

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan Unterdorf

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 „Unterdorf“ verbundenen Sonderbauvorschriften:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

¹Der vorliegende Gestaltungsplan **Unterdorf** auf GB Niederbuchsiten Nrn. 866 und 871 bezweckt eine architektonisch hochstehende, der **baulichen** Umgebung angepasste Wohn- und Gewerbeüberbauung sowie deren zweckmässige Erschliessung.

²Der Gestaltungsplan setzt die **kommunalen** Bemühungen für den Ausbau bzw. die Neubildung des Zentrums unter Wahrung des Orts- und **Strassenbildes** (als Schnittstelle zwischen historischem Dorfkern und der „Vorstatt“), mit der Umgestaltung **des** Dorfplatzes sowie dem Neubau des Wohn- und Gewerbehauses Linde um.

³Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften setzt die Ergebnisse der bisherigen Planungen um:

- Räumliches Leitbild 2011 der **Einwohnergemeinde** Niederbuchsiten
- Teilzonen- und Erschliessungsplan **Unterdorf**, Niederbuchsiten (RRB Nr. 2016/406)
- Vorprojekt „MFH Linde, Niederbuchsiten“ (ZSB Architekten SIA AG, 31.07.2015)
- Vorprojekt „Dorfzentrum, Niederbuchsiten“ (David & von Arx Landschaftsarchitektur GmbH, 16.04.2014)

⁴Zu diesem Zweck legt der Gestaltungs**plan** die Baufelder, die (Bau-)Bereiche, die Nutzungsart, die Bauart, die Gestaltung, die Parkierungs- und **Grünflächen** sowie die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters fest.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Gestaltungs**plan**perimeter).

§ 3 Bestandteile und Stellung zur Grundordnung

¹Bestandteile des Gestaltungsplans sind **der** Situationsplan (1:500) sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

²Die beiden genannten Vorprojekte (ZSB Architekten SIA AG / David & von Arx Landschaftsarchitektur GmbH) sind für die Projektierung und **Beurteilung** von Bauvorhaben sinngemäss verbindlich.

³Soweit die Sonderbauvorschriften nichts **anderes** bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten **sowie** die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Qualitätssicherndes Verfahren

Dem Gemeinderat steht es frei, auf der **Grundlage** des vorliegenden Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften und im Sinne der **Qualitätssicherung** die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens gemäss sia Ordnung 142 (2009) zu verlangen („**Wohn-** und Gewerbehaus Linde“). Die Kosten tragen die Grundeigentümer. Die kantonale Fachstelle Ortsbildschutz ist beratend beizuziehen.

II. Nutzung / (Bau-)Bereiche

§ 5 Nutzung

¹Im Baufeld „Wohn- und Gewerbehaus Linde“ sind Wohnnutzung sowie nicht-störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzung (Restaurationsbetriebe, Ladengeschäfte, Büros, Praxis, Coiffeur etc.) zulässig. Das Erdgeschoss ist für Dienstleistungs- und Gewerbenutzung vorzusehen.

²Im Bereich „Dorfplatz“ ist ein attraktiver, öffentlich zugänglicher Dorfplatz (Begegnungsort) zu schaffen. Zudem dient der Bereich zur Schaffung eines geeigneten Spielplatzes und Aufenthaltsraums für Kinder. Die Erstellung und der Unterhalt unterliegen den jeweiligen Grundeigentümern bzw. Baurechtnehmern.

³Der Bereich „Vorplatz“ dient der Gestaltung des öffentlichen Strassenraumes sowie des Zugangs zum Wohn- und Gewerbehauses Linde. Der Bereich ist öffentlich zugänglich.

⁴Der Bereich „Verkehrsflächen“ dient der Erschliessung des Areals, der Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sowie der Schaffung von Anlagen zur Abfallentsorgung. Nicht für die Erschliessung und

Parkierung genutzte Verkehrsfläche im nördlichen Gestaltungsplanperimeter fällt **dem** Bereich „Dorfplatz“ zu.

