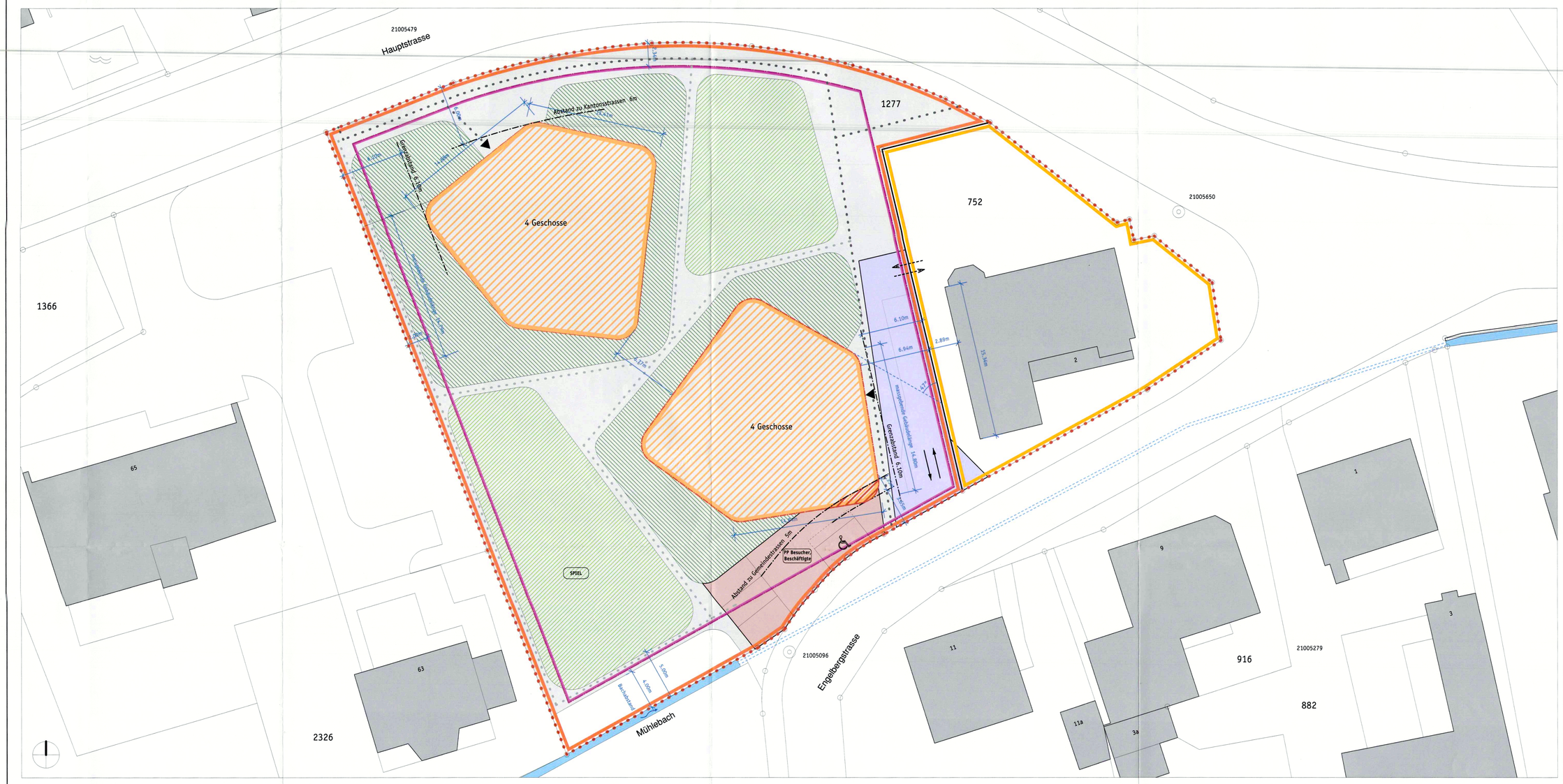
102/ 94



LEGENDE

Genehmigungsinhalt:

