

S O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N

Z U M G E S T A L T U N G S P L A N

" K R E U Z " D O R F K E R N O S T

4 5 1 5 O B E R D O R F / S O

02. September 1992

CLA SALIS ARCHITEKT FSAI, THUNSTRASSE 97, 3006 BERN
TELEFON 031 44 26 66/67 FAX 031 43 45 69

DIETER ALTMANN ARCHITEKT HTL, DORFSTRASSE 46,
4612 WANGEN B. OLTEN
TELEFON 062 32 64 50 FAX 062 32 64 02

KANTON SOLOTHURN

GEMEINDE OBERDORF/SO
September 1992

GESTALTUNGSPLAN "KREUZ"
DORFKERN OST

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 ZWECK

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut an das Orts- und Quartierbild sowie der Landschaft angepassten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität. Die Sicherstellung der öffentlichen Fusswegverbindung wird gewährleistet.

§ 2 GELTUNGSBEREICH

Der Gestaltungsplan umfasst den im Plan mit Punkten markierten Geltungsbereich.

§ 3 STELLUNG ZUR BAUORDNUNG

Der Grüngürtel mit zum Teil offener Wasserführung ist in der Lage verbindlich. Die Detailgestaltung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geregelt. Soweit die Sonderbauvorschriften keine abweichenden Bestimmungen vorsehen, gelten die einschlägigen kantonalen und kommunalen Vorschriften.

§ 4 NUTZUNG

Das im Plan erfasste Gebiet ist eine Wohnzone. Zugelassen sind Wohnbauten in verdichteter Bauweise (Reihenhäuser, Gruppensiedlungen, etc.) sowie Dienstleistungsbetriebe.

§ 5 MASSVORSCHRIFTEN

Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen, verbindlichen Baubereichen und den dazugehörigen Geschosshöhen. Die Masse der Baukörper haben hinweisenden Charakter. Höhenkoten sind ± 50 cm verbindlich.

§ 6 KLEIN- UND ANBAUTEN

Ausserhalb der Baufelder dürfen nur unterirdische Bauten errichtet werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind unbeheizte Wintergärten, Treppenhäuser, Balkone, überdeckte, offene Autoabstellplätze, Gartengeräte- und Abstellräume.

§ 7 BAUKOERPER- UND BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE B.G.F.

Für die einzelnen Bereiche gelten die nachfolgenden Vorschriften:

Gebäude A

- Gebäudefläche	242.00 m	BGF Wohnnutzung	725.00 m ²
- Geschosszahl	3 + Vollausbau	Dach	
- max. Gebäudehöhe	10.50 m		

Gebäude B

- Gebäudefläche	241.00 m ²	BGF Wohnnutzung	485.00 m ²
- Geschosszahl	2 + Vollausbau	Dach	
- max. Gebäudehöhe	7.50 m		

Gebäude C

- Gebäudefläche	180.00 m ²	BGF Wohnnutzung	360.00 m ²
- Geschosszahl	2 + Vollausbau	Dach	
- max. Gebäudehöhe	7,50 m		

Bruttogeschossfläche

Total Bruttogeschossfläche	1'570.00 m ²
----------------------------	-------------------------

Nachweis der Ausnutzungsziffer

Landfläche netto gem. Landumverlegungsverfahren	3'233.00 m ²
---	-------------------------

AZ	$\frac{1'570.00}{3'233.00}$	=	0.486
max. zulässige AZ		=	0.50

§ 8 GESTALTUNG

Die gesamte Ueberbauung ist als architektonische Einheit zu gestalten und der angrenzenden Kernzone anzupassen.

§ 9 ERSCHLIESSUNG

- Abs. 1 Parkplätze sowie Zufahrt zur Autoeinstellhalle sind im Gestaltungsplan verbindlich dargestellt.
- Abs. 2 Alle Fusswege inkl. den öffentlichen Fussgängerverbindungen haben bezüglich Lage hinweisenden Charakter.
- Abs. 3 Die öffentlichen Fussgängerverbindungen haben eine Breite von 1.50 m.
- Abs. 4 Soweit möglich - wenn die geologischen Verhältnisse es zulassen - wird das Oberflächenwasser von Wegen und Parkplätzen versickert.
- Abs. 5 Die Anlagen der offenen Gewässerführung, Feuchtgebiete, sind gleichzeitig mit dem Bau der einzelnen Etappen (Erschliessungsstrasse bzw. Umgebungsarbeiten) der Ueberbauung "Kreuz Dorfkern Ost" zu erstellen.

§ 10 UMGEBUNG / BEPFLANZUNG

- Abs. 1 Die Gestaltung der Umgebung (Bepflanzung Plätze, Wege, Gewässerführung, Terrainmodellierungen, Mauern, etc.) wird im Zuge des Baubewilligungsverfahrens geregelt. Offene Kleinbauten (Pergolas etc.) sind zugelassen.
- Abs. 2 Es sind einheimische Pflanzen zu verwenden.

§ 11 GRUENGÜRTEL

- Abs. 1 Während der Bauphase ist so weit als möglich Rücksicht auf das bestehende Feuchtgebiet zu nehmen.
- Abs. 2 Die durch die Ueberbauung tangierten Naturelemente werden im Grüngürtelbereich so weit als möglich erhalten, bzw. wo notwendig ersetzt.
- Abs. 3 Die Gestaltung des Grüngürtels mit zum Teil offener Wasserführung wird im Zuge der Umgebungsgestaltung bei der Ausführung in Zusammenarbeit mit der Baubehörde festgelegt und im Baubewilligungsverfahren geregelt.

§ 12 GEMEINSCHAFTSANLAGEN

- Abs. 1 Die im Gestaltungsplan festgelegten Gemeinschaftsanlagen wie Spielplätze, Familiengärten haben bezüglich Lage hinweisenden Charakter und werden - vor Baubeginn - mit dem Umgebungsplan im Detail geregelt.
- Abs. 2 Die Benutzung und der Betrieb aller gemeinsamer Einrichtungen wird grundbuchlich durch Dienstbarkeiten und Nutzungsreglement geregelt.

§ 13 PARKPLAETZE

- Abs. 1 Pro Wohnung bzw. 100 m² BGF ist grundsätzlich ein Autoabstellplatz vorgesehen.
- Abs. 2 Die im Gestaltungsplan einpunktierte Parkplatzerweiterung wird in Absprache mit der Baubehörde nur bei Bedarf realisiert bzw. im ordentlichen Baubewilligungsverfahren geregelt.
- Abs. 3 Für Mopeds und Velos müssen Abstellflächen sichergestellt werden. Die genaue Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

§ 14 AUSNAHMEN

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischeren Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Oeffentliche Planaufgabe vom:

- 3. Dez. 1992 - 15. Jan. 1993

Genehmigt durch den Gemeinderat am:

25. Jan. 1993

EINWOHNERGEMEINDE OBERDORF B. SOLOTHURN

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindegeschreiber:



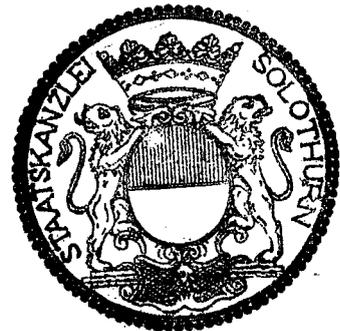
Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurns

mit Beschluss RRB-Nr. 1637

vom 11. Mai 1993

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrschuler



- Beilage 1: - Gestaltungsplan
- Beilage 2: - Modell
- Beilage 3: - Schema Messweise Gebäudehöhen
- Beilage 4: - Bauphilosophie