⁵Der Bereich „Grünfläche“ ist mit standortheimischen, für die Region typischen **Bäumen** und Sträuchern zu begrünen. Bauten und Anlagen (inkl. Klein- und Nebenbauten) sind nicht zulässig.

⁶Der Unterhalt der Bereiche „Vorplatz“ sowie der „Verkehrs“- und „Grünflächen“ **untersteht** den jeweiligen Grundeigentümern bzw. Baurechtnehmern.

§ 6 Massvorschriften

¹Das maximale Ausmass des „Wohn- und Gewerbehauses Linde“ ergibt sich aus **dem** im Plan eingetragenen Baufeld und der zulässigen Geschosszahl.

²Es gelten folgende Baumasse für das Baufeld „Wohn- und Gewerbehauses Linde“:

- Maximal 3 Vollgeschosse (ohne zusätzliches Attika)
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.50 m

§ 7 Gestaltungsbaulinie

Für das Baufeld „Wohn- und Gewerbehaus Linde“ gilt grundsätzlich eine **Anbaupflicht** an die Gestaltungsbaulinie. Rücksprünge sind nur im Sinne der Qualität und im Rahmen eines **Konkurrenzverfahrens** zulässig. Der Dachrand (Traufe) darf um maximal 1 m über die Gestaltungsbaulinie **herausragen**.

§ 8 Sichtzonen

Im Rahmen des Baugesuchs ist aufzugeigen, dass die Sichtzonen gemäss Norm SN **640** 273a zur Kantonsstrasse in den Bereichen „Vorplatz“, „Grünfläche“, „Verkehrsfläche“ und „**Dorfplatz**“ eingehalten sind. Gemäss § 50 Abs. 2 Kantonale Bauverordnung (KBV) darf die freie Sicht in der Höhe **zwischen** 0.50 m und 3 m nicht beeinträchtigt sein.

§ 9 Materialisierung, Gestaltung

§ 9.1 „Wohn- und Gewerbehaus Linde“

¹Für die Gestaltung des „Wohn- und Gewerbehaus Linde“ ist das Vorprojekt „MFH Linde, Niederbuchsiten“ massgebend. Wesentliche Änderungen vom Vorprojekt sind nur über die Durchführung von **qualitätssichernden** Verfahren (gemäss § 4) möglich.

²Innerhalb des Gebietes Unterdorf ist eine harmonische Gestaltung in Nutzung und Qualität anzustreben. Die Fassaden haben die Baukörper zu strukturieren ohne den stimmigen Gesamtkomplex zu zergliedern.

³Der Bereich „Grünfläche“ ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und **Sträuchern** zu bepflanzen. Für den Grünbereich ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens ein Bepflanzungskonzept einzugeben.

⁴Die kantonale Fachstelle Ortsbildschutz ist beratend beizuziehen.

§ 9.2 „Dorfplatz“

¹Für die Gestaltung des „Dorfplatzes“ ist das Vorprojekt „Dorfzentrum, Niederbuchsiten“ massgebend. Wesentliche Änderungen vom Vorprojekt sind nur über die Durchführung von **qualitätssichernden** Verfahren (gemäss § 4) möglich.

²Der Bereich „Dorfplatz“ ist mit Kiesbelag auszustatten und mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Möblierung erfolgt im Rahmen des Baugesuchverfahrens.

