

Regierungsratsbeschluss

vom 29. April 2013

Nr. 2013/765

Recherswil: Änderung Bauzonenplan Zentrum mit Änderung § 6 Zonenvorschriften und Gestaltungsplan „Dorfzentrum Recherswil“ mit Sonderbauvorschriften / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Recherswil unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung Bauzonenplan Zentrum mit Änderung § 6 Zonenvorschriften sowie den Gestaltungsplan „Dorfzentrum Recherswil“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Die Einwohnergemeinde Recherswil beabsichtigt, im Zentrum des Dorfes eine Überbauung zu ermöglichen. Im rechtsgültigen Bauzonenplan ist das Gebiet zwischen Hauptstrasse, Willadingenstrasse und Hagmannstrasse teilweise der Zentrumszone, teilweise der Reservezone Zentrum zugeordnet. Bis auf eine Parzelle liegen alle Grundstücke dieser Zonen in einem Perimeter für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht. Die Gemeinde strebt eine einheitliche Überbauung des Gebietes an. Um dies zu ermöglichen, werden die Parzellen der Reservezone Zentrum in die Zentrumszone eingezont.

Der § 6 des Zonenreglements regelt die Vorgaben zur Zentrumszone. Mit der Änderung wird die Ausnützungsziffer von 0.70 auf max. 0.80 angehoben. Die Geschosshöhe und die Gebäudehöhe werden ebenfalls erhöht. Neu sind mind. 3 und max. 4 Geschosse mit einer Höhe von 10.50 m bzw. 13.50 m zu erstellen. Zudem wird bezüglich Sockelgeschosse dieselbe Ausnahmegestaltung übernommen, die bereits in den Wohnzonen W2 und W3 festgehalten ist. Der Gestaltungsplan bewegt sich damit innerhalb der neuen Zonenvorschriften.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird das Konzept „Kleeblatt“ planerisch festgesetzt. Es werden vier Baufelder ausgeschieden, welche mehrheitlich dreigeschossig überbaut werden können. Bei drei Baufeldern ist zudem ein viergeschossiger Bereich vorgesehen. Zwei dieser Bereiche orientieren sich dabei zur Strasse (Hauptstrasse und Willadingenstrasse), einer zur Mitte der Überbauung. Zwischen den drei- bzw. viergeschossigen Bauten sind Sockelgeschosse vorgesehen, in denen sich die Einstellhalle befindet. Die Sockelgeschosse sind notwendig, da der Grundwasserspiegel in Recherswil sehr hoch liegt. Gegenüber dem östlich angrenzenden Wohnquartier schreibt der Gestaltungsplan eine reduzierte Gebäudehöhe vor. Weiteres zentrales Element des Plans ist ein neuer Begegnungsplatz für die Dorfbewohner, der von der Hauptstrasse her zugänglich ist. Das Quartier wird mit öffentlichen Fusswegen erschlossen. Die Einstellhallen werden pro Baufeld mit einer Zufahrt erschlossen. Im Bereich dieser Zufahrt liegen auch die Besucherparkplätze für das jeweilige Baufeld.

Die Sonderbauvorschriften regeln nebst den genannten Themen insbesondere die Gemeinschaftsanlagen sowie die Aussenraumgestaltung. Als Grundlage dient ein landschaftsgestalterisches Konzept. Zudem legen die Vorschriften einen Anteil an Mietwohnungen von min. 30 % fest.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 1. März 2012 bis am 31. März 2012. Der Einwohnergemeinderat Recherswil beschloss die Planung am 26. Januar 2012 unter dem Vorbehalt von Einsprachen. Während der Auflagezeit ging eine Einsprache ein. Der Gemeinderat behandelte diese am 30. Mai 2012 und wies sie ab. Gleichzeitig beschloss er die Planung.

