

Legende Teilzonenplan	
<b>Genehmigungsinhalt</b>	
Kernzone A	KA
Zone mit Gestaltungsplanpflicht	GP
<b>Orientierungsinhalt</b>	
Kernzone A	KA
Kernzone B	KB
Wohnzone zweigeschossig	WZA
Industrie- und Gewerbezone	IG
Uferzone	UF
Zone mit Gestaltungsplanpflicht	GP
Rechtsgültige Gestaltungspläne	
geschütztes Kulturobjekt	
Gewässer	

Legende Gestaltungsplan	
<b>Genehmigungsinhalt</b>	
Gestaltungsplanperimeter	21'857 m <sup>2</sup>
Baufelder	
Plätze	
Vorzone Passwangstrasse mit Parkplatzmöglichkeit	
Gewässerraum, es gelten die Nutzungsbeschränkungen nach Art. 41c GSchV	
Grünfläche	
Verkehrsfläche	
Kompensationsfläche Strassenprojekt Neumattstrasse	
Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung	
Erschliessungskorridor für private Anlieferung (Umzugswagen)	
Korridor für Brücke	
Strassenbaulinie	
Gewässerbaulinie	
Veloabstellplätze	
Gemeinschaftsentworgung	
Zufahrt Einstellhalle	
Parkplätze oberirdisch	
Parkplätze für Car-Sharing	
Bäume richtungweisend	
<b>Orientierungsinhalt</b>	
Geschützte Gebäudegruppe	
Gebäude bestehend	
mögliche Gebäudelage (gemäss Richtprojekt)	
Perimeter Einstellhalle	
Perimeter Sanierung Notfalltreppe	
Ausfahrt / Einfahrt Einstellhalle	
Gebäudebezeichnung	

**Gemeinde Breitenbach**      **Kanton Solothurn**

**Teilzonen- und Gestaltungsplan Isola-Areal Nord**  
**M 1: 1000 / 1: 500**  
mit Sonderbauvorschriften

Genehmigungswerk  
Öffentliche Auflage vom 03.11.2016 bis 15.12.2016

Vom Gemeinderat Breitenbach genehmigt mit Beschluss Nr. 2039 vom 19.12.16

Der Gemeindepräsident:      Der Gemeindevizepräsident:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1463 vom 22. August 2017

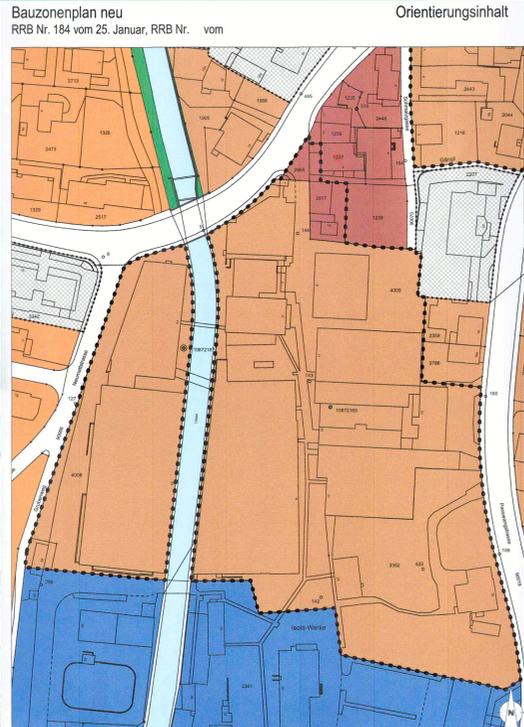
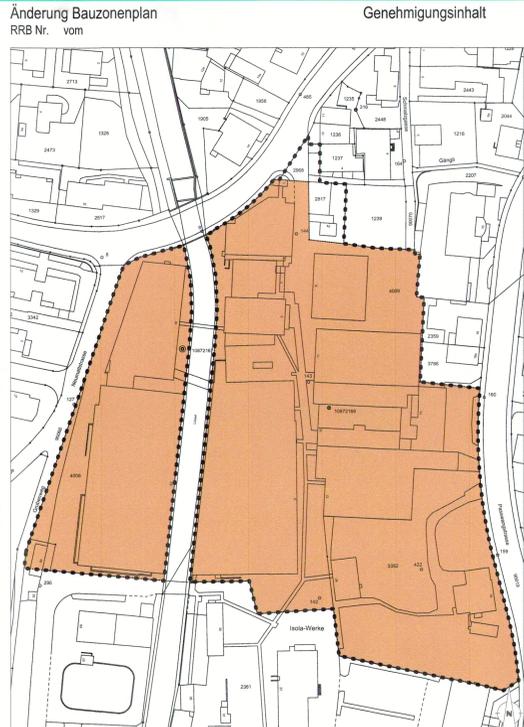
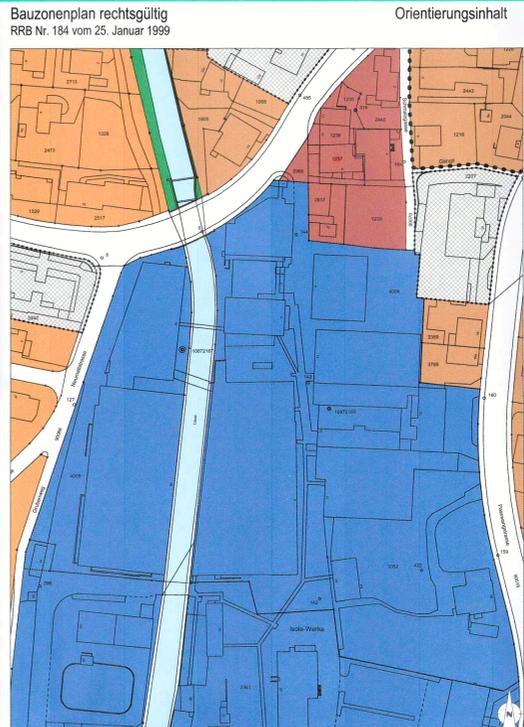
Der Staatschreiber:

