

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

¹Der vorliegende Gestaltungsplan „Wohnüberbauung Dünkelhärd - Schäferacker“ bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung mit vier Mehrfamilienhäuser, welche eine hoher Flexibilität des Wohnungsmixes (2½ bis 4½ Zimmerwohnungen) bieten.

²Ergänzend zu den gültigen Zonenvorschriften der Wohnzone W2 beträgt die Ausnützungsziffer mind. 0.4 und max. 0.6.

³Der Gestaltungsplan legt die Baubereiche, die Bauart, die Parkierungs- und Grünflächen und die Freihaltebereiche für die „Wohnüberbauung Dünkelhärd - Schäferacker“ fest.

⁴Der 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

¹Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan, die Schemaschnitte mit Ansichten (sinn- gemäss verbindlich dargestellt) sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

²Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonen- vorschriften der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten sowie die einschlägigen kantonalen Bauvor- schriften.

II. Nutzung / Baubereiche

§ 4 Nutzung

¹Innerhalb des Geltungsbereichs ist hauptsächlich Wohnnutzung vorzusehen. Untergeordnete Nut- zung durch nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

²Der Gestaltungsplan sieht den Bau von vier Mehrfamilienhäusern vor.

³Im Bereich der Grünflächen sind Grünflächen und Aussensitzflächen zugelassen. Der Bereich bleibt öffentlich zugänglich.

⁴Im 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

¹Die Überbauung mit vier Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft zu erfolgen. Es ist keine Etappie- rung vorzusehen.

²Mit der Baufreigabe ist ein Finanzierungsnachweis einzureichen.

§ 7 Massvorschriften

¹Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und den zulässigen Geschosshöhen.

²Es 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

¹Es sind nur Flachdächer erlaubt.

²Solar- sowie Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

§ 9 Umgebung

¹Die Grünflächen innerhalb dem Geltungsbereich sind mit einheimischen, standortgerechten Bäu- men und Sträuchern zu bepflanzen. Zum Zwecke eines gestalterisch guten Übergangs vom bebau- ten Gebiet zur offenen Landschaft ist die östliche Grenze mit Sträuchern und Bäumen zu bepflan- zen.

²Der Aussenraum ist mit passender Möblierung / Elementen wie Tische und Bänke auszugestalten.

§ 10 Naturgefahren

Der Geltungsbereich liegt gemäss Gefahrenkarte Wasser im Hinweissbereich mit geringer Gefähr- dung. Die Grundeigentümer sind auf die Gefährdung zur Schadenverhütung aufmerksam zu ma- chen. Massnahmen sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu prüfen.

III. Erschliessung und Entsorgung

§ 11 Erschliessung / Parkierungsanlagen

¹Die Fahrverkehrserschliessung erfolgt über die Jurastrasse (Erschliessungsstrasse).

²Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Übergangsbereiche zum Erdgeschoss zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

³Die 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 genü- gend 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 abzuschirmen.

§ 13 Versickerung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren ist ein Versickerungsgesuch einzureichen.

§ 14 Bodenschutz

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren 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 Bestimmun- gen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 16 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Re- gierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Öffentliche Auflage vom 23. August bis 21. September 2012

Beschlossen vom Gemeinderat Niederbuchsiten

Niederbuchsiten, 27. September 2012

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindegemeinschaft:



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 Staatsschreiber :

