

# Sonderbauvorschriften Änderung 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 den Änderung Gestaltungsplan Stapfenmatt verbundenen Sonderbauvorschriften:

## I. Allgemeine Bestimmungen

### § 1 Zweck

<sup>1</sup>Die vorliegende Änderung des Gestaltungsplans Stapfenmatt bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung mit einem Mehrfamilienhaus (MFH) sowie einem Einfamilienhaus (EFH).

<sup>2</sup>Der Gestaltungsplan legt die Baubereiche, die Bauart und die Parkierungs- und Grünflächen im Geltungsbereich fest.

<sup>3</sup>Die bestehenden Gestaltungspläne „Stapfenmatt“ (RRB Nr. 2356 vom 28. August 1984) und „Änderung Stapfenmatt“ (RRB Nr. 703 vom 11. April 2000) mit Sonderbauvorschriften behalten ausserhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderungen weiterhin Gültigkeit.

### § 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 Bereichen.

### § 3 Bestandteile und Stellung zur Grundordnung

<sup>1</sup>Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

<sup>2</sup>Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

### § 4 Sonderbauvorschriften bestehende Gestaltungspläne

<sup>1</sup>Für die bereits überbauten Parzellen GB Niederbuchsiten Nrn. 1058, 1059, 1090, 1352 und (1353) gelten weiterhin die Sonderbauschriften gemäss „Gestaltungsplan Stapfenmatt“ vom 28. August 1984 (RRB Nr. 2356) und „Änderung Gestaltungsplan Stapfenmatt“ vom 11. April 2000 (RRB Nr. 703).

<sup>2</sup>Für die im Geltungsbereich liegende, nur zum Teil überbaute Parzelle GB Niederbuchsiten Nr. 311 werden die Sonderbauvorschriften gemäss „Änderung Gestaltungsplan Stapfenmatt“ vom 11. April 2000 (RRB Nr. 703) durch folgende neue Sonderbauvorschriften (§ 5 bis 15) ersetzt.

## II. Nutzung / Baubereiche

### § 5 Nutzung

<sup>1</sup>Innerhalb des Geltungsbereichs ist hauptsächlich Wohnnutzung vorzusehen. Untergeordnete Nutzung durch nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

<sup>2</sup>Der Gestaltungsplan sieht den Bau von einem Mehrfamilienhaus sowie einem Einfamilienhaus vor.

<sup>3</sup>Im Bereich der Grünflächen sind Grünflächen und Aussensitzflächen zugelassen. Es gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Kleinbauten bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche sind durch Beschluss der Baubehörde in geringer Zahl zulässig. Der Unterhalt untersteht den jeweiligen Grundeigentümern. Der Bereich bleibt öffentlich zugänglich.

<sup>4</sup>Dem Mehrfamilienhaus steht die Benutzung des Spielplatzes auf GB Niederbuchsiten Nrn. 1058 und 1090 (RRB Nr. 2356 vom 28. August 1984) zu.

### § 6 Etappierung

<sup>1</sup>Die Überbauung der beiden Baubereiche kann etappiert erfolgen.

<sup>2</sup>Bei Einreichen des Baugesuchs ist ein Ausweis einer Bank über die Finanzierung einzureichen.

### § 7 Parzellierung

<sup>1</sup>Vor der Überbauung ist eine Abarzellierung der beiden Baubereiche sowie der bestehenden Fusswegverbindung zum Alters- und Pflegeheim Stapfenmatt vorzunehmen.

<sup>2</sup>Zur Gewährung der bestehenden Fusswegverbindung zum Alters- und Pflegeheim Stapfenmatt (Wegrecht zu Gunsten von GB Niederbuchsiten Nr. 1090) wird der Fussweg von GB Niederbuchsiten Nr. 311 abparzelliert.

