104 / 79

Kanton Solothurn

Einwohnergemeinde Obergösgen

# Teilzonen- und Gestaltungsplan Bollenfeldstrasse / Vorstatt mit Zonen- und Sonderbauvorschriften

GB Obergösgen Nr. 79

RRB Nr. 882 vom 23. Mai 2017

Situation 1 : 500

| Index | Datum | Aenderungen | gez. | gepr. | gen. | Oensingen, 26.06.2015 | geprüft: mwy | genehmigt: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 30.09.2016 | Anpassungen nach Auflage | mwy | sbl | tle | | | |
| 4 | 04.02.2016 | Stand Vorprüfung beim Kanton | mwy | sbl | tle | gezeichnet: chh | | |
| 3 | 21.12.2015 | gem. Vorabklärung Amt für Raumplanung | mwy | tle | tle | Grösse: 60 / 105 | Plan Nr. 21534 / 2 | |
| 2 | 09.09.2015 | gem. Stellungnahme Planungskommission | mwy | tle | tle | user: mwy | | |
| 1 | 14.07.2015 | Stand Vorprüfung z.H. Gemeinderat | mwy/chh | sbl | tle | gedruckt: 12.12.2016 11:13:56 | | |
| AV- Grundlage vom: | | 22.07.2016 | CAD-File: M:\Obergösgen\21534 Änderung GP Vorstattstrasse\Genehmigung\g_21534_2.dgn | | | | | |


www.bsb-partner.ch

| | | |
|---|---|---|
| **Oensingen** | **Tel.062 388 38 38** | **Fax 062 388 38 00** |
| Biberist | Tel. 032 671 22 22 | Fax 032 671 22 00 |
| Grenchen | Tel. 032 654 59 30 | Fax 032 654 59 31 |
| Schlierrn/Bern | Tel. 031 978 00 78 | Fax 031 978 00 79 |

BSB + Partner
Ingenieure und Planer


## Legende Gestaltungsplan

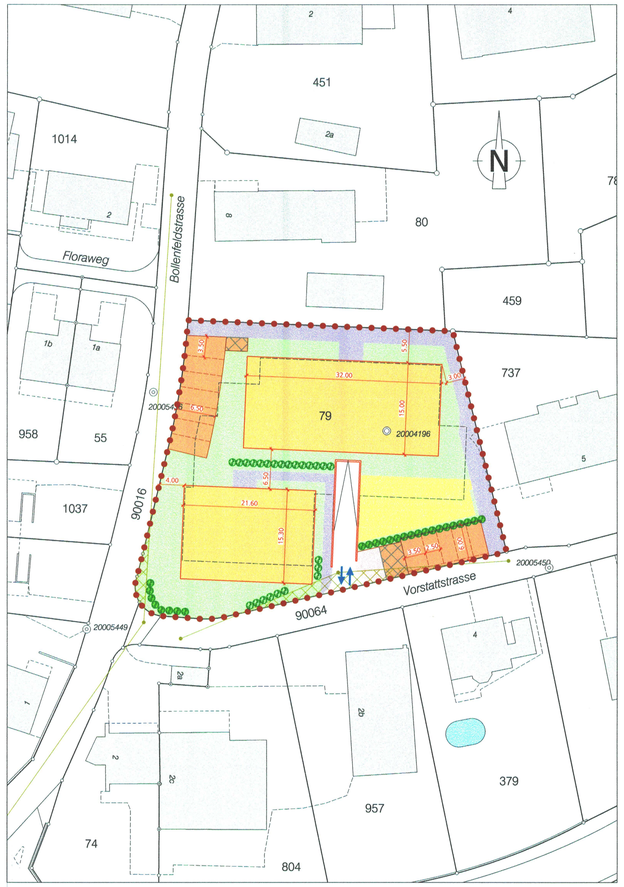
### Genehmigungsinhalt

Der bestehende Gestaltungsplan Vorstattstrasse inkl. Sonderbauvorschriften (RRB Nrn. 2249 vom 14.07.1987, 1573 vom 15.05.1990, 2405 vom 09.12.2002) wird auf GB Obergösgen Nr. 79 aufgehoben.