Publikation im Amtsblatt  
Nr. 44 vom 4.11.17

Landigentümer: Lüssel Immobilien AG, Passwangstrasse 18, 4226 Breitenbach

Architekten: Eggenschwiler AG, Architekten ETH/SIA, Ziegelstrasse 61, 4242 Laufen  
Raumplaner: SÜR Schneider AG, Städtebau und Raumentwicklung, Ringstrasse 16, 4600 Olten

Laufen, 20.10.2016



**Zonenvorschriften Teil Bauzone - Ergänzung (Genehmigungsinhalt)**

**Orientierungsinhalt**

**§ 6 KER NZONE A (PBG § 31)**  
**1. Zweck**  
Die Kernzone A ist der Zentrumsbereich für Einkaufen, Arbeiten, Wohnen.

**2. Nutzung und Bauweise**  
Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Die Überbauung entlang der Hauptstrassen hat in überwiegend verdichteter oder geschlossener Bauweise zu erfolgen. In den übrigen Bereichen gilt die offene Bauweise.

**3. Baumasse**  
.....

**4. Gestaltung**  
.....

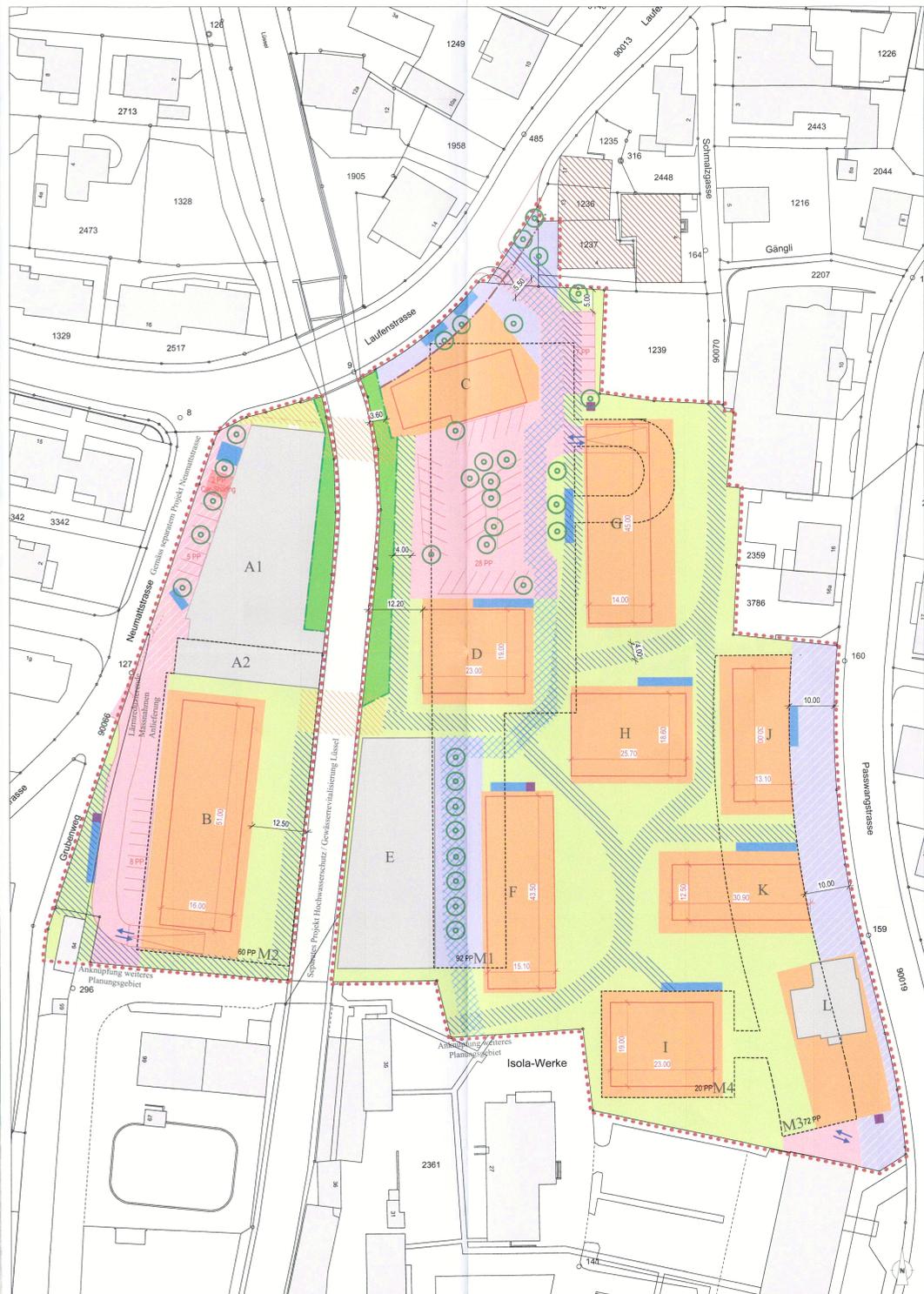
**§ 22 GEBIETE MIT GESTALTUNGSPLANPFLICHT**  
**1. Allgemeines**  
Im Zonenplan sind Gebiete bezeichnet, in denen vor der Erteilung von Baubewilligungen für Neubauten (nicht jedoch für An-, Um-, und Wiederaufbauten) die Festsetzung eines Gestaltungsplanes verlangt ist.

**2. Gebiet „Rohr“**  
.....

**3. Gebiet „Zentral“**  
.....

**Genehmigungsinhalt**

**4. Gebiet „Isola-Areal Nord“**  
- Erhaltung von einzelnen, baulichen Elementen der ehemaligen Industriewerke Isola als bedeutende Zeugnissen industrieller Entwicklung.  
- Umnutzung von Elementen der ehemaligen Industriewerke Isola.  
- Gewährleistung ergänzender Nutzungen im Sinne einer zweckmässigen Gebietsentwicklung.  
- Aufzeigen der Anordnung und Erschliessung von vorgesehenen Nutzungsarten.  
- Sicherstellen einer gebührenden Rücksichtnahme auf die topographische und landschaftliche Situation.  
- Es gibt keine Ausnutzungszieler.



**Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan Isola-Areal Nord**

Gestützt auf § 14, 44, 45 und 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Breitenbach folgende, mit dem Gestaltungsplan „Isola-Areal Nord“ verbundenen Sonderbauvorschriften:

**§ 1 ZWECK DES GESTALTUNGSPLANES**  
Der Zweck des Gestaltungsplanes Isola-Areal Nord auf den Parzellen GB Nr. 4008, 4009, 3352, 2817, 1237 und 2968 der Gemeinde Breitenbach umfasst:  
- Erhaltung von einzelnen, baulichen Elementen der ehemaligen Industriewerke Isola als bedeutende Zeugnissen industrieller Entwicklung  
- Umnutzung von Elementen der ehemaligen Industriewerke Isola  
- Gewährleistung ergänzender Nutzungen im Sinne einer zweckmässigen Gebietsentwicklung  
- Aufzeigen der Anordnung und Erschliessung von vorgesehenen Nutzungsarten  
- Sicherstellen einer gebührenden Rücksichtnahme auf die topographische und landschaftliche Situation

**§ 2 BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANES**  
Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan (1:500) sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

**§ 3 GELTUNGSBEREICH**  
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das, im Plan durch eine rote gepunktete Linie, gekennzeichnete Gebiet (Gestaltungsplanperimeter).

