

Gestaltungsplan "Dorfkern Oberdorf"
mit Sonderbauvorschriften
und Änderung Erschliessungsplan Zentrum
Parzellen GB.Nr. 278, 282 und 281 Mst. 1:500 / 1:1000
Version_04.01.2016

Öffentliche Auflage vom 28.01.2016 bis 28.02.16

Beschlossen durch den Einwohnergemeinderat Oberdorf

mit Beschluss Nr. 44/2016 vom 25.04.2016

Der Gemeindepräsident Der Gemeindevizepräsident

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2016/1119 vom 21. Juni 2016

Publikation im Amtsblatt Nr. 25 vom 24.6.16

Architektengemeinschaft
Bruno Walter Architekten + Planer AG
Blättli Heiner Architektur GmbH
hugisprigarchitekten.ch
daniel bieri architekturatelier

Legende Genehmigungsinhalt:

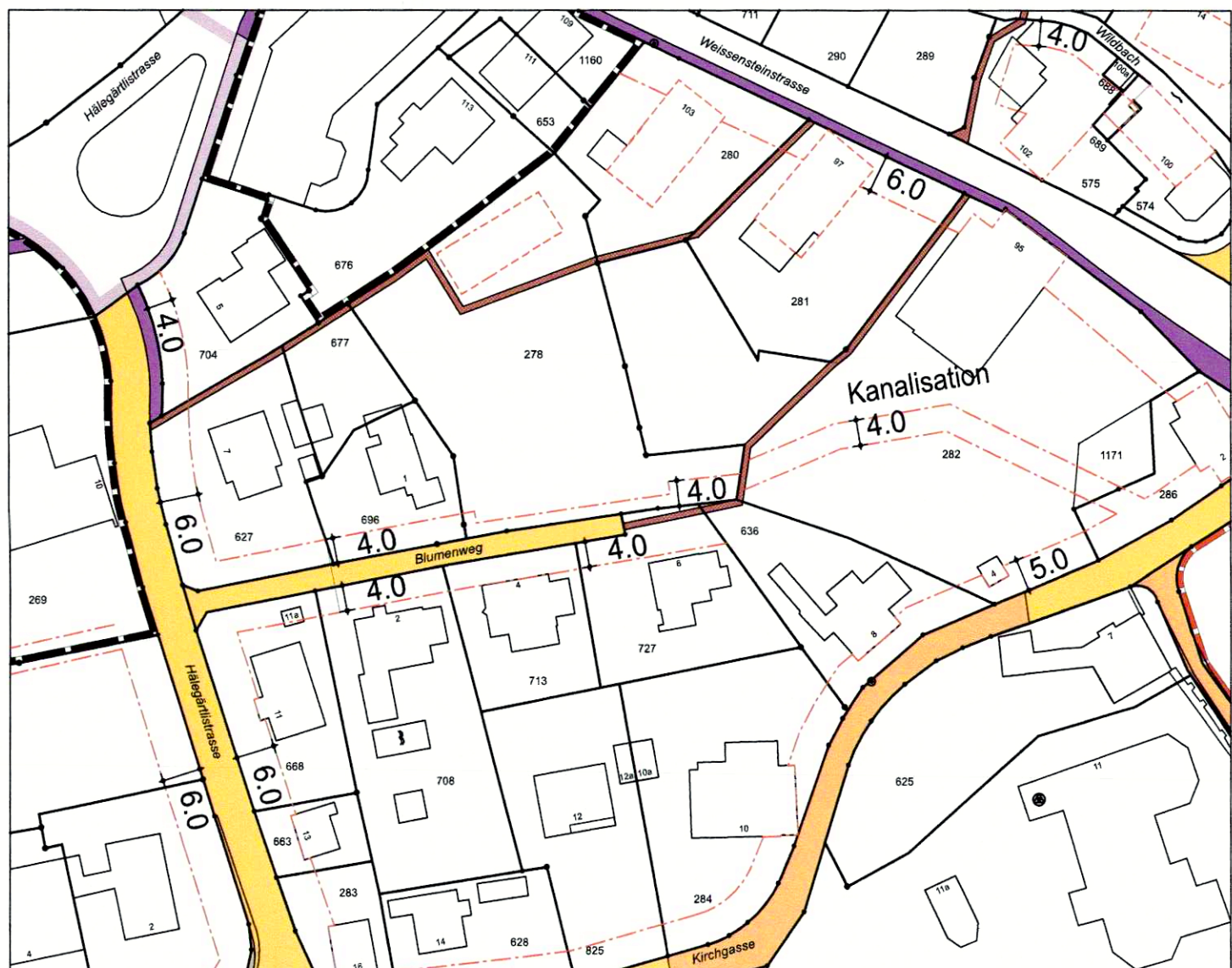
- Geltungsbereich
- Baufeld A zweigeschossig mit Attika
- Baufeld B dreigeschossig ohne Attika
- EH anrechenbar mehr als 1.20 ü. gewachsenes Terrain
- Baufeld Gemeindehaus
- Anbau Gemeindehaus dreigeschossig
- Bereich für auskragende Balkone
- Bereich für auskragende und abgestützte Balkone
- Fussgängerbereich
- Fahrbereich / Autoabstellplätze
- Grünfläche
- Spielplatz
- Bäume

Legende Orientierungsinhalt:

- Lage Einstellhalle
- öffentliche Fusswege, neue Wegführung gemäss Erschliessungsplan
- Landtausch GB 278 und 282
- Pétanque Platz
- bestehende Bäume
- Geschütztes Kulturobjekt
- Weg und Überfahrrecht GB 278 + GB 281 / Breite 4,00m
- Weg und Überfahrrecht GB 278 / Breite 4,00m
- Weg und Überfahrrecht GB 281 / Breite 4,00m

Rechtsgültiger Erschliessungsplan 1:1000 (Orientierend)

RRB Nr. 2469 vom 10. Dezember 2001

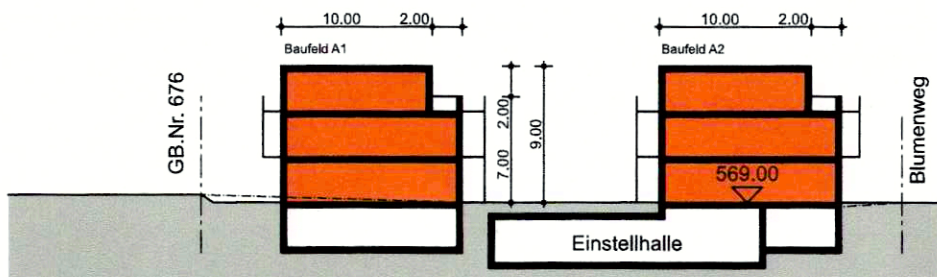


Legende:

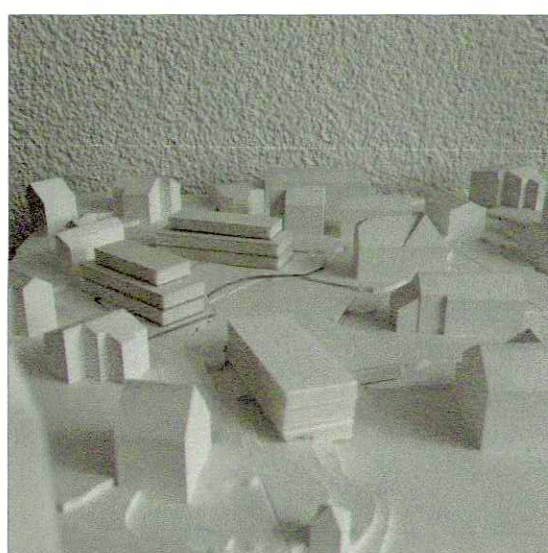
- öffentliche Strasse
- öffentliche Fusswege / Trottoir
- Fussgängerbereich mit beschränktem Anliegerverkehr
- Baulinie gemäss Artikel 40, Abs. 1 PBG
- Gestaltungsbaulinie gemäss Artikel 40 Abs. 4 PBG
- Kantonsstrasse, Trottoir
- best. öffentliches Fusswegerecht
- Bauzonengrenze
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht



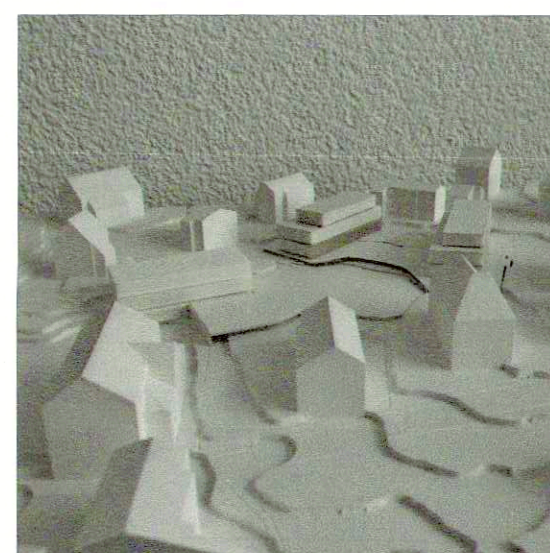
Situation 1:500



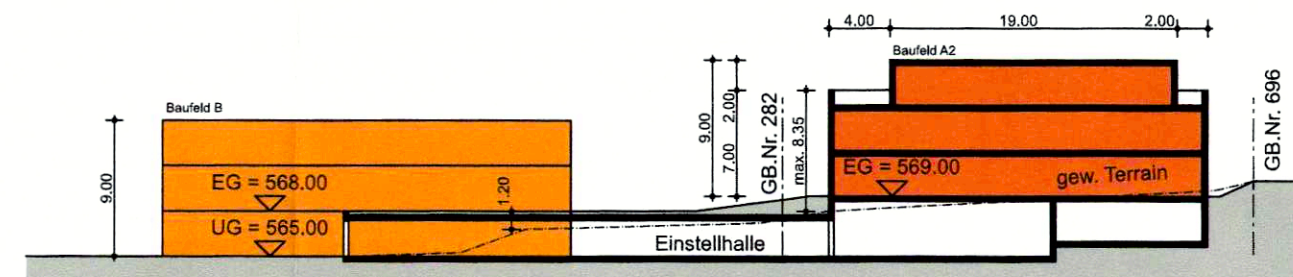
Schnitt A-A 1:500



Blick vom Kirchturm



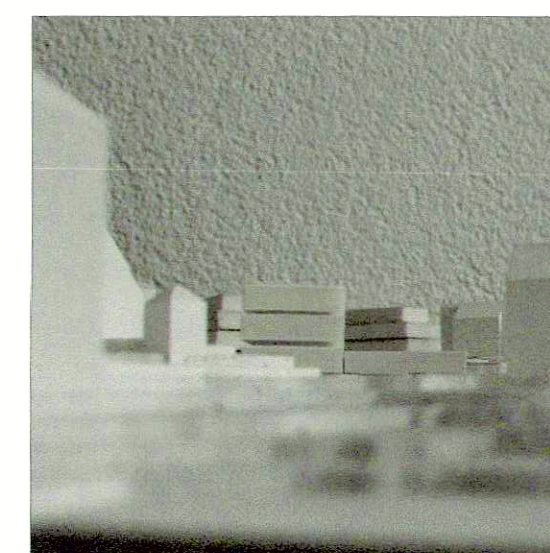
Ansicht Nord-Ost



