

KANTON SOLOTHURN

EINWOHNERGEMEINDE

BÄRSCHWIL

ZONEN - UND GESTALTUNGSPLAN

MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

ÜBERBAUUNG BAUMENRAIN

PARZELLE NR 1194

PARZELLE NR 1612

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

BAUHERR: STEINER & SOHNE AG
KURZACKERLEISTRASSE 295
CH 4252 BÄRSCHWIL

ARCHITEKT: GERT HESSE
ALLMENDWEG 41
CH 4242 LAUFEN

DATUM: 8. 8. 91

ÄNDERUNGEN: 22. 08. 91
26. 03. 92
15. 09. 92
3. 12. 92

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

zum Zonen- und Gestaltungsplan

§ 1 ZWECK

Der vorliegende Zonen- und Gestaltungsplan bezweckt den Ersatz der bestehenden alten Bauten durch eine neue Ueberbauung, die das bestehende schützenswerte Orts- und Strassenbild berücksichtigt. Er soll aufzeigen, in welcher Art und Weise die sehr heikle Hangsituation baulich genutzt werden kann, sodass eine gestalterische gute Lösung entsteht. Ferner sollen in Bärschwil fehlende Wohnungen mit guter Wohnqualität realisiert werden.

§ 2 GELTUNGSBEREICH

Der Zonen- und Gestaltungsplan besteht aus einer Situation 1:500, Sonderbauvorschriften, Fassaden-, Grundriss- und Schnittplänen 1:100. Diese gelten für das im Gestaltungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 STELLUNG ZUR BAUORDNUNG

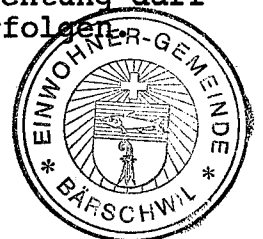
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde 4252 Bärschwil und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 NUTZUNG

Das vom Plan erfasste Gebiet ist eine Kernzone K1 mit Gestaltungsplanpflicht. Zugelassen sind öffentliche Geschäftsbauten, Wohnbauten sowie Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

§ 5 AUSNUETZUNG

Die maximale Ausnützung ergibt sich aus den Baubereichen und den Geschosshöhen. Das zweite Dachgeschoss kann soweit ausgebaut werden, dass keine Dachaufbauten und Dachflächenfenster erforderlich sind, die Belichtung darf nur mit Ochsenaugen und über die Stirnseite erfolgen.



§ 6 MASSVORSCHRIFTEN

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Mass-Beschränkungen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von § 7 - nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist - soweit im Plan nicht ausgeschlossen - zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan dadurch in den Grundzügen nicht verändert wird.

§ 7 KLEINBAUTEN

Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 16 m² Grundfläche, die als eingeschossige freistehende Bauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen. Sie sollen ausschliesslich der Gartenbewirtschaftung dienen.

§ 8 UMGEBUNGSGESTALTUNG

Die Umgebungsgestaltungen, Ausführung von Plätzen, Wegen, Mauern, Böschungen, usw. werden in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Mit der ersten Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Dieser ist Bestandteil der Baubewilligung.

§ 9 GESTALTUNG

Die Fassaden sind hell, leicht getönt, zu verputzen, Holzelemente natur. Als Dachdeckung sind naturrote Tonziegel zu verwenden. Die abgeknickten Dachteile haben eine Neigung von mindestens 30° aufzuweisen. Die Gebäudehöhen ergeben sich aus den Schnitt- und Fassadenplänen.

Die Kniewandhöhe im Dachgeschoss beträgt maximal 1.10 m (siehe Anhang Planskizze). Die Dachvorsprünge betragen 1.50 m strassenseitig, 1.10 m hangseitig und die Balkone sind mit 2.20 m überdeckt.

Auf den 2 Aussenparkplatzflächen werden je 1 Baum gepflanzt.

§ 10 GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄENDE

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan mit Ca-Massen fixiert. Sie ergeben sich aus der im Zonen- und Gestaltungsplan vorgegebenen Fläche mit Planungspflicht. Sie nehmen Rücksicht auf die ausserordentlich steile topografische Hanglage. Die genauen Masse sind im Bauseuchungsverfahren durch den örtlichen Geometer zu ermitteln.



§ 11 ERSCHLIESSUNG

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig (2 Parkplatzflächen und 1 Garage-Ein- und Ausfahrt). Innerhalb des Gestaltungsbereiches sind alle Privateerschliessungsanlagen vom Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten.

§ 12 LAERMSCHUTZ

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.86 (LSV) zugeteilt.

§ 13 GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Die uneingeschränkte Benutzung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Kinderspielräume und -Plätze und dgl. ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen.

Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

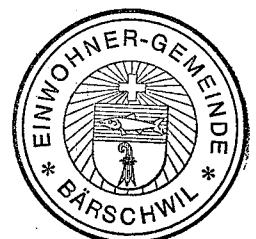
Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

§ 14 ABSTELLPLAETZE

Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchungsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach Art. 42 KBR. Mehr als im Zonen- und Gestaltungsplan festgelegte Aussenparkplätze sind nicht gestattet. Für Velos und Mopeds stehen in den Untergeschossen die nötigen Abstellflächen zur Verfügung. Sie sind ebenerdig erreichbar.

§ 15 KEHRRICHTBESEITIGUNG

Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Uebergabe einzurichten (pro Baukörper in der Einstellhalle).



