

Erreichungs- und Gestaltungsplan Bahnweid mit Sonderbauvorschriften

GB Deitingen Nr. 1003

RRB Nr. 2021/343 vom 16. März 2021

Situation 1 : 200

Nr.	Datum	Änderungen	proj.	gepr.	gis.	Bemerk.	Kommentar	geprüft	genehmigt
1	27.04.2019	Kantonale Vorprüfung				28.04.2019			
2	27.01.2020	Kantonale Nachprüfung				gewehrheit	nda	Plan Nr.	
3	10.03.2020	Öffentliche Anhörung				08.03.20			
4	02.02.2020	Öffentliche Auflage				08.02.20			
5	17.11.2020	Genehmigung	nds			gedruckt: 18.11.2020 14:29:56			21779 / 1

Alle Grundlage vom: 19.01.2020 10:00:00
www.bsb-partner.ch
Biberist Tel. 032 671 22 22 Fax 032 671 22 00
Örterungen Tel. 062 388 38 38 Fax 062 388 38 00
Göschel Tel. 032 654 59 30 Fax 032 654 59 31
Liebeler/Bern Tel. 031 978 00 78 Fax 031 978 00 79

Genehmigungsinhalt

- Gettungsbereich
- Baubereich oberirdisch Haus A, B1 und B2
- Rampe für motorisierten Verkehr
- Baubereich / interne Verkehrserschliessung unterirdisch
- Interne Erschliessung Langsamverkehr
- Grünbereiche
- Überdachter Aufenthaltsbereich / Spielbereich
- Spielfläche
- Oberirdische Besucherparkplätze
- Standort Abfallcontainer
- Abstellplätze für Zweiräder oberirdisch, überdacht
- Ein- und Ausfahrt für Notfalldienst und Ausnahmestrasse
- Baumplantungen (Lage und Anzahl sinngemäss)
- Baulinie entlang Gemeindefrasse neu (innerhalb Geltungsbereich)
- Sichere Fussgänger
- Sichere Strassenverkehr

Orientierungsinhalt

- Bauzonengrenzen
- Öffentliche Sammelstrassen
- Öffentliche Erschliessungsstrassen
- Öffentliche Fuss- und Radwege, Trottoirs
- Gebiet mit Gestaltungspflicht
- Geplante Strassenlinie
- Vorablinien
- Gestaltungsbaulinien
- Baulinie entlang Gemeindefrasse / Werkleitungen
- Grundrisse gemäss Richtprojekt

Sonderbauvorschriften

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Deitingen folgende mit dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan Bahnweid verbundene Sonderbauvorschriften:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck und Ziele

- Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan Bahnweid schafft die Voraussetzung für die verbindliche und insbesondere in Bezug auf die Einbettung in die umliegenden Strukturen, die Siedlungs- und Wohnqualität, die Aussehen- und Grünraumgestaltung, die Energieumsetzung und die Parkierung qualitätsvolle bzw. nachhaltige Überbauung und Erschliessung des Grundstücks GB Deitingen Nr. 1003 mit zeitgemässen architektonischem Ausdruck unter Berücksichtigung des Orts- und Strassenbildes. Die Grundlage für den Gestaltungsplan bildet das Vorprojekt der SSM Architekten AG (Stand 31. Januar 2020).
- Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften verfolgt folgende übergeordnete Ziele:
 - eine qualitätsvolle Überbauung mit einer angemessenen baulichen Dichte;
 - eine Erschliessung, welche der zukünftigen Nutzung Rechnung trägt;
 - eine attraktive Aussehen- und Grünraumgestaltung sowie eine zweckmässige Anordnung der Baubereiche.

§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile

- Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan durch eine rot gestrichelte Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich).
- Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Erschliessungs- und Gestaltungsplan, die auf dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan dargestellten Schematische und die vorliegenden Sonderbauvorschriften. Der Raumplanungsbereich ist richtungswiesend (orientierend).

§ 3 Bestandteile und Stellung zur Grundordnung

- Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die rechtsgültigen Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Deitingen (RRB Nr. 2019/974 vom 18. Juni 2019) sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. NUTZUNG UND NUTZUNGSZIFFERN

§ 4 Nutzung

- Im Geltungsbereich sind vorwiegend Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in angepasster Bauweise zulässig.

§ 5 Baubereiche / weitere Bereiche

- Hochbauten (Hauptgebäude) sind ausschliesslich innerhalb der ausgewiesenen "Baubereiche oberirdisch Haus A, B1 und B2" zulässig.
 - Über Ausnahmen für freistehende, 1-geschossige Neubauten kann die Baubehörde im Bau-bewilligungsverfahren befinden.
- In den "Baubereichen und interne Erschliessung unterirdisch" sind Untergeschosse und Unter-erweiterungen (z. B. Einstellhallen, Keller-/Schutzräume) sowie die unterirdischen Zufahrten zu den Einstellhallen (inkl. der notwendigen Ökothermische Lössung) zulässig. Eine Unterbauung der Aussen- und Grünflächen ist zulässig, bedingt aber einer Überdeckung von mindestens 0.4 m im Befahrungsbereich (Ausnahmen sind z. B. für Ökothermische Lössung oder technisch bedingte Bauten und Anlagen zulässig).
- Der Bereich "Rampe für motorisierten Verkehr" regelt das maximale Ausmass der Rampe zu den Einstellhallen. Diese verläuft teilweise oberirdisch bzw. als geneigter Tunnel. Der Tunnel darf als oberirdischer Baukörper in Erscheinung treten.
- Der Bereich "interne Verkehrserschliessung Langsamverkehr" dient dem Langsamverkehr sowie für Ausnahmestrasse (z. B. Notfalldienste, Umzugstransporte oder ähnlich). Diese Flächen sind so auszugestalten, dass sie durch Ausnahmestrasse problemlos befahren werden können.
- Die "Grünbereiche" sind halboffentlich und dienen dem Aufenthalt für die Bewohner(innen). Sie sind vorwiegend naturnah (Rasenflächen nur in untergeordneten Flächenanteilen gestattet) zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die bestehenden Bäume sind möglichst zu erhalten. Kinderspielplätze/Spielflächen sowie Sitzplätze sind erlaubt. Betrieb und Unterhalt erfolgen durch die Bauberechtigten bzw. die Grundeigentümer.
- Im überlappenden "überdachter Aufenthaltsbereich / Spielbereich" sind eine aussenstehende Überdachung (1-geschossig, auf Säulen) sowie ein 1-geschossiger Bewirtschaftungsraum zulässig. Dieser Bereich ist halboffentlich und dient dem Freizeitverhalten der Bewohner(innen) und als Spielbereich. Dessen Zweck dienende Anlagen (z. B. Sitzbänke oder ähnlich) sind zulässig.
- Der überlappende Bereich "Spielfläche" ist halboffentlich und dient als Kinderspielfeld. Dessen Zweck dienende Anlagen (z. B. Schaukel, Rutsche, Klettergerüst, Sandkasten, Sitzbänke oder ähnlich) sind zulässig. Betrieb und Unterhalt erfolgen durch die Bauberechtigten bzw. die Grundeigentümer.

§ 6 Massvorschriften / Nutzungsziffern

- Für die Hochbauten (Hauptgebäude) gelten folgende maximale Ausmass innerhalb der grösser gefassten "Baubereiche Haus A, B1 und B2".
 - Haus A: Länge 34.2 m, Breite 30.0 m
 - Häuser B1 und B2: Länge 29.0 m, Breite 13.5 m
 - Bei allen drei Häusern dürfen Balkone um maximal 1.8 m über die Baufelder hinausragen.
 - Es sind nur 3 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attikageschoss zulässig.
 - Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die maximal zulässige Fassaden- bzw. Gesamthöhe überschreiten, sind aber architektonisch ansprechend zu gestalten und um mindestens 2 m von der Dachkante zurückzusetzen.
 - Es sind nur Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 5% zugelassen. Bei der verglasten Hofüberdachung des Hauses A (Oblicht) sind die Dachform und die Dachneigung frei. Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen sind zulässig. Die Flachdächer sind mit Ausnahme verglaster Dachflächen (Oblicht) und der für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzten Flächen vollständig extensiv zu begrünen.
 - Bezüglich den Nutzungsziffern (Überbauungsziffern, Grünflächenziffern) gelten die Bestimmungen nach rechtsgültigem Zonenreglement (RRB Nr. 2019/974 vom 18. Juni 2019). Die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundordnung darf in der Gesamtsumme um maximal 10% überschritten werden. Für den oberirdischen Anteil beträgt die maximale Überbauungsziffer somit 38.5%. Die Einhaltung der Nutzungsziffern ist im Bauge-suchverfahren nachzuweisen.
- #### § 7 Materialisierung, Gestaltung und Qualitätssicherung
- Aus architektonischer Sicht hat sich das Bauvorhaben optimal in die Umgebung und die örtlichen Strukturen zu integrieren. Dem Siedlungs- und dem Ortsbild ist Rechnung zu tragen, ohne diese zu beeinträchtigen.
 - Die einzelnen Gebäude haben unabhängig einer allfälligen Essenerie als architektonisch gestaltete Einheiten in Erscheinung zu treten. Die Gebäudeteile haben mit Ausnahme der Fenster keine reflektierenden Flächen vorzuweisen. Die Fassade ist bezüglich Geschosse und Länge zu strukturieren und hat sich farblich sowie in der Materialisierung (Holzfassade) an der Umgebung zu orientieren. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die optische Gesamt-wirkung mit einer Visualisierung und einem Farb- und Materialkonzept zu dokumentieren, vor Ort zu benutzen und von der Baubehörde bewilligen zu lassen.
 - Im Haus A ist als zentrales Element der Überbauung ein grosszügiger, halboffentlicher Innenhof mit Glasdach zu errichten.
 - Das Vorprojekt (SSM Architekten AG, 31. Januar 2020) bildet das städtebauliche Grundkonzept und dient als Grundlage für die sinngemässe Umsetzung der Planungsstellungen im Baubewilligungsverfahren.

§ 8 Gebäude- und Grenzabstände

- Die Gebäudeabstände werden im Plan durch die Baubereiche festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkten dringlicher Rechte. Die Einhaltung der Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) ist im Bauge-suchverfahren nachzuweisen.
- Gegenüber den ausserhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücken und Gebäuden ist die Einhaltung der gesetzlichen Gebäude- und Grenzabstände nach Anhang II KBV im Bauge-suchverfahren nachzuweisen.

§ 9 Etappierung

- Das Bauvorhaben ist in maximal zwei Etappen zu realisieren. Bei zwei Etappen sind in Etappe 1 die Häuser B1 und B2, in Etappe 2 das Haus A zu errichten.

III. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 10 Erschliessung

- Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt ab dem Bahnhof über eine interne (private) Strichstrasse. Ab der Rampe führt diese unterirdisch zu den Einstellhallen der Häuser A, B1 und B2. Die Erschliessung der oberirdischen Besucher-parkplätze erfolgt ebenfalls ab dem Bahnhof sowie ab der öffentlichen Strichstrasse auf der Ostseite des Geltungsbereichs.
 - Für den Langsamverkehr sowie für Notfalldienste und Ausnahmestrasse (z. B. Umzugswa-gen) erfolgt die Verkehrserschliessung ab dem Bahnhof bzw. über die bestehende und auszubauende öffentliche Strichstrasse auf der Nordostseite des Geltungsbereichs sowie von Westen her ab der Bahnhofstrasse. Diese Zufahrten sind für den übrigen motorisierten Ver-kehr durch geeignete Massnahmen (z. B. kippbare Posten oder ähnlich) im Mündungsbereich der internen Erschliessung Langsamverkehr in die öffentliche Strichstrasse zu sperren.
 - Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Übergangsbereiche zu den Unter-geschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.
- #### § 11 Abstellplätze / Parkierung
- Aufgrund der grossen Anzahl an kleinen Wohnungen, der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Deitingen sowie in Anwendung der Norm SN 640 281 ist die nach Anhang II Kantonale Bau-verordnung (KBV) notwendige Anzahl Parkplätze auf 90% des Grundbedarfs zu begrenzen. Die erforderliche Anzahl Parkplätze richtet sich somit nach Anhang II KBV abzüglich 10%.
 - Die Parkierung von Motorfahrzeugen erfolgt grösstenteils unterirdisch in den Einstellhallen.
 - Alle Besucherparkplätze sind oberirdisch im Bereich "oberirdische Besucherparkplätze" zu erstellen.
 - Parkplätze sind hindernisfrei und ohne Randstreifen auszugestalten.

- Für Zweiräder sind Abstellplätze im Untergeschoss sowie in den Bereichen "Abstellplätze für Zweiräder oberirdisch, überdacht" bei den Hauseingängen in genügender Anzahl zur Verfü-gung zu stellen. Die oberirdischen Abstellplätze sind 1-geschossig zu überdachen. Der Nach-weis über die genügende Anzahl an Abstellplätzen für Zweiräder (oben- und unterirdisch) ist im Bauge-suchverfahren für alle drei Häuser separat nachzuweisen.
 - Bei etappenweiser Realisierung der Gebäude sind die entsprechenden Parkierungsanteile pro-zentual zu erstellen.
- #### § 12 Infrastrukturanlagen
- Innerhalb des Geltungsbereichs und bis zum Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsor-gungsanlagen sind alle Erschliessungsanlagen für Verkehr, Wasser, Abwasser, Telekommu-nikation und Elektrizität durch die Bauberechtigten bzw. die Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten. Mit dem jeweiligen Bauge-such ist ein Detailschliessungsplan einzureichen.
- #### § 13 Sichtbarmen
- In den im Plan dargestellten Sichtbarmen darf die freie Sicht in der Höhe zwischen 0.5 m und 3.0 m nicht beeinträchtigt werden.

IV. UMWELT

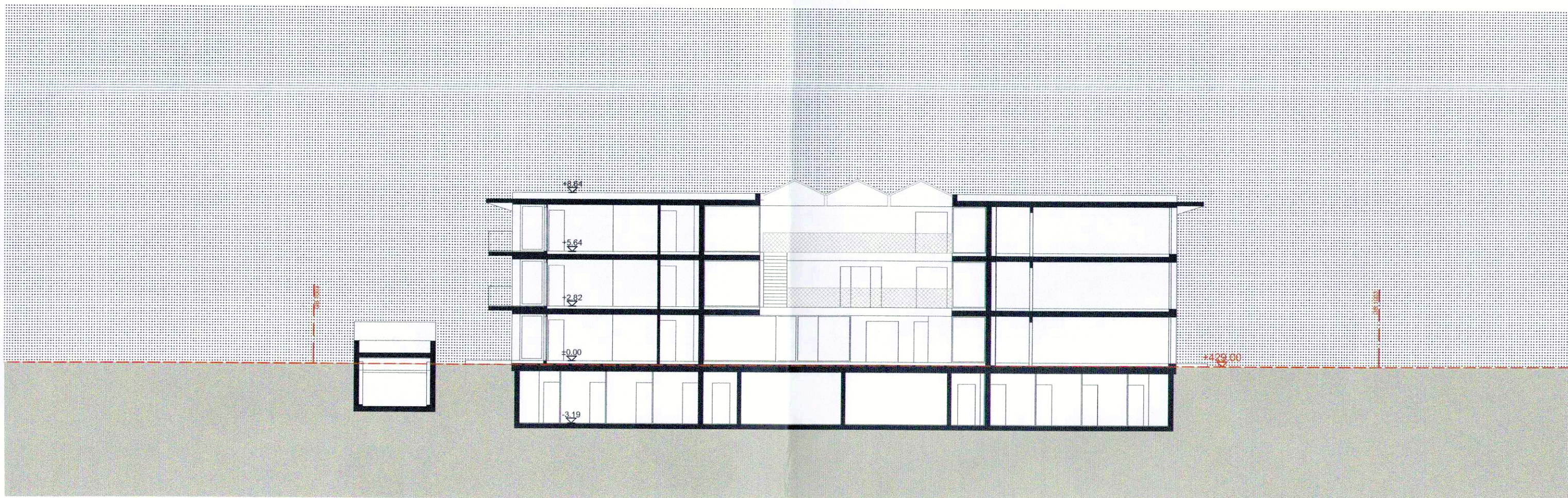
§ 14 Abfallentsorgung

- Die Zwischenlagerung der für die Entsorgung vorgesehenen Abfälle hat im Bereich "Standort Abfallcontainer" am Bahnhof zu erfolgen. Dieser Bereich kann 1-geschossig überdacht wer-den.
- Mit dem Bauge-such ist der Nachweis zu erbringen, dass für die Abfallcontainer genügend Fläche an sinnvoller Lage vorgesehen ist.