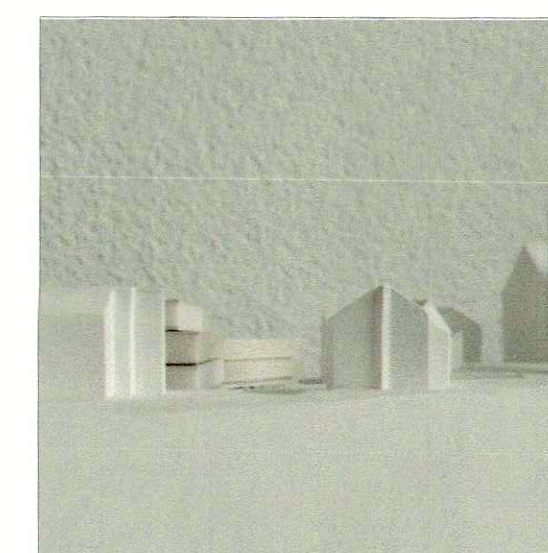
Schnitt B-B 1:500



Ansicht Nord-West



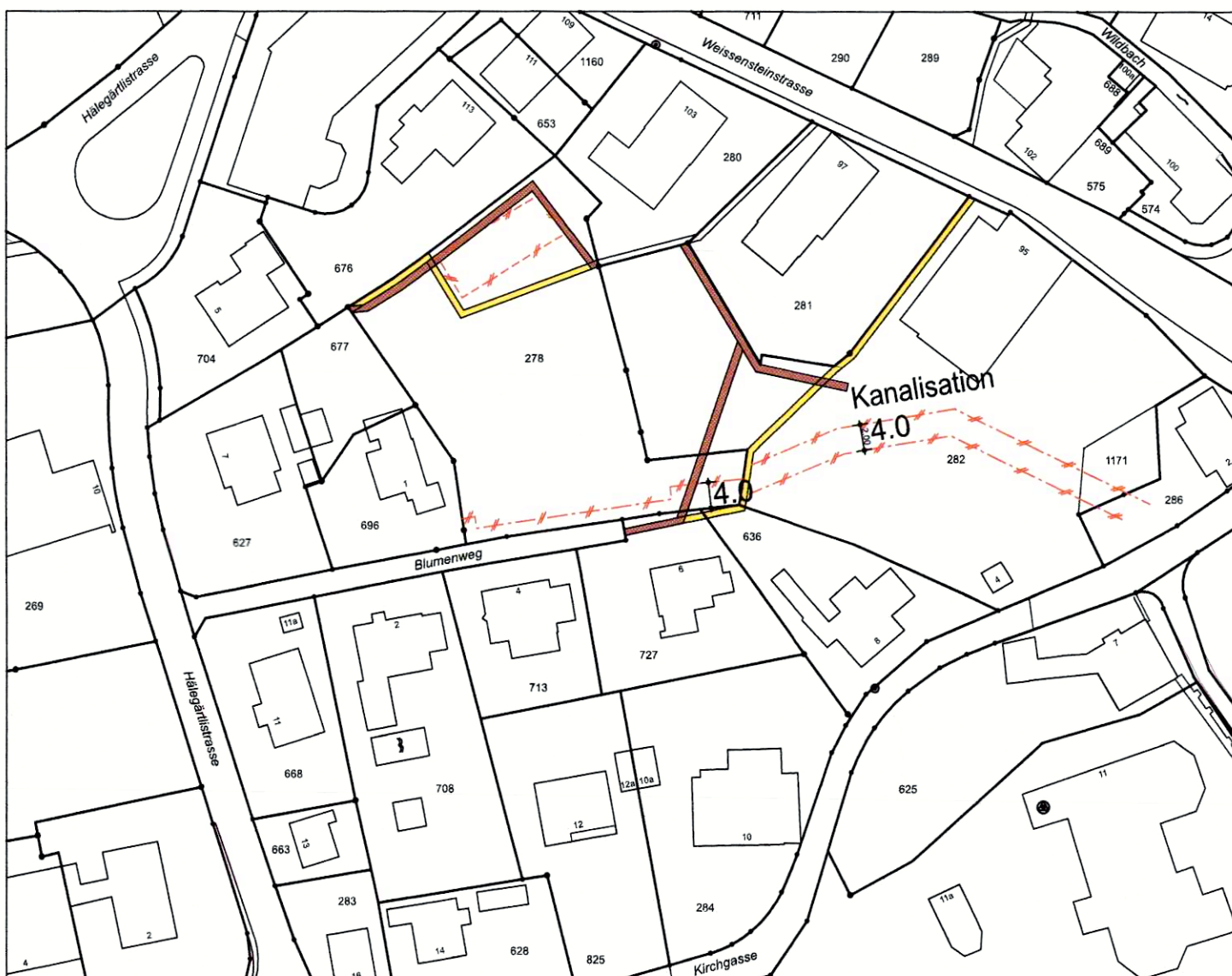
Ansicht Kirchgasse



Ansicht Blumenweg

Änderung Erschliessungsplan 1:1000 (Genehmigungsinhalt)