rot	Gestaltungsplanperimeter	
orange	Teilgebiet A (Parzelle 1277) gemäss §6 SBV	
gelb	Teilgebiet B (Parzelle 752) gemäss §6 SBV	
violett	Baulinien unterirdisch gemäss §7 SBV	
orange	Baubereich für oberirdische Bauten gemäss §7 SBV	
orange	Überkragung der Strassenabstandslinie durch Balkone gemäss §48 KBV	
violett	Fahrverkehrserschliessung gemäss §11 SBV	
rot	Parkfelder für Besucher und Beschäftigte oberirdisch gemäss §12 SBV	
schwarz	Ein- und Ausfahrt Tiefgarage gemäss §11 SBV und §12 SBV	
schwarz	möglicher Anschluss der Tiefgarage an das Teilgebiet B (Parzelle 752) gemäss §12 SBV	
SPIEL	schwarz	Spiel- und Begegnungsplätze gemäss §16 SBV

Orientierungsinhalt:

grün	Pflanzfeld 1, Baum- und Heckenbepflanzung
grün	Pflanzfeld 2, Gartenbepflanzung
grau	Interne Haupterschliessung und Vorplätze
grau	Interne Fusswege und Vorplätze
schwarz	Gebäudeeingänge
blau	Mühlebach
blau	Mühlebach, eingedolt

PLANGRUNDLAGEN

Mit Bewilligung des Kantonales Vermessungsamtes Solothurn vom 06.01.09.

Gestaltungsplan 1:200

Gemeinde Niedergösgen **Kanton Solothurn**

Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Schlossgärtnerei" **1 : 200**

Oeffentliche Auflage vom: 28. OKT. 2009 bis: 27. NOV. 2009

Genehmigt vom Gemeinderat am Niedergösgen, den 12. JAN. 2010

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 755 vom 27.4.10

Der Staatsschreiber:

Publikation im Niederämter Anzeiger Nr. 17 vom 30.4.10

Auftraggeber: Feldmann Immobilien AG, Zürcherstrasse 1, 5630 Muri

20. 08. 2009, revidiert am 23. 10. 2009, 03.02.2010

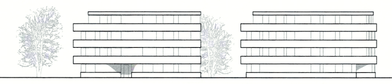
SCHNEIDER & SCHNEIDER
Architekten ETH BSA SIA AG · Bleichemattstrasse 33 · 5000 Aarau · Tel. 062 832 90 90 · Fax 062 832 90 00

Feldmann Immobilien AG, Zürcherstrasse 1, 5630 Muri
590 Überbauung "Schlossgärtnerei", 5013 Niedergösgen

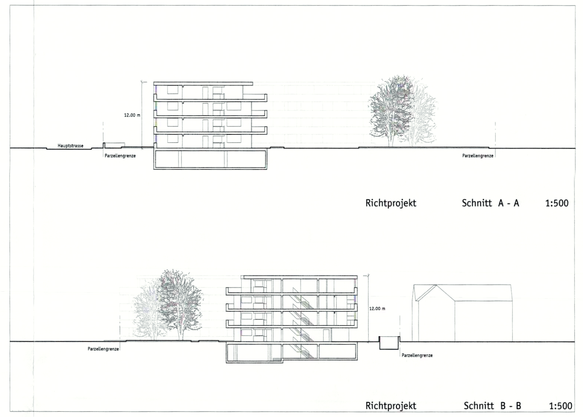
GP 001 **Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften, Richtprojekt**

Format: A0 Datum: 23.10.09

Richtprojekt Ansicht Süd-West 1:500



Richtprojekt Ansicht Nord-Ost 1:500



Richtprojekt Schnitt A - A 1:500

Richtprojekt Schnitt B - B 1:500

Sonderbauvorschriften

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck — Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer hochwertigen und eigenständigen Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität, eingebettet in einen grossen, mit Bäumen bepflanzten Grünraum an zentraler Lage und im Umfeld historisch bedeutungsvoller Bauten von Niedergösgen.

§ 2 Geltungsbereich — Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zum übergeordneten Recht — Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Niedergösgen und die kantonalen Bauvorschriften.

Bauvorschriften

§ 4 Nutzung — In den Baubereichen sind Wohnnutzungen und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen. Der Wohnanteil hat mindestens 75% zu betragen.

§ 5 Ausnützung — Die maximale Ausnützung ergibt sich aus den Flächen der Baubereiche und den maximal zulässigen 4 oberirdischen Geschossen. Im Teilgebiet A sind oberirdisch maximal Z670 m2 Bruttogeschossfläche nach KBV § 34 zulässig.