- Geltungsbereich Teilzonen- und Gestaltungsplan
- Baubereich Hochbauten
- Zugang Gebäude (privat)
- Spielplatz / Aufenthaltsplatz
- Grünfläche
- Parkfläche oberirdisch
- Veloabstellplatz
- Ein- / Ausfahrt Einstellhalle
- Platz für Abfallentsorgung (Containerplatz)
- Sichtbereich zwischen 0.50m bis 3m Höhe freizuhalten (§50 KBV)
- projektierte Bäume / Hecken

### Orientierungsinhalt

- Einstellhalle
- projektierte Bäume / Hecken




Öffentliche Auflage vom 24. Juni bis 25. Juli 2016

Beschlossen vom Gemeinderat Obergösgen

Obergösgen, 16. Januar 2017

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeverwalter:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 882 vom 23. Mai 2017

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. 26 vom 30. Juni 17

Der Staatsschreiber :

STAATSKANZLEI SOLOTHURN

## Zonen- und Sonderbauvorschriften

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Obergösgen folgende, mit dem Teilzonen- und Gestaltungsplan „Bollenfeldstrasse / Vorstatt" auf GB Obergösgen Nr. 79 verbundene Zonen- und Sonderbauvorschriften:

## I. Allgemeine Bestimmungen

**§ 1 Zweck**

[1]Der Teilzonen- und Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer verdichteten Wohnüberbauung mit zwei Mehrfamilienhäusern von hoher Qualität und die sinnvolle, zweckmässige Ergänzung des Dorfkerns.

[2]Zu diesen Zwecken legt der Teilzonen- und Gestaltungsplan die (Bau-)Bereiche, die Nutzungsart und -dichte, die Parkierungs- und Grünflächen, sowie die Erschliessung innerhalb des Perimeters fest.

**§ 2 Stellung zur Grundordnung, Geltungsbereich und Bestandteile**

[1]Soweit der Teilzonen- und Gestaltungsplan sowie die Zonen- und Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Obergösgen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

[2]Der Teilzonen- und Gestaltungsplan und die Zonen- und Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet.

[3]Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan sowie die vorliegenden Zonen- und Sonderbauvorschriften.

**§ 3 Bestehende Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften**

[1]Der vorliegende Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Zonen- und Sonderbauvorschriften hebt die bestehenden Gestaltungspläne und Änderungen mit Sonderbauvorschriften für GB Obergösgen Nr. 79 auf (RRB Nr. 2249 vom 14.07.1987; 1573 vom 15.05.1990 und 2405 vom 09.12.2002).

[2]Ausserhalb des Geltungsbereiches behalten die bestehenden Gestaltungspläne „Gestaltungsplan Vorstattstrasse" mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 2249 vom 14. Juli 1987), „Änderung Gestaltungsplan Vorstattstrasse" mit Sonderbauvorschriften (RRB 1573 vom 15. Mai 1990) und „2. Änderung Gestaltungsplan Vorstattstrasse" mit Sonderbauvorschriften (RRB 2405 vom 09. Dezember 2002) weiterhin Ihre Rechtskraft.

## II. Zonenvorschriften

**§ 4 Nutzungsziffer**

[1]Im Sinne der besseren Nutzung (Verdichtung) von GB Obergösgen Nr. 79, auf der Grundlage der bestehenden Gestaltungspläne und unter Berücksichtigung qualitativer Anforderungen wird die zulässige Ausnützungsziffer (AZ) auf 0.55 festgelegt.

[2]Der vorliegende Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Zonen- und Sonderbauvorschriften setzt das vorgesehene Projekt mit einer verdichteten Bauweise um. Mit einer allfälligen Aufhebung des Gestaltungsplanes geht zwingend die gleichzeitige Aufhebung bzw. Änderung der vorliegenden Zonenvorschriften (AZ von 0.55) einher.

## III. Sonderbauvorschriften

**§ 5 Nutzung**

[1] Im Baubereich „Hochbauten" ist Wohnen und nicht störendes Gewerbe in Mehrfamilienhäusern zulässig. Einfamilienhäuser sind nicht zulässig. Im 2. Dachgeschoss der Mehrfamilienhäuser ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.

[2]Der Bereich „Zugang Gebäude" dient ausschliesslich der privaten Erschliessung der Mehrfamilienhäuser.

[3]Im Bereich „Spielplatz / Aufenthaltsplatz" ist ein Spielplatz bzw. Spielflächen zu schaffen und zu unterhalten. Die Gestaltung und Möblierung erfolgt im Rahmen des Baugesuchs; Kleinbauten sind dem Nutzungszweck entsprechend zulässig.

[4]Die „Grünfläche" dient dem Aufenthalt für die Bewohner/Innen der Wohnüberbauung. Auf den Grünflächen sind Rasenflächen, Baumbepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie dem Nutzungszweck entsprechende Kleinbauten erlaubt. Einfriedungen von privaten Sitzplätzen sind bis zu einer Höhe von 1.50 m zur Abgrenzung privater Grünbereiche nur mit einheimischen Sträuchern erlaubt.

[5]Der Unterhalt des Baubereiche „Zugang Gebäude" und „Spielplatz / Aufenthaltsplatz" sowie der „Grünfläche" untersteht den jeweiligen Grundeigentümern bzw. Baurechtsnehmenden.

