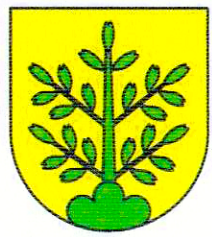


Kanton Solothurn

Gemeinde Oberbuchsitzen



Gestaltungsplan Hofacker mit Sonderbauvorschriften

RRB Nr. 926 vom 24. Mai 2016

Situation 1 : 500

Index	Datum	Änderungen	gez.	gepr.	gen.	Oensingen, 06.10.2015	geprüft: <i>mwj</i>	genehmigt: <i>sbl</i>
						gezeichnet: mwj	21522 / 1	
						Grösse: 60 / 84		
2	19.10.2015	nach Besprechung mit ARP vom 15.10.2015	mwj	sbl	sif	User: mwj		
1	12.10.2015	nach Vorprüfung ARP	mwj	sbl	sif	gedruckt: 31.05.2016 11:13:49		
AV- Grundlage vom: 17.05.2016			CAD-File: M:\Oberbuchsitzen\21522_Gestaltungsplan_Hofacker\Genehmigt\21522_1_g.dgn					
www.bsb-partner.ch								
Oensingen	Tel.062 388 38 38	Fax 062 388 38 00	BSB + Partner Ingenieure und Planer					
Biberist	Tel. 032 671 22 22	Fax 032 671 22 00						
Grenchen	Tel. 032 654 59 30	Fax 032 654 59 31						
Schliern/Bern	Tel. 031 978 00 78	Fax 031 978 00 79						



Legende

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baufelder Hochbauten
- Bereich Erschliessung
- Bereich Zugang
- Grünfläche
- Besucherparkplätze oberirdisch
- Containerplatz
- Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
- Einstellhalle
- Sichtbereich gemäss Baureglement Gmd. Oberuchsitzen §8

Orientierungsinhalt

- bestehende Baulinien
- projektierte Baum

Öffentliche Auflage vom 7. Januar bis 5. Februar 2016

Beschlossen vom Gemeinderat Oberbuchsitzen

Oberbuchsitzen, 14. Dezember 2015

Der Gemeindepräsident:

[Signature]

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 926 vom 24. Mai 2016

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 21 vom 27. Mai 2016

Der Staatsschreiber:

[Signature]

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan „Hofacker“

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Gemeinde Oberbuchsitzen folgende, mit dem Gestaltungsplan „Hofacker“ verbundene Sonderbauvorschriften:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan „Hofacker“ auf GB Nr. 546 bezweckt die Erstellung einer gut ins Ortsbild eingebetteten, verdichteten Wohnüberbauung mit Mehrfamilienhäusern und einer hohen Flexibilität des Wohnungsmixes (2½, 3½ und 4½-Zimmer Wohnungen).

Zu diesem Zweck legt der Gestaltungsplan die (Bau-)Bereiche, die Bau- und Nutzungsart, die Parkierungs- und Grünflächen, sowie die Erschliessung des Perimeters fest.

§ 2 Geltungsbereich

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

§ 3 Bestandteile und Stellung zur Grundordnung

Bestandteile des Gestaltungsplans sind Schemapläne des Richtprojekts (sinngemäss verbindlich dargestellt) sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Oberbuchsitzen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. Nutzung / Baubereiche

§ 4 Nutzung

In den Baufeldern Hochbauten ist einzig Wohnnutzung in Mehrfamilienhäusern zulässig. Einfamilienhäuser sind ausgeschlossen.

Der Bereich Erschliessung dient vorwiegend der Erschliessung der Mehrfamilienhäuser durch Langsamverkehr und ist halböffentlich. Er verbindet die beiden Strassen (Friedhofweg und Hofackerstrasse) und ist behindertengerecht und übersichtlich zu gestalten. Von dem Bereich Erschliessung aus werden die Zugänge zu den einzelnen Gebäuden ermöglicht. Die Durchfahrt ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) nicht erlaubt, mit Ausnahme von Blaulichtorganisationen. Zulässig in diesem Bereich sind Veloabstellplätze für Besucher/innen. Erlaubt sind zudem Leichtbauten zum Überdecken der Veloabstellplätze. Zulässig und zwingend zu kombinieren sind gestalterische Elemente (Grünfläche und Bepflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und/oder Sträuchern).

Im Bereich Zugang sind die Haupteingänge der Gebäude zu platzieren. Private Nutzungen (Vorgärten, Sitzplätze) und die Zugänge sind klar zu trennen. Zulässig und zwingend zu kombinieren sind

in diesem Bereich die befestigten Bereiche (Zugänge zu den Gebäuden), Bepflanzungen (einheimische und standortgerechte Bäume und/oder Sträucher) und Grünfläche.

Auf den Grünflächen sind Rasenflächen, Gartennutzung und Baumbepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern erlaubt (wünschenswert: Obstbäume gemäss heutigem Bild) Auf den Grünflächen ist ein Spielplatz gemäss KBV §41 Abs. 1, 2, 3 vorzusehen.

Im Bereich Besucherparkplätze oberirdisch sind maximal vier Besucherparkplätze zulässig. Die restlichen Parkfelder sind in der unterirdischen Einstellhalle vorzusehen.

