



Gestaltungsplan Hofstatt-Park mit Sonderbauvorschriften

RRB Nr. 1753 vom 13. November 2018Situation 1 : 500
Schemaschnitte 1 : 200 (orientierend)

Index	Datum	Änderungen	gez.	gepr.	gen.	Oensingen, 28.06.2017	geprüft: swb	genehmigt: dlu
						gezeichnet: swb	Plan Nr.	
						Grösse: 60 x 84	21567 / 1	
						user: mwv		
						gedruckt: 28.08.2018 07:39:19		
AV- Grundlage vom: 16.08.16			CAD-File: M:\Oberbuchsitzen\21567_Gestaltungsplan_Straßen_Nord\Genehmigung_21567_1.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						
Liebfeld/Bern	Tel. 031 978 00 78	Fax 031 978 00 79						

BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Legende Gestaltungsplan

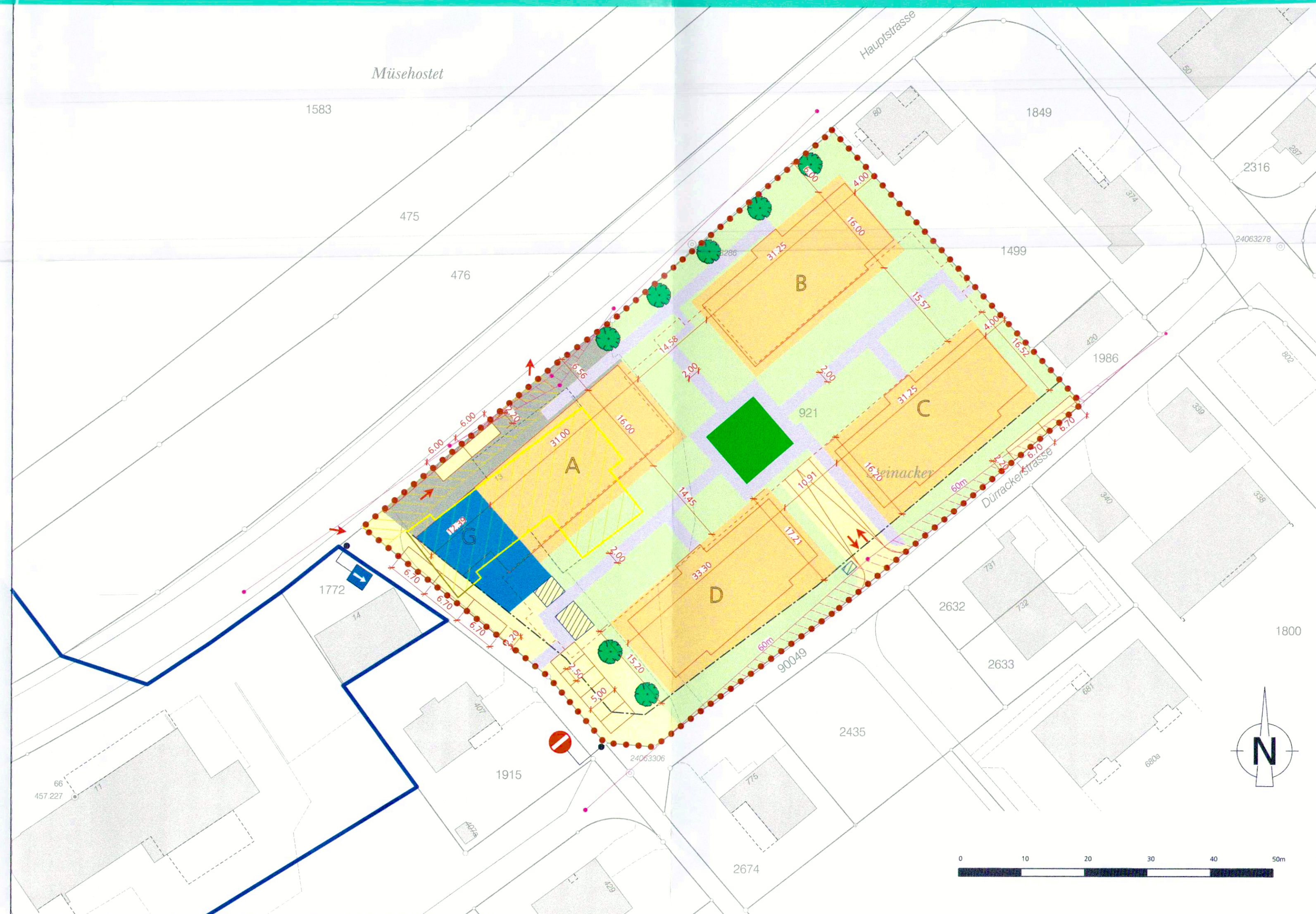
Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- A - D Baubereiche Wohnbauten
- G Baubereich Gewerbebau
- Bereich Vorplatz
- Bereich Zufahrt und Parkierung
- Bereich Spielplatz (Lage sinngemäss verbindlich)
- Bereich Grünfläche
- Privater Fussweg (Lage sinngemäss verbindlich)
- Zufahrt Einstellhalle
- projektierte Einzelbäume / Baumreihe (richtungsweisend verbindlich)