RRB Nr. 1119 vom 21.6.2016

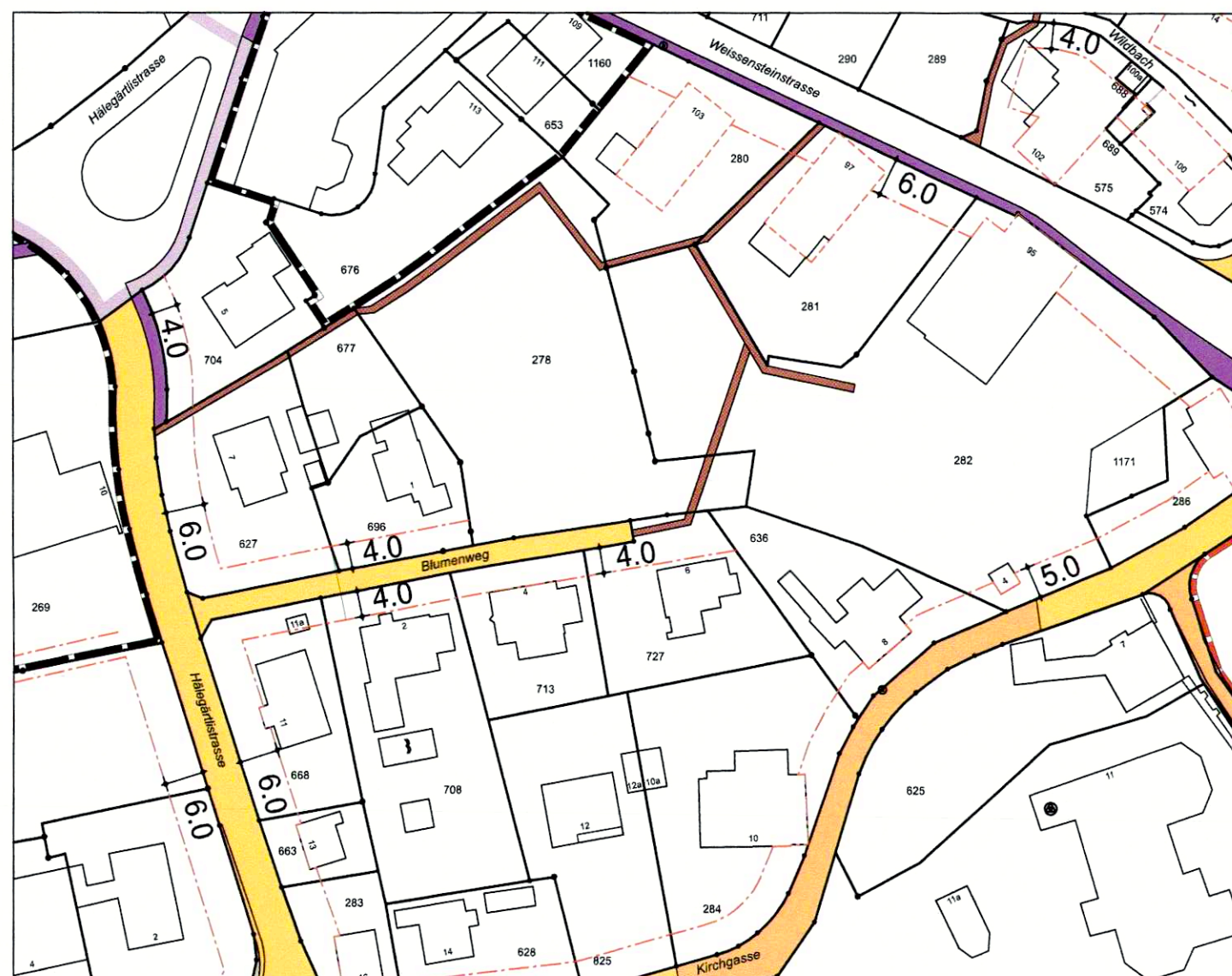


Legende:

- Genehmigungsinhalt
- Kanalisationsbaulinie aufgehoben
- Gestaltungsbaulinie aufgehoben
- Orientierungsinhalt
- alte Lage best. öffentliches Fusswegerecht
- neue Lage best. öffentliches Fusswegerecht

Neuer Erschliessungsplan 1:1000 (Orientierend)

RRB Nr. 2469 / 1119 vom 10. Dezember 2001 / 21.6.2016



Legende:

- öffentliche Strasse
- öffentliche Fusswege / Trottoir
- Fussgängerbereich mit beschränktem Anliegerverkehr
- Baulinie gemäss Artikel 40, Abs. 1 PBG
- Gestaltungsbaulinie gemäss Artikel 40 Abs. 4 PBG
- Kantonsstrasse, Trottoir
- best. öffentliches Fusswegerecht
- Bauzonengrenze
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

Sonderbauvorschriften

- § 1 Zweck**
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität, die auf die bestehende gebaute Umgebung und die vorhandene Topographie reagiert.
- § 2 Stellung zur Bauordnung**
Soweit der Plan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Oberdorf und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 3 Ausnützung**
Die maximale anrechenbare Bruttogeschossfläche ist pro Baubereich festgelegt.

Anrechenbare Bruttogeschossfläche	Baufeld A 1 und A 2	1062 m ²
Baufeld B	680 m ²	
Einstellhalle	60 m ²	
Baufeld Gemeindehaus	best. Gemeindehaus mit neuem Anbau Nordseite	
- § 4 Höhen**
Die Erdgeschosskoten im Gestaltungsplan gelten als obere Maximalwerte. Sie werden im Baubewilligungsverfahren definitiv festgelegt.

Baubereich A1 und A2:	7.50 m gemessen als Kote Erdgeschoss. Im Bereich der Ostfassaden werden die Geschosshöhe und die max. Gebäudehöhe partiell überschritten. Beim Baufeld A1 ergibt sich dort eine max. Gebäudehöhe von 8.35 m, beim Baufeld A2 eine solche von max. 8.60 m.
Baubereich B:	9.00 m
Baubereich Gemeindehaus:	Innerhalb bestehendem Baukörper Anbau Nordseite im mittleren Bereich 3-geschossig, max. Höhe 10.50 m

- § 5 Dachgestaltung**
Baufeld A1 und A2: Flachdach mit Attikageschoss.
Baufeld B: Flachdach.
Baubereich Gemeindehaus: Satteldach bestehend. Bei kleinen An- und Aufbauten auf der Nordseite sind Flachdächer gestattet.

- § 6 Kleinbauten**
Die Baubehörde kann Kleinbauten bis 15 m² Grundfläche (z.B. für Velos, Container, Unterhallen), die als 1-geschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen, soweit keine achtenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden.

