79 / 41

Kanton Solothurn

Gemeinde Oberbuchsiten

Teilzonen- und Gestaltungsplan Schälismühle

- Situation Teilzonenplan 1 : 1000
- Aufhebung des Gestaltungsplans Schälismühle (RRB Nr. 1978 vom 24. Juni 1991)
- Situation Gestaltungsplan Schälismühle 1 : 500
- Sonderbauvorschriften

Index	Datum	Aenderungen	gez.	gepr.	gen.	Ort: Oensingen	geprüft:
						Datum: 07.12.1998	RR
						gezeichnet: sku	Plan Nr.
						Grösse: 60 x 105	20284 / 1
3	25.04.2000	RRB Nr. 707 vom 11.04.2000	mem	RR		Rolle Nr.:	
2	30.09.1999	Vorprüfungsbericht	sku	RR		t:\daten\tiefbau\dgn\2000\20284\20284_1.dgn	
1	20. 03. 1999	Adam - Zeltner Haus	evw	RR		gedruckt: 27-APR-2000 16:40 user: mem	

BSB + Partner
Ingenieure und Planer

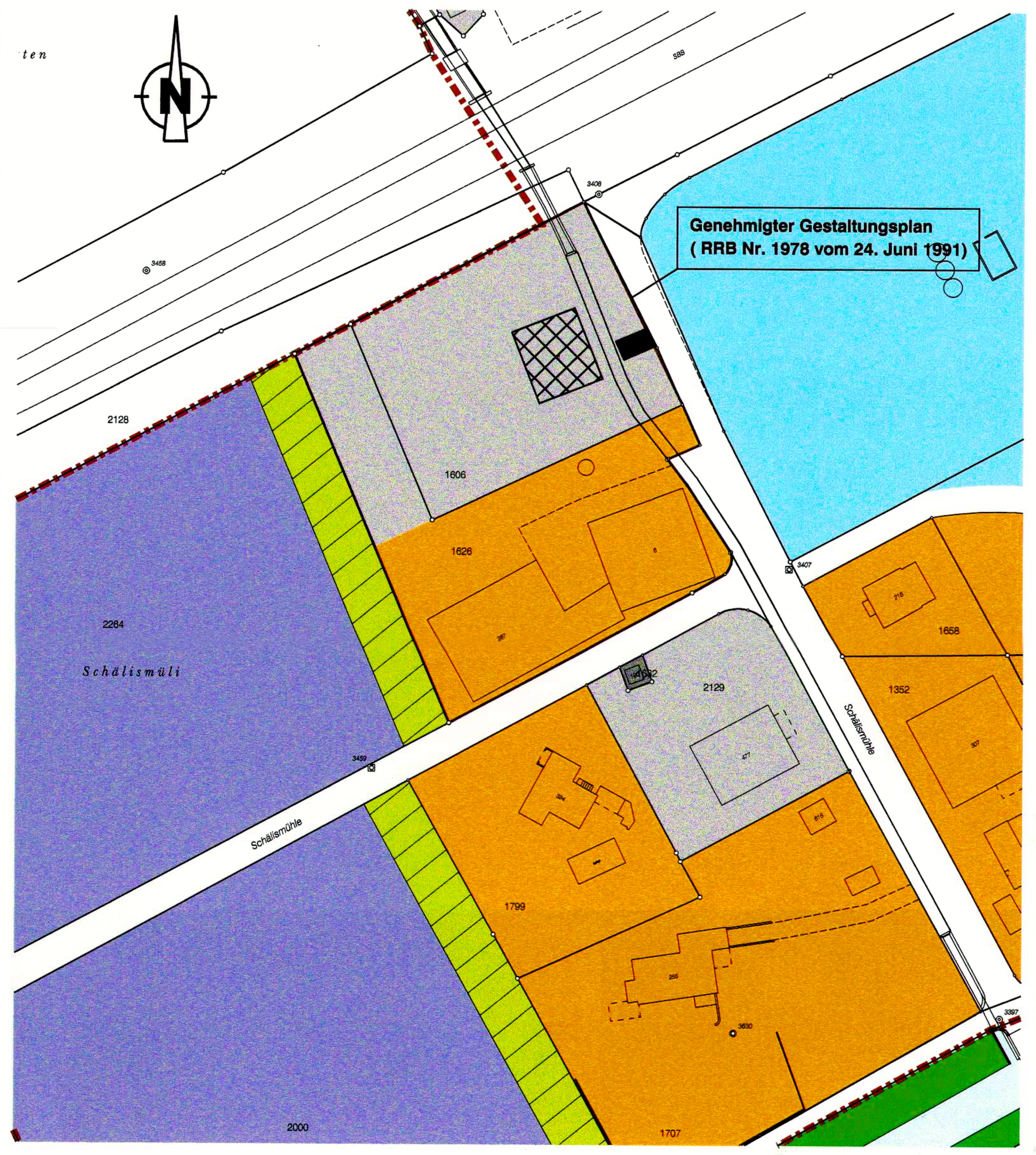
Solothurn
Biberist
Oensingen
Grenchen
Olten
Balsthal
Bern
Lengnau
Niederbipp

