

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 Oberbuchsiten folgende, mit dem Gestaltungsplan „Hofacker“ verbundene Sonderbauvorschriften:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

¹Der vorliegende Gestaltungsplan „Hofacker“ auf GB Nr. 546 bezweckt die Erstellung einer gut ins Ortsbild eingebetteten, verdichteten Wohnüberbauung mit Mehrfamilienhäusern und einer hoher Flexibilität des Wohnungsmixes (2½, 3½ und 4½-Zimmer Wohnungen).

²Zu 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

¹Bestandteile des Gestaltungsplans sind Schemapläne des Richtprojekts (sinngemäss verbindlich dargestellt) sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

²Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Oberbuchsiten sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. Nutzung / Baubereiche

§ 4 Nutzung

¹In den Baufeldern Hochbauten ist einzig Wohnnutzung in Mehrfamilienhäusern zulässig. Einfamilienhäuser sind ausgeschlossen.

²Der 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).

³Im 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.

⁴Auf 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.

⁵Im Bereich Besucherparkplätze oberirdisch sind maximal vier Besucherparkplätze zulässig. Die restlichen Parkfelder sind in der unterirdischen Einstellhalle vorzusehen.

⁶Im Bereich Containerplatz ist eine zentrale Containersammelstelle zu erstellen. Der Abstellplatz für Container ist mit baulichen Massnahmen im Sinne einer Einfriedung gegen aussen abzuschirmen.

⁷Im Bereich Ein- und Ausfahrt Einstellhalle ist der Sichtbereich gemäss Bauvorschriften der Gemeinde Oberbuchsiten (Baureglement § 8) einzuhalten.

⁸Das Untergeschoss wird als Autoeinstellhalle, Veloraum und Keller genutzt.

⁹Der Unterhalt des Baubereichs Zugang und der Grünfläche untersteht den jeweiligen Grundeigentümern.

¹⁰Befestigte 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

¹Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und der zulässigen Ausnützung.

²Es 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)

³Die Grünflächenziffer von mindestens 40% ist bezogen auf den Gestaltungsplanperimeter einzuhalten.

§ 7 Materialisierung, Gestaltung

¹Es 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.

²Untergeschoss: Die Decke der Einstellhalle darf nicht in Erscheinung treten.

³Dach: Es sind nur Flachdächer zugelassen. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

§ 8 Energieversorgung

¹Gebäudehüllen (Dämmung) haben die Primäranforderungen 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 / Parkieranlagen

¹Die 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.

²Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Übergangsbereiche zum Erdgeschoss zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

³Die 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.

⁴Die Ver- und Entsorgung hat sich nach den rechtsgültigen Nutzungsplanungen GEP und GWP zu richten. Für das Meteorwasser existiert eine Versickerungsprüfpflicht.

§ 11 Entsorgung

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

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.