



Einwohnergemeinde Breitenbach
Kanton Solothurn

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan „Central Süd“



Öffentliche Auflage vom 05. Mai bis 3. Juni 2006

Vom Gemeinderat Breitenbach genehmigt mit Beschluss Nr. 12 vom 12.6.06

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinschreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2006/1375 vom 11.7.2006

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrscheller



Landeigentümerin:

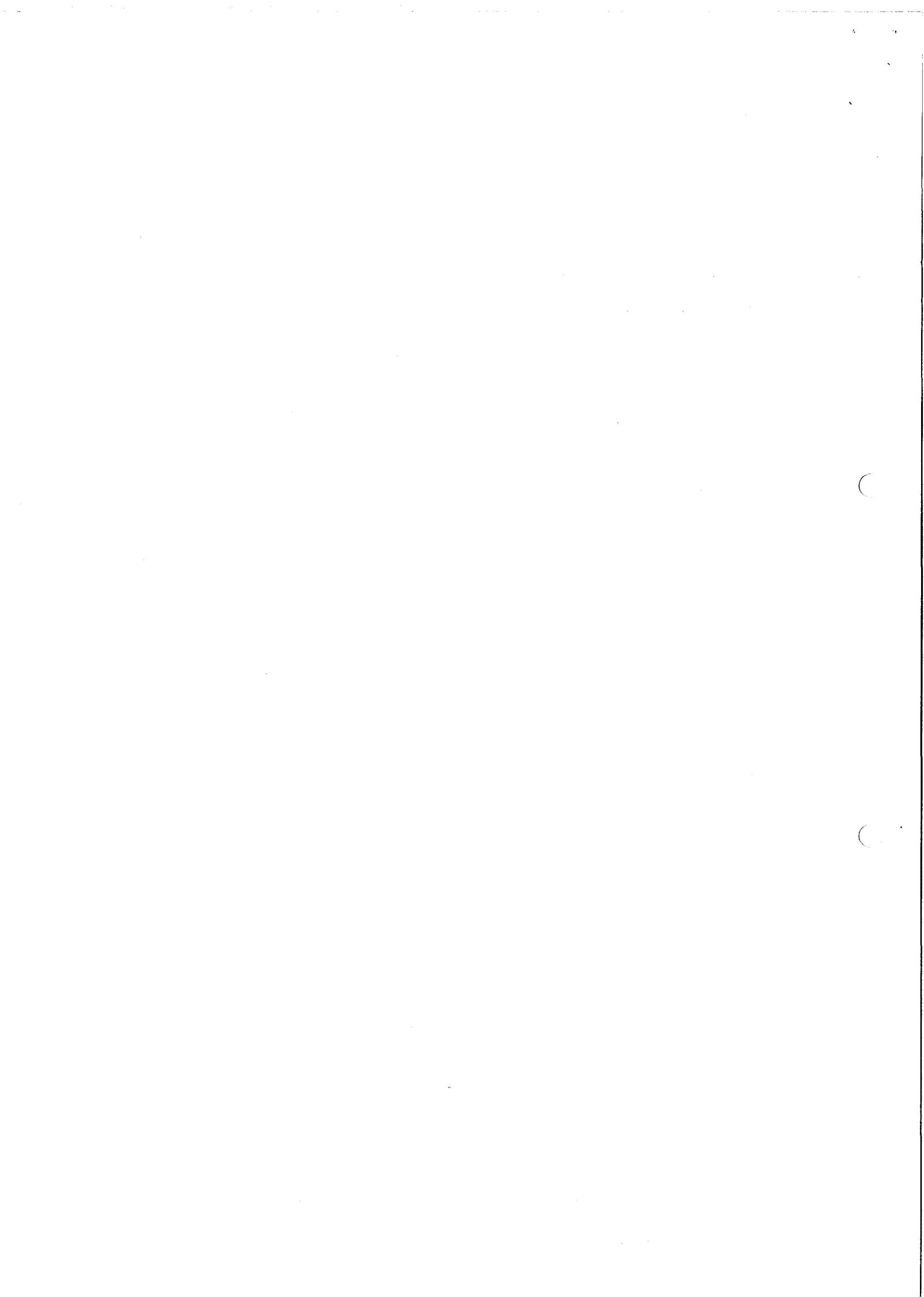
Heffenfinger AG

4226 Breitenbach

Planergemeinschaft:

