

Einwohnergemeinde
Obergösgen

Spezielle Bauvorschriften zum speziellen Bebauungsplan "Weiermatt"

Die Einwohnergemeinde Obergösgen setzt, in Erwägung des allgemeinen Bebauungsplanes von 1960, den speziellen Bebauungsplan für das Gebiet "Weiermatt", nach Genehmigung durch die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde und durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn, mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft und erlässt für die Ueberbauung dieses Gebietes spezielle Bauvorschriften.

Art. 1

Geltungsbereich

Der spezielle Bebauungsplan und die speziellen Bauvorschriften gelten für das im Plan 1:1000 blau umrandete Gebiet. Es umfasst folgende Parzellen teilweise oder vollumfänglich:

- GB Nr. 137, 138, 139, 15, 35, 36, 37, 17, 33, 34
- Wegparzellen Y, Q, R, Landstreifen Anteil längs des Kanals (K)

Art. 2

Stellung zum Baureglement

Der im speziellen Bebauungsplan dargestellten Ueberbauung liegt das Normalbaureglement für die Gemeinden des Kantons Solothurn vom 28.10.1959 zu Grunde. Die Bestimmungen der speziellen Bauvorschriften gelten vor denjenigen des kantonalen Baureglementes.

Das Gebiet des speziellen Bebauungsplanes "Weiermatt" wird der Wohnzone zugeteilt, in der die Ansiedlung von Industrie und störendem Gewerbe verboten ist.

Art. 3

Zone für öffentliche Bauten

Die im Plan grün umrandete Fläche ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Der Erwerb dieses Landes wird zwischen der Gemeinde und den Eigentümern des im speziellen Bebauungsplanes liegenden Landes in Form einer privatrechtlichen Vereinbarung geregelt. Ebenfalls werden bezüglich der Erstellung von Kindergarten und Hallenbad zwischen der Einwohnergemeinde und den Bauherrschaften des Gebietes des speziellen Bebauungsplanes privatrechtliche Vereinbarungen getroffen.

Art. 4

Einkaufszentrum

Die Ueberbaumungsmöglichkeiten im Gebiete des Einkaufszentrums sind mittels Baulinien festgelegt. Die Höhe der Bauten darf den nördlich gelegenen Fussweg um ein Geschoss, im Maximum jedoch um 4,00 m überragen.

Art. 5

Wohnzone

Das ganze übrige Gebiet gilt als Wohnzone. Es sind nur Wohnbauten zulässig. Das Halten von Nutztieren und die Errichtung von Stallungen und Schöpfen sind untersagt.

Landwirtschaftliche Betriebe sind von dieser Beschränkung ausgenommen. Der Unterhalt bestehender landwirtschaftlicher Bauten samt dazugehörigem Wohnhaus wird gestattet, solange der betreffende landwirtschaftliche Betrieb besteht.

Art. 6

Ausnützung

Für das ganze Gebiet gilt eine durchschnittliche Ausnutzungsziffer von 0,73. In der Zone für öffentliche Bauten inkl. Einkaufszentrum gilt keine Ausnutzungsziffer.

Art. 7

Umgrenzungslinien für Bauten, Hauskonturen

Bauten und Vorbauten dürfen innerhalb der im Plan eingezeichneten Baustreifen (punktirierte Flächen) erstellt werden.

Die Hauskonturen (ausgezogene Linien) gelten als Empfehlung. Aenderungen sind zulässig, soweit dadurch der Charakter der Ueberbauung nicht beeinträchtigt wird.

Art. 8

Geschosszahl

Die im Plan angegebene Geschosszahl ist verbindlich. Die Höhenkoten OK-Parterre werden für die ganze Siedlung von der Baukommission festgelegt.

Art. 9

Dachform und Aufbauten

Die Gebäude dürfen nur Flachdächer aufweisen. Attikageschosse sind nicht erlaubt. Zulässig sind hingegen Atriumdachgärten innerhalb des Baukörpers. Liftaufbauten sind erlaubt, soweit sie zur Bedienung des obersten Stockwerkes notwendig sind.

Art. 10

Aesthetische Anforderungen

Sämtliche Bauten haben sich hinsichtlich der architektonischen Gestaltung, der Farbgebung und Materialverwendung in die Gesamtkonzeption einzufügen. Die Gestaltung der Umgebung hat ebenfalls nach einheitlichen Gesichtspunkten zu erfolgen.

Art. 11

Strassen, Wege, Parkflächen

Die im Plan orange angelegten Strassen sind von den Eigentümern der angeschlossenen Grundstücke auf ihre Kosten nach den einschlägigen Reglementen der Gemeinde zu erstellen und zu unterhalten. Vor der Erstellung ist der Einwohnergemeinde unentgeltlich ein öffentliches Fusswegrecht und ein Fahrrecht für öffentliche Dienste einzuräumen. Die Einwohnergemeinde übernimmt die Schneeräumung und Reinigung der Strassenflächen. Die gelb angelegten Wege und Parkflächen sind von den interessierten Grundeigentümern auf ihre Kosten zu erstellen und zu unterhalten.

Der Bauherr hat die erforderlichen Strassen, Wege und Parkflächen gleichzeitig mit den Gebäuden zu erstellen. Ueber die Verteilung der Strassen- und Wegkosten haben die interessierten Grundeigentümer eine privatrechtliche Vereinbarung abzuschliessen, die der Baukommission vor Erstellung der Anlage einzureichen ist. Für die anliegende Weiermattstrasse wird ein separater Perimeterplan der Gemeinde aufgelegt.