§ 6 Baubereiche — Teilgebiet A (Parzelle 1277) Bebauung gemäss Richtprojekt
Teilgebiet B (Parzelle 752) Bauvorschriften gemäss Bau- und Zonenreglement, Kernzone mit Ortsbildschutzzone C

§ 7 Massvorschriften — Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten im Teilgebiet A ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen. Die Bauten dürfen die im Gestaltungsplan eingezeichneten Baubereiche partiell um maximal 50 cm über- oder unterschreiten, wenn die gesetzlichen Abstände zu Nachbarparzellen und zu den Strassen nicht verletzt werden und die maximale Geschossfläche nicht überschritten wird. Dabei darf die Qualität der Bebauung in ortsbaulicher, wohnhygienischer und brandschutztechnischer Hinsicht nicht verschlechtert werden.
Die maximale massgebende Gebäudehöhe im Teilgebiet A von 12.00 m darf nicht überschritten werden.

§ 8 Kleinbauten — Es sind keine Kleinbauten im Teilgebiet A zugelassen.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände — Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände innerhalb des Gestaltungsplanes keiner beschränkten dinglichen Rechte (wie z.B. Dienstbarkeiten).
In den Bereichen, die über den gesetzlichen Strassenabstand hinausragen, sind nur nicht abgestützte Balkone erlaubt.

§ 10 Gestaltung — Gebäude- und Umgebungsgestaltung sind im Teilgebiet A sorgfältig miteinander abzustimmen. Grundsätzlich sind folgende Kriterien zu erfüllen:
- Kompakte, architektonisch einheitliche Erscheinung der Baukörper.
- Horizontale Gliederung durch homogen materialisierte Brüstungsbänder, die den ganzen Baukörper umlaufen. Die Brüstungsbänder und die dazwischen liegenden Fassadenbänder müssen sich gestalterisch voneinander unterscheiden.
- Ausbildung von nicht abgestützten Balkonen, welche in das Gebäudevolumen integriert sind und von den Brüstungsbändern umlaufen werden.

Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Aufbauten, welche die Sicht vom Hang beeinträchtigen, wie offene Lüftungsaggregate, schräg gestellte Solarpanels etc. sind nicht gestattet.

Erschliessung und Parkierung

§ 11 Fahrverkehrserschliessung — Die Fahrverkehrserschliessung erfolgt über die Engelbergstrasse (eine Ein- und Ausfahrt). Wie im Gestaltungsplan eingezeichnet, wird für den Ausfahrtsradius das Teilgebiet B tangiert.

§ 12 Parkierung — Die Parkplätze für Bewohner sind unterirdisch anzuordnen. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBV.
Parkplätze für Besucher und Beschäftigte können oberirdisch oder unterirdisch angeordnet werden. Bei unterirdischer Anordnung muss die freie Zugänglichkeit jederzeit gewährleistet sein.
Oberirdische Parkplätze sind mit direkter Ausfahrt auf die Engelbergstrasse anzuordnen.
Die Tiefgaragenabfahrt soll einen unterirdischen Anschluss an das Teilgebiet B ermöglichen.

§ 13 Veloabstellplätze — Die nötige Anzahl an Stellplätzen für Velos ist in gut zugänglichen Veloräumen in den Gebäuden ober- oder unterirdisch unterzubringen.

Umgebung

§ 14 Geländegestaltung — Die neuen Geländehöhen sollen sich in den Weg- und Erschliessungsbereichen weitgehend nach den vorhandenen Koten richten (flacher Geländeverlauf).
Im Teilgebiet A ist eine Einfriedung, der Parzellengrenze folgend, entlang der Hauptstrasse zu erstellen. Die Gestaltung und die genauen Ausmasse werden im Baugesuchsverfahren festgelegt. Zweckmässige Zugänge zum Teilgebiet A müssen gewährleistet sein.

§ 15 Grundbepflanzung — Die Pflanzfelder müssen sich mittels Höhenunterschiede oder Pflanzung vom umgebenden Gelände (Wegführung) abheben. Ausgenommen sind die den Wohnungen zugeordneten Gartensitzplätze.
Die Pflanzfelder 1 werden mit Bodendeckern und Kleinsträuchern bepflanzt.
Die Pflanzfelder 2 sind mit Hecken und Bäumen zu bepflanzen.

