

Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Oberer Rainacker» Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage vom 18. August bis 16. September 2025

Beschlossen vom Gemeinderat Oberbuchsiten am 20. Oktober 2025

Der Gemeindepräsident:



Leiterin Verwaltung:



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2026/6 vom 13. Januar 2026

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt vom 20. Februar 2026

Der Staatsschreiber:



Die Gemeinde Oberbuchsiten erlässt, gestützt auf die §§ 14, 44 – 47 und 133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 (PBG) sowie § 1 Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV), mit dem Gestaltungsplan «Oberer Rainacker» die nachstehenden Sonderbauvorschriften:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan «Oberer Rainacker» mit Sonderbauvorschriften schafft die Voraussetzungen für eine hochwertige Bebauung unter Berücksichtigung der ausserordentlichen topografischen Verhältnisse, der raumplanerischen Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen und einer ortsverträglichen Nutzung.

² Der Gestaltungsplan verfolgt die folgenden Ziele:

- eine behutsam in die Hanglage und Umgebung integrierte Überbauung mit Mehrfamilienhäusern;
- Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes;
- ein wesentlicher Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen.

§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan «Oberer Rainacker» mit Sonderbauvorschriften gilt für das im Gestaltungsplan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich).

² Der Gestaltungsplan beinhaltet die rechtsverbindliche Plandarstellung und die dazu gehörenden Sonderbauvorschriften.

³ Das Richtprojekt (Schenker Architektur & Bauleitung AG, 17. April 2024/rev. 15. Mai 2025) bildet das städtebauliche und freiraumplanerische Grundkonzept und dient als Grundlage für die volumetrische Gestaltung des vorliegenden Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften bzw. für die sinngemässe Umsetzung im Baubewilligungsverfahren. Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung dient der Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde. Richtprojekt und Raumplanungsbericht haben orientierenden Charakter.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

¹ Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anders bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Oberbuchsiten sowie die kantonalen Bauvorschriften.

II. ART UND MASS DER NUTZUNG

§ 4 Nutzungen

¹ Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Dienstleistungsbetriebe.

§ 5 Nutzungsziffer

¹ Für die Überbauung «Oberer Rainacker» gilt eine maximale Überbauungsziffer von 0.3 (30 %) gemäss der Grundnutzung. Bei Erreichung einer verbesserten Energieeffizienz als das von der Gesetzgebung geforderte Mass um mindestens 20 %, gilt gemäss § 39 Abs. 3 KBV und § 2 Abs. 5 des Zonenreglements eine maximale Überbauungsziffer von 0.315 (31.5%). Die Überprüfung der Überbauungsziffer sowie die Erreichung einer allfällig höheren Energieeffizienz erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

§ 6 Baubereiche Mehrfamilienhäuser

¹ In den Baubereichen Mehrfamilienhäuser 1 bis 3 ist jeweils eine Hochbaute zulässig.

² Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zulässig.

³ Die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe beträgt für alle Baubereiche 10.50 m.

⁴ Vorspringende Gebäudeteile, wie Vordächer oder Balkone sind innerhalb des Baubereichs anzuordnen.

⁵ Kamine, Lüftungsschächte, Solarthermieanlagen, Photovoltaikanlagen, Liftaufbauten und dergleichen sind als Teil der Architektur zusammenzufassen und werden als technisch bedingte Dachaufbauten nicht an die Fassaden-/Gesamthöhe angerechnet. Sie sind mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückzusetzen.

§ 7 Baubereich Zufahrt Einstellhalle

¹ Der Baubereich Zufahrt Einstellhalle dient der gedeckten Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle sowie der fussläufigen Erschliessung der Hauptfusswegachse mittels Treppe.

² Die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe beträgt für den Baubereich 2.50 m.

³ Das Dach des Baubereichs dient der fussläufigen Erschliessung und als privater Aussenraum für die Erdgeschosswohnungen der Mehrfamilienhäuser in den Baubereichen 2 und 3.

