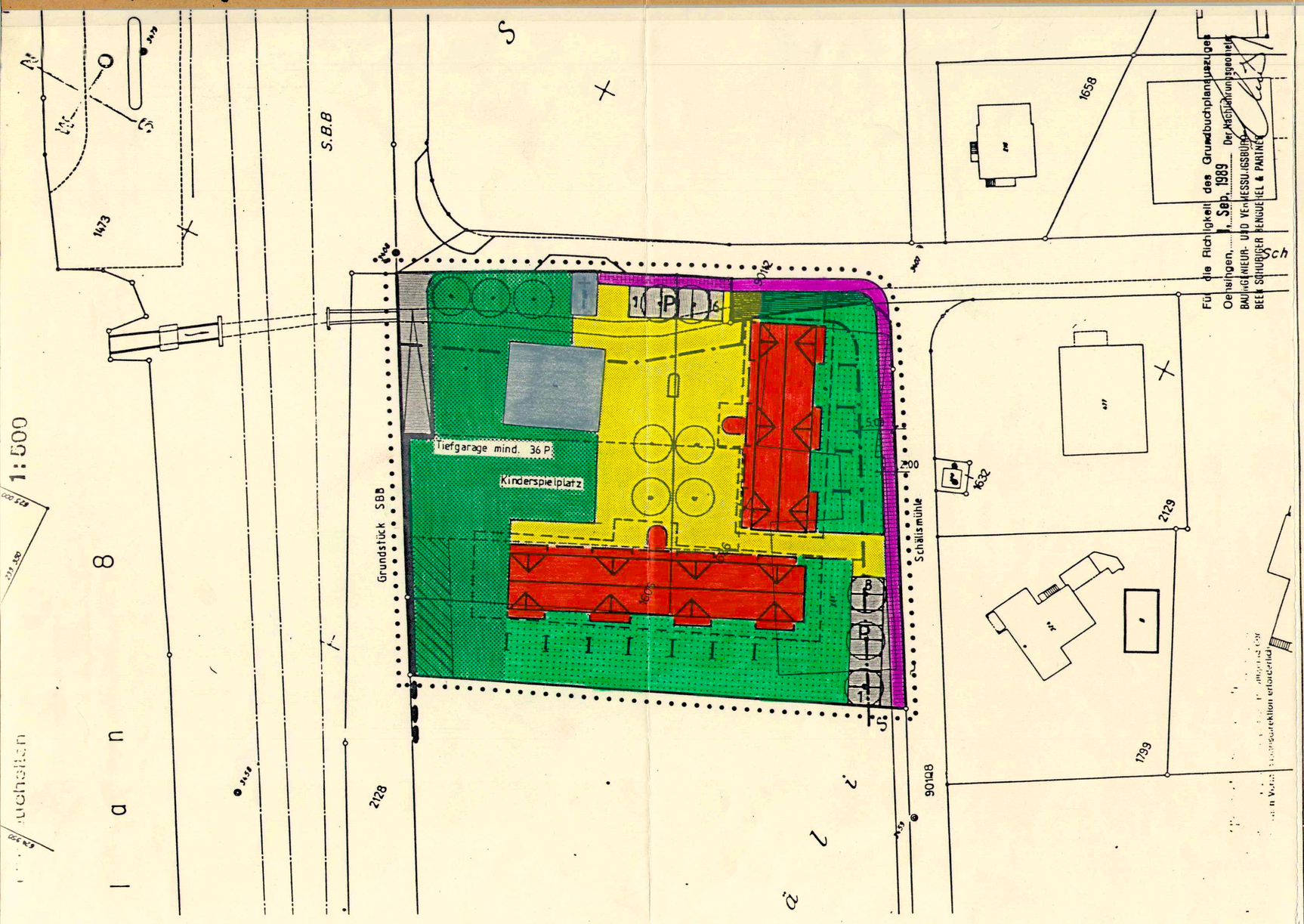
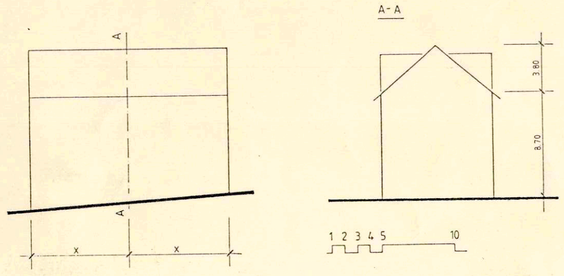