Orientierungsinhalt

- Lage / Fassadenlinie der Gebäude gem. Vorprojekt (S+P, Studer+Partner GmbH, Architektur und Bauleitungen)
- Perimeter Einstellhalle
- Parkplätze oberirdisch
- Ausfahrt / Einfahrt Einstellhalle und Besucherparkplätze
- Einbahnregime auf Zünackerstrasse
- Zufahrtsbereich Besucherparkplätze
- Trennelement zum öffentlichen Strassenverkehr

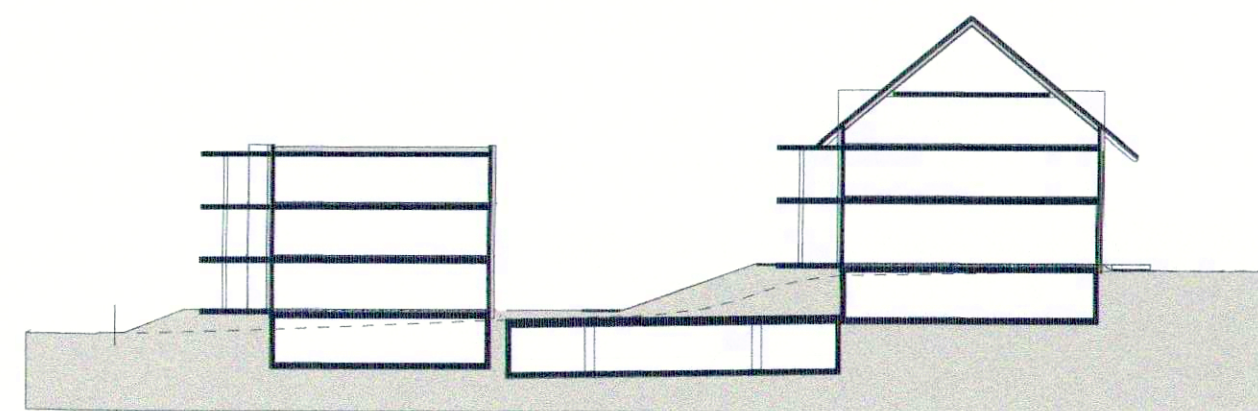
- Bereich Fahrradabstellplätze und Containerplatz
 - Abbruch Gebäude
 - bestehende Baulinie
 - bestehende Vorbaulinie
 - Ortsbildschutzzone
- gem. RRB Nr. 1686 vom 17. August 2004
- Sichtbermen Motorfahrzeuge
Die Sichtbedingungen gemäss den oben definierten Grundlagen müssen in der Regel im Höhenbereich zwischen 0.50m und 3.00m erfüllt sein. (Kantonale Bauverordnung § 50 Sichtzonen)



Schemaschnitte 1:200 (orientierend)

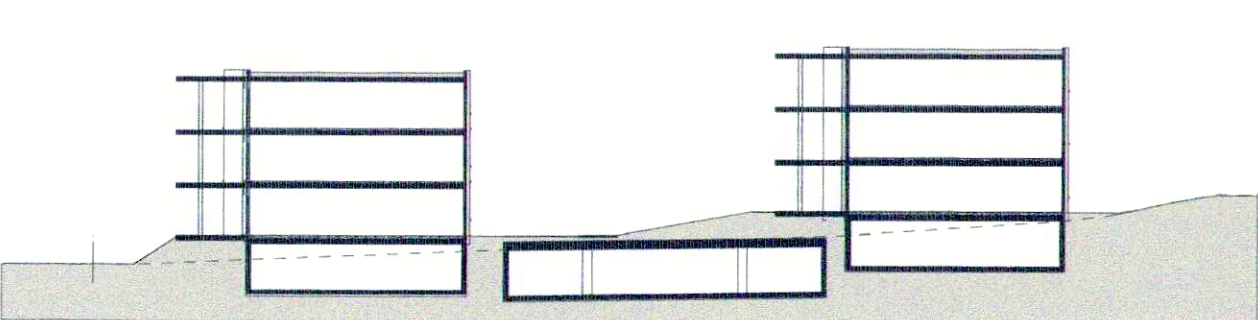
Haus D

Haus A



Haus D

Haus B



Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan Hofstatt-Park

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 Gestaltungsplan „Hofstatt-Park“ verbundenen Sonderbauvorschriften:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