Mit Schreiben vom 10. Juni 2012 erhoben die abgewiesenen Einsprecher Roland und Manuela Achermann-Zuber, Willadingenstrasse 24, 4565 Recherswil, gegen den Entscheid des Gemeinderates Beschwerde vor dem Regierungsrat. Die Beschwerdeführer zogen ihre Beschwerde mit Eingabe an das instruierende Bau- und Justizdepartement vom 16. April 2013 vollumfänglich und vorbehaltlos zurück. Die Beschwerde kann somit infolge Rückzugs abgeschrieben werden.

Die Kosten für das Beschwerdeverfahren werden auf Fr. 300.00 festgesetzt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'500.00 verrechnet. Die Restanz in der Höhe von Fr. 1'200.00 ist den Beschwerdeführern zurückzuerstatten.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell ist folgende Bemerkung zu machen:

In der Legende der Änderung Bauzonenplan ist in der mittleren Darstellung (Änderung) sowie im nachgeführten Plan nur Zentrumszone zu schreiben. Der Vermerk „min. 2 G“ ist wegzulassen, da er nicht mehr mit den geänderten Zonenvorschriften übereinstimmt. Neu sind für die Zentrumszone mindestens drei Geschosse vorgegeben.

3. Beschluss

- 3.1 Die Änderung Bauzonenplan Dorfzentrum mit Änderung § 6 Zonenvorschriften sowie der Gestaltungsplan „Dorfzentrum Recherswil“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Recherswil werden genehmigt.
- 3.2 Die Beschwerde von Roland und Manuela Achermann-Zuber wird infolge Rückzugs abgeschrieben. Die Kosten für das Beschwerdeverfahren werden auf Fr. 300.00 festgesetzt. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'500.00 verrechnet, die Restanz in der Höhe von Fr. 1'200.00 wird den Beschwerdeführern zurückerstattet.
- 3.3 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit den vorliegenden Unterlagen in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Recherswil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 3'023.00, zu bezahlen.

- 3.5 Die Einwohnergemeinde wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. Mai 2013 je vier korrigierte Bauzonenpläne, nachgeführte Zonenreglemente, Gestaltungspläne sowie Sonderbauvorschriften zuzustellen. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Recherswil, Hauptstrasse 56, 4565 Recherswil

Genehmigungsgebühr:	Fr.	3'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	Fr.	<u>3'023.00</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Kostenrechnung

Roland und Manuela Achermann-Zuber, Willadingenstrasse 24, 4565 Recherswil

Kostenvorschuss:	Fr.	1'500.00	(Fr. 300.00 von 1015004 auf
Verfahrenskosten:	Fr.	300.00	4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	Fr.	<u>1'200.00</u>	(aus 1015004)

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (cs, rk) (2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2012/74)

Bau- und Justizdepartement (mw) (z.Hd. Amt für Finanzen zur Rückerstattung)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (SC/Ru) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung/Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Finanzen (**zum Umbuchen**) (2)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Dossier (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Dossier (später)

Einwohnergemeinde Recherswil, Hauptstrasse 56, 4565 Recherswil, mit 1 gen. Dossier (später)
und mit Rechnung (**Einschreiben**)

Planungskommission Recherswil, 4565 Recherswil

Bau- und Werkkommission Recherswil, Hauptstrasse 56, 4565 Recherswil

Roland und Manuela Achermann-Zuber, Willadingenstrasse 24, 4565 Recherswil, mit der Bitte,
dem Bau- und Justizdepartement (mw) zwecks Rückerstattung des Anteils Kostenvor-
schusses die **Bank- oder Postverbindung** mittels Einzahlungsschein mit **IBAN-Nr.** be-
kanntzugeben (**Einschreiben**)

Emch+Berger AG, Schöngrünstrasse 35, 4500 Solothurn

ZSB Architekten AG, Schachenstrasse 40, 4702 Oensingen

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Re-
cherswil: Genehmigung Änderung Bauzonenplan Dorfzentrum mit Änderung § 6 Zo-
nenvorschriften sowie Gestaltungsplan „Dorfzentrum Recherswil“ mit Sonderbauvor-
schriften)

**Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan
„Dorfzentrum Recherswil“**

60/52



Öffentliche Auflage vom 01.03.2012 bis 31.03.2012

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat

Recherswil, 26.01.2012 / 13.09.2012

Der Gemeindepräsident:

Die GemeindeschreiberIn:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

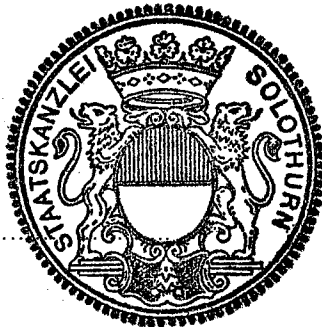
gemäss RRB Nr. 2013/765

vom 25. April 2013

Publikation im Amtsblatt Nr. 23

vom 7.6.13

Der Staatsschreiber:



82103

§ 1 Zweck

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer mit Gewerbenutzungen belebten Wohnüberbauung mit Zentrumscharakter, die über einen qualitativ gestaltetem Aussenraum verbunden wird.
- 2 Weiter bezweckt dieser eine geordnete, auf die Bedürfnisse des Dorfzentrums gerichtete minimale Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr. Wegverbindungen für den Langsamverkehr werden durchgängig und attraktiv gestaltet.

§ 2 Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.
- 2 Die Gestaltung der einzelnen Baubereiche hat sich in Bezug auf das Bebauungsmuster und in Bezug auf das landschaftsgestalterische Konzept an der öffentlichen Mitwirkung, aus der das Konzept „Kleeblatt“ entstanden ist, zu orientieren (siehe Raumplanungsbericht vom 02.08.2011).

§ 3 Stellung zur Bauordnung

- 1 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Rechterswil sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Begleitung

- 1 Die Begutachtung und Begleitung der ausgearbeiteten Bauprojekte für die einzelnen Baubereiche A - D und den damit verbundenen Aussenräumen erfolgt durch die Baukommission Rechterswil sowie durch allfällig hinzugezogene Fachpersonen. Dies betrifft ebenso die Entwicklung wie auch die Bewirtschaftung der öffentlichen und halböffentlichen Grünräume.

§ 5 Massvorschriften

- 1 Die Baubereiche haben eine räumliche Toleranz bereits integriert.
- 2 Die Gebäudehöhen richten sich nach den kantonalen Vorschriften. In den Baubereichen B und D ist die Gebäudehöhe entlang der östlichen Kante (gegenüber den angrenzenden Einfamilienhäusern

des Madackerweges) auf + 10.50 m ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain beschränkt.

§ 6 Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkten dinglichen Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.
- 2 Für die Baubereiche B und D sind die minimalen Grenzabstände mit 7 m gegenüber den Parzellen am Madackerweg festgelegt. Der nördliche Grenzabstand vom Baubereich D gegenüber den Parzellen an der Willadingenstrasse ist mit mindestens 5 m bezeichnet. Diese Grenzabstände müssen der Kantonalen Bauverordnung entsprechen.
- 3 Die Baubehörde hat die Gesuche vor Erteilung der Baubewilligung der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) zu unterbreiten. Die Gebäudeabstände haben der Weisung der SGV zu entsprechen.

§ 7 Ausnützung

- 1 Die maximale Ausnützung des Gestaltungsplanperimeters ist mit einer Ausnützungsziffer von 0.8 festgelegt.
- 2 Die entsprechenden Baubereiche A - D weisen jeweils die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) sowie die maximale Anzahl Geschosse auf.

§ 8 Baubereiche

Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

Baubereich A

- 1 Total BGF 4'465 m²
- 2 Auf Hauptstrasse orientierte Bauten 4-geschossig, ansonsten 3-geschossig mit verbindendem Sockelgeschoss. Sofern die entsprechende Gebäudehöhe es erlaubt, ist ein zusätzliches Attikageschoss nach KBV möglich.
- 3 Anliefermöglichkeit mit Lastwagen (für Gewerbefläche) sowie Zu- und Wegfahrt für die gemeinsame Einstellhalle erfolgt ab Hauptstrasse (Kantonsstrasse).
- 4 Das Baugesuch ist dem zuständigen Kreisbauamt vorzulegen. Für die Ein- / Ausfahrt auf die Kantonsstrasse sind die entsprechenden Normen und Richtlinien einzuhalten. Fahrzeuge dürfen nicht rückwärts auf die Kantonsstrasse ausfahren. Die Kosten für Anpassungen an der Kantonsstrasse sind von der Bauherrschaft zu tragen.

