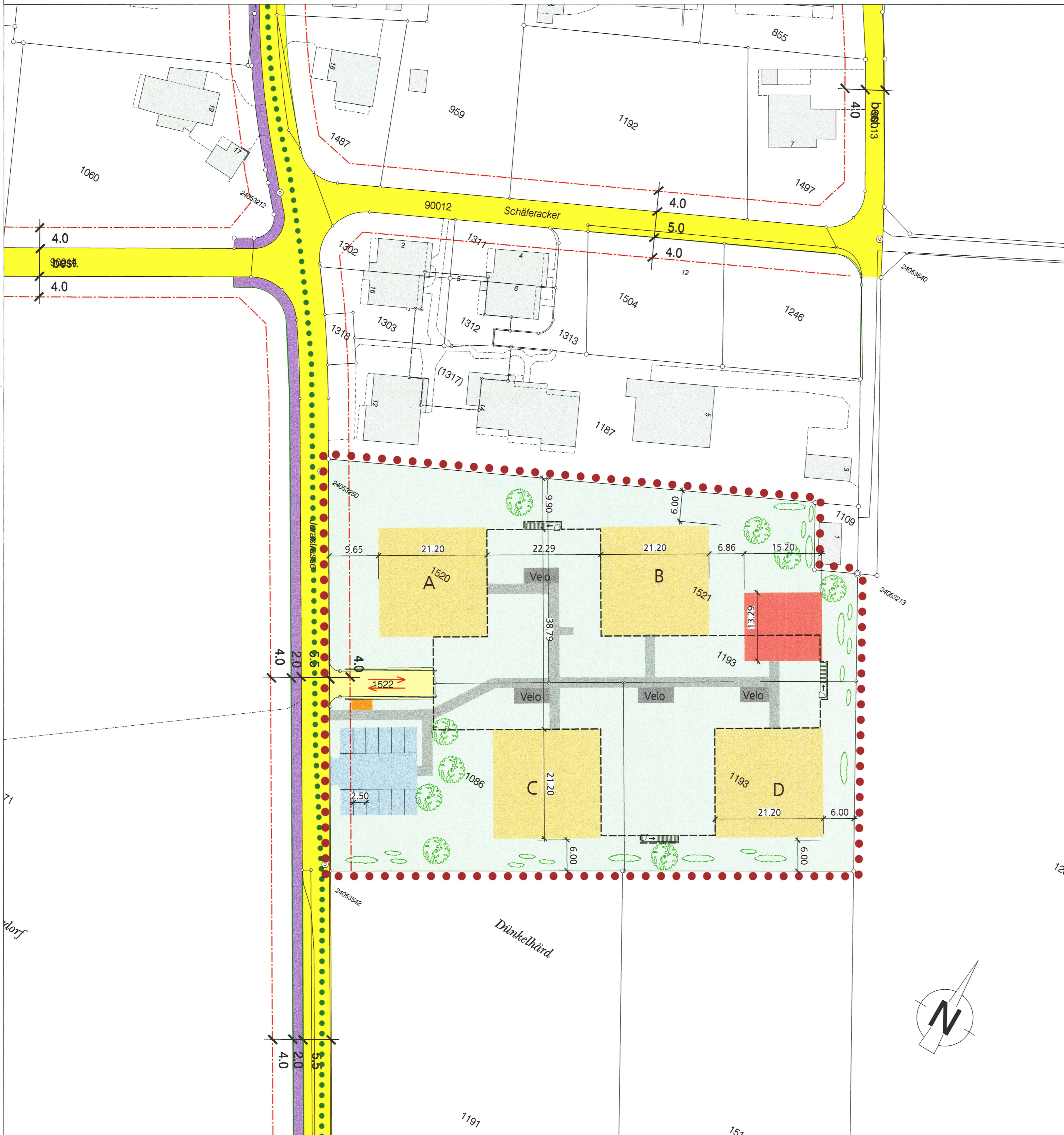
Situation 1 : 500

Index	Datum	Änderungen	gez.	gepr.	gen.	Dienstag, 02.02.2012	geprüft: sri	genehmigt: lie
						gezeichnet: nlu	Plan Nr. 21247 / 1	
						Grösse: 60 x 105	user: chh	
1	23.07.2012	gemäss Vorprüfung	chh	trn		gedruckt: 04.10.2012 10:05:07		
AV-Grundlage vom: 04.10.2012		CAD-File: M:\Niederbuchsiten\21247 Planung Gebiet Dünkelhärd - Schäferacker\Genehmigung\21247_1.dgn						

www.bsb-partner.ch
 Oensingen Tel. 062 388 38 38 Fax 062 388 38 00
 Biberist Tel. 032 671 22 22 Fax 032 671 22 00
 Grenchen Tel. 032 654 59 30 Fax 032 654 59 31
 Schliern/Bern Tel. 031 978 00 78 Fax 031 978 00 79

BSB + Partner Ingenieure und Planer **bsb+**

Schemaschnitte / Ansichten 1:500 (Darstellungen sinngemäss verbindlich)



Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan
„Wohnüberbauung Dünkelhärd - Schäferacker“

ersetzt Gestaltungsplan „Schäferacker“ mit SBV (RRB Nr. 2097 vom 25. Juni 1990)