Schmidlin und Partner Laufen
ZWIMPFER PARTNER Architekten SIA

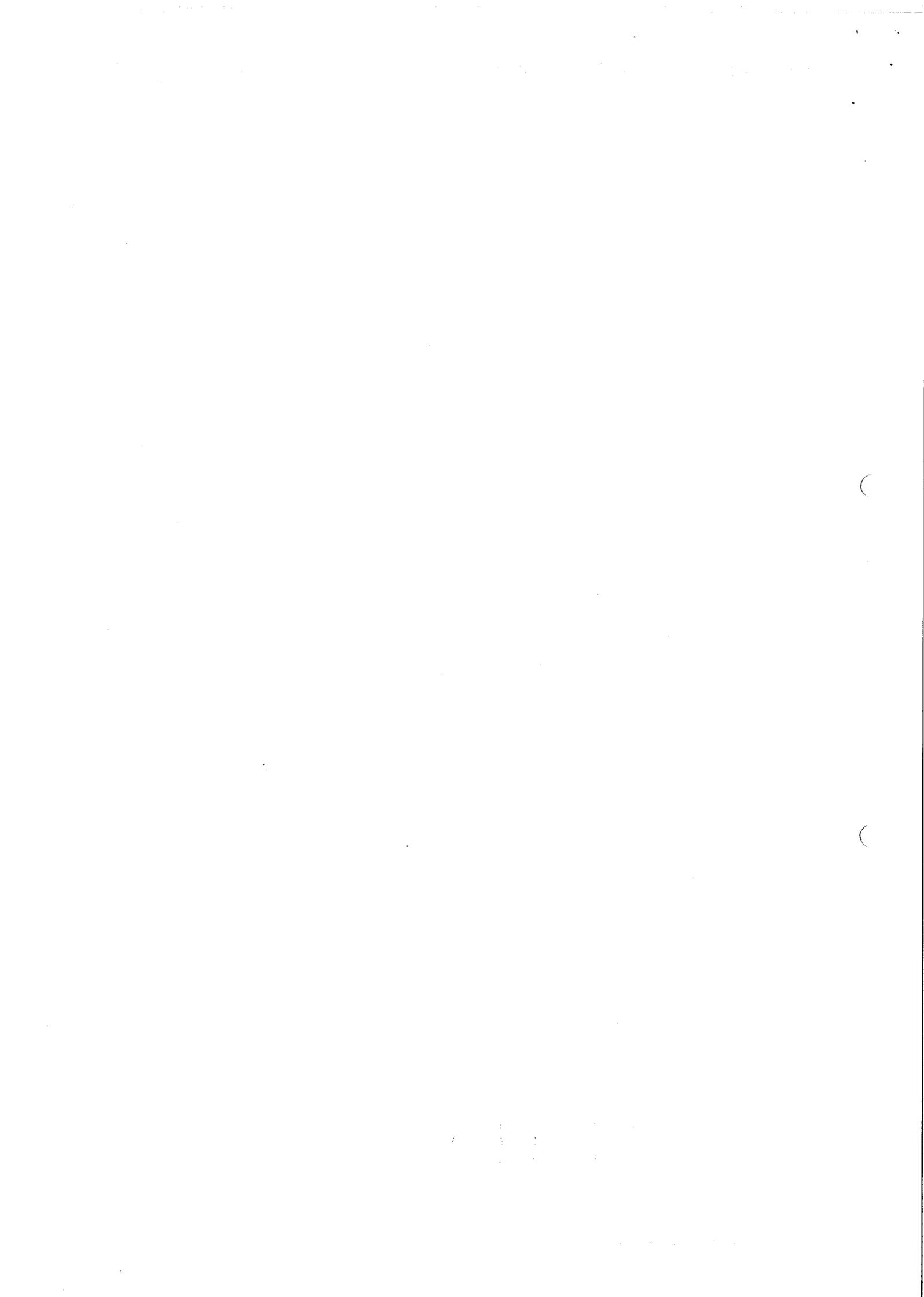
4242 Laufen
4002 Basel



Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich	3
2. Zweck	3
3. Grundlage des Gestaltungsplanes	3
4. Der Gestaltungsplan umfasst	3
5. Stellung zum Bau- und Zonenreglement	3
6. Nutzung	3
7. Nutzungsmass	4
8. Baubereiche	4
9. Massvorschriften	4
10. Gestaltung	4
11. Erschliessungskonzept	4
12. Ober- und unterirdische Parkierung	5
13. Bereich zwischen Kantonsstrasse und Gestaltungsbaulinie	5
14. Lärmschutz	5
15. Grenz- und Gebäudeabstände	5
16. Ortsbildschutz	5
17. Ausnahmen	5
18. Inkrafttreten	5

Stand: 03. Mai 2006, Ergänzung gemäss RRB vom 11. Juli 2006 Nr. 2006/1375



Sonderbauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan „Central Süd“ und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gezeichnete Gebiet.

2. Zweck

Das Areal „Central Süd“ liegt in der Kernzone „Erneuerung“ mit Gestaltungsplanpflicht. Das Gebiet liegt an der Peripherie des historischen Dorfteils im Übergang zum modernen Breitenbach. Mit dem geplanten vierarmigen Kreisell entsteht nördlich des Areals eine Verkehrsdrehscheibe, welche das Dorfzentrum nachhaltig verändern wird.

Der Gestaltungsplan bezweckt ein Nutzungs- und Überbauungskonzept festzulegen, welches der Wahrung des historischen Bildes an der Passwangstrasse und dem Übergang zum neuzeitlichen Breitenbach, unter Anwendung neuzeitlicher Architektur, gerecht wird.

Die baulichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen müssen eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität sicherstellen und eine wirtschaftliche Realisierung ermöglichen.

Der Gestaltungsplan regelt:

- a. Ersatzgebäude für die Liegenschaft Passwangstrasse Nr. 6
- b. Festlegen der maximalen Gebäudevolumen mittels Baubereichen und Gestaltungsbaulinien
- c. Definition von Erschliessung, Zu- und Anlieferungsbereichen
- d. Festlegung der unterirdischen Parkierung mit der Möglichkeit zur Anbindung benachbarter Autoeinstellhallen

3. Grundlage des Gestaltungsplanes

Grundlage des Gestaltungsplanes ist die neu ausgeschiedene Kernzone „Erneuerung mit Gestaltungsplanpflicht“.