**§ 4 STELLUNG ZUR BAUORDNUNG**  
Soweit der Gestaltungsplan mit zugehörigen Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Breitenbach sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

**§ 5 NUTZUNGEN**  
**Baufeld A1 (Bestandsbaute):** Neben Wohnungen sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Der Anteil Wohnnutzungen beträgt zwischen 30% und 50%.  
**Baufeld A2 (Bestandsbaute):** Neben Wohnungen sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Der Anteil Wohnnutzungen beträgt zwischen 30% und 50%.  
**Baufeld B:** In diesem Baufeld sind vorwiegend Wohnnutzungen zulässig. Der Anteil Wohnnutzungen beträgt mindestens 60%.  
**Baufeld C:** In diesem Baufeld sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.  
**Baufeld D:** Neben Wohnungen sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Der Anteil Wohnnutzungen beträgt mindestens 60%. Sockel- und 1. Obergeschoss sind zwingend mit nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zu führen.  
**Baufeld E (Bestandsbaute):** In diesem Baufeld sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie kulturelle Nutzungen zugelassen. Mischformen Wohnen/Arbeiten sind zugelassen.  
**Baufeld F:** In diesem Baufeld sind vorwiegend Wohnnutzungen zulässig. Der Anteil Wohnnutzungen beträgt mindestens 60%. Mischformen Wohnen/Arbeiten sind zugelassen.  
**Baufeld G:** Neben Wohnungen sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Der Anteil Wohnnutzungen beträgt mindestens 50%.  
**Baufeld H:** In diesem Baufeld sind vorwiegend Wohnnutzungen zulässig. Der Anteil Wohnnutzungen beträgt mindestens 60%.  
**Baufeld I:** In diesem Baufeld sind vorwiegend Wohnnutzungen zulässig. Der Anteil Wohnnutzungen beträgt mindestens 80%.  
**Baufeld J:** Neben Wohnungen sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Der Anteil Wohnnutzungen beträgt mindestens 30%.  
**Baufeld K:** Neben Wohnungen sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Der Anteil Wohnnutzungen beträgt mindestens 30%.  
**Baufeld L (eventuelle Bestandsbaute):** Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss eine denkmalpflegerische Substanzbeurteilung erstellt werden. Neben Wohnungen sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Der Anteil Wohnnutzungen beträgt mindestens 30%.  
**Baubereich M1, M2, M3 und M4:** Sind für unterirdische Einstellhallen zulässig.

**§ 6 GESCHOSSIGKEIT**  
**Baufeld A1 (Bestandsbaute):** Zulässig sind ein bestehendes Hochparterre-Geschoss, 2 Vollgeschosse und ein Attikageschoss. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 17,00 m gemessen vom höchsten angrenzenden Punkt der Neumattstrasse.  
**Baufeld A2 (Bestandsbaute):** Zulässig sind ein bestehendes Hochparterre-Geschoss und 2 Vollgeschosse. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 15,00 m gemessen vom höchsten angrenzenden Punkt der Neumattstrasse.  
**Baufeld B:** Zulässig sind ein Hochparterre-Geschoss und 4 Vollgeschosse. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 16,50 m gemessen vom bestehenden Tiefgarrendach.  
**Baufeld C:** Zulässig sind 2 Vollgeschosse. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,00 m. Technische Aufbauten mit einer Grundfläche > 15 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig.  
**Baufeld D:** Die maximale Gebäudehöhe beträgt 30,00 m. Das Erdgeschoss darf bis 4,00 m hoch sein.  
**Baufeld E (Bestandsbaute):** Zulässig ist ein Geschoss. Erbauten (Galerien, Module, etc.) sind, sofern sie die Gestalt der Aussenhülle nicht beeinträchtigen, zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7,00 m.  
**Baufeld F:** Zulässig sind 4 Vollgeschosse. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 13,50 m.  
**Baufeld G:** Zulässig sind ein Hochparterre-Geschoss und 3 Vollgeschosse. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 13,50 m.  
**Baufeld H:** Zulässig sind ein Hochparterre-Geschoss und 4 Vollgeschosse. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 16,50 m.  
**Baufeld I:** Die maximale Gebäudehöhe beträgt 30,00 m.  
**Baufeld J:** Zulässig sind ein Gartengeschoss und 4 Vollgeschosse. Rückspringende Fassadenteile im 4. Vollgeschoss sind parkseitig gestattet. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 13,50 m gemessen vom höchsten angrenzenden Punkt der Passwangstrasse.  
**Baufeld K:** Zulässig sind ein Gartengeschoss und 4 Vollgeschosse. Rückspringende Fassadenteile im 4. Vollgeschoss sind parkseitig gestattet. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 13,50 m gemessen vom höchsten angrenzenden Punkt der Passwangstrasse.  
**Baufeld L (sofern die Bestandsbaute abgebrochen werden darf s.a. § 5 Baufeld L):** Zulässig sind ein Gartengeschoss und 4 Vollgeschosse. Rückspringende Fassadenteile im 4. Vollgeschoss sind parkseitig gestattet. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 13,50 m gemessen vom höchsten angrenzenden Punkt der Passwangstrasse.