- § 7 Baufelder**
Die Baufelder bestimmen die maximale Ausdehnung der Bauten.
 - Baufelder A1 und A2**
Baubereiche für 2 zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Attika
 - Baufeld B**
Baubereich für ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus ohne Attika
 - Baufeld Gemeindehaus**
Das Gemeindehaus Weissensteinstrasse 95 gilt nach gültigem Zonenplan als erhaltenswert. Daher bedürfen bauliche Änderungen der Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstellen.
 - Bereiche für auskragende Balkone**
Baubereich für auskragende Balkone
 - Bereiche für auskragende und abgestützte Balkone**
Baubereich für auskragende und abgestützte Balkone

Die Realisierung der einzelnen Baubereiche kann in Etappen erfolgen.

- § 8 Grenz- und Gebäudeabstände**
Die Lage und Abmessungen der Baufelder zeigen die minimalen einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände auf und bedürfen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner Dienstbarkeiten und Ausnahmebewilligungen. Gegenüber nicht in den Gestaltungsplan einbezogenen Grundstücken und Gebäuden sind die Grenz- und Gebäudeabstände in jedem Fall einzuhalten und im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

- § 9 Private Erschliessung / Abstellplätze**
Die Fusswege, die Fahrverkehrerschliessung und die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind sinnigsmässig verbindlich. Die definitive Ausgestaltung und die Anzahl der Parkplätze werden im Baugesuchverfahren festgelegt. Die Parkplatzzahl richtet sich nach § 42 KBV. Die Erschliessung der Liegenschaft GB.Nr. 278 erfolgt über den Gemeindeplatz und durch die gemeinsame Einstellhalle (Wegrecht) und über den Blumenweg. Falls die Einstellhalle auf GB.Nr. 282 erst zu einem späteren Zeitpunkt erstellt wird, kann die Einstellhalle auf GB.Nr. 278 bis zum Erstellungszeitpunkt provisorisch über den Gemeindehausplatz erschlossen werden. Die bestehende Abwasserleitung vom Blumenweg muss auf GB.Nr. 282 im Baugesuchverfahren umgelegt werden.

- § 10 Gestaltung**
Die Baufelder A1, A2 und B haben kubisch in Erscheinung zu treten. Die Gestaltung und Farbgebung sind in diesen Baufeldern aufeinander abzustimmen. Balkone sind innenliegend als Loggien oder in den vorgegebenen Zonen anzuordnen. Fassade: Ausföhrung in zeitgemässer Bauweise in ortstüblichen und darauf abgestimmten Materialien (Holz, Stein, Beton, Verputz). Fenster: Rechteckform in guter Proportion zu Volumen und Fassade ohne Sprosseneinstellung. Dach: Nichtbegehbare Flachdächer sind zu begrünen. Attika Baufeld A1: Rücksprung Süd-, West- und Ostseite 2 Meter. Attika Baufeld A2: Rücksprung Süd- und Westseite 2 Meter, Ostseite 4 Meter. Gestalterische Ausformulierung des Attikas abgesetzt von der Fassadengestaltung der unteren Stockwerke. Sockelgeschoss Baufeld B: Gestalterische Ausformulierung nicht abgesetzt von der Fassadengestaltung der oberen Stockwerke. Geländeänderungen sind auf ein Minimum zu beschränken, die Bauten sind ins gewachsene Terrain einzupassen.

- § 11 Aussenraumgestaltung**
Für die Bepflanzung sind einheimische standortgerechte Sträucher und Bäume vorzusehen.

- § 12 Baugesuch**
Die Baugesuche sind im Bewilligungsverfahren der Fachstelle Ortsbildschutz des Kantons zur Stellungnahme zuzustellen.

- § 13 Ausnahmen**
Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen und wohngemessenen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

- § 14 Inkrafttreten**
Der vorliegende Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

- § 15 Lärmschutz**
Für das Gemeindehaus ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss Art. 31 LSV und Art. 12 LSV-SO ein Lärmgutachten bei der örtlichen Baubehörde einzureichen.