GEMEINDE OBERGOESGEN KANTON SOLOTHURN

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

zum Gestaltungsplan Dorfkern Obergösgen. Abänderung für Teilgebiet 1988

Art. 1

Gestaltungsplan

Zum Gestaltungsplan Abänderung Teilgebiet 1988 gehören die Sonderbauvorschriften und das unverbindliche Richtmodell 1 : 500.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Gestaltungsplan Abänderung Teilgebiet 1988 gilt für das in den Plänen punktiert umrandete Gebiet.

Art. 3

Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die kantonalen und örtlichen Reglemente.

Art. 4

Nutzung

Das Gebiet ist unterteilt in:

a) Zentrum- / Kernzone (K)
b) Mehrfamilienhauszone (W)
c) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe BA + A)
d) Gehölze / Schutzzone (Forstgebiet II)

a) Zentrum

(Dorfplatz, Läden, Bank, Post, Wohnungen, etc.)

- Im Erdgeschoss bei Zentrum (Wohn- und Geschäftshäser) sind Arkaden und Durchgänge gegen den Dorfplatz vorzusehen. (Richtungsweisend ist der Gestaltungsplan).

Die Dorfplatzebene ist freizuhalten für:

- Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf der Dorfbevölkerung (z.Bsp. Coop, Drogerie, etc.)
- betriebl. nicht störendes ruhiges Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe (Schneideratelier, Coiffeursalon, Arztpraxis und dgl.)
- öffentliche und kulturelle Einrichtungen (Post, Gemeinde, Bibliothek, etc.)
- in den Obergeschossen sind Wohnungen sowie nicht störendes ruhiges Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe (Atelier, Arztpraxis und dgl. gestattet).

b) Mehrfamilienhauszone (Wohnzone)

In dieser Zone sind neben der Wohnnutzung in beschränktem Rahmen baulich und betrieblich den Quartiercharakter nicht störende Gewerbe/Dienstleistungsbetriebe gestattet.

c) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

dient der Oeffentlichkeit

z.B. Bastelzentrum, Werken, Kinderhort, Freizeit, Treff, Kleintiere, etc.

d) Gehölze / Schutzzone

Das Gehölze darf nicht gerodet werden.

Art. 5

Grenz- und Gebäudeabstände

Verbindlich dafür ist der Gestaltungsplan.

Art. 6

Lage und Grösse der Bauten

Die Lage der Neubauten ist im Gestaltungsplan dargestellt. Die Plazierung innerhalb der Gruppenbaulinie (Hausbaulinie) ist verbindlich.

Innerhalb einer Gruppe werden sich zwangsläufig zusammengebaute Gebäude ergeben.

Die maximal möglichen äusseren Gebäudeabmessungen (Länge und Breite) entsprechen den Gruppenbaulinien und sind im Gestaltungsplan angegeben.

Art. 7

Stellung der Bauten

Die Stellung der Bauten (Richtung) hat sinngemäss nach Anordnung im Gestaltunsplan zu erfolgen.
Die Firstrichtung ist analog dem Gestaltungsplan anzuordnen.

Art. 8

Geschosszahl

Im allgemeinen sind maximal folgende Geschosszahlen erlaubt:

a) Zentrum-Kernzone
3 Vollgeschosse + Dachausbau (DA)

b) Mehrfamilienhauszone
2 Vollgeschosse + Dachausbau (DA)

c) öffentliche Bauten und Anlagen
1 Vollgeschoss

Die Berechnung erfolgt nach § 17 des kant. Baureglementes.

Art. 9

Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe richtet sich nach § 18 des kant. Baureglementes.

Die Firsthöhe ist in der Fassadenmitte vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Punkt des Daches zu messen (OK Sparren).

Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht angerechnet.
Folgende Masse dürfen auf keiner Seite eines Gebäudes überschritten werden:

Gebäudehöhen:

a) Zentrum-Kernzone

1 Vollgeschoss	4.50 m
2 Vollgeschosse	7.50 m
3 Vollgeschosse	10.50 m

b) Mehrfamilienhauszone

2 Vollgeschosse	7.50 m

c) Oeffentliche Bauten und Anlagen

1 Vollgeschoss	4.00 m

Firsthöhen:

a) Zentrum-Kernzone

1 Vollgeschoss	7.00 m
2 Vollgeschoss	12.50 m
3 Vollgeschoss	15.50 m

b) Mehrfamilienhauszone

2 Vollgeschosse	12.50 m

c) Oeffentliche Bauten und Anlagen

1 Vollgeschoss	6.00 m

Art. 10

Baulinien

Im Gestaltungsplan Abänderung Teilgebiet 1988 sind die Gruppenbaulinien (Hausbaulinien) verbindlich festgelegt. Damit soll die Schaffung von Gebäudegruppen erreicht werden. Es dürfen keine Gebäude- oder Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Vordächer und dgl. über die Gruppenbaulinie (Hausbaulinie) hinausragen, ausgenommen Vordächer bis max. 1.0 m. Gebäudelänge ist unbegrenzt. Mehrlängenzuschläge gem. § 22 KBG wurden vernachlässigt.

Art. 11

Dachgestaltung

Die Neubauten sind mit Schrägdächern mit einheitlicher Neigung von 28 - 40 Grad zu erstellen.
Das Brandmauerprofil darf keine Dachvorsprünge aufweisen.
Als Dachbedeckung sind rote oder braune Tonziegel zu verwenden.
Liegende Dachfenster dürfen nicht mit reflektierendem Glas versehen werden. Rahmen und Einfassungen sind in der Farbe der Dachfläche zu halten. Liegende Dachfenster und Dachausschnitte dürfen nach ihren Ausmassen

gesamthaft nicht grösser als 1/3 der Dachhöhe und 1/4 der Dachlänge sein. Dachaufbauten (Lukarnen) sind gestattet.

Art. 12

Arch. Gestaltung

Sämtliche Bauten sind auf die ortsübliche ländliche Bauweise abzustimmen.
Bezüglich Farbe und Struktur werden ausgefallene Materialien nicht zugelassen.

zu verwendende sichtbare Hauptmaterialien:

- Holz
- Verputz
- Tonziegel rot oder braun

auf Farbgebung und Gestaltung ist besonders zu achten. Farbgebung und Gestaltung unterstehen einer sorgfältigen Prüfung durch die Baukommission. Die Kuben im Massenmodell 1 : 500 entsprechen in etwa den Vorstellungen der Baukommission. Geringe Abweichungen sind zugelassen. Die Baukommission kann zur Begutachtung auf Kosten des Baugesuchstellers einen ausgewiesenen Fachmann beiziehen.

Art. 13

Umgebungsgestaltung

Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.
Terrainveränderungen sind sorgfältig vorzunehmen und auf das notwendige Minimum zu beschränken. Das umliegende Gelände darf in seiner Charakteristik durch Terrainveränderungen nicht nachteilig verändert werden.
Stützmauern und steile Böschungen sind zu vermeiden. Wo die Bodengestaltung nachweisbar keine andere Lösung erlaubt, muss ihre Höhe auf das absolut notwendige Minimum beschränkt bleiben, zudem sind sie durch geeignete Bepflanzung abzudecken.
Bei Neuanpflanzungen sind einheimische Bäume zu verwenden.

Art. 14

Einfriedungen

Feste Einfriedungen sind in der Regel zu vermeiden. Sie sollen nur dort erstellt werden, wo es um die Sicherheit der Bewohner, insbesondere der Kinder geht. Solche Einfriedungen sind in unauffälliger Art vorzunehmen.

Art. 15

Fusswege

Für den Ausbau der im Plan eingezeichneten Fusswege ist bei der Parzellierung von Grundstücken das notwendige Areal zur Verfügung zu stellen.

Art. 16

Oeffentlicher Platz

Für die Errichtung öffentlicher Plätze (Spielplätze und Treffpunkte für Quartierbewohner) sind gemäss Gestaltungsplan Flächen ausgeschieden. Die Standorte, sowie Grösse der Plätze (Plangenauigkeit) sind dem Gestaltungsplan zu entnehmen.

Art. 17

Garagen

Die Einzelgaragen und die Parkplätze werden wie im Gestaltungsplan dargestellt zusammengefasst. Das notwendige Land dafür ist allenfalls projektmässig zu reservieren.

Art. 18

Antennen

Radio- und Fernsehantennen dürfen nur im Gebäudeinneren angebracht werden. Es ist der Anschluss an das Kabelnetz anzustreben.

Art. 19

Erschliessung

Die Erschliessung des Bebauungsplangebietes ist unter Vorbehalt der Etappenbestimmungen Sache der Gemeinde. Alle Detailerschliessungen (Hauszufahrten, Zuleitung) sind von den Grundeigentümern in den erforderlichen Dimensionen auf eigene Kosten zu erstellen. Der etappenweise Ausbau wird von der Gemeinde nach Massgabe der Bedürfnisse und im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten festgelegt. Sie erstellt die im Plan festgelegte Sammel- und Stichstrasse mit den notwendigen Werkleitungen.
An die Kosten dieser Erschliessung haben die Grundeigentümer nach Massgabe der Erschliessungsreglemente Beiträge zu leisten.

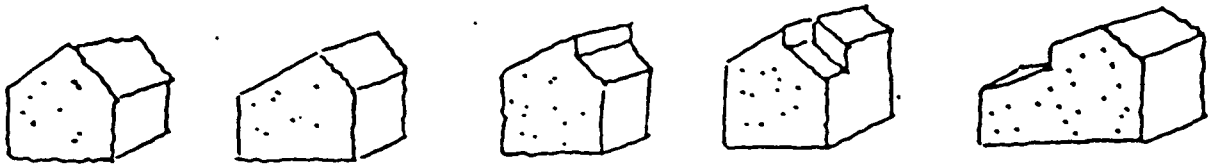
Zusatzblatt

Art. 20

Dachformen

gestattete
Dachformen

(Brandmauerprofil)



Eingeschossige Bauten können Flachdächer aufweisen
gestattet sind nur:

Art. 21

Trauf- und Firstlängen (s. verbindl. Zeichnungen)

Für die maximal gestattete, zusammenhängende, auf gleiche Flucht und Höhe verlaufende Trauf- resp. Firstlänge ist der Gestaltungsplan verbindlich.

Art. 22

Selbstbauzone (Eingangszone) (s. verbindl. Zeichnung)

In der Selbstbauzone (Vorgarten) ist es gestattet, in beschränktem Rahmen nach individuellem Bedürfnis z.B. einen Geräteschopf/Velounterstand/Abstellraum/ged. Sitzplatz und dgl. zu errichten.

Vorschrift

Die überbaubare Fläche beträgt max. 1/5 der zur Verfügung stehenden Fläche der Selbstbauzone (Vorgarten - Eingangszone).
Die Höhe der "Schopfbauten" beträgt max. 2.60 m OK Dacheindeckung/Schutzschicht.
Die Länge der Selbstbauten ist max. 3 m.
Der minimale Abstand zwischen Ueberdeckung und Gruppenbaulinie beträgt 3 m.
Als Sichtschutz zwischen den Vorgärten in der Flucht der Brandmauern ist eine natürliche Bepflanzung (Hecken und Büsche) oder eine massive Trennung (Beton, Verputz in einer maximalen Höhe von 1.80 m gestattet.
Dies gilt ebenso für den Abschluss auf der Stirnseite.

Art. 23

Gartenzone
(priv. Grün)
(s.verbindl.
Zeichnung

Im Gegensatz zur Selbstbauzone sind in der Gartenzone keine geschlossenen "Schopfbauten" gestattet.

gestattet sind:

- Pergola
- überdeckter Sitzplaz

) max. Höhe OK = 2.60 m

Der Abstand zwischen Ueberdeckung und Gruppenbaulinie beträgt min. 4 m. Als Sichtschutz zwischen den Gärten in der Flucht der Brandmauern ist eine natürliche Bepflanzung (Hecken, Büsche) oder eine massive Trennung (Beton oder Verputz) in einer max. Höhe von 1.80 m gestattet. Stirnseitig darf nur auf eine max. Länge von 2.50 m baulich abgeschlossen werden.

Art. 24

Inkrafttreten

Diese Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Oeffentlich aufgelegen vom 20. April bis 20. Mai 1990

Genehmigt durch den Gemeinderat

Obergösgen, 30. Januar 1989

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Ammann: sig. Fischer

Der Gemeindeschreiber: sig. Kamber

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt mit Beschluss Nr. 3313 vom 16. Okt. 1990

Der Staatsschreiber:
Der Stellvertreter:

STAATSKANZLEI SOLOTHURN