

Regional-, Orts-, Quartierplanungen, touristische Gesamt- und
Detailplanungen, Architektur, Quartier- und Kernsanierungen,

8008 Zürich
Seegartenstrasse 12
Telefon 01 47 38 80

Zweigstelle:
Baslerstr. 37
4600 Olten

EINWOHNERGEMEINDE O B E R G O E S G E N

GESTALTUNGSPLAN VORSTATTSTRASSE
MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

A. LEITBILD

A1 AUSGANGSLAGE

Die Ortsplanung sieht vor, dass im Gebiet "Meiholder" ein Gestaltungsplan zu erstellen ist. Als Minimalinhalt wird dabei die Festlegung der Feinerschliessung mit gestaltetem Strassenraum (Wohnstrasse) und die rückwärtige Feinerschliessung für die Liegenschaften an der Aarauerstrasse gefordert. Letzteres wird im Falle der Erstellung der Strassenverzweigung Aarauerstrasse - "Neue Schachenstrasse" unabdingbar, weil im Bereiche dieser Verzweigung keine Ausfahrten mehr zugelassen werden können.

A2 VORGABEN FUER DIE PLANUNG UND PROJEKTIERUNG

In der zukünftigen Nutzungsplanung ist vorgesehen, dass der westliche Teil des Gestaltungsplangebietes der Kernzone (Ausnützungsziffer 0,4) und der östliche Teil der Wohnzone W2 (Ausnützung 0,3) zugewiesen wird.

Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann diese Ausnützung von 0,4 auf 0,45 bzw. von 0,3 auf 0,4 erhöht werden, wenn dabei die für § 44 Abs. 1 BauG. und § 39 lit. a) KBR genannten Zielsetzungen eine Realisierung erfahren. Mittels der Grundsätze in Abschnitt 1.1 und ihrer Konkretisierung im Plan und in den ergänzenden Bauvorschriften, wird diesen Zielsetzungen nachgelebt.

Im östlichen Teil des Gebietes soll dies mittels einer verdichteten Einfamilienhaussiedlung, bestehend aus zwei 1 - 2-geschossigen Bauzeilen mit Doppeleinfamilienhäusern und eingeschossigen Zwischenbauten geschehen.

Diese Häuser sollen leicht geneigte Dächer aufweisen und die nördliche Gebäudezeile soll aufgrund der Gelände- und Gebäudestaffelungen gegenüber den obliegenden Einfamilienhäusern visuell nicht in Erscheinung treten. Die erforderliche Terrainabstufung ist durch einen erdüberdeckten Unterstand für Autos und Freizeitraumbedürfnisse zu bilden.

Im westlichen Teil des Gebietes soll die bestehende Kernbebauung unter integraler Berücksichtigung der Ortsbildschutzerfordernisse erhalten und ergänzt werden. Den optischen Zusammenschluss mit der verdichteten Einfamilienhausüberbauung bildet ein gutgestalteter Einzelbau in herkömmlicher Bauweise.

A3 RECHTLICHES VORGEHEN

Im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplanes für das Gebiet Meiholder (GESTALTUNGSPLAN VORSTATTSTRASSE) wird die neue Nutzungsplanung voraussichtlich noch nicht Rechtskraft erlangt haben. Der materielle Inhalt des Gestaltungsplanes orientiert sich deshalb nur an den Zielsetzungen der Nutzungsplanung. Formell basiert der Inhalt der Sonderbauvorschriften allein und unmittelbar auf den Bestimmungen des Baugesetzes bzw. des Kantonalen Baureglementes.

Baugesuche, über die nach dem Inkrafttreten des neuen kommunalen Baureglementes zu entscheiden ist, haben jedoch auch vollumfänglich den Bestimmungen des von der Gemeindeversammlung zu beschliessenden Teiles des Bau- und Zonenreglementes zu genügen.

B. GESTALTUNGSPLAN MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Die Einwohnergemeinde Obergösgen erlässt gestützt auf die §§ 44, 45 des Baugesetzes für das Gebiet "Vorstattstrasse", ganz oder teilweise umfassend die Parzellen Kataster Nr.