Tel.: 032/671 22 22 Fax: 032/671 22 00
Tel.: 062/388 38 38 Fax: 062/388 38 00
Tel.: 032/653 01 21 Fax: 032/652 91 46

Teilzonenplan rechtsgültig

Ausschnitt des rechtsgültigen Bauzonenplans

Situation 1 : 1000



Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan Schälismühle

Gestützt auf die Paragraphen §14 und §44 - 47 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 1. Juli 1997 (PBG) erlässt die Einwohnergemeinde Oberbuchsiten folgende mit dem Gestaltungsplan 'Schälismühle' verbundenen Sonderbauvorschriften:

Allgemeine Vorschriften

Art. 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung von Einfamilienhäusern und einem Doppeleinfamilienhaus unter Erhaltung und Renovation des Adam Zeltner-Hauses und der Kapelle, die Festlegung der Erschliessung und die Sicherstellung der notwendigen Schallschutzmassnahmen gegenüber dem Strassen- und Bahnverkehrslärm.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rot punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

Art. 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften für den Gestaltungsplan 'Schälismühle' nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Oberbuchsiten sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Sonderbauvorschriften

Art. 4 Nutzung

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist der Gewerbezone mit Wohnnutzung zugeteilt (§ 32 Abs. 1 PBG).

Gewerbe- und Wohnnutzung
Zugelassen sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen.

Adam Zeltner-Haus
Zugelassen sind kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büroräume, Atelier, Kaffee) sowie eine Abwartwohnung.

Art. 5 Baubereich für Gewerbe- und Wohnbauten

Die Gewerbe- und Wohnbauten sind innerhalb der auf dem Gestaltungsplan durch Hausbaulinien begrenzten Baufelder A bis F zu erstellen.

Art. 6 Baubereich Pergola, Sitzplatz

Der im Gestaltungsplan eingezeichnete eingeschossige Baubereich kann als Pergola oder Sitzplatz genutzt werden. Erlaubt sind eingeschossige Bauten mit einer Höhe bis zu 3.0 m. Die Hausbaulinien bezeichnen die äusserste Grenze der Bauten.

Art. 7 Adam Zeltner-Haus

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

Art. 8 Kapelle

Die Kapelle steht unter kantonalem Denkmalschutz (RRB Nr. 5496 vom 21. Dezember 1944). Der Eigentümer ist zum Unterhalt verpflichtet. Bauliche Arbeiten sind im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege auszuführen.

Art. 9 Etappierung

1 Die Überbauung kann in verschiedenen Etappen unter Einhaltung der LSV beginnend mit Baufeld A bis zum Baufeld E überbaut werden.

2 Die Überbauung des Baufeldes F kann aufgrund der vorhandenen Lärmimmissionen erst erstellt werden, wenn vorgängig die Baufelder A bis E errichtet wurden.

3 Die Baubewilligung für das Baufeld F wird erst erteilt, wenn das Adam Zeltner-Haus und die Kapelle saniert sind.

Art. 10 Ausnützung

Die Ausnützung ergibt sich aus den im Gestaltungsplan eingezeichneten Baubereichen sowie aus dem Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Oberbuchsiten. Die Ausnützungsziffer beträgt über das gesamte Gestaltungsplangebiet max. 0.40.

Art. 11 Dachform

Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind sowohl für den Baubereich Wohnbauten als auch für den Baubereich Pergola und Sitzplatz zugelassen. Bezüglich Dacheindeckung und Dachaufbauten gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes der Einwohnergemeinde Oberbuchsiten.

Art. 12 Materialwahl

Die Fassadengestaltung (Materialwahl, Farbgebung) ist mit dem Baugesuch der Baukommission zur Genehmigung zu unterbreiten.

Art. 13 Gestaltungselemente

1 Die im Plan grün eingetragenen Gestaltungselemente Lärmschutz dürfen die Fassade um max. 1.50 m überragen. Diese dürfen bis zur Gebäudehöhe ausgebildet werden.

2 Die im Plan violett eingetragenen Gestaltungselemente Sichtschutz sind in ihrem Ausmass im Gestaltungsplan festgelegt. Diese dürfen die Höhe von 3.0 m nicht überschreiten.

Art. 14 Grenz- und Gebäudeabstände

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Gestaltungsplan. Gegenüber den Nachbargrundstücken sind die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 22 und Anhang II KBV einzuhalten.

Art. 15 Verkehrserschliessung

1 Die Verkehrserschliessung ist über die Schälismühlestrasse und die im Gestaltungsplan bezeichnete private Erschliessungsstrasse zulässig.

2 Die Erschliessungsstrasse ist im Einmündungsbereich in die Schälismühlestrasse auf 4.50 m und im folgenden auf 3.50 m auszubauen.

Art. 16 Werkleitungen

1 In der Erschliessungsstrasse ist gemäss Plan eine Wasserleitung NW 125 mit einem Hydranten zu verlegen. Die Entwässerung der neuen Baubereiche erfolgt im Trennsystem. Die dazu erforderlichen Leitungen sind ebenfalls in der Erschliessungsstrasse zu ver

2 Die Linienführung der vorgesehenen Gasleitung sowie die dazu notwendige Druckreduzierstation ist im Gestaltungsplan eingetragen. Diese sind bei einem Gasanschluss verbindlich.

Art. 17 Abstellplätze

1 Im Bereich der privaten Hauszugänge der Wohnbauten ist jeweils ein gedeckter Autoabstellplatz zu erstellen sowie genügend Abstellfläche für Mopeds und Velos freizuhalten.

2 Bei Adam Zeltner-Haus richtet sich die Zahl der Parkplätze nach Art. 42 der kantonalen Bauverordnung.

3 Die im Plan eingetragenen Besucherparkplätze entlang der Schälismühlestrasse sind in ihrer Anordnung und Anzahl verbindlich.

Art. 18 Lärmschutz

1 Für das Gestaltungsplangebiet gelten bezüglich Lärmschutz die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) sowie die Richtlinien der SIA Norm 181.

2 Der Gestaltungsplanperimeter ist der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeordnet.

3 Zum Zeitpunkt der Baueingabe der einzelnen Gebäude ist ein Lärmgutachten einzureichen. Sind die massgebenden Belastungsgrenzwerte dann zumal überschritten, so sind zusätzlich bauliche und gestalterische Schallschutzmassnahmen zu ergreifen.

4 Das Adam Zeltner-Haus wird gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV aus denkmalpflegerischen Gründen von diesen Vorgaben ausgenommen.

Art. 19 Umgebungsgestaltung

1 Die Anordnung der auf dem Plan festgelegten Baumbepflanzungen ist sinngemäss verbindlich. Die genaue Anzahl der Bäume ist im Baugesuchsverfahren festzulegen. Es sind einheimische, hochstämmige Bäume zu pflanzen.

2 In der Freihaltefläche gilt ein Bauverbot.

Art. 20 Kehrichtbeseitigung

Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Der im Plan eingetragene Cointainerabstellplatz ist gegen aussen abzuschirmen.

Schlussbestimmungen

Art. 21 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen bewilligen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Art. 22 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Öffentliche Auflage vom 20. September bis 19. Oktober 1999

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Oberbuchsiten

Oberbuchsiten, 13. September 1999

Der Gemeindepräsident :

Die Gemeindeschreiberin :

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

Gemäss RRB Nr. 707 vom 11. April 2000

Der Staatsschreiber :