Art. 12

Weiermattstrasse

Die Eigentümer von Grundstücken im Einzugsgebiet der Weiermattstrasse treten der Gemeinde das für diese Strasse erforderliche Land unentgeltlich ab. Die entsprechenden Landflächen sollen anlässlich der Baulandumlegung gleichmässig von allen Parzellen abgezogen werden.

Die Erstellungskosten dieser Strasse sind bei der Ueberbauung der Grundstücke von den Bauherren anteilmässig zu den zu diesem Zeitpunkt gültigen Strassenbaupreisen aufgrund des Baukostenindex zu bezahlen.

Art. 13

Wegrechte

Die Grundeigentümer räumen sich gegenseitig auf den Fusswegen ein unentgeltliches Wegrecht ein.

Art. 14

Abstellplätze

Das Abstellen von Fahrzeugen ist nur auf den im Plan dafür bestimmten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind nicht erlaubt. Pro Wohnung ist ein Abstellplatz zu erstellen. Für die Besucher sind zusätzliche Parkplätze zu schaffen und zwar 1/5 der Anzahl Wohnungen. Ungefähr 60 % der erforderlichen Abstellplätze sind unterirdisch zu erstellen.

Der Bauherr hat die erforderlichen Abstellplätze gleichzeitig mit den Gebäuden zu erstellen.

Die unterirdischen Garagebauten sind innerhalb der schraffierten Flächen zu erstellen.

Art. 15

Einfriedungen

Im ganzen Gebiet des speziellen Bebauungsplanes sind Einfriedungen unzulässig. Ausnahmen sind gestattet, wo es um die Sicherheit der Menschen geht.

Art. 16

Kinderspielplätze

Pro Wohnzeile ist mindestens ein Kinderspielplatz (KSP) nach einem von der Baukommission zu genehmigenden Plan zu erstellen.

Art. 17

Kehricht

Die Bereitstellung des Kehrichtes hat für das ganze Gebiet nach einheitlichen Gesichtspunkten zu erfolgen. Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten haben sich die Bauherrn mit der Gemeinde über die Art der Bereitstellung des Kehrichts ins Einvernehmen zu setzen. Generell sind Container zu verwenden. Für dieselben sind die notwendigen Abstellplätze zu erstellen.

Art. 18

Miteigentum

Gemeinsam benützte Anlagen (Erschliessungsstrasse, Parkplätze, Einstellhallen, Kinderspielplätze) sollen soweit zweckmässig ins Miteigentum der jeweiligen partizipierenden Eigentümer gestellt werden.

Art. 19

Gärtnerische Gestaltung

Alle nicht überbauten Flächen sind von den Eigentümern nach einem von der Baukommission zu genehmigenden Gesamtplan gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Art. 20

Gemeinschaftsantenne

Die ganze Siedlung Weiermatt ist von einer Gemeinschaftsantenne aus zu bedienen. Einzelantennen sind untersagt. Die Aufstellung der Gemeinschaftsantenne ist vom Eigentümer des Hochhauses (Gebäude Nr. 4) zu dulden.

Art. 21

Duldungspflichten

Die Grundeigentümer haben ohne Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch unentgeltlich zu dulden:

- a) private Durchleitungen für Wasser, Abwasser, Elektrizität, Telefon und ähnliches; es sind nur unterirdische Leitungen zulässig.
- b) Grenz- und Näherbauten, soweit sie sich aus dem Plan ergeben; Grenzmauern sind auf die Grenze zu stellen und es gelten dafür im übrigen die Bestimmungen über Brandmauern.
- c) die Errichtung und bestimmungsgemässe Benützung der im Plan eingezeichneten Strassen, Wege und Kinderspielplätze sowie der Abstellplätze für Container und der oberirdischen Abstellplätze für Fahrzeuge.

Art. 22

Begutachtung von Baugesuchen

Die Baukommission kann bestimmen, dass alle Baugesuche vor der Bewilligung von einem Fachmann oder einer Spezialkommission auf Kosten des Bauherrn zu begutachten sind.

Der Fachmann oder die Spezialkommission wird auf Antrag der Baukommission vom Gemeinderat gewählt.

Art. 23

Anmerkung im Grundbuch

Der spezielle Bebauungsplan und die vorstehenden Bauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und auf den in Art. 1 genannten Grundstücken im Grundbuch wie folgt anzumerken: "Spezieller Bebauungsplan". Die Anmeldung an das Grundbuchamt ist Sache der Baukommission.

Art. 24

Bewilligung von Ausnahmen

Der Gemeinderat kann auf Antrag der Baukommission geringfügige Abweichungen vom speziellen Bebauungsplan und von den speziellen Bauvorschriften bewilligen, wenn dadurch die Gesamtüberbauung nicht beeinträchtigt und die gegebene Ausnützung eingehalten wird.

Art. 25

Baulandumlegung

Soweit die Ueberbauung nach dem Plan eine Baulandumlegung voraussetzt, ist eine solche vorzunehmen. Der Gemeinderat behält sich vor, eine Baulandumlegung nach den Bestimmungen des Kant. Baugesetzes zu verfügen.

Art. 26

Ergänzendes Recht

Als ergänzendes Recht gelten die kantonalen Bauvorschriften und die rechtsgültigen Gemeindereglemente.

Art. 27

Aufhebung widersprechenden Rechts

Widersprechende Gemeindenvorschriften gelten als aufgehoben.

Obergösgen, den 2. Dezember 1971 Von der Gemeindeversammlung genehmigt:

Der Ammann:

Der Gemeindeschreiber:



L. W. Kyburz
 Jos. W. Kyburz

Joh. R. Marti
 Joh. R. Marti

Vom Regierungsrat durch heutigen
 Beschluss Nr. 2468 genehmigt

Solothurn, den 2. Dez 1972

Der Staatsschreiber: