

# SONDERBAUVORSCHRIFTEN

## GESTALTUNGSPLAN GEWERBEZONE PFERD

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 «Gewerbezone Pferd» verbundenen Sonderbauvorschriften:

### I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

#### § 1 Zweck und Ziele

- 1 Gemäss Bauzonenplan und Zonenreglement der Gemeinde Niederbuchsiten ist für den betroffenen Perimeter ein Gestaltungsplan notwendig. Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften regeln die Bebauung und Nutzung der Gewerbezone Pferd.

#### § 2 Inhalte des Gestaltungsplans

- 1 Im Gestaltungsplan werden insbesondere festgelegt: der Geltungsbereich, die Baufelder, die Erschliessungs- und Grünflächen, Ein- und Ausfahrt sowie Bepflanzung.

#### § 3 Geltungsbereich und Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich). Die Sonderbauvorschriften gelten nicht für den gesamten Geltungsbereich, sondern nur für die Gewerbezone Pferd. Für den Teilbereich, der in der Kernzone liegt und von der Ortsbildschutzzone überlagert ist, gelten die entsprechenden Zonenvorschriften.
- 2 Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Gestaltungsplan sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften. Der Raumplanungsbericht ist orientierend.

#### § 4 Stellung zur Grundordnung

- 1 Soweit in den Sonderbauvorschriften nichts anders bestimmt ist, gelten das Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

## **II. ART UND MASS DER NUTZUNG**

### **§ 5 Art der Nutzungen**

1 Zulässig sind Bauten und Anlagen, die zur Erfüllung des Zonenzweckes erforderlich sind. Zum Zonenzweck zählen insbesondere:

- die Ausbildung von Pferd und Reiter/in
- die Haltung und Zucht von Reit- und Pensionspferden (max. 25 Pferde)
- Pferdesolarium
- Reitanlagen
- Mistplatte
- Reiterstube
- Landwirtschaftliche Nutzung in Zusammenhang mit der Pferdehaltung
- Ausläufe
- notwendige Infrastrukturanlagen (Wege, Plätze, Zäune usw.)
- Durchführung von Anlässen (vgl. § 6 Betriebskonzept und § 7 Anlässe)
- Remise
- Wohnraum und Büros

### **§ 6 Betriebskonzept**

1 In der Reiterstube und auf der Terrasse werden allen Besuchenden Getränke und Snacks serviert. Erlaubt sind der entgeltliche Getränkeausschank sowie der Verkauf von Snacks und einfachen Mahlzeiten. Die Terrasse ist nur bei schönem Wetter geöffnet. Die Nachtruhe um 22.00 Uhr wird eingehalten. Der Gemeinderat kann abweichende Öffnungszeiten festlegen und weitere Auflagen erlassen. Die Gesamtplatzzahl von Reiterstube und Terrasse wird in der Baubewilligung festgelegt.

### **§ 7 Anlässe**

1 Gemäss Zonenreglement § 23 Abs. 5.

### **§ 8 Bauweise**

1 Die Situierung der Bauten und Anlagen und deren maximale Abmessung ergeben sich aus den einzelnen Baubereichen des Gestaltungsplans und sind im Baugesuchsverfahren verbindlich zu bestimmen.

2 Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern ergeben sich aus § 40 des Zonenreglements.

## **§ 9 Baufelder**

1 Folgende Baufelder sind im Gestaltungsplan festgelegt:

- Baufeld gedeckter Sandplatz
- Baufeld offener Sandplatz
- Baufeld Überdachung
- Baufeld Pferdebox inkl. Auslauf
- Baufeld Kranken- und Quarantänebox
- Baufeld Pferdesolarium
- Baufeld Putz- und Sattelraum
- Baufeld Reiterstübli
- Baufeld Mistplatte
- Baufeld Terrasse
- Veloabstellplatz

2 Ausserhalb dieser Baufelder sind keine Bauten erlaubt.

3 Die Gebäudeabstände sind durch die Baufelder festgelegt. Bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände sind keine dinglichen Rechte notwendig.