Für die Richtigkeit des Grundbuchplanauszuges
Oensingen, 1. Sep. 1989 Der Nachführungsgeometer
BAUINGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO
BEER SCHNURIGER BENGUEREL & PARTNER

Legende

- Geltungsbereich
- Öffentlicher Bereich
- Halböffentlicher Bereich
- Privater Bereich
- Neubauten
- Best. Bauten
- Abbruch
- Unterirdische Garage
- Öffentliches Trottoir
- Interne Verkehrsfläche
- Siehe § 10 Abs. 2
- Vorwiegend begrünte Arealfläche
- Vorwiegend befestigte Arealfläche
- Parzellengrenze
- Von der Gemeinde Oberbuchsiten zu Erwerbende Parzellenfläche
- An die Gemeinde Oberbuchsiten abzutretende Parzellenfläche
- Bereich für Neubauten
- Hochstämmiger Baum
- Lärmschutzmassnahmen
- Unterirdischer Bach
- Baulinie

SCHEMASCHNITT ERGÄNZUNG ZU § 8



SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 **Zweck**
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung unter Erhaltung und Renovation des Adam Zeltnerhauses und der Kapelle.

§ 2 **Geltungsbereich**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine stark punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 **Stellung zur Bauordnung**
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Oberbuchsiten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 **Nutzung**
Das vom Plan erfasste Gebiet gehört sowohl der Wohn- als auch der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen an.

Neue Gebäude : Wohnnutzung
Adam Zeltnerhaus: . Wohnnutzung
. öffentliche Nutzung (Museum, Sitzungsräume, Café, etc.)
. Ausstellung
Kapelle : Nutzung als Sakralraum

§ 5 **Ausnutzung**
Die Ausnutzung beträgt, gemäss kantonaler Definition der Ausnutzungsziffer 0,7. Für die Neubauten sind zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes zum Teil zwei geschossig genutztes Dachgeschoss zulässig.

§ 6 **Situierung**
Die Korrektur der Situierung der projektierten Wohnbauten darf nur innerhalb des Baubereiches für mehrgeschossige Bauten erfolgen.

§ 7 **Bauten ausserhalb des Bereiches für mehrgeschossige Bauten**
1. Adam Zeltnerhaus
Nutzung : Erlaubt sind 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss sowie 2 Mansardzimmer an den Stirnseiten des 2. Dachgeschosses.

Bausubstanz: Das Adam Zeltnerhaus wird in folgenden Teilen erhalten: Gebäudehülle, Tragkonstruktion, hauptsächliche Grundrisseinteilung, historisch bedeutende Einzelteile und Ausstattungsstücke. Bauliche Arbeiten sind im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege auszuführen.

2. Kapelle
Die Kapelle steht unter kantonalem Denkmalschutz (RRB Nr. 5496 vom 21.12.1944). Der Eigentümer ist zum Unterhalt verpflichtet. Bauliche Arbeiten sind im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege durchzuführen.

3. Erdgeschossige Bauten
Velounterstände, gedeckte Sitzplätze u.a. bis zu maximal 50 m2 Grundfläche sind erlaubt, sofern eine Freifläche von 50 % der Grundstücksfläche gewährleistet werden kann.

Bauliche Elemente für die Garten- und Aussenraumgestaltung, die ein detailliertes Projekt bedingen, können im Rahmen des Bauprojektes zusätzlich bewilligt werden.

§ 8 **Höhen und Dachformen**
Die Wandhöhe darf maximal 8.7 m, die Firsthöhe 12.5 m ab dem ausgemittelten, gewachsenen Terrain betragen (siehe Schemaschnitt).