Im Bereich Containerplatz ist eine zentrale Containersammelstelle zu erstellen. Der Abstellplatz für Container ist mit baulichen Massnahmen im Sinne einer Einfriedung gegen aussen abzusichern.

Im Bereich Ein- und Ausfahrt Einstellhalle ist der Sichtbereich gemäss Bauvorschriften der Gemeinde Oberbuchsitzen (Baureglement § 8) einzuhalten.

Das Untergeschoss wird als Autoeinstellhalle, Veloraum und Keller genutzt.

Der Unterhalt des Baubereichs Zugang und der Grünfläche untersteht den jeweiligen Grundeigentümern.

Befestigte Flächen im Bereich Erschliessung und im Bereich Zugang sind versickerungsfähig auszugestalten.

§ 5 Ausnützung

Bezogen auf den Gestaltungsplanperimeter hat die Ausnützungsziffer max. 0.5 zu betragen.

§ 6 Massvorschriften

Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und der zulässigen Ausnützung.

Es gelten folgende Baumasse:

- 2 Vollgeschosse mit Attika bis maximal 3 Vollgeschosse (ohne Attika)
- Die Gesamthöhe orientiert sich an den umliegenden Bauten und beträgt maximal 10.50m (bei 3 Vollgeschossen), resp. 7.50m (bei 2 Vollgeschossen)

Die Grünflächenziffer von mindestens 40% ist bezogen auf den Gestaltungsplanperimeter einzuhalten.

§ 7 Materialisierung, Gestaltung

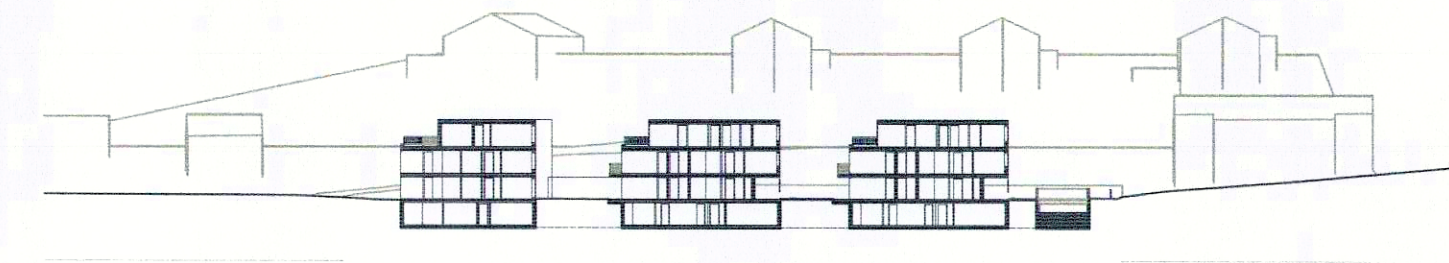
Es ist eine harmonische Gestaltung innerhalb des Quartiers in Nutzung und Qualität anzustreben. Die Fassaden haben eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen. Farbe und Materialität sind den ortstypischen Gegebenheiten anzupassen, eine atypische Abhebung vom Gesamtbild der Gemeinde ist nicht zulässig.

Untergeschoss: Die Decke der Einstellhalle darf nicht in Erscheinung treten.

Dach: Es sind nur Flachdächer zugelassen. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Schemapläne (sinngemäss verbindlich)

Schnitte



Fassaden Haustyp 1



Fassaden Haustyp 2



§ 8 Energieversorgung

Gebäudehüllen (Dämmung) haben die Primäransforderungen von Minergie zu erfüllen (Heizenergiebedarf 10% besser als gesetzliche Vorschriften) oder bei Einhalten der gesetzlichen Mindestanforderungen für den Heizenergiebedarf kompensatorisch den Wärmebedarf mehrheitlich mit erneuerbarer Energie zu decken.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereichs bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglicher Rechte. Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

III. Erschliessung und Entsorgung

§ 10 Erschliessung / Parkierungsanlagen

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle von der Hofackerstrasse her. Die vier oberirdischen Parkplätze für Besucherinnen und Besucher werden über den Friedhofweg erschlossen.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Übergangsbereiche zum Erdgeschoss zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

Die Dauerparkierung hat in der unterirdischen Einstellhalle zu erfolgen. Es sind pro Wohneinheit mind. 1 und nicht mehr als 1.5 Parkplätze zu erstellen und zusätzlich pro Wohneinheit 0.1 Besucherparkplätze zu errichten. Zusätzlich sind genügend Fahrradabstellplätze vorzusehen. Fahrradabstellplätze für Besucher/innen dürfen auch im Bereich Erschliessung erstellt werden.

Die Ver- und Entsorgung hat sich nach den rechtsgültigen Nutzungsplanungen GEP und GWP zu richten. Für das Meteorwasser existiert eine Versickerungsprüfung.

§ 11 Entsorgung

Der Abstellplatz für Container im Bereich Containerplatz ist mit baulichen Massnahmen im Sinne einer Einfriedung gegen aussen abzusichern.

IV. Schlussbestimmungen

§ 12 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung unwesentliche Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 13 Inkrafttreten

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