

Zonenvorschriften zum Teilzonenplan Wydengarten

§ 1 Inhalt und Geltungsbereich

Der Teilzonenplan Wydengarten umfasst das mit einer schwarzen Punktlinie umfasste Gebiet sowie die dazugehörigen Zonenvorschriften.

§ 2 Inhalt und Geltungsbereich

Der Teilzonenplan bezweckt eine städtebauliche Erneuerung des Gebietes. Es soll eine architektonische und städtebaulich gute Überbauung erzielt werden, welche zwischen dem neuen Zentrum und dem im Norden angesiedelten Wohngebiet vermittelt.

§ 3 Zonenzuordnung

Die im Teilzonenplan Wydengarten orange markierte Parzelle GB 2183 wird von der bisherigen Wohnzone W2B in die Kernzone A mit Gestaltungsplan umgezont.

Die bisherigen Bestimmungen zu diesem Gebiet werden aufgehoben.

§ 4 Nutzung und Bauweise

Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Die Überbauung hat in verdichteter Bauweise zu erfolgen.

Das Gebiet der Kernzone A wird in verschiedene Bereiche unterschiedlicher Nutzungsdichte unterteilt:

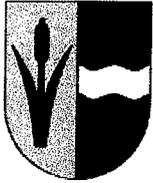
- a) Bereich für 3 Geschosse
- b) Bereich für 4 Geschosse

Die Abgrenzung der Baubereiche kann im Gestaltungsplanverfahren aufgrund konkreter Überbauungsstudien gegenüber dem Teilzonenplan geändert werden.

§ 5 Baumasse und Richtwerte

Für das Gestaltungsplanverfahren gelten die nachfolgenden Werte als Richtwerte:

	<u>Bereich für 3 Geschosse</u>	<u>Bereich für 4 Geschosse</u>
max. Bruttogeschossfläche	2'200 m ²	1'800 m ²
Grünflächenziffer	keine	keine
Geschosszahl	3	4
Gebäudehöhe (Oberkante Dachrand)	400 m.ü.M.	403.25 m.ü.M.



Einwohnergemeinde Breitenbach
Kanton Solothurn

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan „Wydengarten“



Öffentliche Auflage vom 18. Juni bis 17. Juli 2009

Vom Gemeinderat Breitenbach genehmigt mit Beschluss Nr. 153 vom 15.6.09

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1771 vom 20.10.09

Der Staatsschreiber:



Landeigentümerin: Erbgemeinschaft Josef Ackermann 4226 Breitenbach
Architekt: ZWIMPFER PARTNER Architekten SIA 4002 Basel