Die Firstrichtung ist im Gestaltungsplan festgelegt. Quergiebel gemäss dem im Gestaltungsplan eingezeichneten Projekt sind erlaubt.

§ 9 **Grenz- und Gebäudeabstände**
1. Grenzabstände
Gegen Süden und Osten des Grundstückes gelten nach der Arrondierung des Grundstücks im Süd-Osten die im Gestaltungsplan eingezeichneten Baulinien. Der Abstand zwischen der Aussenwand der Bacheindohlung und der östlichen Aussenwand des Neubaus muss jedoch mindestens 2,0 m betragen.

Gegen Norden und Westen gelten die kantonalen Bestimmungen.

Im Norden wird das Grenzbaurecht für notwendige bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte gewährt.

2. Gebäudeabstand
Der Gebäudeabstand zwischen den Gebäuden A und B bedarf nicht des gesetzlichen Abstandes. In der westlichen Giebelfassade des Gebäudes B dürfen keine Fensteröffnungen für Wohnräume vorgesehen werden.

§ 10 **Erschliessung**
Für den Autoverkehr sind innerhalb des Grundstückes nur die Einfahrt und die Rampe für die unterirdische Autoeinstellhalle, sowie die oberirdischen Parkplätze bestimmt.
Zur besseren Erschliessung des Nachbargrundstückes kann dessen Grundeigentümer mittels Dienstbarkeitsvertrag das Recht eingeräumt werden eine unterirdische Verbindung im Bereich der im Plan schraffierten Fläche zu erstellen.

§ 11 **Kanalisation**
Die Parzelle ist im Trennsystem zu entwässern. Der Abflussbeiwert laut GKP von c= 0,3 darf nicht überschritten werden.

§ 12 **Lärmschutz**
Das Gebiet des Gestaltungsplans wird gemäss Beschluss der Baukommission von Oberbuchsiten und abgestützt auf die Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.86 (LSV) der Empfindlichkeitsstufe 3 zugeordnet. Das Lärmgutachten vom 26. Februar 1990, das von Suter + Suter AG ausgearbeitet wurde, ist integraler Bestandteil der Sonderbauvorschriften. Das Adam Zeltnerhaus wird von diesen Vorgaben aus denkmalpflegerischen Gründen ausgeschlossen.

§ 13 **Abstellplätze**
Für Wohnungen bis zu einer Grösse von 75 m2 ist ein Parkplatz, ab 75 m2 NNF sind 2 Parkplätze vorzusehen. Falls im Adam Zeltnerhaus andere Nutzungen gemäss § 4 geplant werden, so richtet sich die Zahl der Parkplätze nach § 42 des kantonalen Baureglementes (KBR). Die notwendigen Parkplätze können mit Ausnahme der Besucherparkplätze auch auf den Nachbarparzellen realisiert werden.

§ 14 **Ausnahmen**
Die Baukommission kann geringfügigen Abweichungen vom Plan und von den einzelnen Paragraphen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt und keine zwingenden, kantonalen Bestimmungen verletzt werden. Ebenso müssen die öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 15 **Inkrafttreten**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Einwohnergemeinde Oberbuchsiten — Kanton Solothurn

Schälismühle Oberbuchsiten

Öffentliche Auflage vom 28. Feb. 1991 bis 30. März 1991

Genehmigt vom Gemeinderat am 29. April 1991

der Amman: N. Studer — der Gemeindeschreiber: F. Probst

Genehmigt vom Regierungsrat

mit RRB Nr. 1978 vom 24. Juni 1991

der Staatsschreiber: Dr. K. Schwaller

M.	1:500	Gez.	O.A	Vis.		Dat.	23.01.1991

SUTER SUTER

Gestaltungsplan

Suter + Suter AG
Lautengartenstrasse 23
CH-4010 Basel
Telefon 061 · 45 45 45
Telex 962 555
Telefax 061 · 45 44 44