14/96

Gemeinde Oberdorf

Kanton Solothurn

Gestaltungsplan "Winkel"

mit Sonderbauvorschriften

Situationsplan 1:500

vom 30.08.2012

Öffentliche Auflage vom : – 4. OKT. 2012 bis – 2. NOV. 2012

Genehmigt vom Gemeinderat durch Beschluss Nr. 2074 vom 25. FEB. 2013

Der Gemeindepräsident :

Der Gemeindeschreiber :

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2013/812 vom 14.5.2013

STAATSKANZLEI SOLOTHURN

Der Staatsschreiber :

Publikation des Regierungsratbeschlusses im Amtsblatt Nr. 20 vom 17.5.13

hugispirigarchitekten Architekten FH / NDS BWL | Weissensteinstrasse 100 | 4515 Oberdorf | T +41 .32 622 7 622 | F +41 .32 622 7 624 | info@hugispirigarchitekten.ch

Erstellt	30.08.2012
Gezeichnet	MS
Gedruckt	30.08.12
Format	126 x 29.7cm

Dateiname 1005_GP Winkel_120830.pln

Dateipfad Daten hugispirigarchitekten:06_hugispirig_Projekte:10HUSP05_GP Oberdorf - Winkel:1005_GP Winkel_120830.pln

LEGENDE

GENEHMIGUNGSINHALT

- Geltungsbereich
- Zufahrten
- private Erschliessungsstrasse mittels Wegrecht gesichert.

Baubereiche

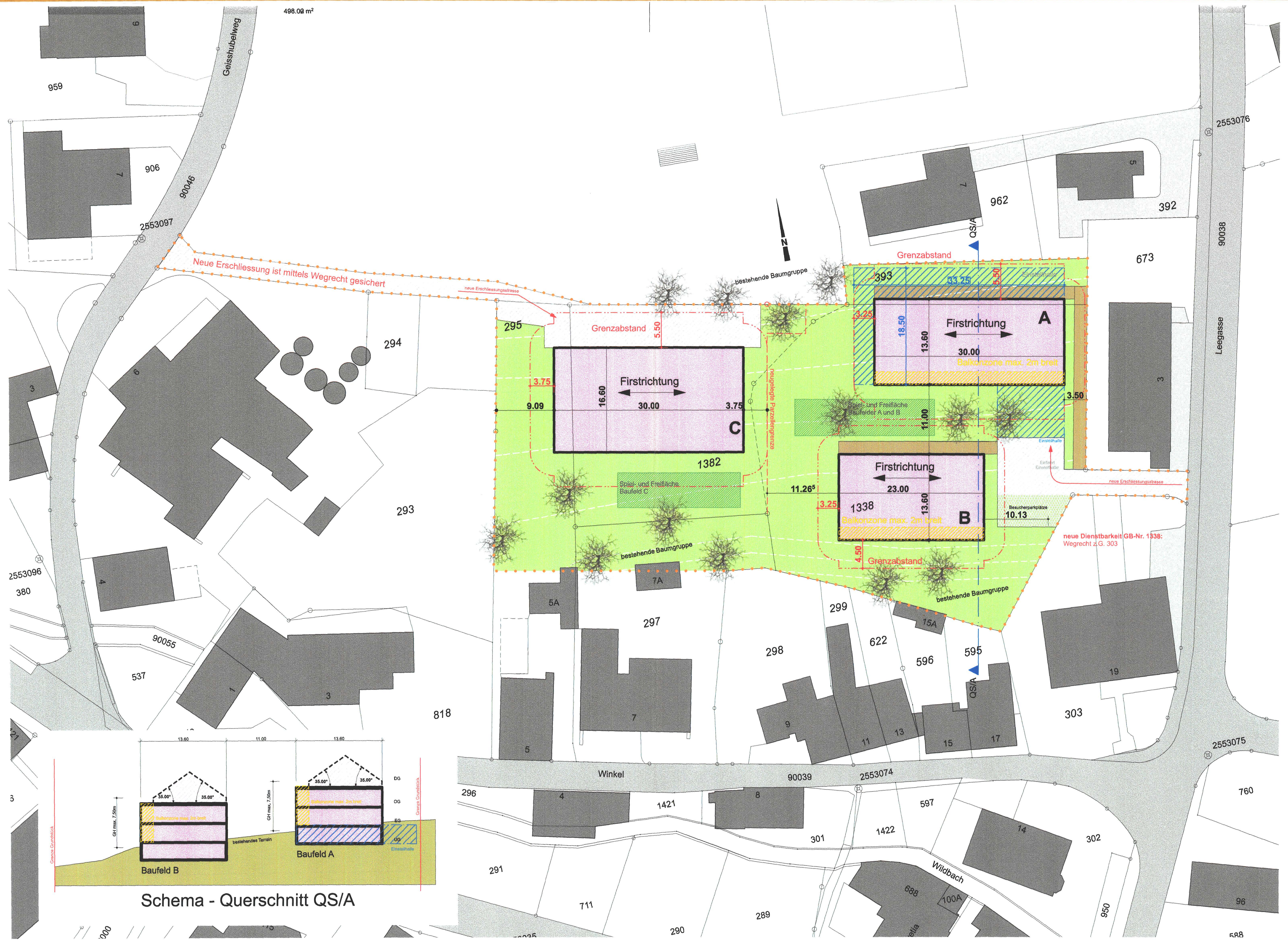
- Baubereich 2 - Geschossig
- Bereich Besucher-PP/Container
- Einstellhalle
- Balkonschicht

Umgebungsflächen

- Hochstämmer (einheimisch)
- Grünbereich
- Spiel- und Freiflächen
- Wege

ORIENTIERUNGSINHALT

- öffentliche Erschliessungsstrasse
- Schemaschnitte



SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Zweck

Der Gestaltungsplan „Winkel“ mit Sonderbauvorschriften bezweckt:

- eine architektonisch und gestalterisch gute Überbauung
- den Schutz, die Erhaltung und Ergänzung des historisch wertvollen Ortskerns mit den prägenden Bauten, Strassenräumen, Plätzen und Grünräumen
- einen haushälterischen Umgang mit dem Boden
- hohe Wohnqualität
- eine zusammenhängende Durchgrünung mit dem Ziel, den „Hoschtet – Charakter“ des Grünraums zu erhalten

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften und die einschlägigen Kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Nutzung

In den Baubereichen des Gestaltungsplans „Winkel“ sind folgende Nutzungen zugelassen:

- Wohnbauten
- Nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

§ 5 Ausnützung / Baubereiche

Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Regeln:

Baubereich A / B / C

- min. / max. 2 Vollgeschosse
- max. Gebäudehöhe 7.50m
- Max. AZ 0.5 – Min. AZ 0.3

§ 6 Massvorschriften

Das maximale Ausmass der ober- und unterirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereiche, den zulässigen Geschossen und der maximalen Gebäudehöhe. Diese dürfen – unter Vorbehalt von § 7 – nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist – soweit im Plan nicht ausgeschlossen – zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan nicht in den Grundzügen verändert wird.

§ 7 Kleinbauten

Die Baubehörde kann Kleinbauten bis $20m^2$ in den Umgebungsflächen, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen zulassen.

§ 8 Gestaltung

Dachformen:

- zugelassen sind Satteldächer mit der Neigung 35°
- Dachaufbauten in Form von Flachdach - Lukarnen und Dachfenster sind zulässig und müssen auf das Gesamterscheinungsbild abgestimmt sein.

Dacheindeckung:

- zugelassen ist der Muldenschiebeziegel Rapperswil Farbe Hellbraun

Erscheinungsbild der Bauten:

- Balkone sind zulässig, Baubereiche A und B Balkonschicht Südseitig
- Die Dachvorsprünge sind in traditioneller Weise und Ausbildung auszuführen
- Die Bauten sind ins gewachsene Gelände einzupassen
- In den Baubereichen A und B sollen die Bauten einen einfachen rechteckigen Grundriss haben und dürfen keine Versätze aufweisen.

Farbgebung / Materialisierung der Fassaden:
Traditionelle Baumaterialien wie Holz, Stein, Verputz in warmen od. gebrochenen Erdtönen
Die Farbgebung der Bauten ist auf das Gesamterscheinungsbild abzustimmen.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

§ 10 Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan „Winkel“ bezeichneten Flächen zulässig.
Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. (durch Wegrecht gesichert)
Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse sind zu vermeiden.

§ 11 Abstellplätze

Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Ihre definitive Anzahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt und richten sich nach § 42 KBV. Für Velos und Mofas müssen gedeckte Abstellflächen sichergestellt werden, die ebenerdig oder über Rampen zugänglich und der Grösse des Bauvorhabens angepasst sind.

§ 12 Gestaltung Umgebungsflächen

- In den Grünbereichen ist der natürliche Geländeverlauf beizubehalten. Terrainveränderungen sind nur geringfügig zulässig, und auf das minimum zu beschränken und mit sanften Terrainübergängen zu gestalten.
- Der Grünbereich ist dem Charakter der „Hoschtet“ entsprechend als Wiese zu begrünen und mit einheimischen, regionstypischen Hochstammobstbäumen zu durchsetzen.
- Die bestehenden hochstämmigen Bäume, die eingehen oder gefällt werden müssen, sind durch solche gleicher Art zu ersetzen.
- Im Rahmen des Baugesuchs ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, in dem die definitive Umgebungsgestaltung, Parkierung und Bepflanzung sowie Lage, Art und Anzahl der Bäume aufgezeigt wird.
- Bepflanzungen sind mit einheimischen Sträuchern auszuführen. Es dürfen keine Kirschlorbeeren und Thuja verwendet werden.
- Die Zufahrt erfolgt für Baubereich A und B ab der öffentlichen Erschliessungsstrasse Leegasse und für den Baubereich C ab der privaten Erschliessung (durch Wegrecht gesichert)
- Der Zufahrts- und Wegbereich ist zu minimieren, die Oberfläche ist in Juramergel oder bituminös auszuführen.
- Im Zufahrtsbereich sind Autoabstellplätze zulässig.
- Bei den Spiel-und Freiflächen sind die Bodenbeläge nicht versiegelt auszuführen.

§ 13 Baugesuch

Die Baugesuche sind im Baubewilligungsverfahren der Fachstelle Ortsbildschutz des Kantons zur Stellungnahme zuzustellen.

§ 14 Ausnahmen

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

§ 15 Inkrafttreten

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