### § 8 Ausnützung

Die maximale Ausnützungsziffer der einzelnen Bauparzellen beträgt:

- max. 0.70 bei der MFH-Parzelle (gemäss RRB Nr. 703 vom 11. April 2000)
- max. 0.40 bei der EFH-Parzelle (gemäss geltenden Vorschriften für die W2)

### § 9 Massvorschriften / Gestaltung

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

<sup>2</sup>Es gelten folgende Ausmasse:

- Mehrfamilienhaus:
- Maximal 3 Geschosse
  - Ein zusätzliches Attikageschoss ist zulässig.
  - Maximale Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain: 10.50 Meter

Einfamilienhaus:  
Es gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten für die Wohnzone W2.

<sup>3</sup>Die Grünflächen innerhalb dem Geltungsbereich sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die genaue Anzahl der Bäume und Hecken sind im Baugesuchsverfahren festzulegen.

### § 10 Energieversorgung

Solar- sowie Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

### § 11 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereichs bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglicher Rechte. Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

## III. Erschliessung und Entsorgung

### § 12 Erschliessung / Parkierungsanlagen

<sup>1</sup>Die Parkierung des Mehrfamilienhauses hat in der bestehenden Einstellhalle zu erfolgen.

<sup>2</sup>Die Fahrverkehrserschliessung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Tiefgarage (MFH) bzw. über die neue Zufahrt im Süden des Geltungsbereichs (EFH, bestehendes Doppelfamilienhaus). Für die innere Erschliessung sind die Fusswege gemäss Gestaltungsplan zu erstellen bzw. die bereits bestehenden Fusswege zu nutzen. Die Benutzung der Fusswege ist ausdrücklich den Fussgängern / Fahrradfahrern vorbehalten (Ausnahmen: Zügeltransporte, Zufahrt Feuerwehr).

<sup>3</sup>Die Zufahrten zu den Parkplätzen sowie die Fusswege sind von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.

<sup>4</sup>Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Übergangsbereiche zum Erdgeschoss des MFH zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

<sup>5</sup>Die Parkierung MFH hat in der unterirdischen Einstellhalle (best. Baurecht) sowie den oberirdischen Parkfeldern (Besucher) zu erfolgen. Es sind pro Wohneinheit 1.5 Parkplätze zu erstellen und zusätzlich pro 4 Wohneinheiten 1 Besucherparkplatz zu errichten.

<sup>6</sup>Die oberirdischen Parkplätze sind versickerungsfähig (Rasengittersteine, Mergel, Kies) auszubilden.

<sup>7</sup>Die Parkplätze werden verbindlich folgenden Nutzungen zugeordnet (Anzahl gemäss RRB Nr. 703 vom 11. April 2000):

- |   |                     |   |
|---|---------------------|---|
| - | Parkplatz Nr. 1-3   | Besucherparkplätze Berggäustrasse Nr. 22 und Nr. 28   |
| - | Parkplatz Nr. 4-13  | Besucherparkplätze Alters- und Pflegeheim Stapfenmatt |
| - | Parkplatz Nr. 14-15 | Besucherparkplätze Mehrfamilienhaus                   |
| - | Parkplatz Nr. 16-17 | Besucherparkplätze Berggäustrasse Nr. 14              |
| - | Parkplatz Nr. 18-19 | Parkplätze Einfamilienhaus                            |
| - | Parkplatz Nr. 20-23 | Besucherparkplätze Berggäustrasse Nr. 10 und Nr. 12   |

### § 13 Entsorgung

<sup>1</sup>Im Bereich der oberirdischen Parkplätze befindet sich eine Containersammelstelle. Der Abstellplatz für Container ist mit baulichen Massnahmen gegen aussen abzuschirmen.

<sup>2</sup>Im Geltungsbereich besteht die Pflicht, das Meteorwasser flächenmässig zu versickern (z.B. Sickerschacht). Die Details der Versickerung sind im Baugesuch aufzuzeigen.

### § 14 Umgebungsgestaltung

Die Lage der auf dem Plan neu festgelegten Baumpflanzungen sind sinngemäss verbindlich. Es sind einheimische, standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen.

## 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 20. September 2012 bis 22. Oktober 2012

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Niederbuchsiten

Niederbuchsiten, 26. Oktober 2012

Der Gemeindepräsident:



Die Gemeindegemeinschaft:



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 400 vom 12.3.2013

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. 11 vom 15.3.13

Der Staatsschreiber :

