



Einwohnergemeinde Breitenbach
Kanton Solothurn

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan „Central“



Öffentliche Auflage vom 05. Mai bis 03. Juni 2006

Vom Gemeinderat Breitenbach genehmigt mit Beschluss Nr. 12 vom 12.6.06

Der Gemeindepräsident:

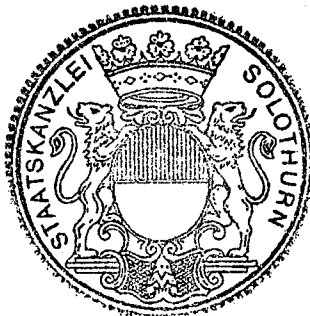


Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2006/1374 vom 11.7.2006

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrschke



Landeigentümerin:

Albin Borer AG

4228 Erschwil

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	4
7. Nutzungsmass	4
8. Baubereiche	4
9. Massvorschriften	5
10. Gestaltung	5
11. Erschliessungskonzept	5
12. Ober- und unterirdische Parkierung	6
13. Bereich zwischen Kantonsstrasse und Gestaltungsbaulinie	6
14. Gestaltung und Unterhalt der Umgebungsflächen	6
15. Kehrrichtbeseitigung	6
16. Lärmschutz	6
17. Grenz- und Gebäudeabstände	6
18. Ortsbildschutz	7
19. Ausnahmen	7
20. Inkrafttreten	7

Stand: 03. Mai 2006, Ergänzung gemäss RRB vom 11. Juli 2006 Nr. 2006/1374

Sonderbauvorschriften

1. Geltungsbereich

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

2. Zweck

Das Central-Areal liegt in der Kernzone „Erneuerung“ mit Gestaltungsplanpflicht. Das Gebiet trennt den historischen Dorfteil vom modernen Breitenbach, welches sich westlich des Zentrums manifestiert. Mit dem geplanten vierarmigen Kreisel entsteht 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 der Fertigstellung des neuzeitlichen Städtebaus und der Architektur gerecht wird. Das Ersatzgebäude für das „Hänerhaus“ an der Passwangstrasse muss sich volumetrisch und typologisch am Bestehenden orientieren.

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

Der Gestaltungsplan regelt:

- Definition von klaren Räumen: Kreisel, Strassenraum, Hof und Platzbereiche
Festlegen der maximalen Gebäudevolumen mittels Baubereichen und Gestaltungsbaulinien
- Definition von Erschliessung, Zu- und Anlieferungsbereichen
- 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“ und die überarbeitete Nutzungs- und Bebauungsstudie von Zwimpfer Partner Architekten SIA Basel vom April 2004.

4. Der Gestaltungsplan umfasst:

- Situationsplan, Mst. 1:333
- Schnittpläne, Mst. 1:333
- Sonderbauvorschriften

5. Stellung zum Bau- und Zonenreglement

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

6. Nutzung

In den Baubereichen sind Geschäfts- und Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht störend sind. Im Erdgeschoss der Baubereiche A und C sind ausschliesslich Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen zugelassen.

7. Nutzungsmass

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt für den Gestaltungsplan „Central“, Baubereiche A, B und C, max. 3'500 m².

8. Baubereiche

Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende spezifischen Vorschriften:

Baubereich A

Nutzung	Erdgeschoss	Dienstleistung, Gewerbe
	Obergeschosse	Wohnen, Praxen, etc.
Ausnutzung	Total	BGF 1900 m ²
	Vollgeschosse	BGF 1700 m ²
	Attikageschoss	BGF max. 200 m ²
Vollgeschosse	6 Vollgeschosse	6 mit Attikageschoss
Dachform	Flachdach	mit extensiver Begrünung
Gebäudehöhen	Erdgeschoss	390.00 m ü.M.
	Dachabschluss	413.00 m ü.M.
	Attika Brüstung	411.50 m ü.M.

Baubereich B1

Nutzung	Erdgeschoss	Dienstleistung, Gewerbe
	Obergeschosse	Wohnen, Praxen, etc.
Ausnutzung	Total	BGF max. 800 m ²
	Vollgeschosse	BGF max. 800 m ²
Vollgeschosse	3 Vollgeschosse	3
Dachform	Satteldach	48° a.T.
	Vordächer	40° a.T.
Dachaufbauten	Passwangstrasse	Aufbauten gemäss §64 KBV
	Westfassade	konzentrierte Dacheinschnitte gemäss
		Gestaltungsplan
Gebäudehöhen	Erdgeschoss	390.00 m ü.M.
	Gebäudehöhe	401.00 m ü.M.

Baubereich B2

Nutzung	Erdgeschoss	Dienstleistung, Gewerbe
	Obergeschosse	Wohnen, Praxen, etc.
Ausnutzung	Total	BGF max. 450 m ²
	Vollgeschosse	BGF max. 450 m ²
Vollgeschosse	3 Vollgeschosse	3
Dachform	Satteldach	48° a.T.
	Vordächer	40° a.T.
Dachaufbauten	Passwangstrasse	Aufbauten gemäss §64 KBV
	Westfassade	konzentrierte Dacheinschnitte gemäss
		Gestaltungsplan
Gebäudehöhen	Erdgeschoss	393.00 m ü.M.
	Gebäudehöhe	401.00 m ü.M.

Baubereich B3

Nutzung	Vordach	als gestalterisches Element
Dachform	Vordächer	40° a.T.

Baubereich B4

Nutzung	Balkone und Terrassen	
	Lärmschutzmassnahmen	
Dachform	Verlängerung des Satteldachs	40° a.T. oder Flachdach
Gebäudehöhen	Gebäudehöhe	401.00 m ü.M.

Baubereich C

Nutzung	Erdgeschoss	Dienstleistung, Gewerbe
Ausnutzung	Total	BGF max. 800 m ²
Vollgeschosse	1 Vollgeschoss	1
Dachform	Flachdach	mit intensiver Begrünung
Dachaufbauten	Punktuell oder linear	Dachoberlichter
Gebäudehöhen	Erdgeschoss	390.00 m ü.M.
	Flachdach	394.50 m ü.M.

9. Massvorschriften

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

Das Attikageschoss im Baubereich A muss aus gestalterischen Gründen allseitig um mindestens 1.50 m zurück gesetzt werden.

Mit dem nachbarschaftlichen Einverständnis und einem entsprechenden Näherbaurecht oder mit der Arrondierung des Gestaltungsplanperimeters durch die Parzelle 2097 kann das Attikageschoss im Baubereich A als anrechenbares Geschoss ausgebildet 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

Das Ersatzgebäude für das „Häner-Haus“, Baubereich B1, B2, B3 und B4, soll sich in der architektonischen Gestaltung am alten Gebäude orientieren. Insbesondere muss die ursprüngliche Typologie ablesbar werden. Die Öffnungen auf der Ostfassade im früheren Wohnbereich orientieren sich an den ursprünglichen Proportionen.

Die Ostfassade des ehemaligen Ökonomieteils des „Hänerhauses“, inkl. der Gebäudeverlängerung nach Norden, ist in einer modernen Architektursprache zu gestalten. Dabei sind grosse Einzelfenster oder Fensterbänder möglich. Bei der Materialisierung sind, gegenüber der muralen Sprache des früheren Wohnteils, Alternativen möglich und wünschenswert.

Im Baubereich B3, Vordach Ostfassade, sind Oberlichtbänder zur Belichtung der Obergeschosse zulässig.

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 Laufen- respektive die Passwangstrasse. Die Hauptzugänge sind mindestens mit einem behindertengerechten Zugang zur AEH zu gestalten.

12. Ober- und unterirdische Parkierung

Die neue Einstellhalle, welche insbesondere unter dem Baubereich B und C zu liegen kommt, umfasst minimal 60 und maximal 120 Autoeinstellplätze. Die Zufahrt erfolgt von Norden über die Laufenstrasse.

Für den Baubereich des Gestaltungsplans „Central Süd“ besteht eine Option für die Erweiterung der Einstellhalle um maximal 24 Parkplätze. 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 der Vorplätze zwischen den Gestaltungsbaulinien und der Passwangstrasse resp. Laufenstrasse, ist an der Peripherie mit der neuen Gestaltung der Kantonsstrassen abzustimmen.

In diesem Bereich sind Gartenwirtschaften o.Ä. möglich.

14. Gestaltung und Unterhalt der Umgebungsflächen

Die Grünflächen umfassen die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Flächen.

Der Baubereich C muss begrünt werden.

Der Unterhalt der Umgebungsflächen erfolgt durch die jeweiligen Grundeigentümer.

15. Kehrrichtbeseitigung

Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichend gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Übergabe einzurichten.

16. Lärmschutz

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

Die erhebliche Lärmbelastung wird über die Stellung der Bauten reduziert. Das Verbindungselement ist zwischen den beiden Hauptbauten A und B in einer transparenten Form zu schliessen.

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 Ausnahmegewilligung erteilen.

17. Grenz- und Gebäudeabstände

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

18. Ortsbildschutz / Gestaltung

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

19. Ausnahmen

Die Baukommission kann, im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen 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.

20. Inkrafttreten

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