## **§ 10 Wohnnutzung**

1 Das bestehende Wohngebäude umfasst drei Wohnungen. Es ist gestattet, bei Eigenbedarf mittels Dachausbau eine vierte Wohneinheit zu erstellen. Es gilt das Zonenreglement (insbesondere § 18 Kernzone sowie § 27 Ortsbildschutzzone).

## **§ 11 Weidezäune**

1 Weidezäune sind auch entlang der Kantonsstrasse mit einer maximalen Höhe von 1.80 m als standortbedingte Anlage zulässig.

# **III. GESTALTUNG**

## **§ 12 Gestaltung**

1 Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Lage und Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung sowie Material- und Farbwahl so zu erstellen, dass eine gute Gesamterscheinung entsteht.

2 Material und Farbe für die Dach- und Fassadengestaltung müssen sich am bestehenden Ökonomiegebäude orientieren und dem ISOS ausreichend Rechnung tragen. Als Material für die Fassaden ist Holz zu verwenden; das Holz kann vorbehandelt sein, soll in der Ästhetik jedoch naturbelassen bzw. unbehandelt wahrgenommen werden. Für die Dacheindeckung sind Well-Eternitplatten oder in der Erscheinung ähnliches Material zu verwenden. Die Farbe des Windschutzes soll sich so wenig wie möglich vom Gebäude abheben.

3 Aussen- und Freiräume sowie Erschliessungsflächen sind hinsichtlich ihrer Anordnung, Terrainveränderungen, Materialisierung und Bepflanzung so zu gestalten, dass eine zusammenhängende und mit der bestehenden Umgebung gute Gesamtwirkung entsteht.

## **§ 13 Bepflanzung**

- 1 Die Gestaltung der Grünflächen hat sich gemäss § 6 Abs. 1 des Zonenreglements zu richten.
- 2 Bei den im Gestaltungsplan vorgeschriebenen Bäumen sind hochstämmige, einheimische Bäume zu pflanzen. Diese müssen im Boden gepflanzt sein; die Stammhöhe hat zum Zeitpunkt der Anpflanzung 1.20 m zu betragen. Die Bäume dürfen weder entfernt noch in ihrem Weiterbestand behindert werden. Bei einem Abgang sind sie zu ersetzen.

## **IV. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG**

### **§ 14 Erschliessung und Parkierung**

- 1 Die Zufahrt erfolgt über die Wolfwilerstrasse. Der Perimeterbereich ist über 1 Einfahrt und 1 Ausfahrt erschlossen. Der Gestaltungsplan gibt die Lage vor. Die Bereiche der Ein- und Ausfahrt sind auf der Fahrbahn zu markieren.
- 2 Die interne Erschliessung und die Parkierung (Autoparkplätze, Behindertenparkplatz) ist im Gestaltungsplan festgehalten. Die Lage von Veloabstellplätzen und Umschlagplatz sind im Gestaltungsplan richtungsweisend aufgezeigt.
- 3 Das Parkieren ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters kann durch den Gemeinderat in Zusammenhang mit bewilligten Anlässen erlaubt werden.
- 4 Erschliessungs- und Parkierungsflächen sind soweit möglich so auszugestalten, dass sie möglichst wenig zur Mikroerwärmung beitragen (z.B. Rasengittersteine).

## **V. UMWELT**

### **§ 15 Lärmschutz**

- 1 Im gesamten Perimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).
- 2 Im Aussenbereich dürfen keine fixen Beschallungsanlagen montiert werden.
- 3 Die Pferdeboxen sind mit schallabsorbierenden Trittmatten auszustatten.

### **§ 16 Naturgefahren**

- 1 Der Gestaltungsplanperimeter ist von Naturgefahr Überschwemmung betroffen (mittlere Gefährdung und geringe Gefährdung). Es sind die Vorschriften gemäss Zonenreglement § 34 Abs. 6 einzuhalten und entsprechende Massnahmen im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

### **§ 17 Fruchtfolgeflächen**

- 1 Die Kompensation der Fruchtfolgeflächen richtet sich nach den kantonalen Vorgaben, die zum Zeitpunkt des Baugesuchs Gültigkeit haben. Die Massnahmen zur Kompensation werden im Baugesuch festgelegt. Es ist eine Bodenkundliche Baubegleitung beizuziehen.