⁴ Das Dach ist mit Kies zu bedecken oder zu grünen und mittels Geländer oder Brüstung gegen Absturz zu sichern.

§ 8 Architektur

¹ Für die Mehrfamilienhäuser ist ein homogenes Erscheinungsbild anzustreben, welches sich gut in die Umgebung einfügt. Vorgesehen ist eine Massivbauweise. Die Fassadenfarbe soll aufeinander abgestimmt sein, jedoch kleinere Differenzen aufweisen. Die Farbe ist auf Baugesuchstufe der Bewilligungsbehörde anzugeben.

² Es sind nur Flachdächer zulässig. Sofern die Dachflächen der Mehrfamilienhäuser nicht mit Energiesystemen genutzt werden, sind diese zu begrünen (mindestens 0.10 m Substrathöhe).

§ 9 Gebäude- und Grenzabstände

¹ Die minimalen Gebäudeabstände sind durch die Baubereiche festgelegt. Bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände sind im Geltungsbereich keine dinglichen Rechte notwendig.

² Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sowie die Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) sind einzuhalten resp. im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

III. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 10 Erschliessung, Durchwegung und Zugänge

¹ Die Erschliessung für alle Verkehrsträger erfolgt ab der Rainackerstrasse.

² Die Verkehrsfläche nordöstlich des Baubereichs 1 dient für Notfallfahrzeuge sowie als Anlieferungs- und Wendefläche.

³ Zur arealinternen Durchwegung sowie zur Erschliessung der Hauseingänge dienen die im Gestaltungsplan eingezeichneten Zugangswege. Sie sind parallel zu den Gebäudefassaden zu errichten. Entlang der Wege sind gegenüber der Begegnungsfläche sowie dem privaten Aussenraum von Baufeld 1 kleinere standortgerechte und klimaresistente Einzelbäume (z. B. Zierbäume) vorzusehen.

⁴ Die Lage der Hauseingänge sind im Gestaltungsplan richtungsweisend. Die Lage ist im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

§ 11 Parkierung / Abstellplätze

¹ Autoabstellplätze sind in einer gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle zu realisieren. Die Lage und Grösse der Einstellhalle ist im Baugesuchverfahren aufzuzeigen. Die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle erfolgt über den im Gestaltungsplan gekennzeichneten Bereich. Oberhalb der Einstellhalle ist eine ausreichende Erdüberdeckung von mindestens 50 cm vorzusehen.

² Für die Bewohnenden sind 1 bis 1.5 Autoabstellplätze pro Wohnung zu erstellen. Mindestens 20% der Autoabstellplätze sind mit Elektroladestationen zu versehen.

- ³ Für Besuchende sind maximal 5 Autoabstellplätze zu realisieren. Oberirdische Abstellplätze befinden sich im Bereich Parkierung Besucher sowie unterirdisch in der Einstellhalle. Die Abstellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag zu gestalten.
- ⁴ Grundlage für die Bedarfsermittlung der Abstellfläche für Velos ist die VSS Norm 40 065. Die Abstellplätze für Fahrräder sind innerhalb der Gebäude (Einstellhalle), im Veloraum sowie in der Nähe der Hauseingänge des Mehrfamilienhauses 2 und 3 (auf der Begegnungsfläche) anzuordnen.

IV. AUSSENRAUM

§ 12 Begegnungsfläche

- ¹ Die Fläche dient als Begegnungs-, Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Bewohnenden sowie als Veloabstellplätze.
- ² Die Fläche ist sickerungsfähig und naturnah auszugestalten (mit Ausnahme der Veloabstellplätze). Mit der Gestaltung, Materialisierung, Begrünung sowie allfälligen Spielgeräten und Möblierungen ist ein attraktiver Ort der Begegnung und des Aufenthalts zu schaffen.