¹Der vorliegende Gestaltungsplan Hofstatt-Park auf GB Oberbuchsitzen Nr. 921 bezweckt die Erstellung einer gut ins Ortsbild eingebetteten, architektonisch hochstehenden Wohnüberbauung mit vier Mehrfamilienhäusern und einer gewerblich nutzbaren Nebenbaute (nicht störender Dienstleistungs- und Gewerbebetrieb).

²Der Gestaltungsplan unterstützt die kommunalen Bemühungen, das Orts- und Strassenbild (insbesondere den Übergang zum historischen Dorfkern) zu erhalten und sinnvoll zu erneuern, so dass eine stimmige Gesamtwirkung des Ortsbildes entsteht. Insbesondere soll die Einfahrt in den eigentlichen Dorfkern von Oberbuchsitzen sowie der Übergang in die Ortsbildschutzzone mit der notwendigen Sorgfalt gestaltet werden.

³Zu diesem Zweck legt der Gestaltungsplan die (Bau-)Bereiche, die Nutzungsart, die Bauart, die Gestaltung, die Parkierungs- und Grünflächen sowie die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters fest.

§ 2 Geltungsbereich

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

§ 3 Bestandteile und Stellung zur Grundordnung

¹Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan (1:500) sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

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

II. Nutzung / (Bau-)Bereiche

§ 4 Nutzung

¹In den Baubereichen Wohnbauten (A-D) sind Mehrfamilienhäuser mit Wohnnutzung sowie nicht-störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzung zugelassen. Einfamilien- und Doppel-einfamilienhäuser sind nicht zulässig.

²Im Baubereich Gewerbebaute (G) sind nicht-störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.

³Der Bereich „Vorplatz“ dient der Gestaltung des Übergangs zum öffentlichen Strassenraum sowie dem Zugang zu den Baubereichen. Die einzelnen Funktionen (Garten, Fussweg, Zugang etc.) müssen übersichtlich und gut gestaltet voneinander getrennt sein. Bepflanzungen sind in Absprache mit der Baukommission möglich. Im Bereich Vorplatz sind keine Hochbauten zulässig. Der Bereich ist öffentlich zugänglich.

⁴Der Bereich „Zufahrt und Parkierung“ dient der Erschliessung des Areal, der Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sowie der Schaffung von Anlagen zur Abfallentsorgung.

⁵Der Bereich „Spielplatz“ ist gemäss §41 kantonaler Bauverordnung auszubilden.

⁶Der Bereich „Grünfläche“ ist mit standortheimischen, für die Region typischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Klein- und Nebenbauten wie z.B. Feuerstellen, etc. sind zulässig.

⁷Der Unterhalt der Bereiche „Vorplatz“ sowie der „Verkehrs“- und „Grünflächen“ untersteht den jeweiligen Grundeigentümern bzw. Baurechtlehern.

§ 5 Massvorschriften

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

²Es gelten folgende Baumasse:

Für die Baubereiche A-D
3 Vollgeschosse (ohne zusätzliches Attika)

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.50 m
Für den Baubereich G
Maximal 1 Vollgeschoss
³Die Grünflächenziffer von 40 % ist einzuhalten.

§ 6 Baulinie

Für den Baubereich G gilt keine Anbaupflicht an die Baulinie. Der Dachrand (Traufe) darf um maximal 1 m über die Baulinie herausragen.

§ 7 Materialisierung, Gestaltung

¹Es ist eine harmonische Gestaltung in Nutzung und Qualität anzustreben, mit dem Anspruch, den Übergang zwischen den Baubereichen A und G (ortstypische Gebäudegestalt) zu den Baubereichen B-D (zeitgemässe Gebäudetypologie) zu schaffen.

Die Baubereiche A und G sind mit Gebäudetypen zu bebauen, welche die ortstypische Gebäudegestalt mit Wohn- und Ökonomieteil, sowie dem markanten Dach und der Remise in zeitgemässer architektonischer Sprache wiedergeben. Der Baubereich A soll nordseitig zweigeschossig in Erscheinung treten.