74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 88, 90, 91, 92

379, 430, 459, 577, 578, 595,

sowie die Strassenparzellen L (Bollenfeldstrasse) und M (Jura- und Vorstattstrasse)

folgenden Gestaltungsplan mit zugehörigen Sonderbauvorschriften:

B1 PLAN (KARTE)

1. Verbindlicher Inhalt:

- a) Feinzonenunterteilung
- b) öffentliche und private Fahrflächen mit Ausweichstellen und Platzausweitungen
- c) Lage der Parkieranlagen
- d) Fussgängerverbindungen
- e) Baulinien, Gestaltungsbaulinien und Baubegrenzungs-
linien für Haupt- und Nebengebäude
- f) Dachformen und zu erhaltende Gebäude
- g) Lage der Kinderspielplätze
- h) Containerstandorte

2. Richtplaninhalt:

- k) Lärmschutzanlagen gegen Kantonsstrasse
- l) Baumpflanzungen
- m) Separate Quellwasserableitungen nach Massgabe
des Bedürfnisses (kein Planeintrag)

B2 SONDERBAUVORSCHRIFTEN

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1 Grundsätze

1.1.1 Das Gestaltungsplangebiet ist nach folgenden Zielsetzungen zu überbauen:

- östliches Teilgebiet auf Parzelle Nr. 88 und 430 als verdichtete, niedere, Einfamilienhaussiedlung (Zone VE2)
- westliches Teilgebiet auf Parzelle Nr. 79 und 74 als eine dem schützenswerten alten Ortskern angepasste Ueberbauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern (Zone K2)
- übriges Teilgebiet in gutgestalteter Einzelbauweise (Zone W2)

1.1.2 Ein erhöhter Wohnwert ist durch folgende Ausstattungen und Anordnungen zu erreichen:

- a) Einspurstrassenkonzept mit allgemein benutzbaren Plätzen, zusammengefassten Autoabstellplätzen mit zusätzlichen Fussgängerverbindungen
- b) Lärmschutzeinrichtungen, Spielflächen und Bepflanzungen nach Gesamtkonzept
- c) besondere Gebäudeanordnung mit Offenhaltung von Durchblicken und entsprechender Gebäudegestaltung
- d) umweltfreundliche, sparsame Energienutzung

1.2 Verfahrensvorschriften

1.2.1 Soweit die Sonderbauvorschriften keine Bestimmungen enthalten, gelten unmittelbar die kantonalen Bauvorschriften.

1.2.2 Kleinere Ausnahmen und Aenderungen bezüglich dem Inhalt der Plandarstellung (Karte) kann die Baukommission gestatten, sofern daraus keine Nachteile für Dritte entstehen, keine öffentlichen Interessen verletzt werden und die

Qualität des Gestaltungsplanes nicht verschlechtert wird. Darunter fallen insbesondere allfällige unbedeutende Verschiebungen und Anpassungen von Strassenachsen innerhalb den Parzellen Nr. 88 und 430, die sich bei der Ausarbeitung des Bauprojektes für die verdichtete Einfamilienhaussiedlung als vorteilhaft erweisen.

- 1.2.3 Die im Rahmen des Gestaltungsplanes eingehenden Baugesuche sind inbezug auf die Anforderungen des Gestaltungsplanes und der Sonderbauvorschriften fachlich zu begutachten.
- 1.2.4 Zur Beurteilung des Baugesuches, das die verdichtete Einfamilienhaussiedlung als Einheit zu umfassen hat, sind neben den üblichen Baugesuchbestandteilen noch folgende Unterlagen beizuziehen:
- a) Allgemeines Bauprojekt der öffentlichen Strasse
 - b) Privatrechtliche Vereinbarungen bezüglich der Erstellung der überdeckten Unterstände für die verdichtete Einfamilienhaussiedlung auf den Parzellen Nr. 577, 578 und 595
 - c) Detaillierter Umgebungsplan mit allen Angaben und Nachweisen, die eine Beurteilung nach den Bestimmungen dieses Reglementes erlauben.
 - d) Parzellierungsvorschläge mit dem erforderlichen Nachweis der Dienstbarkeiten auf den einzelnen Grundstücken, die sich zur Realisierung der verdichteten Einfamilienhaussiedlung als notwendig erweisen.
- 1.2.5 Eine Baubewilligung darf erst erteilt werden, wenn der Baukommission der Nachweis dafür erbracht wird, dass die bei der Parzellierung der Gesamtüberbauung erforderlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden können (Dienstbarkeitsverträge).