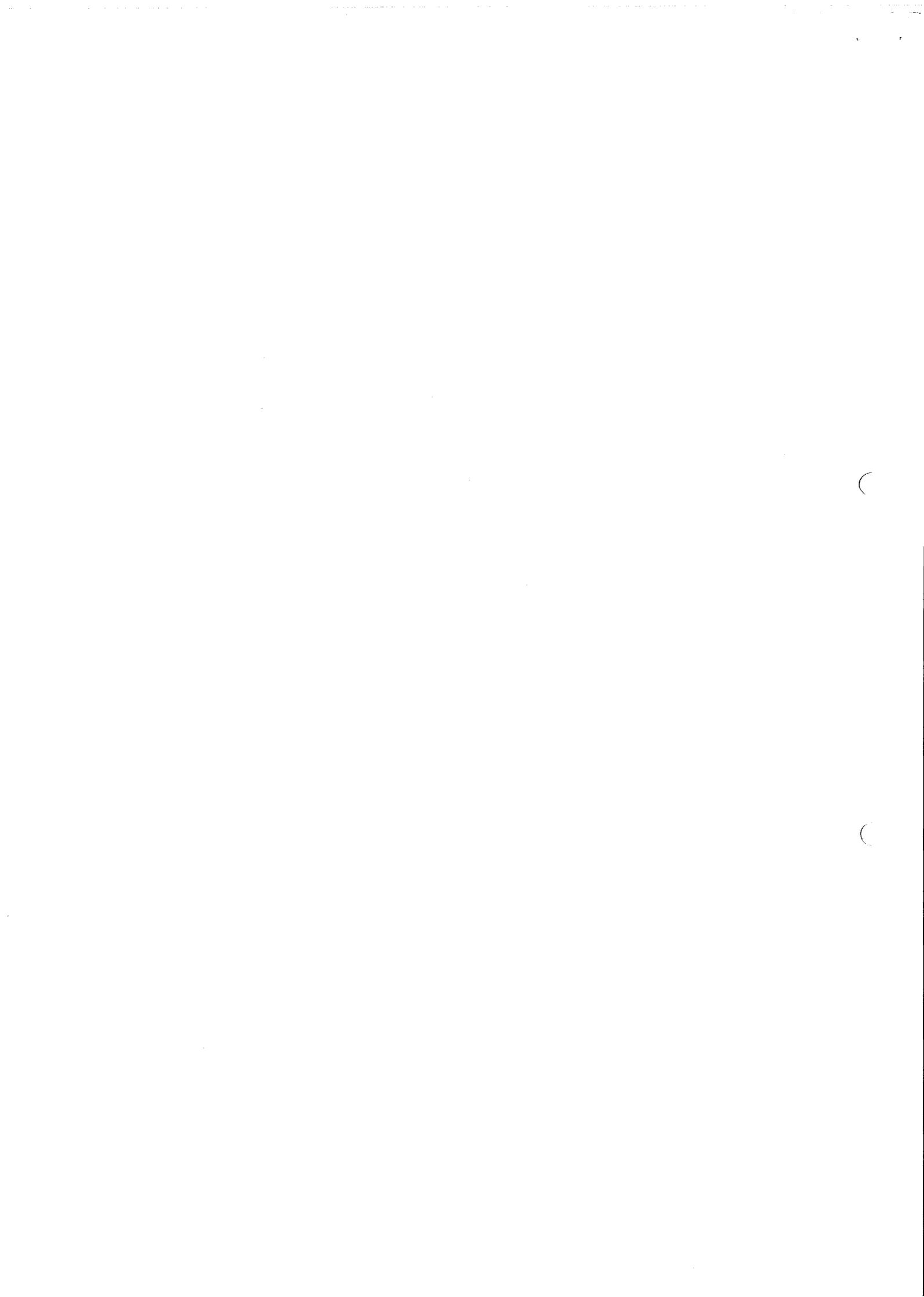
20.01.05

1991

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich	3
2. Zweck	3
3. Stellung zum Bau- und Zonenreglement	3
4. Nutzung	4
5. Nutzungsmass	4
6. Baubereiche	5
7. Massvorschriften	6
8. Gestaltung	6
9. Etappierung	6
10. Erschliessungskonzept	6
11. Ober- und unterirdische Parkierung	7
12. Gestaltung und Unterhalt der Umgebungsflächen	7
13. Kehrlichtbeseitigung	7
14. Lärmschutz	8
15. Energie	8
16. Grenz- und Gebäudeabstände	8
17. Ortsbildschutz / Gestaltung	9
18. Ausnahmen	9
19. Inkrafttreten	9

Stand: 15. Juni 2009/hj



1. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan „Wydengarten“ und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine schwarz punktierte Linie gezeichnete Gebiet und umfasst die Parzellen GB 2250 und 2183.

2. Zweck

Der Gestaltungsplan legt ein Nutzungs- und Überbauungskonzept fest, das einen städtebaulichen Mehrwert bewirkt und eine architektonisch gute Lösung ermöglicht, indem es in Bezug auf Grösse und Dichte zwischen den südlich gelegenen Zonen und der nördlichen angrenzenden Wohnzone vermittelt. Die baulichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen stellen eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität sicher und ermöglichen eine wirtschaftliche Realisierung.

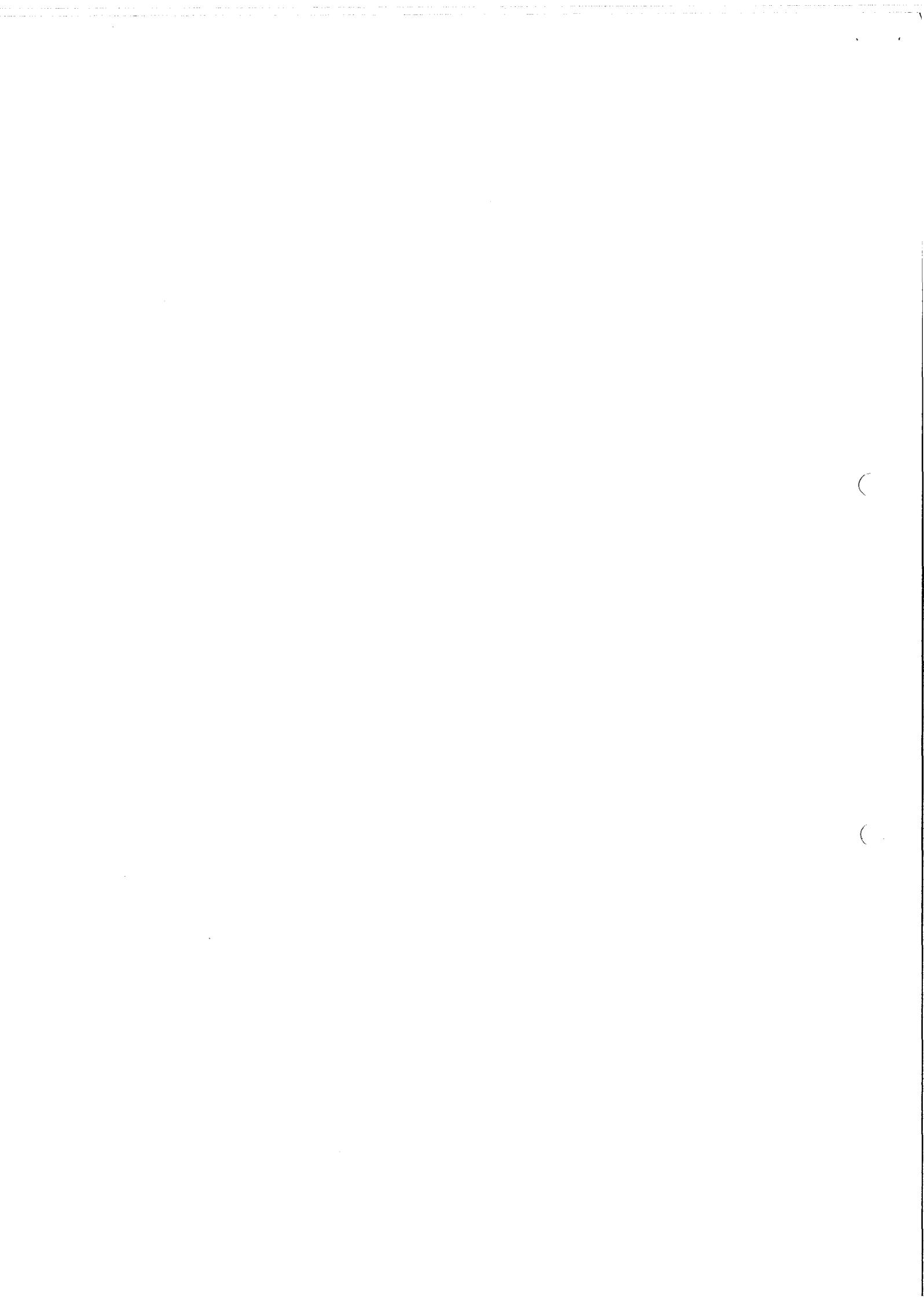
Der Gestaltungsplan regelt:

- Baubereiche für Hochbauten
- Erschliessung und Parkierung
- Aussenraumgestaltung

Mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat wird gleichzeitig der Schutzstatus des auf GB-Nr. 2250 bestehenden Ökonomiegebäudes aufgehoben.

3. Stellung zum Bau- und Zonenreglement

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



4. Nutzung

In den Baubereichen A und B sind Wohnnutzungen und nicht störende Dienstleistungsbetriebe zugelassen. In den Erdgeschossen derselben Bereiche sind auch nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen.

Im Baubereich C sind Dienstleistungs- und Wohnnutzung zugelassen. Ebenfalls ist eine nicht störende gewerbliche Nutzung zugelassen.

Im Baubereich C und unterirdisch im Bereich F ist ebenfalls eine nicht störende kulturelle Nutzung möglich.

Im Baubereich D sind kleine, unbewohnte Nebenbauten als Abstellräume für Velos, Container, etc. zulässig.

5. Nutzungsmass

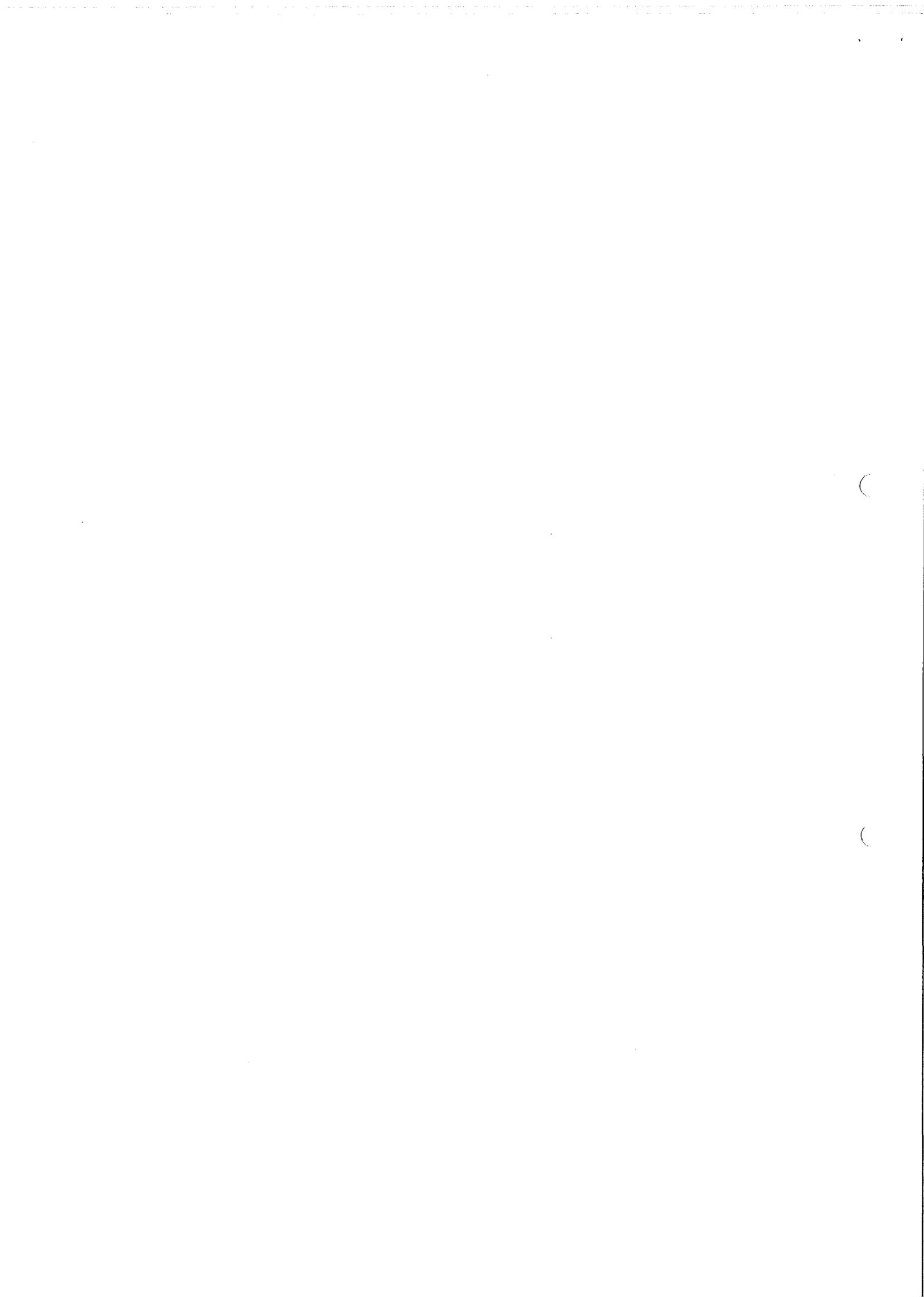
Das zulässige Nutzungsmass basierend auf verschiedenen Testplanungen, weist den einzelnen Baubereichen eine maximale Bruttogeschossflächen zu:

Baubereich A	max. 1'100 m ²
Baubereich B	max. 1'100 m ²
Baubereich C	max. 1'800 m ²

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 4'000 m².

Es ist möglich 20 % der Bruttogeschossfläche der einzelnen Baubereiche in andere Baubereiche zu verschieben.