Die Bauten im Baubereich B sind gegenüber den Bauten im Baubereich A etwas zurückzunehmen und dürfen nicht auf der gleichen Flucht zu liegen kommen.

Die Baubereiche B-D dürfen in der Interpretation freier gehandhabt werden, auf ein harmonisches Gesamtbild mit den Baubereichen A und G ist jedoch zu achten.

²Dach: Im Baubereich A ist nur ein Satteldach mit einer beidseitig gleichen Neigung zwischen 38-5042° gestattet. Flachdächer sind in den anderen Baubereichen zwingend. Die Flachdächer in den Baubereichen B-D sind extensiv zu begrünen.

³Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nach §64 KBV zulässig.

⁴Im Bereich «Grünfläche» sind die Böschungen / Terrainübergänge harmonisch und wenn möglich ohne Mauern zu gestalten.

⁵Untergeschoss: Die Decke der Einstellhalle darf in der gestalteten Umgebung nicht in Erscheinung treten, ausgenommen von dieser Regelung ist die Einstellhalleneinfahrt.

⁶Ortsbild: Das Baugesuch für die Baubereiche A-D und G ist dem Amt für Raumplanung, Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme einzureichen.

§ 8 Energieversorgung

¹Gebäudehüllen (Dämmung) haben die Primär Anforderungen 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.

²Solar- sowie Photovoltaikanlagen sind nur auf den Dachflächen der Baubereiche B-D zulässig (mit Baubewilligungspflicht), sofern sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Auf den Dachflächen A sind Solar- sowie Photovoltaikanlagen nur auf der Südseite des Satteldachs erlaubt (mit Baubewilligungspflicht), sofern sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände

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

III. Erschliessung und Entsorgung

§ 10 Erschliessung / Parkierungsanlagen

¹Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Verkehrsflächen. Im Bereich Vorplatz ist die Kurzzeitparkierung für den Baubereich G gestattet. Die Bereiche sind dahingehend auszubilden (Poller, Markierungen etc.). Die Einfahrt des motorisierten Individualverkehrs auf den Bereich Vorplatz hat über die Zünackerstrasse zu erfolgen. Die Ausfahrt erfolgt auf die Hauptstrasse. Die Einfahrt und die Parkplätze sind mit einem Trennelement gegenüber der Hauptstrasse auszubilden.

²Die Dauerparkierung hat in der unterirdischen Einstellhalle zu erfolgen. Auf den oberirdischen Parkfeldern im Bereich Verkehrsflächen sind lediglich Parkplätze für Besucher und Kunden erlaubt. Pro Wohneinheit sind 1.5 Parkplätze zu erstellen und zusätzlich pro 4 Wohneinheiten 1 Besucherparkplatz zu errichten. Die

jeweilige Anzahl der Parkplätze für den Baubereich G richtet sich grundsätzlich nach §42 Anhang 4 KBV. Zusätzlich sind im Bereich Verkehrsfläche genügend Fahrradabstellplätze vorzusehen.
²Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Übergangsbereiche zum Erdgeschoss zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

§ 11 Entsorgung

Im Bereich Zufahrt und Parkierung ist eine zentrale Containersammelstelle zu erstellen. Der Abstellplatz für Container ist mit baulichen Massnahmen gegen aussen abzuschirmen.

§ 12 Lärm

Im Baubewilligungsverfahren ist ein Lärmgutachten für die Baubereiche A, B und G gemäss Art. 31 LSV einzureichen. Die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Kantonsstrasse ist nicht erlaubt.

§ 13 Bodenschutz

Ein Bodenschutzkonzept ist gemeinsam mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 14 Versicherung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Versicherungsgesuch einzureichen. Die Entwässerung richtet sich nach der rechtsgültigen GEP Oberbuchsitzen. Die Entwässerung erfolgt über das Mischsystem mit Versickerungspflicht. Es ist anzustreben, die Fahr- und Wegbereiche möglichst über die Schulter zu entwässern und über die Dachbegrünung eine Retention zu erreichen.

IV. Schlussbestimmungen

§ 15 Ausnahmen

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

§ 16 Inkrafttreten

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

Öffentliche Auflage vom 28. Juni bis 27. Juli 2018

Beschlissen vom Gemeinderat Oberbuchsitzen

Oberbuchsitzen, 20. August 2018

Der Gemeindepräsident:



Die Gemeindegemeinderin:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 1753 vom 13. 11. 2018Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 51-52 vom 21. 12. 2018

Der Staatsschreiber:

