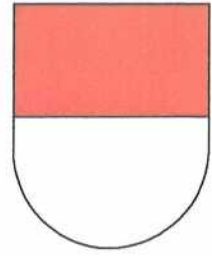


EINWOHNERGEMEINDE
OBERBUCHSITEN

KANTON
SOLOTHURN



GESTALTUNGSPLAN

STEINACKER SÜD PARZ. NR. 2153

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM: 17.9.2001 BIS: 17.10.2001

GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT Oberbuchsitzen AM: 27.5.2002

DER GEMEINDEPRAESIDENT:

DIE GEMEINDESCHREIBERIN:

GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT MIT RRB NR:

2071

VOM: 28. Okt. 2002

DER STAATSSCHREIBER:

Dr. K. Pflanz



PLANVERFASSER:

STEINER & VON WYL
ARCHITEKTUR UND BAULEITUNG
FULENBACHERSTRASSE 35
4624 HAERKINGEN

TEL. 062/ 398 21 15
FAX 062/ 398 42 72
DATUM 03.09.2001

SONDERBAUVORSCHRIFTEN GESTALTUNGSPLAN STEINACKER-SÜD

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 „Steinacker-Süd“ verbundene Sonderbauvorschriften.

ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 ZWECK

Der bisherige Gestaltungsplan „Zünacker“ (RRB Nr. 4091 vom 19.12.1989) soll aufgehoben werden.

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität. Der Gestaltungsplan regelt zudem die Verkehrserschliessung der innerhalb des Geltungsbereich liegenden Flächen.

§ 2 GELTUNGSBEREICH

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

§ 3 STELLUNG ZUR BAUORDNUNG

Soweit die Sonderbauvorschriften für den Gestaltungsplan „Steinacker-Süd“ nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Oberbuchsiten sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 4 NUTZUNG

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist in der Wohnzone W2a eingezont. Zugelassen sind Einfamilien- Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser.

§ 5 AUSNÜTZUNG

Für die Berechnung der Ausnützungsziffer gilt die Parzellierung gemäss Gestaltungsplan „Steinacker-Süd“. Jede Wohnparzelle wird für sich berechnet.

Die Ausnützungsziffer im Baubereich A beträgt 0.40

Die Ausnützungsziffer im Baubereich B beträgt 0.50

Die Ausnützungsziffer im Baubereich C beträgt 0.40

Die Ausnützungsziffer im Baubereich D beträgt 0.50

Ein Transport der Ausnützungs- und Ueberbauungsziffer ist nicht zulässig.

§ 6 MASSVORSCHRIFTEN

Das maximale Ausmass der Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen sowie den zusätzlich im Plan eingetragenen Geschosszahlen. Diese dürfen unter Vorbehalt § 7 nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan in seinen Grundzügen nicht verändert wird.

§ 7 KLEINBAUTEN

Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

§ 8 BAUBEREICHE

Für die einzelnen Baubereiche gelten die nachfolgenden Vorschriften:

Baubereich A

Der Baubereich A ist für freistehende Einfamilienhäuser bestimmt.

Grundfläche max. 10.00 m x 10.00 m

Gebäudehöhe max. 6.50 m

Baubereich B

Der Baubereich B ist für Doppel-einfamilienhäuser bestimmt mit seitlich angebautem Carports oder Garagen.

Grundfläche max. 11.50 m x 12.00 m

Gebäudehöhe max. 6.50 m

Der Baubereich B kann analog dem Baubereich D mit Reiheneinfamilienhäuser in 3er und 4er Gruppen ausgeführt werden, sofern das Gesamtbild der Ueberbauung nicht beeinträchtigt wird.

Baubereich C

Der Baubereich C ist für Einfamilienhäuser mit zusammengebauten Garagen oder Autounterständen bestimmt.

Grundfläche Häuser max. 8.25 m x 10.00 m

Grundfläche Garagen max. 6.00 m x 10.00 m

Gebäudehöhe max. 6.50 m

Baubereich D

Der Baubereich D ist für Reiheneinfamilienhäuser bestimmt mit einer max. 4-er Gruppe.

Grundfläche max. 22.00 m x 12.00 m

Gebäudehöhe max. 6.50 m

§ 9 GESTALTUNG

Es werden Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von max. 45 Grd. sowie Pultdächer gestattet. Flachdächer als Hauptdach sind nicht zugelassen. Bei Nebenbauten bis 20 m² sind Flachdächer erlaubt.

§ 10 GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkt dinglichen Rechte. Die Richtlinien der SGV sind bei unterschrittenem Grenzabstand einzuhalten.

§ 11 ETAPPIERUNG

Die Baubereiche A, B, C und D können in verschiedenen Etappen überbaut werden.

Die Interne Erschliessungsstrasse mit Werkleitungen/Beleuchtung (im Plan gelb eingezeichnet) ist auf Kosten der Bauherrschaft spätestens nach dem Bau von acht Wohneinheiten zu erstellen (Vorlegen eines entsprechenden Bauprojektes durch Bauherrschaft zuhanden Gemeinderat Oberbuchsitzen).

Nach Erstellung der Erschliessungsstrasse mit Werkleitung/Beleuchtung geht diese kostenlos ins Eigentum der Gemeinde über, welche alsdann für den Unterhalt besorgt ist.

§ 12 ERSCHLIESSUNG

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Erschliessungsanlagen von den Bauberechtigten bzw. den Grundeigentümern zu erstellen und vor Uebernahme durch die Gemeinde gemäss Art. 11 zu unterhalten. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Uebergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für behinderte sind zu vermeiden. Die Interne Erschliessungsstrasse soll eine Breite von 4.00 m erhalten.

§ 13 ABSTELLPLÄTZE

Für jede Wohneinheit ist nebst Garage- oder Carportplatz ein zusätzlicher oberirdischer Abstellplatz zu erstellen.

§ 14 KEHRRICHTBESEITIGUNG

Die Kehrrichtbeseitigung ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

§ 15 UMGEBUNGSGESTALTUNG

Die Anordnung der auf dem Plan aufgezeigten Baumbepflanzung wird im Baubewilligungsverfahren geregelt. Anstelle von Bäumen können auch Hecken aus standortgerechten Sträuchern gepflanzt werden.

§ 16 AUSNAHMEN

Der Gemeinderat kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung geringfügige Abweichungen im Plan und von den einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt werden.

§ 17 INKRAFTTRETEN

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

EGERKINGEN / HÄRKINGEN, 3. SEPTEMBER 2001

STEINER & VON WYL
ARCHITEKTURBÜRO
HÄRKINGEN