4. Der Gestaltungsplan umfasst:

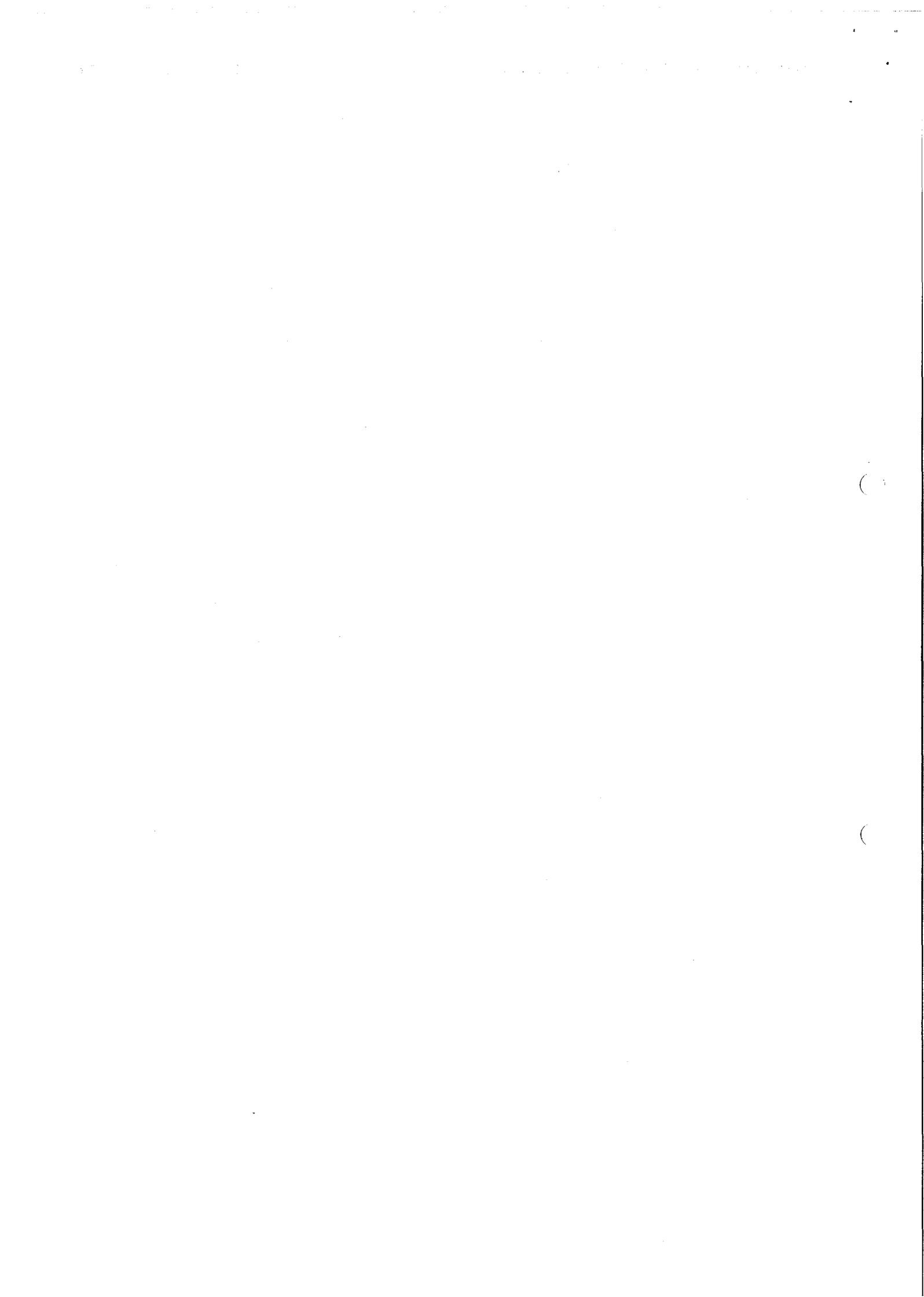
- a. Situationsplan, Mst. 1:333
- b. Schnittpläne, Mst. 1:333
- c. Sonderbauvorschriften

5. Stellung zum Bau- und Zonenreglement

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes vorschreiben, gelten das Baureglement und die Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Breitenbach sowie die relevanten kantonalen Vorschriften.

6. Nutzung

Im Baubereich sind Geschäfts- und Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht störend sind. Im Erdgeschoss der Baubereiche D1 und D2 sind Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnnutzung zugelassen. Möglich sind auch Wohnformen in Verbindung mit Arbeiten.



7. Nutzungsmass

Die maximale zulässige Bruttogeschossfläche beträgt für den Gestaltungsplan „Central Süd“, Baubereich D1 und D2 max. 800 m².

8. Baubereiche

Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende spezifischen Vorschriften:

Baubereich D1

Nutzung	Erdgeschoss	Dienstleistung, Gewerbe Wohnen-Arbeiten
	Obergeschosse	Wohnen, Praxen, etc.
Ausnutzung	Vollgeschosse	BGF max. 800 m ²
Vollgeschosse	3 Vollgeschosse	3
Dachform	Satteldach	45° a.T.
Dachaufbauten	Passwangstrasse Westfassade	minimale Aufbauten gemäss §64 KBV konzentrierte Dacheinschnitte gemäss Gestaltungsplan
Gebäudehöhe	Erdgeschoss	393.00 m ü.M.
	Gebäudehöhe	400.30 m ü.M.

