

Sonderbauvorschriften

zum Gestaltungsplan Ziegelfeld
~~1-3, Parzelle GB Nr. 363~~

20. Nov. 2023, vom Gemeinderat verabschiedet für öffentliche Auflage

Änderungen nach Vorprüfung: rot oder durchgestrichen

Änderungen nach öffentlicher Mitwirkung: grün

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	3
2	Nutzung	4
3	Gebäude und Gestaltung	4
4	Aussenraum	6
5	Infrastruktur	8
6	Realisierung	10
7	Verfahren	10
	Genehmigung	11

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck und Ziel

¹ Der Gestaltungsplan Ziegelfeld mit Sonderbauvorschriften bezweckt die qualitätsvolle Bebauung der Parzelle GB Niederbuchsiten Nr. 363 im Ziegelfeld unter Berücksichtigung des Ortsbildes und des baulichen Bestands.

² Ziel des Gestaltungsplans Ziegelfeld und der Sonderbauvorschriften ist die qualitativ hochstehende architektonische und ortsbauliche Gestaltung einer Wohnüberbauung, die Integration der Bestandsbauten und der Struktur des Aussenraums in das Gesamtkonzept sowie die kommunale Adressbildung aufgrund der Lage am Ortseingang.

§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan Ziegelfeld mit Sonderbauvorschriften gilt für die Parzelle GB Niederbuchsiten Nr. 363.

² Der Gestaltungsplan Ziegelfeld beinhaltet die rechtsverbindliche Plan-darstellung des Projekts inklusive Längsschnitt und die dazu gehörenden rechtsverbindlichen Sonderbauvorschriften.

³ Der Raumplanungsbericht erläutert den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften und hat orientierenden Charakter.

⁴ Das Richtprojekt (solhaus AG, 3. November 2023) bildet das architektonische und ortsbauliche Grundkonzept. Es dient als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften.

§ 3 Stellung zur Grundordnung

¹ Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nicht anders bestimmen, gelten die rechtsgültigen Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten sowie die kantonalen Bauvorschriften.

2 Nutzung

§ 4 Stellung zur Grundnutzung

¹ Die Nutzungen richten sich nach der Grundnutzung der Wohnzone 2-geschossig (W2b).

§ 5 Wohneinheiten

¹ Die Überbauung enthält maximal 14 Wohneinheiten (Neubau: maximal zwölf; Landhaus: maximal zwei).

§ 6 Nebennutzungen

¹ Der Speicher dient der internen gemeinschaftlichen Nutzung. **Die Nutzung muss mit dem Erhaltungsziel des Speichers vereinbar sein und sämtliche denkmalpflegerischen Auflagen erfüllen. Eine Nutzungsänderung muss von der kantonalen Denkmalpflege vorgängig bewilligt werden.**

3 Gebäude und Gestaltung

§ 7 Wegweisender Charakter des Richtprojekts

¹ Das Richtprojekt ist richtungsweisend für die weitere detaillierte Planung des Neubaus im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

§ 8 Baubereich Neubau

¹ Der Neubau muss innerhalb des Baubereichs angeordnet werden.

² Der Neubau kann die Grundfläche des Baubereichs vollständig beanspruchen.

³ **Die maximale Gebäudehöhe des Neubaus beträgt 11,90 m. Der höchste Punkt des Neubaus muss mindestens 10 cm unter der Firsthöhe des Landhauses liegen.**

⁴ ~~Die maximale Höhe der Neubau wird in Meter über Meer (m ü. M.) ausgewiesen. Im Zweifelsfall überwiegt § 8, Abs. 3 gegenüber der Höhenkote des Gestaltungsplans.~~

§ 9 Dachform und Dachgestaltung Neubau

- ¹ Zulässige Dachform ist ein längsorientiertes, symmetrisches Satteldach.
- ² Die Neigung des Satteldachs beträgt minimal 35 und maximal 40 Grad.
- ³ Auf der westlichen Seite des Satteldachs sind vier Gauben mit einem Ausmass von maximal 4,00 m Breite und maximal 1,20 m Höhe zulässig. Die Gauben und die Eindeckrahmen sind in Kupfer zu halten.
- ⁴ Photovoltaik-Anlagen sind indach und in horizontalen Reihen anzuordnen (gemäss Anordnungsprinzip Richtprojekt). *Alternativ oder ergänzend ist das Anbringen von Photovoltaikdachziegeln zulässig.*

§ 10 *Baubereich* Balkone ~~Neubau~~

- ¹ An der westlichen Fassade wird eine durchgehende Balkonstruktur *innerhalb des Baubereichs Balkone* angeordnet.
- ~~² Die Balkonstruktur darf den Baubereich um maximal 2,50 m überschreiten.~~
- ² Die maximale Höhe der Balkonstruktur muss unterhalb der Traufhöhe angeordnet sein.
- ³ Die Gliederung der Balkonstruktur ist mit der Gliederung der Wohnungsstränge deckungsgleich.
- ⁴ Die Balkonstruktur hebt sich gestalterisch von der Gebäudefassade ab.
- ⁵ *Ortsverträglich angebrachte Photovoltaik Elemente an den Balkonbrüstungen sind zulässig.*

§ 11 Fassadengestaltung Neubau

- ¹ Die Fassaden werden mit einer Holzverkleidung ~~in horizontaler Lamellenanordnung~~ gestaltet.
- ² Die Stockwerkunterbrechungen werden an den Nord-, Ost- und Südfassaden gestalterisch mit einem Kupferband hervorgehoben.
- ³ Die Fenster werden vertikal proportioniert.
- ⁴ Das Fallrohr ist in Kupfer zu halten.

§ 12 Landhaus

¹ Das bestehende Landhaus bleibt an seinem Standort erhalten.

² Das Landhaus darf im äusseren Erscheinen keine baulichen Änderungen erfahren.

§ 13 Speicher

¹ Der Speicher muss zur Ziegelfeldstrasse hin ausgerichtet sein.

~~⁴ Der Standort des Speichers gemäss Gestaltungsplan ist dem Aussenraumbereich Gemeinschaft überlagert.~~

§ 14 Unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Bauten dienen der Parkierung, der Haustechnik, der Risikovorsorge (Luftschutzraum) und für Lager (Kellerlokale).

² Innerhalb des unterirdischen Baubereichs ist maximal ein Untergeschoss zulässig.

4 Aussenraum

§ 15 Aussenraumbereichübergreifende Bestimmungen

¹ Die Aussenraumbereiche haben eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.

~~² Das Terrain ist möglichst in seinem natürlichen Zustand zu erhalten.~~

² Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

³ Es sind mindestens zehn mittelkronige Bäume zu pflanzen, in ihrer Gesamtanzahl zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

⁴ Die Bodenversiegelung ist auf das Notwendige zu beschränken.

⁵ Nicht verschmutztes Regenwasser **von versiegelten Aussenflächen ist über die Schulter über eine belebte Bodenschicht und von den Dächern über eine Anlage** ~~ist vor Ort~~ zu versickern. **Flächen und Mulden für die Versickerung sind naturnah zu gestalten.**

⁷ Aussenbeleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken und so auszurichten, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die maximal zulässige Farbtemperatur für Aussenleuchten beträgt 3000 Kelvin. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Leitfaden «Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen» (Amt für Umwelt Kanton Solothurn, 2011) sowie die SIA-Norm 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» vom 1. März 2013 anzuwenden.

§ 16 Aussenraumbereich Zugang

¹ Der Aussenraumbereich Zugang dient der Erschliessung der Gebäude und der Tiefgarage, dem Abstellen von Velos und Transporthilfen, dem Übergang zum öffentlichen Strassennetz und der Entsorgung.

² Versiegelte Flächen sind auf das Minimum zu beschränken.

§ 17 Aussenraumbereich Gemeinschaft

¹ Der Aussenraumbereich Gemeinschaft dient dem Aufenthalt, der Begegnung, Spiel- und Freizeitaktivitäten.

~~² Der Speicher ist dem Aussenraumbereich Gemeinschaft überlagert.~~

² Der Spielplatz inklusive Bodenbeläge ist möglichst naturnah zu gestalten.

³ Entlang des westlichen Parzellenrandes ist eine in der Breite, Höhe und Artenwahl differenziert gestaltete Hecke anzulegen (gemäss Anordnungsprinzip Richtprojekt).

⁴ Der Fussweg ist mit einem durchlässigen Belag anzulegen.

§ 18 Aussenraumbereich Garten

¹ Der Aussenraumbereich Garten dient dem privaten Aufenthalt.

² Die Einfriedung des Gartens des Landhauses ist in seiner Form und Materialisierung zu erhalten.

³ Für die ~~erhaltenswerte~~ Rottanne ist ein einheimischer Laubbaum als ebenbürtiger Ersatz zu pflanzen.

§ 19 Umgebungsplan

¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan einzureichen, der den Umgang mit der bestehenden, zu entfernenden und neu zu pflanzenden Vegetation aufzeigt.

5 Infrastruktur

~~Erschliessung, Parkierung und Entsorgung~~

§ 20 Erschliessung der Parzelle

¹ Die Haupteerschliessung des Perimeters im Südosten dient dem Zugang für Zu Fuss Gehende und der Zufahrt für Velos zu den Haupteingängen des Neubaus sowie der Zufahrt zur Tiefgarage. **Die Zufahrt zur Tiefgarage und der Zugang zum Neubau müssen baulich voneinander getrennt sein, ohne dass die Trennung die Sichtverhältnisse einschränkt wird (trennendes Element von maximal 0,5 m Höhe).**

² Die bestehende Zufahrt im Südwesten des Perimeters bleibt erhalten. Sie erschliesst die Autoparkplätze für Besuchende und ist für Umzugs- und Notfallfahrzeuge dimensioniert.