Oberirdische Abstellräume für Velo und Kinderwagen sowie Gemeinschaftsräume werden nicht in die Geschossflächenberechnung einbezogen.



6. Baubereiche

Für den Baubereich A und B ist die Oberkante des neu definierten Erdgeschosses auf 390.50 m.ü.M. und für Baubereich C auf 390.25 m.ü.M. festgelegt.

Die Gestaltungsbaulinien legen die Lage der jeweiligen Fassade verbindlich fest.

Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende spezifische Vorschriften:

Baubereich A

maximale Gebäudehöhe	Oberkante Dachrand	400.00 m.ü.M.
maximale Geschosszahl		3 Vollgeschosse

Baubereich B

maximale Gebäudehöhe	Oberkante Dachrand	400.00 m.ü.M.
maximale Geschosszahl		3 Vollgeschosse

Baubereich C

maximale Gebäudehöhe	Oberkante Dachrand	403.25 m.ü.M.
maximale Geschosszahl		4 Vollgeschosse

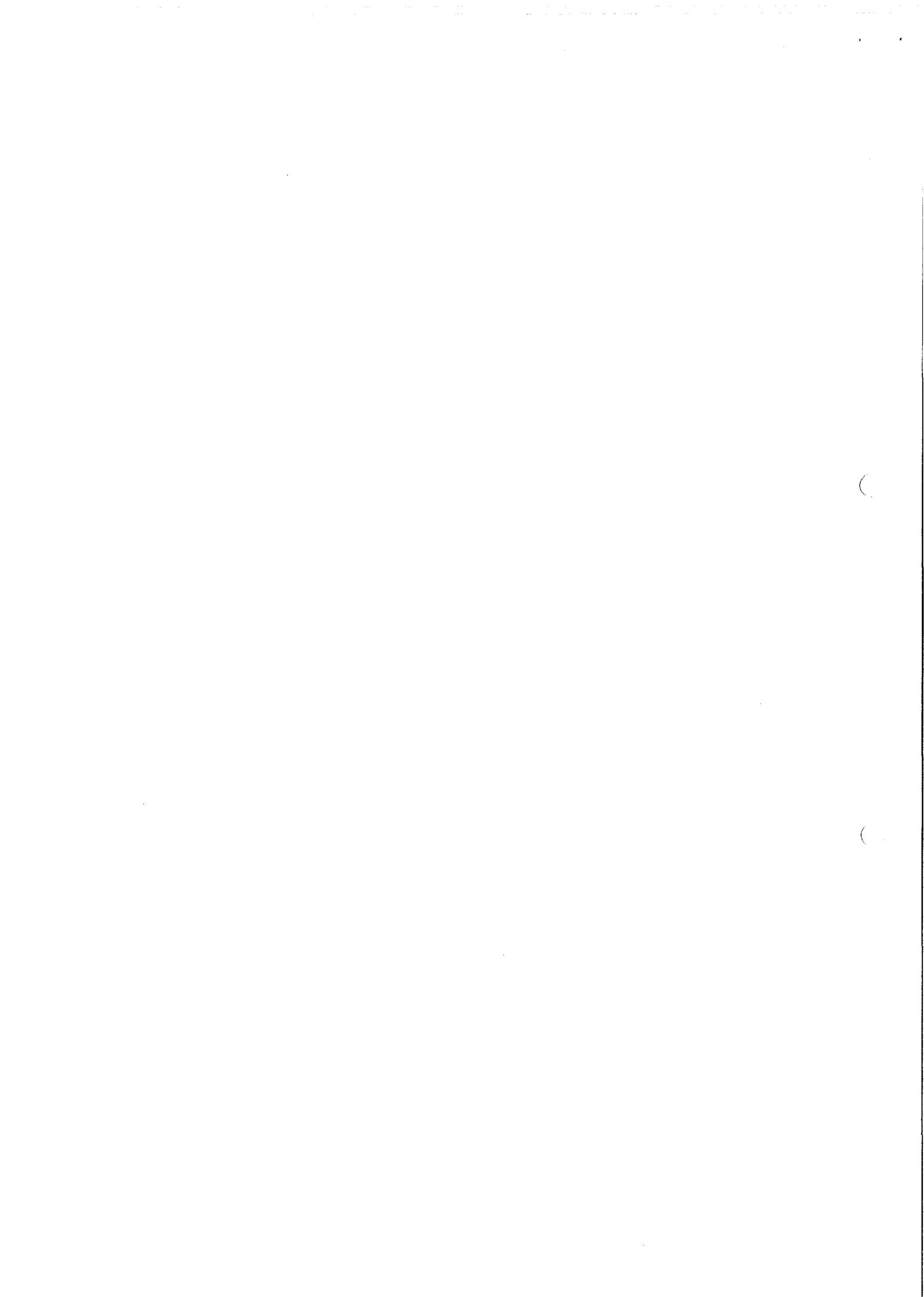
Baubereich D – Baubereich für Nebenbauten