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 „Wohnüberbauung Dünkelhärd - Schäferacker“ verbundenen, Sonderbauvorschriften:

I. Allgemeine Bestimmungen

- § 1 Zweck**
 Der vorliegende Gestaltungsplan „Wohnüberbauung Dünkelhärd - Schäferacker“ bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung mit vier Mehrfamilienhäuser, welche eine hoher Flexibilität des Wohnungsmixes (2½ bis 4½ Zimmerwohnungen) bieten.
 Ergänzend zu den gültigen Zonenvorschriften der Wohnzone W2 beträgt die Ausnützungsziffer mind. 0.4 und max. 0.6.
 Der Gestaltungsplan legt die Baubereiche, die Bauart, die Parkierungs- und Grünflächen und die Freizeitebenen für die „Wohnüberbauung Dünkelhärd - Schäferacker“ fest.
 Der rechtsgültige Gestaltungsplan „Schäferacker“ mit SBV (RRB Nr. 2097 vom 25. Juni 1990) wird aufgehoben und durch den vorliegenden Gestaltungsplan „Dünkelhärd - Schäferacker“ mit Sonderbauvorschriften ersetzt.
- § 2 Geltungsbereich**
 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rot punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.
- § 3 Bestandteile und Stellung zur Grundordnung**
 Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan, die Schemaschnitte mit Ansichten (sinngemäss verbindlich dargestellt) sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften.
 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. Nutzung / Baubereiche

- § 4 Nutzung**
 Innerhalb des Geltungsbereichs ist hauptsächlich Wohnnutzung vorzusehen. Untergeordnete Nutzung durch nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.
 Der Gestaltungsplan sieht den Bau von vier Mehrfamilienhäusern vor.
 Im Bereich der Grünflächen sind Grünflächen und Aussensitzflächen zugelassen. Der Bereich bleibt öffentlich zugänglich.
 Im Bereich Spielplatz sind geeignete Spielplätze und Aufenthaltsräume für Kinder zu schaffen. Der Unterhalt unterliegt den jeweiligen Grundeigentümern.
- § 5 Nebenbauten**
 Als Nebenbauten sind die Containersammelstelle, die Anlagen des Spielplatzes sowie die im Plan dargestellten Veloabstellplätze zulässig.
- § 6 Etappierung**
 Die Überbauung mit vier Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft zu erfolgen. Es ist keine Etappierung vorzusehen.
 Mit der Baufreigabe ist ein Finanzierungsnachweis einzureichen.
- § 7 Massvorschriften**
 Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und den zulässigen Geschosshöhen.
 Es gelten folgende Ausmasses:
 - Maximal 3 Geschosse (ohne Anrechnung des Untergeschosses)
 - Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zulässig.
 - Maximale Gebäudehöhe ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain: 10.50 Meter
- § 8 Dachform, Gestaltung**
 Es sind nur Flachdächer erlaubt.
 Solar- sowie Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig.
- § 9 Umgebung**
 Die Grünflächen innerhalb dem Geltungsbereich sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zum Zwecke eines gestalterisch guten Übergangs vom bebauten Gebiet zur offenen Landschaft ist die östliche Grenze mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
 Der Aussenraum ist mit passender Möblierung / Elementen wie Tische und Bänke auszugestalten.

§ 10 Naturgefahren
 Der Geltungsbereich liegt gemäss Gefahrenkarte Wasser im Hinweissbereich mit geringer Gefährdung. Die Grundeigentümer sind auf die Gefährdung zur Schadenverhütung aufmerksam zu machen. Massnahmen sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu prüfen.

III. Erschliessung und Entsorgung

- § 11 Erschliessung / Parkierungsanlagen**
 Die Fahrverkehrserschliessung erfolgt über die Jurastrasse (Erschliessungsstrasse).
 Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Übergangsbereiche zum Erdgeschoss zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.
 Die Parkierung hat in der unterirdischen Einstellhalle zu erfolgen. Es sind pro Wohneinheit 1.5 Parkplätze zu erstellen und zusätzlich pro 4 Wohneinheiten 1 Besucherparkplatz zu errichten. Die oberirdischen Besucherparkplätze sind auf max. 12 Parkplätze zu beschränken. Zusätzlich sind genügend gedeckte Veloabstellplätze vorzusehen.
- § 12 Entsorgung**
 Im Bereich des oberirdischen Parkplatzes befindet sich eine Containersammelstelle (Lage sinngemäss verbindlich). Der Abstellplatz für Container ist mit baulichen Massnahmen gegen aussen abzusichern.
- § 13 Versickerung**
 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Versickerungsgesuch einzureichen.
- § 14 Bodenschutz**
 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Bodenschutzkonzept einzureichen.

IV. Schlussbestimmungen

- § 15 Ausnahmen**
 Die Baukommission kann im Interesse einer besseren Lösung unwesentliche Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
- § 16 Inkrafttreten**
 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Öffentliche Auflage vom 23. August bis 21. September 2012
 Beschlussen vom Gemeinderat Niederbuchsiten
 Niederbuchsiten, 27. September 2012
 Der Gemeindepräsident: *[Signature]* Die Gemeindevorschreiberin: *[Signature]*

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
 mit RRB Nr. 22.01 vom 13.11.2012
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 46 vom 16.11.12
 Der Staatschreiber: *[Signature]*