Baubereich B

Baufeld B darf erst überbaut werden, wenn Baufeld **A + C** überbaut sind.

- 5 Total BGF 4'230 m²
- 6 Auf Begegnungsplatz und Erschliessungsachse gerichtete Bauten 4-geschossig, ansonsten 3-geschossig mit verbindendem Sockelgeschoss. Sofern die entsprechende Gebäudehöhe es erlaubt, ist ein zusätzliches Attikageschoss nach KBV möglich. Es liegt eine Gebäudehöhenbeschränkung von 10.50 m ab gewachsenem Terrain entlang der östlichen Kante, gegenüber den angrenzenden Einfamilienhäusern des Madackerweges, vor (siehe schraffierter Bereich im Gestaltungsplan).
- 7 Die Zu- und Wegfahrt für die gemeinsame Einstellhalle erfolgt ab Hagmannstrasse.

Baubereich C

- 8 Total BGF 3'250 m²
- 9 Auf Willadingenstrasse gerichtete Bauten 4-geschossig, ansonsten 3-geschossig mit verbindendem Sockelgeschoss. Sofern die entsprechende Gebäudehöhe es erlaubt, ist ein zusätzliches Attikageschoss nach KBV möglich.
- 10 Anliefermöglichkeit mit Lastwagen (für Gewerbefläche) sowie Zu- und Wegfahrt für die gemeinsame Einstellhalle erfolgt ab Willadingenstrasse.

Baubereich D

- 11 Total BGF 2'340 m²
- 12 Bauten 3-geschossig mit verbindendem Sockelgeschoss. Sofern die entsprechende Gebäudehöhe es erlaubt, ist ein zusätzliches Attikageschoss nach KBV möglich. Es liegt eine Gebäudehöhenbeschränkung von 10.50 m ab gewachsenem Terrain entlang der östlichen Kante, gegenüber den angrenzenden Einfamilienhäusern des Madackerweges, vor (siehe schraffierter Bereich im Gestaltungsplan).
- 13 Die Zu- und Wegfahrt für die gemeinsame Einstellhalle erfolgt ab Willadingenstrasse.

Begegnungsplatz

- 14 Der Begegnungsplatz soll eine zentrale Funktion im öffentlichen Interesse übernehmen.
- 15 Die Einwohnergemeinde und / oder der Kultusverein ist dessen Besitzer.
- 16 Es folgt später ein Reglement, das die Nutzung, Bewirtschaftung sowie einen allfälligen Kostenteiler regelt.

§ 9 Nutzungen

- 1 In allen Baubereichen **A – D** beträgt der Anteil Mietwohnungen mindestens 30 %.
- 2 In den Baubereichen A und C sind neben Wohn- und Geschäftsnutzungen Flächen für öffentliche Nutzungen, Dienstleistungsbetriebe wie auch für Gewerbe bis zu max. 250 m² (exkl. Nebenräume) möglich. Diese publikumsintensiven Nutzungen sind vorzugsweise im Erdgeschoss auf das gewachsene Terrain zu stellen und im Zusammenhang mit der Gestaltung des Begegnungsplatzes und der Strassenfronten zu konzipieren.
- 3 In den Baubereichen B und D sind neben Wohnbauten Flächen für Dienstleistungsbetriebe und Kleinläden möglich.

§ 10 Kleinbauten

- 1 Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 25 m² Grundfläche (nur eingeschossige An- und Nebenbauten) im Rahmen der baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche zulassen ohne Anrechnung an die AZ, sofern diese nicht den Aussenraum beeinträchtigen.