2. Ergänzende Bauvorschriften (Zonenvorschriften)

2.1 Gestützt auf das kantonale Baureglement gelten für die vom Gestaltungsplan voll erfassten Parzellen Kataster Nr. 79, 430 und 88 folgende Nutzungsbestimmungen:

	Verdichtete EFH-Siedlung VE2	Wohnzone W2	Kernzone K2
<u>Geschlosszahl</u> (§§ 16/17 KBR)	2	2	3
<u>Max. Gebäudehöhe</u> (§ 18 KBR) • Bei zweigeschossigen Gebäuden - bei der Nordfassade der nördlichen Gebäudezeile - bei den übrigen Fassaden • Bei eingeschossigen Zwischenbauten	4.00 m 7.50 m 4.00 m	7.50 m	7.50 m
<u>Max. Firsthöhe</u> (§ 18 KBR) • Bei zweigeschossigen Gebäuden • Bei eingeschossigen Zwischenbauten	7.50 m 4.50 m	frei	frei
<u>Dachneigung</u> (§ 63 KBR) • Bei Zweigeschossigen Gebäuden • Bei eingeschossigen Zwischenbauten	frei frei	30 - 40° a.T.	Gemäss Zif. 2.5
<u>Gebäudelänge</u> (§§ 21, 31-33 KBR) • Bei zweigeschossigen Gebäuden • Bei eingeschossigen Zwischenbauten • Gesamtlänge bei geschlossener Bauweise - nördliche Gebäudezeile - südliche Gebäudezeile	max. 18.00 m min. 4.00 m unbegrenzt max. 40.00 m	max. 18.00 m	max. 30.00 m
<u>Zulässige Bautiefe</u>	16.00 m	18.00 m	14.00 m
<u>Min. Grenzabstand</u> (§§ 21, 23, 26 KBR) • Bei Kleinbauten (§ 23 KBR)	4.00 m	4.00 m	4.00 m
	Gemäss § 23 KBR		
<u>Min. Gebäudeabstand</u> (§§ 26, 28-33 KBR) • Bei zwei mit einer eingeschossigen Zwischenbaute verbunden zweigeschossigen Gebäuden - mit beidseitigen Brandmauern - mit einseitiger Brandmauer - ohne Brandmauern mit feuersicherer Deckenausbildung der Zwischenbaute • Bei Kleinbauten (§ 23 KBR)	8.00 m 4.00 m 5.00 m 8.00 m	8.00 m	8.00 m
	Gemäss § 28 KBR Abs. 2		
<u>Ueberbauungsziffer</u> (§§ 34/35 KBR)	50 %	50 %	50 %
<u>Grünflächenziffer</u> (§§ 34/36 KBR)	40 %	40 %	40 %
<u>Ausnützungsziffer</u> (§§ 34/38 KBR)	0,4	0,4	0,45

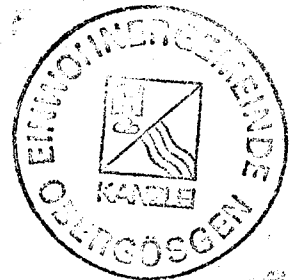
- 2.2 Für die übrigen ganz oder teilweise vom Gestaltungsplan erfassten Parzellen, sind nur die Erschliessungsfestlegungen verbindlich. Massgebend für die zulässige Nutzung sind die Bestimmungen des jeweils gültigen Bau- und Zonenreglementes. Abweichungen von demselben können im Rahmen dieser Sonderbauvorschriften gestattet werden, wenn dadurch bei Neu- und Umbauten eine bessere Einpassung in die bauliche Umgebung sichergestellt werden kann, und die Verfahrensvorschriften gemäss Zif. 1.2.3 dieses Reglementes eingehalten werden.
- 2.3 In den Wohnzonen sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie folgt zulässig:
- a) in der Wohnzone W2 bis zu einem Anteil von 25 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche eines Gebäudes, wenn sie sich der Bauweise der Wohnnutzung anpassen
 - b) in der verdichteten Einfamilienhauszone ohne Anteilsbeschränkung nur in eingeschossigen Zwischenbauten
- 2.4 In der verdichteten Einfamilienhauszone sind nur Wohnformen zugelassen, die dem Charakter dieser Zone dadurch entsprechen, dass für die einzelnen Einheiten eine Abparzellierung möglich ist. Einsehbare Dachflächen sind in ansprechenden nicht spiegelnden Materialien auszuführen; Kiesklebedächer sind generell nicht zugelassen.
- 2.5 In der Kernzone gelten die folgenden Ortsbildschutzbestimmungen:
- a) Der Ortsbildschutz bezweckt die Erhaltung und die sinnvolle Ergänzung und Erneuerung des Strassen- und Ortsbildes und den Schutz der geschichtlich und architektonisch wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung.
 - b) Dem Schutzzweck haben sich sämtliche Vorschriften der überlagerten Nutzungszonen unterzuordnen.

- c) Im Ortsbildschutzbereich ist das vorhandene Bauvolumen bezüglich Lage, Dimension, Dachform und Elemente der Material- und Farbgebung und der Massstäblichkeit wie Traufhöhe, Dachvorsprung, Fenster- und Fassadenstruktur zu erhalten. Anexbauten sind in der Regel mit einem oben an die Fassade anschliessenden Pultdach auszustatten.
- d) Beim Umbau oder dem Wiederaufbau abgebrochener oder zerstörter Gebäude kann die Baukommission verlangen, dass störende Elemente zu verbessern, zu erneuern oder abzubrechen sind. Sie kann auch geringfügige Veränderungen gestatten, wenn der Gesamteindruck nicht gestört wird und sich daraus eine Verbesserung der Wohnhygiene ergibt.
- e) Ergänzende Neubauten in Baulücken haben Proportionen, Massstäblichkeit und Formsprache der Altbauten zu übernehmen und sich durch Lage, Stellung und Freiraumgestaltung in die herkömmlichen Dorfbebauung einzugliedern. Dabei besteht kein Anspruch auf die Ausschöpfung der zulässigen Ausnützung.

2.6 Kleinbauten gemäss § 23 KBR sind, ausserhalb der im Plan bezeichneten Bereiche für Garagen und offene Unterstände, nur zulässig, wenn

- a) bei Garagen als An- und Vorbauten eine einwandfreie Einpassung in die Gesamtüberbauung sichergestellt ist.
- b) Bei Geräteschuppen, Kleintierställen und Hundezwingern in Holzkonstruktion eine durchschnittliche in Erscheinung tretende Gebäudehöhe von 2.20 m nicht überschritten wird und die Grundfläche nicht mehr als 3 % der Grundstückfläche beträgt.

- 2.7 Fahrzeugabstellplätze und zugehörige Fahrstrassen sind gemäss SNV-Norm 640 603 zu dimensionieren. Gegenüber Gebäuden haben solche Fahrstrassen einen Minimalabstand von 2.00 m einzuhalten.



Oeffentliche Auflage vom ..30. August... bis 08. Sept. 1985..

Genehmigt vom Gemeinderat Obergösgen am ..18. Mai 1987....

Der Ammann:

A. M. M. M.

Der Gemeindeschreiber:

L. M. M. M.

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn mit
Beschluss Nr. **2249**.. vom ..14. Juli 1987.....

Der Staatsschreiber: ...*Dr. K. F. M. M.*...