**§ 6 Baumasse**

[1]Bezogen auf den Geltungsbereich des Teilzonen- und Gestaltungsplans beträgt die Ausnützungsziffer max. 0.55.

[2]Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen sowie der zulässigen Ausnützung.

[3]Max. Geschossigkeit und Dachform:
- 2 Vollgeschosse mit Satteldach. Die Einheit der Gebäude auf der Parzelle muss gewährleistet sein.
- Die Gebäudehöhe orientiert sich an den umliegenden Bauten und beträgt maximal 7.50 m.

[4]Die max. Gebäudelänge beträgt 30.00 m.

[5]Die max. Gebäudetiefe (ohne Balkone) beträgt 13.50 m.

[6]Die Grünflächenziffer von mindestens 40% ist bezogen auf den Geltungsbereich des Gestaltungsplans einzuhalten.

**§ 7 Materialisierung, Gestaltung**

[1]Die Fassaden haben eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen. Farbe und Materialität sind den ortstypischen Gegebenheiten anzupassen.

[2]Untergeschosse (Einstellhalle) müssen überdeckt werden und dürfen in der gestalteten Umgebung nicht in Erscheinung treten.

[3]Dach: Die Firstrichtung liegt parallel zur Längsseite des Baufeldes.

**§ 8 Energieversorgung**

[1]Gebäudehüllen (Dämmung) haben die Primäranforderungen von Minergie zu erfüllen (Heizenergiebedarf 10% besser als gesetzliche Vorschriften) oder bei Einhalten der gesetzlichen Mindestanforderungen für den Heizenergiebedarf kompensatorisch den Wärmebedarf mehrheitlich mit erneuerbarer Energie zu decken.

[2]Die Anwendung des Bonus für energieeffizientes Bauen gemäss § 39 Abs. 3 KBV ist nicht zulässig.

**§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände**

[1]Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereichs bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglicher Rechte. Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

[2]Eine Unterschreitung der gesetzlichen Abstände innerhalb des Perimeters ist zulässig. Im Rahmen der Baugesuchsprüfung ist der Nachweis zu erbringen, dass die wohnhygienischen und brandschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden.

**§ 10 Erschliessung / Parkierungsanlagen**

[1]Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle von der Vorstattstrasse her. Die oberirdischen Parkplätze werden über die Vorstattstrasse und über die Bollenfeldstrasse erschlossen.

[2]Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Übergangsbereiche zum Erdgeschoss zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind nicht zulässig.

[3]Die Parkierung erfolgt grundsätzlich unterirdisch. Pro Wohneinheit sind mind. 2 Parkplätze zu erstellen und zusätzlich pro vier Wohneinheiten 1 Besucherparkplatz zu errichten.

[4] Im Bereich „Parkfläche oberirdisch" sind Parkplätze zulässig und zwingend zwei Behindertenparkplätze zu erstellen. Zusätzlich sind auf der „Parkfläche oberirdisch" auch genügend gedeckte Fahrradabstellplätze vorzusehen. Der Bereich ist auf der strassenzugewandten Seite mit einem 0.5m breiten Bankett auszugestalten.

**§ 11 Ver-/ Entsorgung**

[1]Der „Platz für Abfallentsorgung" ist mit baulichen Massnahmen gegen aussen abzuschirmen.

[2]Die Ver- und Entsorgung hat sich nach den rechtsgültigen Nutzungsplanungen GEP und GWP zu richten. Für das Meteorwasser existiert eine Versickerungsprüfpflicht.

**§ 12 Gewässerschutz**

[1]Es sind Schutzmassnahmen für die Grundwasserschutzzone S3 festzulegen und im Rahmen des Baugesuchs zu prüfen.

[2]Das Bauvorhaben benötigt eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung nach Art. 19 Abs. 2 Gewässerschutzgesetz und Art. 32 Gewässerschutzverordnung. Die Zuständigkeit liegt beim Bau- und Justizdepartement. Diese kantonale Nebenbewilligung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt, sofern der Gesuchsteller nachweist, dass die Anforderungen gemäss Zone S3 erfüllt sind und ein ausreichender Schutz des Grundwassers während dem Bau und Bestand der Überbauung gewährleistet ist.

[3]Unterirdische Bauten (inkl. Kanalisation) dürfen bis 3.0 m tief ab natürlichem Terrain, maximal aber bis zum höchsten Grundwasserspiegel erstellt werden.

## IV. Schlussbestimmungen

**§ 13 Ausnahmen**

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

**§ 14 Inkrafttreten**

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Zonen- und Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.