Gestaltungsplan 1 : 500

Legende Teilzonenplan

Genehmigungsinhalt

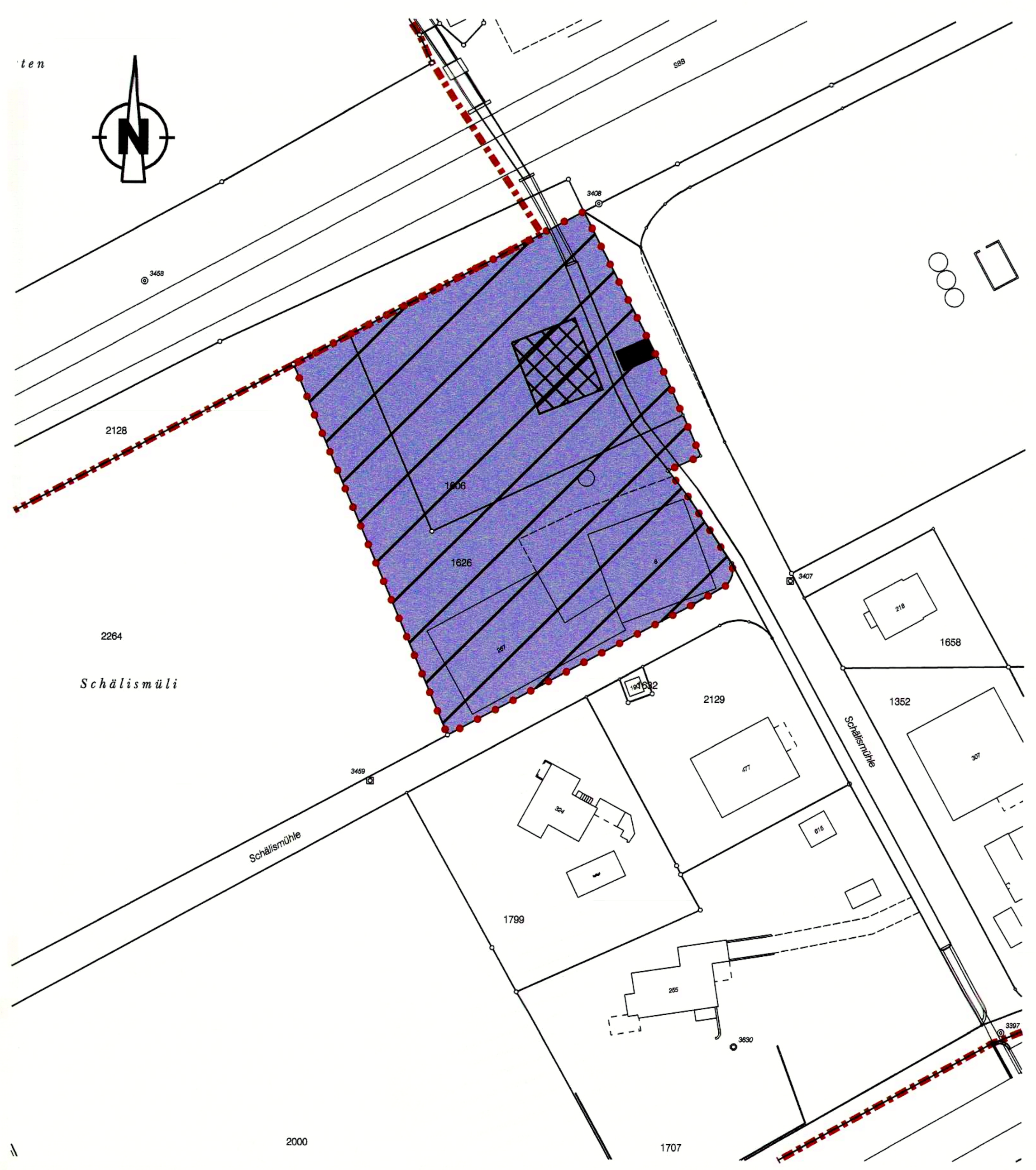
- Geltungsbereich neuer Gestaltungsplan
- Gewerbezone mit Wohnnutzung
- Schützenswertes Gebäude

Orientierungsinhalt

- Bauzonengrenze
- Genehmigter Gestaltungsplan (RRB Nr. 1978 vom 24. Juni 1991)
- Industriezone I
- Gewerbezone G
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA
- Wohnzone W2a
- Immissionsstreifen bei Gewerbe- und Industriezone
- Öffentliche Gewässer
- Hecke
- Gebäude unter kant. Denkmalschutz

Teilzonenplan neu

- **Aufhebung des Gestaltungsplanes Schälismühle (RRB Nr.1978 vom 24. Juni 1991)**
- **Umzonung von GB Nr. 1606 und 1626 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Wohnzone W2a in die Gewerbezone mit Wohnnutzung**
- **Situation 1 : 1000**



Legende Gestaltungsplan

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich
- Gewässerbaulinie
- Hausbaulinien
- Baubereich Gewerbe- und Wohnbauten
- eingeschossiger Baubereich Pergola und Sitzplatz
- Private Erschliessungsstrasse
- Vor - und Abstellplätze, Private Hauszugänge Wohnbauten
- P Besucherparkplätze
- Grünbereich
- Erschliessung Adam Zeltner-Haus
- Freihaltefläche
- Trottoir
- Gestaltungselement Lärmschutz
- Gestaltungselement Sichtschutz
- Containerabstellplatz
- Baumplanzung

Orientierungsinhalt

- Proj. Gasleitung
- Best. / Proj. Wasserleitung mit Hydrant
- Best. / Proj. Schmutzwasserleitung
- Best. / Proj. Sauberwasserleitung
- Best. Gebäude
- eingedolter Bachabschnitt
- Gebäude unter kant. Denkmalschutz