§ 13 Offene Freifläche

- ¹ Der oberhalb der Baubereiche 1 bis 3 liegende Raum ist als offene Wiesenfläche mit Obstbäumen freizuhalten. Bauten und Anlagen sind nicht erlaubt. Davon ausgenommen sind ein Fussweg (Panoramaweg) und Möblierungen wie Bänke, Feuerstelle und Spielfläche sowie Strukturen zur Förderung der Biodiversität.
- ² Die Wiese ist möglichst naturnah als standortgerechte Blumen- oder Heuwiese auszubilden und zu bewirtschaften.
- ³ Durch die offene Freifläche ist ein Fussweg (Panoramaweg) zu realisieren. Dieser dient der Erholung und des Rückzugs der Bewohnenden. Bei der Situierung des Wegs, soll die Stringenz der Parallelität berücksichtigt werden.
- ⁴ Die Obstbäume müssen im Boden gepflanzt sein. Die Stammhöhe hat zum Zeitpunkt der Anpflanzung mindestens 1.20 m zu betragen.
- ⁵ Zur Sicherung einer Begegnungsfläche, der Besucherparkierung sowie des arealinternen Fusswegs ist die Sicherung des Hangs mittels Stützmauern zulässig. Stützmauern haben sich in ihrer Dimension auf das technisch notwendige Minimum zu beschränken. Es sind, bei Möglichkeit, natürliche Materialien wie Kalkstein zu verwenden.

§ 14 Private Freifläche

- ¹ Die private Freifläche ist mehrheitlich zu begrünen und dient als privater Aussenraum für die Bewohnenden der Erdgeschosswohnungen.
- ² Allfälliger Sichtschutz entlang der Rainackerstrasse sowie gegenüber den Zugangswegen hat mittels natürlicher Bepflanzungen zu erfolgen.

§ 15 Umgebende Freifläche

- ¹ Die um die Baubereiche 1 bis 3 liegenden Freiflächen sind als Rasenfläche/Wiese zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Hecken und Gräsern zu bepflanzen. Davon ausgenommen sind die durch die Freifläche verlaufenden Zugangswege. Die detaillierte Gestaltung erfolgt im Rahmen des Baugesuchverfahrens.

V. UMWELT

§ 16 Energie

¹ Die Mehrfamilienhäuser müssen so erstellt und ausgerüstet werden, dass mindestens 40 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden. Der durch Photovoltaikanlagen innerhalb des Geltungsbereichs erzeugte Strom darf, soweit er dem Eigenverbrauch dient, in der Berechnung berücksichtigt werden.

§ 17 Entsorgung

¹ In den Bereichen Entsorgung ist eine Containersammelstelle zu erstellen. Der Abstellplatz für Container ist mit baulichen Massnahmen gegen aussen abzuschirmen.

§ 18 Entwässerung

- ¹ Die Entwässerung richtet sich nach dem rechtsgültigem Generellen Entwässerungsplan der Gemeinde.
- ² Meteorwasser ist sofern möglich auf dem Areal zu sammeln und, sofern es nicht aufbereitet wird, versickern zu lassen.

§ 19 Wasserversorgung

- ¹ Die Wasserversorgung richtet sich nach der rechtsgültigen Generellen Wasserversorgungsplanung der Gemeinde.
- ² Der erforderliche Löschschutz (Hydranten inkl. Zuleitung, Feuerwehrezufahrten und Stellflächen) ist im Rahmen des ordentlichen Bewilligungsverfahrens mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung zu definieren.

§ 20 Bodenschutz

¹ Sofern vom Bauvorhaben eine Fläche von mehr als 5'000 m² natürlich gewachsener Boden betroffen ist, ist im Rahmen des Baugesuchs ein Bodenschutzkonzept einzureichen. Das Bodenschutzkonzept ist vor der Erteilung der ersten Baubewilligung dem Amt für Umwelt zur Prüfung zuzustellen.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 21 Abweichungen

¹ Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohnhygienischen oder funktionalen Lösung im Rahmen des ordentlichen Bewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und von einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zulassen, sofern das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen oder kommunalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 22 Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.