§ 16 Freiräume — Auf dem südlichen Pflanzfeld 1 ist ein Spielplatz zu erstellen. Gemäss § 41 KBV müssen insgesamt 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) für Spiel- und Bewegungsplätze vorgesehen werden. Als anrechenbare Flächen gelten: Spielplätze, Spielwiesen und Interne, private verkehrsfreie Wege (Spielstrassen).

§ 17 Lärmschutz — Die Teilgebiete A und B sind der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeteilt.
Der Nachweis zur Einhaltung der geltenden Lärmbelastungs-Grenzwerte erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Schlussbestimmung

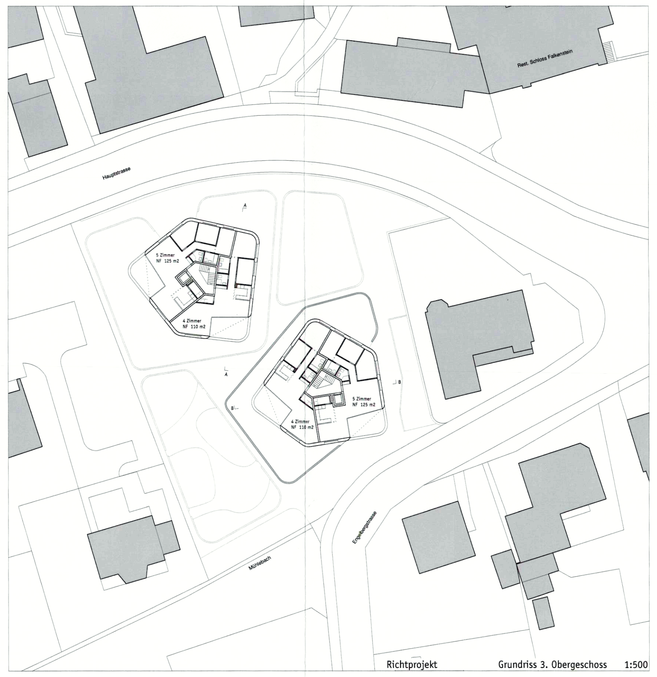
§ 18 Änderungen — Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Gestaltungsplan und von einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zulassen, wenn das Konzept des Richtprojektes erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 19 Inkrafttreten — Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

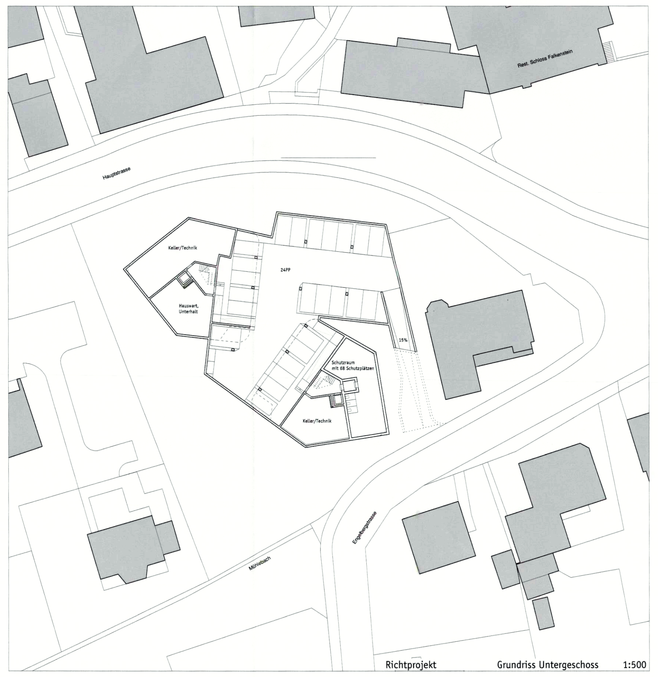
Richtprojekt Situation 1:1000

Richtprojekt Grundriss Erdgeschoss 1:500

Richtprojekt Grundriss 1. + 2. Obergeschoss 1:500



Richtprojekt Grundriss 3. Obergeschoss 1:500



Richtprojekt Grundriss Untergeschoss 1:500

Richtprojekt Wohnungen 1. + 2. Obergeschoss 1:100