maximale Gebäudehöhe	Oberkante Dachrand	2.5 m gemessen ab Trottoir
----------------------	--------------------	----------------------------

Baubereich E – Baubereich für unterirdische Parkieranlagen

maximale Gebäudehöhe	Oberkante Dachrand	390.50 m.ü.M.
Absturzsicherungen bei den Ein- und Ausfahrten (Rampe) sind bis OK		391.50 m.ü.M.

Notwendige technische Aufbauten sowie energiespezifische Aufbauten dürfen die maximalen Gebäudehöhen um höchstens 3 m überschreiten.



7. Massvorschriften

Die Baubereiche definieren die maximalen Ausdehnungen und möglichen Lagen der Gebäude.

Abweichungen von den Höhenkoten im Situationsplan, in den Schemaschnitten und in den Sonderbauvorschriften sind bis ± 25 cm zulässig.

8. Gestaltung

Die Dächer sämtlicher Bauten sind als Flachdach auszubilden. Soweit sie nicht als begehbare Dachterrassen genutzt werden, sind sie extensiv zu begrünen.

9. Etappierung

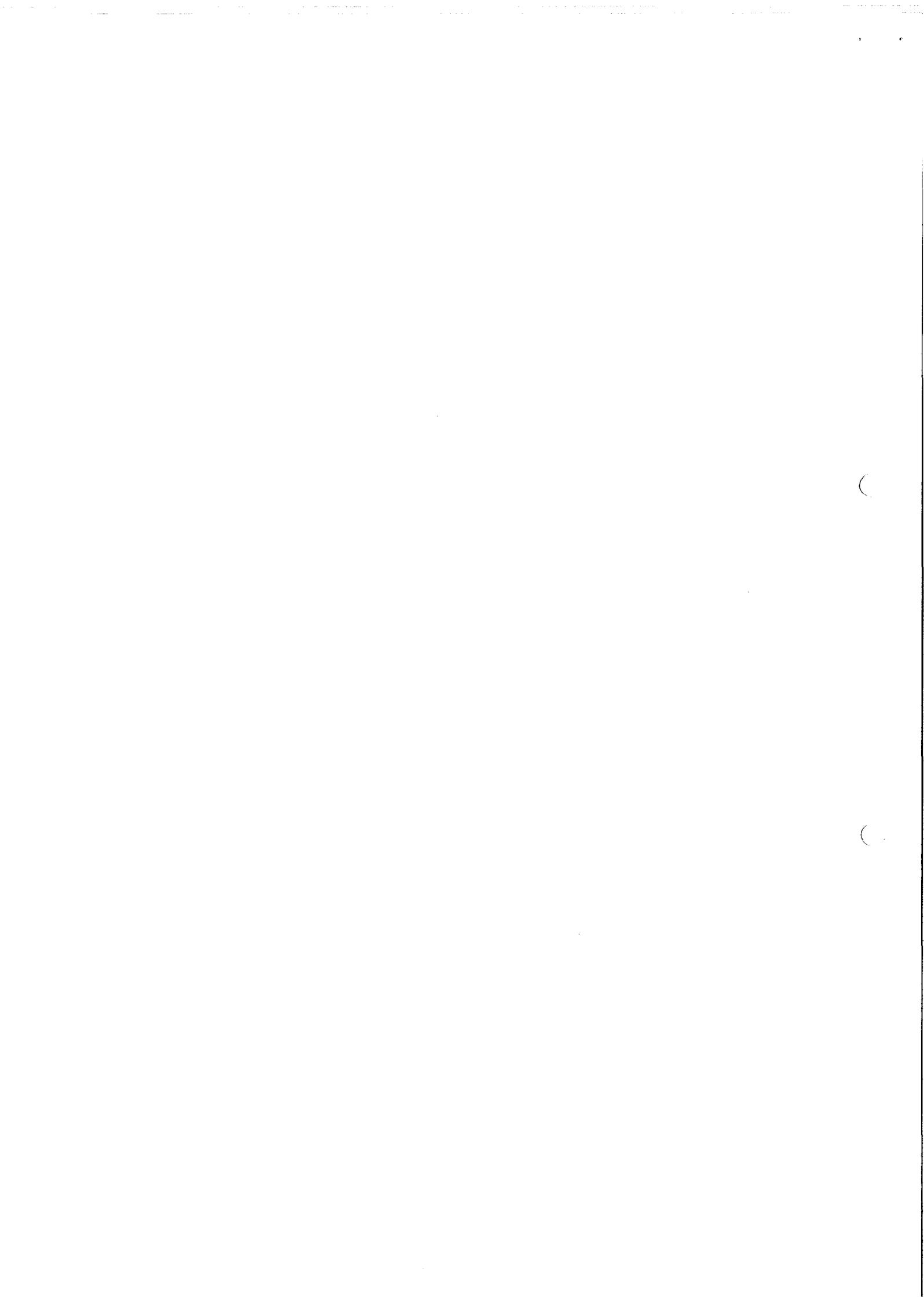
Die Realisierung der Baubereiche A, B und C ist in Etappen möglich. Die Erschliessung muss jederzeit für die gesamte Bebauung sichergestellt werden. Die Parkieranlagen müssen entsprechend den Bauetappen nach der Kantonalen Parkplatzverordnung entsprechend erstellt werden.