§ 9.3 „Vorplatz“

¹Der Bereich „Vorplatz“ ist zu befestigen und als verkehrsfreie Fläche von Bauten und Anlagen gänzlich freizuhalten (Ausnahme Erstellung von Parkfeldern). Die dauerhafte Lagerung von Materialien im Bereich «Vorplatz» ist nicht zulässig. Das Kreisbauamt II kann zur Verhinderung einer allfälligen Benutzung der Fläche durch den Verkehr jederzeit geeignete bauliche Massnahmen verlangen. Bepflanzungen sind nicht zulässig. Bei der Gestaltung ist dem Übergang zum Strassenraum (insbesondere dem Bereich zwischen den Fassadenfluchten inkl. Strassenbereich und Trottoir) Rechnung zu tragen, eine einheitliche Materialisierung ist erwünscht. Insbesondere ist die Gestaltung des Strassenraumes und des Bereichs „Vorplatz“ vor der Baurealisation des Strassensanierungs- und Umgestaltungsprojekt Dorfstrasse im Rahmen eines detaillierten Gestaltungskonzeptes gegenüber der Gemeinde auszuweisen. Gestalterische Massnahmen wie Absätze, Rabatten etc. sind im Sinne der Durchgängigkeit nicht erwünscht.

§ 10 Energieversorgung

¹Gebäudehüllen (Dämmung) haben die Primäranforderungen von Minergie zu erfüllen (Heizenergiebedarf 10% besser als gesetzliche Vorschriften) oder bei Einhalten der gesetzlichen Mindestanforderungen für

den Heizenergiebedarf kompensatorisch den Wärmebedarf mehrheitlich mit erneuerbarer Energie zu decken.

²Solar- sowie Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig (mit Baubewilligungspflicht), sofern sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

§ 11 Grenz- und Gebäudeabstände

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

§ 12 Naturgefahren

Die aktuelle Naturgefahrenkarte (Wasser) der Gemeinde Niederbuchsiten ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu berücksichtigen.

III. Erschliessung und Entsorgung

§ 13 Erschliessung / Parkierungsanlagen

¹Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Dorfstrasse. Die Erschliessung kann nach der Realisation der geplanten Erschliessungsstrasse „Ringstrasse Unterdorf“ (RRB Nr. 2016/406) Richtung Osten über die „Ringstrasse Unterdorf“ geführt werden.

²Die Parkierung hat oberirdisch auf den „Verkehrsflächen“ bzw. im Gebäudevolumen des Baufeldes „Wohn- und Gewerbehaus Linde“ oder unterirdisch als Einstellhalle im Gestaltungsplanperimeter zu erfolgen. Der Erstellung einer unterirdischen Einstellhalle ist jedoch Vorrang zu geben sofern die Realisation technisch möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

³Die Anlieferung hat bei einer gewerblichen Nutzung an der Ostseite des Baufeldes „Wohn- und Gewerbehaus Linde“ stattzufinden.

⁴Die Zugänge zum Gebäude des Baufelds „Wohn- und Gewerbehaus Linde“ sind über den Bereich „Vorplatz“ zugänglich.

⁵Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Übergangsbereiche zum Erdgeschoss zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

⁶Pro Wohneinheit sind 1.5 Parkplätze zu erstellen und zusätzlich pro 4 Wohneinheiten 1 Besucherparkplatz zu errichten. Zusätzlich sind im Bereich Verkehrsfläche genügend Fahrradabstellplätze vorzusehen. Es sind oberirdisch genügend Besucher- und Kundenparkplätze zu schaffen.

⁷Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Lage, Anordnung und Anzahl der Parkplätze abschliessend darzustellen.

§ 14 Entsorgung

Für das Baufeld „Wohn- und Gewerbehaus Linde“ ist im Bereich der „Verkehrsfläche“ eine zentrale Containersammelstelle zu erstellen. Der Abstellplatz für Container ist mit baulichen Massnahmen gegen ausen abzuschirmen.

§ 15 Versickerung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Versickerungsgesuch einzureichen.

IV. Schlussbestimmungen

§ 16 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann im Interesse einer besseren Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben. Abweichungen und Ausnahmen sind insbesondere betreffend Zufahrt Einstellhalle / Einstellhalle / Parkierung / Grünfläche / Dorfplatz und Erdgeschossnutzung des Wohn- und Gewerbehaus Linde möglich.

§ 17 Inkrafttreten

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