Baubereich D2

Nutzung	Erdgeschoss	Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen, Wohnen-Arbeiten
	Obergeschoss	Balkone und Terrassen Wohnen, Praxen, etc. Balkone und Terrassen
Vollgeschosse	2 Vollgeschosse	2
Dachform	Satteldach Flachdach	45° a.T.
Gebäudehöhe	Erdgeschoss	393.00 m ü.M.
	Gebäudehöhe	400.30 m ü.M.

9. Massvorschriften

Die äusseren Geometrien der Gebäude sind durch die Gestaltungsbaulinie festgelegt, wogegen die Tiefe des Gebäudes flexibel ist. Der Baubereich definiert die maximale Ausdehnung des Gebäudes. Die Gestaltungsbaulinie legt die Flucht des Gebäudes verbindlich fest, d.h. die Fassaden müssen aus städtebaulichen Gründen zwingend auf diese Linie gestellt werden.

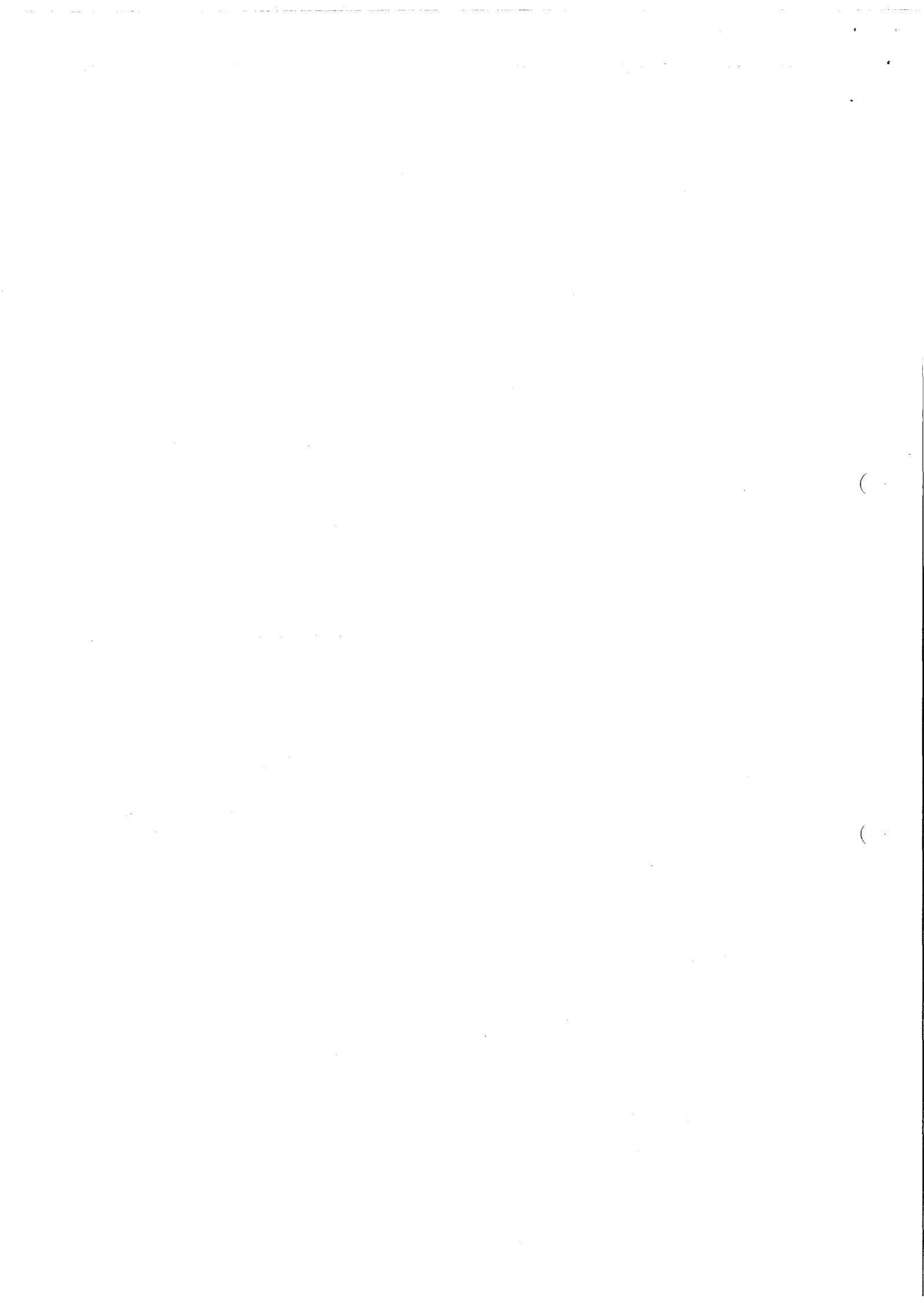
Der Baubereich definiert die mögliche Lage und die maximale Ausdehnung der Gebäude.