## **§ 18 Beleuchtung**

- 1 Der Leitfaden «Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen, Amt für Umwelt Kanton Solothurn» sowie die Checkliste zur Beurteilung von Baugesuchen ist einzuhalten.
- 2 Es ist keine Aussenbeleuchtung vorgesehen.

## **§ 19 Mistplatte**

- 1 Die Mistplatte hat dem Lagervolumen von 190 m<sup>3</sup> zu entsprechen und ist so auszugestalten, dass keine Gülle in den Untergrund versickern kann (dichte Betonplatte mit Bordüre – abflusslos).

## **§ 20 Entwässerung, Abwasser und Meteorwasser**

- 1 Die Entwässerung (Schmutzwasser) richtet sich nach dem rechtsgültigen GEP der Gemeinde Niederbuchsiten. Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- 2 Für das unverschmutzte Regenwasser gilt:
  - Gehwege und Plätze sind oberflächlich diffus (Sickerbeläge) oder über die Schulter mittels belebter Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. In erster Linie ist die Versickerung über die Schulter anzustreben.
  - Das Regenwasser der Dachflächen ist nach Vorreinigung (Schlammsammler mit Tauchbogen) in erster Priorität mittels Versickerungsanlage (oberirdisch oder unterirdisch) zu versickern oder in zweiter Priorität in den Mittelgäubach einzuleiten. Für die Einleitung in den Vorfluter ist eine Bewilligung beim Amt für Umwelt einzuholen (Einleitgesuch).
  - Bei Einreichung eines Einleitgesuchs ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Versickerung nicht möglich ist (Versickerungsversuch mit hydrogeologischem Gutachten).
  - Bestehende Liegenschaften können weiterhin an die Misch-/Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.
- 3 Häusliches Abwasser (aus sanitären Anlagen) ist in die öffentliche Misch-/Schmutzabwasserkanalisation in der Wolfwilerstrasse einzuleiten.
- 4 Pferdeausläufe mit undichtem Belag können über die Schulter entwässert werden, wenn sie einen Mindestabstand von 20 m zu Gewässern im Abstrom aufweisen. Ausläufe, die nicht über die Schulter entwässert werden, müssen dicht sein und in eine Güllegrube entwässern.
- 5 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detailliertes Entwässerungskonzept zu erstellen. Die kommunale Baubehörde kann für die Beurteilung und Bewilligung das Amt für Umwelt einbeziehen.

## **§ 21 Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung**

- 1 Die Erschliessung des Perimeters mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist im rechtsgültigen GWP der Gemeinde Niederbuchsiten festgelegt.
- 2 Die Prüfung von Hydranten sowie deren exakten Standorte sind mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) im Baubewilligungsverfahren frühzeitig abzusprechen.

## VI. ETAPPIERUNG

### § 22 Etappierung

- 1 Eine Überbauung in Etappen ist zulässig.

## VII. VERFAHREN

### § 23 Abweichungen

- 1 Die Baubehörde der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder funktionalen Lösung im Rahmen des ordentlichen Bewilligungsverfahrens Abweichungen vom Gestaltungsplan oder von einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zulassen, sofern die Änderungen dem Zweck der Überbauung (§ 1 SBV) entsprechen, keine zwingenden kantonalen oder kommunalen Bestimmungen verletzt werden und keine öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen

### § 24 Inkrafttreten

- 1 Der Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

## VIII. GENEHMIGUNG

Öffentliche Auflage vom 15.5.23 bis 14.6.23

beschlossen vom Gemeinderat Niederbuchsiten

Niederbuchsiten, 26.6.23

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindegemeinschaft:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 1517 vom 26. September 2023

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 1 vom 20.10.2023



Der Staatsschreiber:

