

Regierungsratsbeschluss

vom 16. September 2008

Nr. 2008/1610

Oberbuchsiten: Teilzonen- und Gestaltungsplan Wohnüberbauung Wilweid mit Zonenvorschriften und Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Oberbuchsiten unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan Wohnüberbauung Wilweid mit Zonenvorschriften und Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Mit der öffentlichen Auflage des Bauzonenplans zur Ortsplanungsrevision der Gemeinde Oberbuchsiten wurde das Grundstück GB Nr. 1821, mit Ausnahme des Waldstückes, der Wohnzone W2 zugewiesen. Diese Zuweisung wurde jedoch von der Genehmigung der Ortsplanungsrevision (RRB Nr. 2004/1686 vom 17. August 2004) zurückgestellt. Grund dafür war, dass zu diesem Zeitpunkt bereits ein Gestaltungsplan für eine Terrassensiedlung auf diesem Grundstück in Arbeit war. Gemäss Regierungsratsbeschluss sollte die Grundnutzung gemeinsam und abgestimmt auf den Gestaltungsplan festgelegt werden.

Während der Auflage des Gestaltungsplanes für die Terrassensiedlung gingen zahlreiche Einsprachen ein, weshalb das Projekt nochmals überarbeitet wurde.

Mit dem überarbeiteten und zur Genehmigung vorliegenden Teilzonen- und Gestaltungsplan wird das Grundstück nun der neuen Spezialzone Wilweid zugewiesen. Mit Gestaltungsplan sind in der Spezialzone gemäss ergänzenden Zonenvorschriften Terrassensiedlungen mit je maximal 4 Wohneinheiten auf 4 Vollgeschossen erlaubt.

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften legt zwei Baufelder für zweigeschossige Wohnbauten fest. Zusätzlich sind zwei Baufelder für eine terrassenartige Überbauung auf vier Geschossen mit horizontal versetzten Wohneinheiten geregelt. Ebenfalls Bestandteil des Gestaltungsplanes sind die Parkierung, die interne Erschliessung sowie die Grünflächengestaltung.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 19. Februar 2007 bis am 20. März 2007. Während der Auflagefrist gingen elf Einsprachen ein. Diese wurden vom Gemeinderat an der Sitzung vom 20. August 2007 behandelt. Ein Teil der Einsprachen wurde teilweise gutgeheissen, die restlichen wurden abgewiesen. Gegen den Entscheid des Gemeinderates erhoben zwei Einsprechende Beschwerde beim Regierungsrat. Auf eine Beschwerde wurde infolge Nichtbezahlens des Kostenvorschusses nicht eingetreten; diese wurde mit Verfügung vom 18. August 2008 abgeschrieben. Die zweite Beschwerde wurde zurückgezogen und mit Verfügung vom 7. Juli 2008 abgeschrieben. Beide Abschreibungsverfügungen sind in Rechtskraft erwachsen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan Wohnüberbauung Wilweid mit Zonenvorschriften und Sonderbauvorschriften der Gemeinde Oberbuchsiten wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Gemeinde Oberbuchsiten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'800.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 1'823.00 zu bezahlen.
- 3.4 Die Planung steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Gemeinde hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes PBG; BGS 711.1) die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.
- 3.5 Die Gemeinde wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Oktober 2008 noch 3 Exemplare des Plans mit Zonenvorschriften und den Sonderbauvorschriften zuzustellen. Die Pläne und Vorschriften sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Oberbuchsiten, 4625 Oberbuchsiten

Genehmigungsgebühr:	Fr.	1'800.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	<u>1'823.00</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (SC/Ru) (3), mit 1 gen. Plan und Sonderbauvorschriften (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Finanzen

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan und Sonderbauvorschriften (später)

Amtschreiberei Thal-Gäu, Schmelzihof, Wengimattstrasse 2, 4710 Klus-Balsthal, mit 1 gen. Plan und Sonderbauvorschriften (später)

Einwohnergemeinde Oberbuchsitzen, Dorfstrasse 28, 4625 Oberbuchsitzen, mit 1 gen. Plan und Sonderbauvorschriften (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Planungskommission Oberbuchsitzen, 4625 Oberbuchsitzen

Baukommission Oberbuchsitzen, 4625 Oberbuchsitzen

KFB AG, Ingenieure und Planer, Postfach 325, 4622 Egerkingen

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Oberbuchsitzen: Genehmigung Teilzonen- und Gestaltungsplan Wohnüberbauung Wilweid mit Zonenvorschriften und Sonderbauvorschriften)

Gestaltungsplan Wohnüberbauung Wilweid, Oberbuchsitzen Sonderbauvorschriften

Gestützt auf die §§ 14 und 44 – 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Oberbuchsitzen folgende mit dem Teilzonen- und Gestaltungsplan „Wohnüberbauung Wilweid“ (Plan-Nr. 22690.11B) verbundene Sonderbauvorschriften:

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Der vorliegende Teilzonen- und Gestaltungsplan regelt die Rahmenbedingungen für die Erstellung einer Wohnüberbauung in horizontal versetzter Bauweise. Der Gestaltungsplan legt die Baufelder, die Verkehrserschliessung und Parkierung sowie die Grünflächen fest.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan mit einer schwarz punktierten Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Oberbuchsitzen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Sonderbauvorschriften

§ 4 Nutzung

Zugelassen sind Wohnbauten, sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

§ 5 Baufeld A: Bauvorschriften

¹ In den Baufeldern A sind Ein- und Doppel Einfamilienhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen zugelassen.

² Flach geneigte Dächer sind zugelassen.

§ 6 Baufeld B: Bauvorschriften

¹ In den Baufeldern B sind Mehrfamilienhäuser mit maximal 4 Wohneinheiten zugelassen. Bei gestaffelter Bauweise mit mindestens 6 m horizontalem Versatz sind 4 Vollgeschosse zugelassen (ohne Anrechnung des Untergeschosses).

² Flach geneigte Dächer sind zugelassen.

³ Die zur Vertikalerschliessung erforderlichen Liftbauten sind innerhalb des im Gestaltungsplan bezeichneten Baufeldes Liftbauten zu erstellen. Die Liftanlagen sind in ihrer Höhe auf

das Minimum zu beschränken und dürfen das Erscheinungsbild der Überbauung nicht negativ beeinträchtigen.

- 4 Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 25 m, bei gestaffelter oder offener Bauweise maximal 41 m.
- 5 Ost- und westseitig der Baufelder sind auf eine Breite von 3.0 m Abgrabungen bis 3.00 m ab best. Terrain zulässig. Terrainveränderungen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken.
- 6 Im Bereich des Waldabstandes sind ausser im Zusammenhang mit der Zufahrt keine Abgrabungen zulässig.
- 7 Die Hangsicherung im Bereich der Zufahrt Süd hat mit einer abgestuften und begrünten Stützmauer zu erfolgen.
- 8 Aufschüttungen über das gewachsene Terrain dürfen im Bereich der Zufahrt Süd und der Autoeinstellhalle Süd das gesetzliche Mass bis max. 1.50 m übersteigen.

§ 7 Ausnützung

- 1 Für das gesamte Gestaltungsplangebiet gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 0.40.
- 2 Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 40 %. Die Grünflächen sind als Magerwiesen ökologisch aufzuwerten.

§ 8 Gestaltung

- 1 Die Überbauung hat als architektonische Einheit in Erscheinung zu treten. Der Materialwahl und der Farbgebung der Fassaden ist, unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur, besondere Beachtung zu schenken. Im Baubewilligungsverfahren ist vom Material und der Farbe ein Muster abzugeben und ein dreidimensionales Modell beizulegen.

§ 9 Umgebung

- 1 Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine heckenartige Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern anzuordnen.
- 2 Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist ein mittels Grünelementen gestalteter Übergang zur Landwirtschaftszone anzustreben. Die entsprechenden Massnahmen sind mit dem Baugesuch unter Beizug eines ausgewiesenen, qualifizierten Landschaftsarchitekturbüros festzulegen.
- 3 Zur besseren Integration ins Orts- und Landschaftsbild sind die hangseitigen Dachflächen extensiv zu begrünen.
- 4 Die Gestaltung und der Unterhalt der Umgebungsflächen hat naturnah zu erfolgen.

(

(

§ 10 Autoabstellplätze

Die Anzahl und Lage der Autoabstellplätze sind im Gestaltungsplan ausgewiesen. Es sind maximal 28 Autoabstellplätze zugelassen.

§ 11 Grenzabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen keiner beschränkt dinglicher Rechte. Gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind die ordentlichen Grenzabstände einzuhalten.

§ 12 Geotechnische Auflagen

- ¹ Im Baubewilligungsverfahren muss die Baugrubensicherung dargestellt und mit den entsprechenden geotechnischen Nachweisen belegt werden. Die Hangstabilitäten und die Baugrubenabschlüsse sind laufend zu überwachen. Des weiteren sind die Auflagen und Empfehlungen in Bezug auf Erstellung und Unterhaltung der Baugrube aus dem Bericht des Büros J. Haller „Gestaltungsplan Wohnüberbauung Wilweid Oberbuchsiten, Baugrunduntersuchungen, Beurteilung der Naturgefahren“, vom 04.09.2006, (Kapitel 10.2, Seite 10 und Kapitel 11, ab Seite 12) zwingend einzuhalten.
- ² Während der Bautätigkeit ist sämtliches innerhalb der Baugrube anfallende Hangwasser sorgfältig und definitiv zu fassen sowie sachgemäss aus dem Hang abzuleiten bzw. an geeigneter Stelle ausserhalb des Baugrubenbereiches wieder zu versickern.
Das anfallende Dach- und Platzwasser der erstellten Wohnüberbauung darf nicht im Hangbereich versickert werden, sondern muss gemäss GEP sachgemäss abgeleitet werden.
- ³ Während der gesamten Bauphase müssen sämtliche Baugruben entwässert und mit Plastikfolien abgedeckt werden.
- ⁴ Die Stützmauern bei der Zufahrt zur Autoeinstellhalle sind so auszubilden, dass kein Stau des Hangwassers an der Rückseite der Mauern entstehen kann.

§ 13 Energiesparende Bauweise

Die Wärmeisolation der Bauten müssen Gewähr dafür bieten, dass der Verbrauch von Energie möglichst gering ist. Im einzelnen gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung und die Normen des SIA.

(

(

Schlussbestimmungen

§ 14 Ausnahmen

Die Baubehörde kann Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 15 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Genehmigungsvermerke:

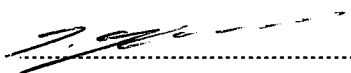
Öffentliche Auflage vom 19. Februar 2007 bis 20. März 2007

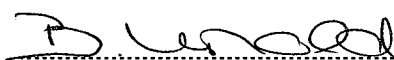
Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Oberbuchsitzen

Oberbuchsitzen, den 20. August 2007

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:


.....

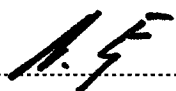

.....

Genehmigt vom Regierungsrat des Kanton Solothurn

Gemäss RRB Nr. ... vom 16. September 2008
2008/1610

Der Staatsschreiber:




.....