**§ 7 AUSNUTZUNG**  
Es gibt keine Ausnutzungszieler.

**§ 8 GESTALTUNG**  
Für die nachhaltige Qualitätssicherung sind, anlässlich des Baubewilligungsverfahrens, zusammen mit der kommunalen Fachkommission mindestens zwei Fachexperten dauernd beizugeben. Die Zusammensetzung der Kommission wird dem kantonalen Amt für Raumplanung mitgeteilt.

**Dachflächen:**  
Die Dachflächen sind intensiv oder extensiv zu begrünen. Private befestigte Aufenthaltsflächen sind zulässig.

**Technische Aufbauten:**  
Stützliche Dachaufbauten sind allseitig mindestens 2,50 m von den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurückgesetzt anzurorden. Photovoltaik-Anlagen dürfen dieses Mass überschreiten.

**Vordächer:**  
Vordächer zur Auszeichnung von Eingangssituationen oder die Funktionalität unterstreichende Architektur sind zulässig.

**§ 9 FREIRÄUME / PLÄTZE**  
Die Freiräume im Geltungsbereich sind als Plätze und Grünflächen mit parkähnlichem Charakter zu planen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Plan der Umgebungsgestaltung für den gesamten Geltungsbereich zur Prüfung vorzulegen. Den Gestaltungsgrundsätzen eines Landschaftsgartens ist Rechnung zu tragen. Der Richtplan Umgebung zum Zonenplanverfahren Nr. 01.591.100 vom 19.10.2016 ist richtungweisend.

**Plätze:**  
Plätze dienen den angrenzenden Nutzungen als Aussenplatz und der Öffentlichkeit zum Aufenthalt.  
Grünflächen:  
Die Vegetation ist vornehmlich mit einheimischen Bäumen und Wiesenflächen auszubilden. Spielflächen sind als Rasenflächen auszubilden.

**Öberflächen von Plätzen und Wegen:**  
Wegen und Plätze sind grossmässig mit wassergebundenen Belägen zu versehen. Technisch notwendige Befestigungen der Beläge (Winterdienst, starke Nutzungen, Behinderungsfreiheit) sind auf ein Minimum zu beschränken. Ein nicht befahrbares, unbelichtetes Fusswegsystem ist als Ergänzung zum Fahrwegnetz zulässig.

**§ 10 KLEINBAUTEN**  
Kleinbauten sind ausserhalb der Baufelder auf dem gesamten Geltungsbereich zulässig. Deren Grundfläche darf 12 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und deren Höhe 3 m nicht überschreiten.

**§ 11 MOBILITÄTSKONZEPT**  
Das Mobilitätskonzept der Viplan AG, Version 2.0/16.5052 vom 23.09.16 ist integrierender Bestandteil der Sonderbauvorschriften.

**Vorzone Passwangstrasse:**  
Die Vorzone Passwangstrasse wertet den Strassenraum auf. Sie darf nur je eine Zu- und Wegfahrt aufweisen. Der Mindestabstand der Gebäude J und K zum Trottoir beträgt 10m.

**§ 12 LANGSAMVERKEHR (auch Notfallzufahrt)**  
**Erschliessungskorridor:**  
Die privaten Fuss- und Fahrwege müssen innerhalb des festgelegten Erschliessungskorridors sichergestellt werden. Die maximale Fahrbahnbreite beträgt 3,50 m, wovon maximal zwei Drittel der Breite als Hartbelag (z.B. Asphalt) und die Restfläche als wasserdurchlässiger Belag (z.B. stabilisierter Mergel) auszuführen sind. Die Zu-/Wegfahrt zu unterirdischen Einstellhallen und oberirdischen Parkplätzen bilden hiervon eine Ausnahme. Diese weisen eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,00 m auf.

**Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung:**  
Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen (Öffentlicher Weg) sind zwischen nachstehenden Strassen durch den Geltungsbereich zu führen:  
- Passwangstrasse - Grubenweg/ Neumattstrasse  
- Schmalzgrasse - Grubenweg/ Neumattstrasse  
- Laufenstrasse - Grubenweg/ Neumattstrasse  
- Segeweg - Isola Mitte  
- Nord-Süd-Verbindung Gewässerraum Lüssel

**Korridor für Brücke:**  
Die Brücken für den Langsamverkehr sind in Abstimmung mit dem Renaturierungs- und Hochwasserschutzprojekt Lüssel zu realisieren.

**§ 13 ABSTELLPÄTZE**  
Ungedeckte Parkplätze und Besucherparkplätze sind ausschliesslich innerhalb des auf dem Gestaltungsplan markierten Bereichs zulässig.  
Abstellplätze für die Bauten der Baufelder A - L, sind in unterirdischen Einstellhallen unterzuordnen.  
In den Baufeldern A-L sind 70% unterirdische Veloabstellplätze zulässig.  
Die Anzahl von Veloabstellplätzen richtet nach den Empfehlungen aus dem Handbuch Veloparkierung des Bundesamts für Strassen ASTRA. Die Anzahl Veloabstellplätze ist nachvollziehbar hergeleitet und in absoluten Zahlen ausgewiesen. Der Standardbedarf für Wohnbauten beträgt mind. 1.0 Veloabstellplatz pro Zimmer (inkl. Besuchersplätze).

**§ 14 SCHUTZWÜRDIGKEIT**  
Eine Unterschätzung der Bestandsbauten wird nicht angestrebt.  
Baufeld L, Bestandsbau Villa Passwangstrasse 18, Schutzwürdigkeit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

**§ 15 LÜSSEL**  
Die Festlegung des Gewässerraums richtet sich nach den Vorgaben von Gewässerschutzgesetz und -verordnung. Die Gewässerlinie gilt von der Brücke Laufenstrasse bis zum Baufeld E, in diesem Bereich gelten die Nutzungsbeschränkungen nach Art. 41c GSchV. Bestandsbauten unterliegen dem Bestandsrecht.  
Die Unterhaltspflicht für die Ufergestaltung sowie für die Brücken ist durch die Gemeinde/Ersteller zu definieren und zu regeln.

**§ 16 BODENSCHUTZ**  
Es besteht die Pflicht zur Erprobung eines Bodenschutzes. Vor Erteilung der ersten Baubewilligung muss das Bodenschutzkonzept vom Amt für Umwelt beurteilt und gutgeheissen werden.

**§ 17 BELASTETE STANDORTE / ALTLASTEN**  
Bei sämtlichen Eingriffen in den Untergrund bzw. Veränderungen der Oberflächengestaltung ist der Katalysator der belasteten Standorte des Kantons Solothurn zu konsultieren. Sollte ein belasteter Standort ausgeschieden sein, ist mit dem Amt für Umwelt abzuklären, ob Massnahmen im Zuge des geplanten Vorhabens notwendig sind.

**§ 18 LÄRM**  
Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.  
Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Einhaltung der Immissionsgrenze gemäss Art. 31 LSV mittels eines Lärmrechens auszuweisen.

**§ 19 LICHTVERSCHMUTZUNG**  
Aussenbeleuchtungen sind im Gestaltungsplangebiet auf das Minimum zu beschränken. Leuchten sind nach oben abzuschirmen und grundsätzlich nach unten zu richten.

**§ 20 ENERGIE**  
Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Energiekonzept auszuarbeiten. Dabei sind die heutigen und die künftigen Gebäude gemässhalt und mit einer grösstmöglichen Anwendung von erneuerbaren Energien zu beurteilen.

**§ 21 AUSNAHMEN**  
Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder städtebaulichen Lösung Abweichungen vom Plan und von anderen dieser Bestimmungen zulassen, wenn die Grundsätze des Siedlungs- und Freiraumkonzepts erhalten bleiben, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtsverwerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.  
Begründete Abweichungen der Raumhöhen bei Bestandsbauten sind zulässig.

**§ 22 INKRAFTTRETEN**  
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.