§ 11 Erschliessung motorisierter Individualverkehr und Langsamverkehr

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ist für die jeweiligen Baubereiche im Gestaltungsplan festgelegt.
- 2 Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Zu- und Wegfahrtsbereiche sowie die Abstellplätze von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Ein später zu erstellendes Reglement soll das Erschliessungskonzept, den Unterhalt sowie die Kostenverteilung festlegen.
- 3 Eine mittige Erschliessungsachse (für Fussgänger / Notzufahrt) erschliesst grundsätzlich die im Innern des Areals gelegenen Gebäude. Der Ersteller und Grundeigentümer dieses öffentlichen Fussweges ist die Einwohnergemeinde. Es folgt später ein Reglement, das den Unterhalt und den Kostenteiler regelt.
Für die Projektierung und Realisierung muss eine geeignete Fachperson (Landschaftsarchitekt/in) zugezogen werden.
- 4 Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der gesamten Anlage zu achten. Die Sockelgeschosse (Plateaus) müssen nicht zwingend behindertengerecht ausgebildet sein.

§ 12 Abstellplätze

- 1 Die im Plan eingetragenen oberirdischen vier Autoabstellflächen sind richtungsweisend dargestellt. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richten sich nach §42 KBV.
- 2 Grundsätzlich sind die pro Baufeld notwendigen Parkplätze im Baufeld selbst anzubieten. Eine Kompensation von fehlenden Parkplätzen in anderen Baufeldern ist möglich, sofern eine bewilligungsfähige Übergangslösung bis zur Erstellung dieses Baufelds vorliegt.
- 3 Die privaten Autoabstellplätze sind in den dafür vorgesehenen Einstellhallen (Plateaus) sowie auf den oberirdischen Parkierungsbereichen vorzusehen.
- 4 Für Motorfahräder und Fahrräder müssen pro Baubereich Abstellflächen sichergestellt werden, die ebenerdig oder über Rampen zugänglich sind und der Grösse und Nutzung des jeweiligen Baubereiches entsprechen.

§ 13 Containerplätze

Die Containerplätze haben an geeigneter Stelle, zugehörig zu den jeweiligen Baubereichen A - D zu erfolgen. Es sind ausreichend, gegen aussen abgeschirmte Bereiche vorzusehen.

§ 14 Energieeffizienz und Energieerzeugung

- 1 Eine energieeffiziente Bauweise (Minergie-Standard ohne Zertifikat) ist vorgeschrieben. Die Energieerzeugung hat mindestens pro Baubereich zentral zu erfolgen.
- 2 Sofern ein zentraler Wärmeverbund in der Nähe vorhanden resp. am Entstehen ist, besteht eine Anschlusspflicht.

§ 15 Bodenschutz

- 1 Es besteht die Pflicht, vor Erteilung der ersten Baubewilligung ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.
- 2 Alle Erdarbeiten sind durch eine fachlich qualifizierte, weisungsbefugte bodenkundliche Baubegleitung zu begleiten.

§ 16 Grundwasser

- 1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Gesuch für den Einbau unter den höchsten Grundwasserspiegel z.Hd. des Amtes für Umwelt zu erstellen. Dem Gesuch ist ein geologisches Gutachten für die Detailplanung der temporären Grundwasserhaltung sowie einer allfälligen Baugrubenumschliessung beizulegen.
- 2 Das Gesuch ist mit dem Baugesuch bei der lokalen Baubehörde einzureichen.
- 3 Die Kote des mittleren Grundwasserspiegels (MGW = 456.70 m.ü.M.) darf mit der Fundationskote der Einstellhalle nicht unterschritten werden.
- 4 Die entsprechenden Eigentümer/Bauträger der Baubereiche A bis D müssen vor Baubeginn bei den angrenzenden Liegenschaften, insbesondere GB 191 Lustenberger, Rissprotokolle erstellen und durch einen Geologen den Feuchtezustand und allfällige bestehende Wasserschäden an den Gebäuden aufnehmen lassen.