Die Verbindlichkeit der Höhenkoten im Situationsplan, den Schemaschnitten und den Sonderbauvorschriften ist richtungsweisend.

10. Gestaltung

Der Neubau wahrt städtebaulich das historische Bild am südlichen Dorfeingang. Die neue Architektur soll jedoch zeitgemäss formuliert werden.

Wo im Gestaltungsplan festgelegt sind Vordächer zwingend auszuführen. Die Gestaltung der übrigen Vordachbereiche wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definiert.



11. Erschliessungskonzept

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle privaten Erschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.

Die Hauptzugänge erfolgen über die Passwangstrasse. Optional ist eine Erschliessung über das Central-Areal möglich. Die Hauptzugänge sind mindestens mit einem behindertengerechten Zugang zur AEH zu gestalten.

12. Ober- und unterirdische Parkierung

Die neue Einstellhalle für die Baubereiche D1 und D2 umfasst minimal 12 und maximal 24 Autoeinstellplätze. Die Zufahrt erfolgt von Osten über die Passwangstrasse.

Für den Baubereich des Gestaltungsplans „Central Süd“ besteht eine Option der Anbindung an das geplante Parking Central. Die notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen müssen bis zur Baueingabe abgeschlossen werden und sind mit dem Baugesuch einzureichen.

Oberirdische Parkplätze dienen ausschliesslich dem Güterumschlag und für Behinderte.

Die definitive Anzahl der Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBV.

13. Bereich zwischen Kantonsstrasse und Gestaltungsbaulinie

Die Gestaltung des Vorplatzes zur Passwangstrasse ist an der Peripherie mit der neuen Gestaltung der Passwangstrasse abzustimmen.

14. Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplanes ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Im Baubewilligungsverfahren ist der detaillierte Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu erbringen.

Die Grundrisse der Wohnungen sind so zu gestalten, dass die lärmempfindlichen Räume auf der Lärm abgewandten Seite zu liegen kommen oder zumindest an einer Seitenfassade belüftet werden können. Können diese Massnahmen nur bedingt umgesetzt werden, kann das Bau- und Justizdepartement eine Ausnahmegenehmigung erteilen.

15. Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglichen Rechte (wie z.B. Dienstbarkeiten). Mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes sind die Baurechte im Grundbuch einzutragen. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogener Grundstücke sind einzuhalten.

16. Ortsbildschutz / Gestaltung

Die Baugesuche im gesamten Gebiet des Gestaltungsplanes „Central Süd“ sind vor der Publikation dem Amt für Raumplanung, Fachstelle Ortsbildschutz, zur Stellungnahme einzureichen.

Die Gemeinde kann zur Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Qualität des Projektes eine Fachperson beiziehen.



17. Ausnahmen

Die Baukommission kann, im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen Lösung, Abweichungen vom Plan und von den einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Bebauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt werden.

18. Inkrafttreten

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