§ 16 AUSNAHMEN

Die Baukommission kann mit Rücksprache der Kantonalen Denkmalpflege im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 17 INKRAFTTRETEN

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Oeffentliche Auflage

vom. 12. MÄRZ 19. 93 bis 13. APRIL 19. 93

Genehmigt durch den Einwohnergemeinderat

am. 07. MAI 19. 93

Der Ammann:

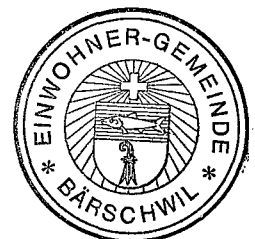
Die Gemeindegemeinderat:

Th. Kulegel

Genehmigt durch den Regierungsrat

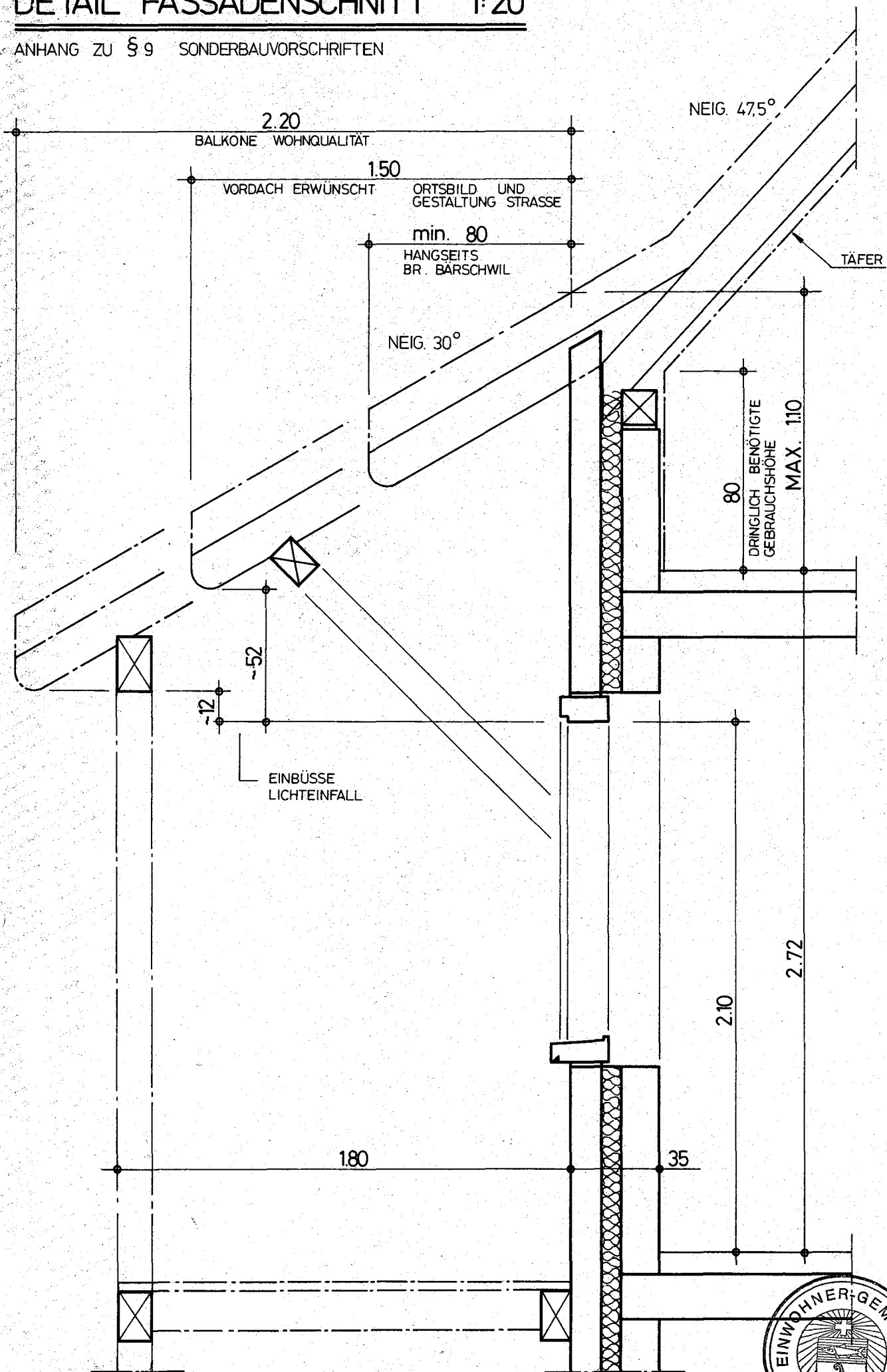
mit RRB Nr. 1216 vom. 18. April 19. 94.

Dr. K. Fuchs



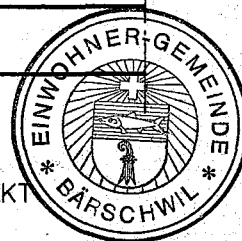
DETAIL FASSADENSCHNITT 1:20

ANHANG ZU § 9 SONDERBAUVORSCHRIFTEN



STEINER & SÖHNE
KURZÄCKERSTR. 295
4252 BÄRSCHWIL

GERT HESSE ARCHITEKT
ALLMENDWEG 41
4242 LAUFEN



16 8 91 NF