10. Erschliessungskonzept

Die Zufahrt zum ober- und unterirdischen Parken erfolgt über die Brislachstrasse. Die Ein- und Ausfahrt zur Autoeinstellhalle wird über diese Zufahrt sichergestellt.

Parallel zum Gestaltungsplan wird der Erschliessungsplan: Brislachstrasse, Knoten Laufenstrasse bis Einmündung Mettlenweg, mit Angabe der Strassen- und Baulinien, öffentlich auf gelegt.

Auf der Zufahrtsfläche ist ausserdem ein Fussgängerbereich von mindestens 1,80 m Breite vorzusehen.



11. Ober- und unterirdische Parkierung

Die Pflichtparkplätze der Baubereiche A, B und C sind im unterirdischen Parkierungsbe-
reich E unterzubringen. Die Besucherparkplätze der drei Baubereiche sowie der Gemein-
deverwaltung, des Bürgergemeindehauses und des Gasthofes Weisses Kreuz sind im
Baubereich F vorzusehen.

Die Einstellhalle im Baubereich E umfasst maximal 60 Autoeinstellplätze.

Der Bereich F wird als Parkplatz mit max. 20 Abstellplätzen gestaltet.

Die notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen müssen bis zur Baueingabe abge-
schlossen werden und sind mit dem Baugesuch einzureichen.

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

12. Gestaltung und Unterhalt der Umgebungsflächen

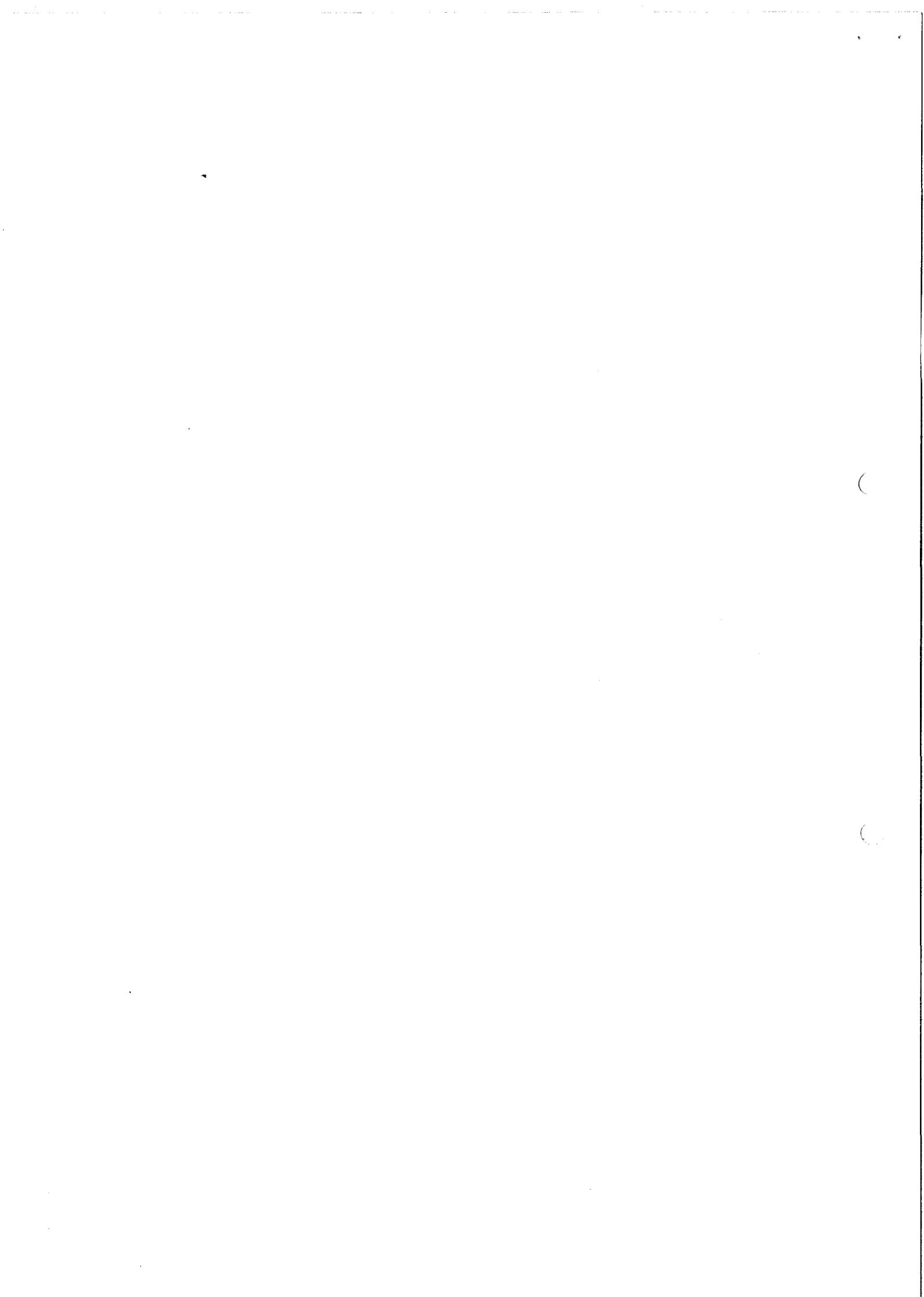
Die Gestaltung der Freiflächen, Spielplätze und die Bepflanzung, sind im Umgebungsplan
darzustellen. Dieser ist mit der Baueingabe bei den Behörden einzureichen.

Der offene Parkplatz, Baubereich F, mit einem wasserdurchlässigen Material zu erstellen.

Die Umgebungsflächen werden vom jeweiligen Investor unterhalten. Bei mehreren Inves-
toren wird der Unterhalt der Miteigentumsbereiche die auf der Basis einer Nutzungs- und
Verwaltungsordnung anteilmässig unterhalten.

13. Kehrlichtbeseitigung

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



14. Lärmschutz

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

Zum Schutz der Wohnungen vor Lärmemissionen kann längs der Brislachstrasse eine Schallschutzwand gebaut werden. Diese ist in zwei Teile, mit einer maximalen Länge von je 18.0 m und einer max. Höhe gemessen ab dem Trottoir von 1.60 m, zu gliedern.

15. Energie

Die Gebäude sind auf den Minergie- bzw. einen vergleichbaren Standard auszulegen. Die Möglichkeit einer gemeinsamen Versorgung der drei Gebäude ist zu prüfen. Die Baubereiche A und B müssen ein energetisch gemeinschaftliches Konzept haben. Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind unter der Voraussetzung einer aus Sicht des Orts- und Strassenbildes guten Lösung möglich.

16. Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Gestaltungsplan festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkten dringlicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogener Grundstücke sind einzuhalten.

(

(

17. Ortsbildschutz / Gestaltung

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

18. 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.

19. Inkrafttreten

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