§ 21 Erschliessung der Wohneinheiten

¹ Die zwei Haupteingänge des Neubaus sind an der Ostfassade angeordnet.

² Die Wohneinheiten und das Untergeschoss des Neubaus sind barrierefrei durch Treppenhäuser und Lifte erschlossen.

³ Der Haupteingang des Landhauses ist an der Nordfassade angeordnet.

§ 22 Parkierung

¹ In der Tiefgarage sind für die Bedürfnisse der Bewohnenden zwei Autoparkplätze pro Wohneinheit sowie genügend Abstellflächen für schwerere, motorisierte und elektrisch betriebene Zweiräder bereitzustellen.

² Im Aussenraum sind insgesamt **fünf sechs** Autoparkplätze für Besuchende bereitzustellen. Ein Autoparkplatz davon ist hindernisfrei zu ge-

stalten und entsprechend auszuscheiden. Ein Autoparkplatz ist für Kurzzeitparken vorzusehen. Die Fläche ist mit einem sickerfähigen Bodenbelag zu gestalten.

³ Die VSS-Normen zu Parkieranlagen (640'280 «Grundlagen» (1. Dez. 2013); 40'284 «Leistungsfähigkeit von Parkieranlagen» (31. März 2019); 40'291 «Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen für Personenwagen und Motorräder» (31. Dez. 2021) sind zu berücksichtigen.

⁴ Die Autoparkplätze für Bewohnende sind so auszurichten, dass sie mit Ladestationen für elektrisch angetriebene Fahrzeuge ausgestattet und auch zu einem späteren Zeitpunkt auf die Vehicle to X (V2X)-Technologie ausgebaut werden können.

⁵ Für Velos und weitere Transporthilfen sind bei den Eingängen zum Neubau ausreichend gedeckte Abstellflächen zu erstellen. Die VSS-Normen Nrn. 40'065 «Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen» (31. März 2019) und 40'066 «Projektierung von Veloparkieranlagen» (31. März 2019) sind zu berücksichtigen. Die Veloabstellplätze werden mit einer automatischen Lichtenanlage ausgerüstet.

§ 23 Mobilitätskonzept für Gewerbe und Dienstleistungen

¹ Im Fall der Ausübung einer gewerblichen oder dienstleisterischen Tätigkeit ist mit einem Mobilitätskonzept aufzuzeigen, dass der Verkehr ortsverträglich und nicht störend abgewickelt werden kann.

² Das Mobilitätskonzept muss von der kommunalen Baubehörde bewilligt werden.

§ 24 Kanalisation

¹ Für nicht versickernde Meteorwasserüberschüsse ist ein Ableitsystem vorzusehen.

§ 24 25 Entsorgung

¹ Die Entsorgungsstelle ist so anzulegen, dass das Plündern des Kehrichts durch Tiere unterbunden ist.

§ 25 Energie

¹ 90 % des Energiebedarfs für Heizung, Kühlung, Lüftung und Klimatisierung ist mittels erneuerbaren Energien bereitzustellen.

§ 26 Einfriedung

¹ Entlang der Grenze zu GB Niederbuchsiten Nr. 1365 ist eine Einfriedung von mindestens 1,20 m vorzusehen.

6 Realisierung

§ 27 Parzellierung

¹ Eine allfällige spätere Anpassung der Parzellenstruktur ist zulässig.

§ 28 Verschiebung des Speichers

¹ Die Verschiebung des Speichers ist fachkundig zu planen und zu begleiten. **Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie ist einzubeziehen.**

§ 29 Qualitätssicherung

¹ Zur Qualitätssicherung während der Baubewilligungsverfahren kann die kommunale Baubehörde einen Fachberater beiziehen.

7 Verfahren

§ 30 Abweichungen

¹ Im Interesse einer besseren ästhetischen, wohnhygienischen oder funktionalen Lösung kann die Baubehörde der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten im Rahmen des ordentlichen Bewilligungsverfahrens **geringfügige** Abweichungen vom Gestaltungsplan oder von einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zulassen, sofern diese dem Zweck der Bebauung (gemäss § 1) entsprechen, keine zwingenden kantonalen oder kommunalen Bestimmungen verletzt werden und keine öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

§ 31 Inkrafttreten und Aufhebung bestehenden Rechts

¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Genehmigung

Öffentliche Auflage vom 23. November bis 22. Dezember 2023

Beschlossen von ... Niederbuchsiten

Niederbuchsiten, ...

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. ... vom ...

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. ... vom ...

Der Staatsschreiber