

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

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

²Zu 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

¹Soweit 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.

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

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

§ 3 Bestehende Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

¹Der 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).

²Ausserhalb 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

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

²Der 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

¹Im 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.

²Der Bereich „Zugang Gebäude“ dient ausschliesslich der privaten Erschliessung der Mehrfamilienhäuser.

³Im 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.

⁴Die „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.

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

§ 6 Baumasse

¹Bezogen auf den Geltungsbereich des Teilzonen- und Gestaltungsplans beträgt die Ausnutzungsziffer max. 0.55.

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

³Max. 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.

⁴Die max. Gebäudelänge beträgt 30.00 m.

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

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

§ 7 Materialisierung, Gestaltung

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

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

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

§ 8 Energieversorgung

¹Gebäudehüllen (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.

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

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände

¹Die 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.

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

§ 10 Erschliessung / Parkieranlagen

¹Die 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.

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

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

⁴Im 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

¹Der „Platz für Abfallentsorgung“ ist mit baulichen Massnahmen gegen aussen abzuschirmen.

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

§ 12 Gewässerschutz

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

²Das 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.

³Unterirdische 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.