§ 17 Lärm

- 1 Im Baugesuchsverfahren ist zu prüfen ob auf Grund der nächtlichen Lärmbelastung für die Warenanlieferung gedeckte und gedämmte Entladeboxen zu erstellen sind.
- 2 Für Tiefgarageneinfahrten die unmittelbar neben dem Gebäude verlaufen, sind ebenfalls geeignete Massnahmen zu prüfen (z.B. absorbierende Elemente in der Betonwand).

§ 18 Gemeinschaftsanlagen

- 1 Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen (exklusive der Plateaus) wie Wege, Plätze, Grünanlage, Parkieranlagen und dergleichen ist zu dulden. Der Unterhalt ist in einem Reglement festzuhalten. Dieses ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.
Im Falle einer Abparzellierung der Baubereiche ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.
- 2 Der Begegnungsplatz (im Eigentum der Einwohnergemeinde und / oder des Kultusvereins) weist einen hohen Öffentlichkeitsgrad auf. Die Realisierung muss spätestens gemeinsam mit den Baubereichen A und C erfolgen. Für die Projektierung und Realisierung muss eine geeignete Fachperson (Landschaftsarchitekt/in) zugezogen werden.
- 3 Die an die Erschliessungsachse angrenzenden Flächen sind als gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche nach KBV mit sinnvoller Verteilung zu nutzen. Für die Projektierung und Realisierung muss begleitend eine geeignete Fachperson (Landschaftsarchitekt/in) zugezogen werden.

§ 19 Gestaltung der Bauten

- 1 Die Dorfzentrums-Überbauung (Baubereiche A - D) hat als architektonische Einheit in Erscheinung zu treten. Der Materialwahl und der Farbgebung der Fassaden ist besondere Beachtung zu schenken.
- 2 In den jeweiligen Baubereichen sind mehrere, klar abgegrenzte Gebäudevolumen ohne Versatz in der Geschossigkeit zu konzipieren, die durch ein durchgängiges Sockelgeschoss miteinander verbunden sind. Attikageschosse sind möglich.
- 3 Es sind Flachdachbauten mit Möglichkeit von Attikageschossen zu erstellen. Hauptdächer sind extensiv zu begrünen.
- 4 Das Aufstellen von Solarkollektoren resp. Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist erlaubt und wird im normalen Baugesuchsverfahren geregelt.

§ 20 Gestaltung der Sockelgeschosse (Plateaus)

- 1 Die östlichen Sockelbereiche der Baubereiche B und D (gegenüber den Einfamilienhäusern des Madackerweges) sind anzuschütten, um einen weichen Übergang zu erreichen.
- 2 Die Sockelgeschosse angrenzend an die Erschliessungsachse und zum Begegnungsplatz hin sind mit unterschiedlichen Elementen wie Sitzstufen, Pergolen, Spalier-Elementen zu bestücken, um die angrenzenden Räume mit zu beleben.
- 3 Die Plateaus sollen begrünt und eher privat genutzt werden. Ausser kleineren Grillstellen und Sitzgelegenheiten sollen keine gemeinschaftlichen Nutzungen angeboten werden. Einzelne standortgerechte Strauchgruppen dienen als Sichtschutz und vermitteln zur Massstäblichkeit der anschliessenden Privatgärten.
Die freibleibenden Sichtkanten der Sockelgeschosse sind partiell mit Rankpflanzen zu begrünen.

§ 21 Gestaltung des Aussenraumes

- 1 Eine hochwertige Gestaltung des Aussenraumes wird angestrebt. Ein landschaftsgestalterischer Umgebungsplan über alle Baubereiche hinweg muss bereits bei der ersten Etappe vorliegen. Richtungsweisend ist im Planungsbereich ein landschaftsgestalterisches Konzept abgebildet, das durch David & von Arx Landschaftsarchitektur Solothurn erarbeitet wurde. Die Baukommission begleitet die Weiterentwicklung zusammen mit einer geeigneten Fachperson (Landschaftsarchitekt/in).
- 2 Es sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.



§ 22 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Gestaltungsplan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, sofern das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen sowie achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 23 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