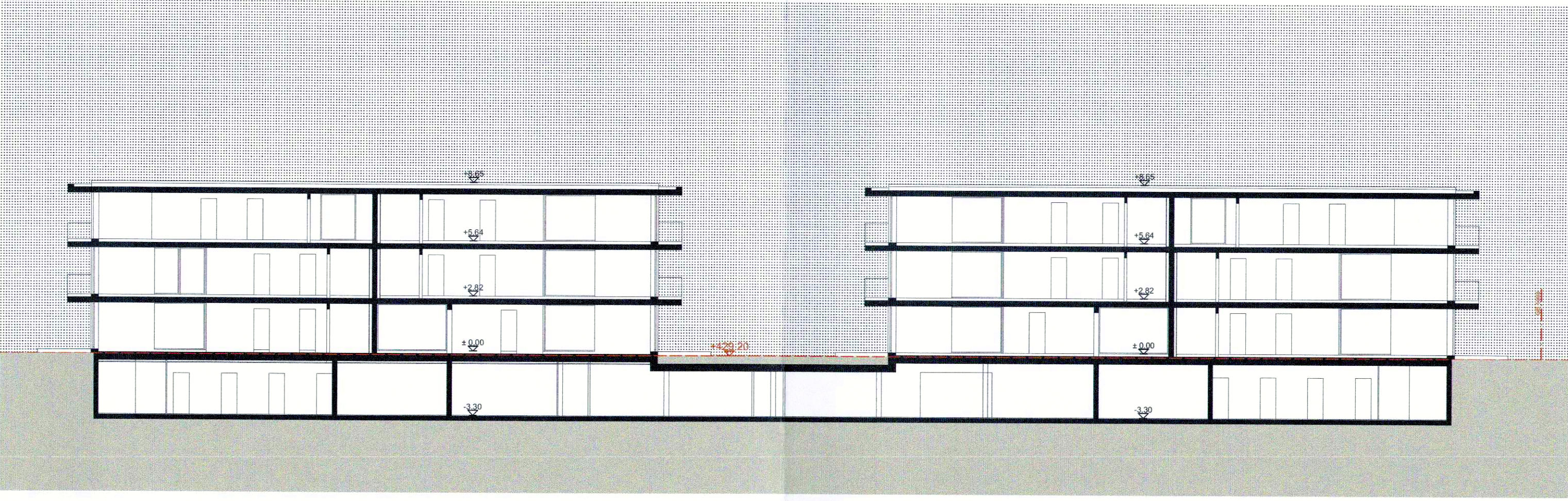
§ 15 Wasserversorgung, Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser

- Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs richten sich nach dem rechtsgültigen Allgemeinen Entwässerungsplan (GEP) und dem Generellen Wasser-versorgungsplan (GWP) der Einwohnergemeinde Deitingen.
- Die Erschliessung mit Trink- und Löschwasser ist im Grundriss in der rechtsgültigen Genel-len Wasserversorgungsplanung GWP geregelt. Die weitere, interne Erschliessung ist frühzeitig mit der SGV und der Einwohnergemeinde Deitingen im Rahmen des Baubewilligungsver-fahrens abzusprechen.
- Es gilt die Versicherungspflicht. Regenwasser von Parkfeldern, der internen Erschliessung so-wie das anfallende Dachwasser ist wenn möglich zu versickern.

Schemaschnitte (Genehmigungsinhalt)



05.04.2019 Objekt: Überbauung Bahnweid, 4543 Deitingen Architekt: SSM Architekten AG Objektadresse 2 | 4503 Solothurn | Fon 032 625 24 44 | www.ssmarchitekten.ch Schnitt A-A



05.04.2019 Objekt: Überbauung Bahnweid, 4543 Deitingen Architekt: SSM Architekten AG Objektadresse 2 | 4503 Solothurn | Fon 032 625 24 44 | www.ssmarchitekten.ch Schnitt B-B

§ 16 Lärm

- Beim Haus A sind folgende Lärmschutzmassnahmen umzusetzen:
 - Obegeschoss:
 - Keine lärmempfindlichen Räume mit Fenstern an der Nordfassade
 - Obegeschoss:
 - Nordfassade: Lüftungsfenster lärmempfindlicher Räume über einen Innenhof
 - Nordbereich der Westfassade (über eine Länge von mindestens 8 m gemessen ab der nordwestlichen Hausecke): Zusätzliches, gegen Süden gerichtetes Lüftungsfenster bei den Balkonen. Um Schalleffekte zu vermeiden, ist die gegenüberliegende Balkonwand voll-ständig mit schallabsorbierendem Material zu verkleiden. Weiter ist für die betroffenen lärmempfindlichen Räume eine kontrollierte Lüftung einzubauen.
 - Für die direkt an der Fassade liegenden Fenster in diesem Bereich ist im Bauge-suchverfahren ein Gesuch um eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) beim Amt für Umwelt (AFU) zu stellen.
 - Nordbereich der Ostfassade (über eine Länge von mindestens 12 m gemessen ab der nordöstlichen Hausecke): Zusätzliche Lüftungsmöglichkeit über ein Oblicht. Weiter ist für die betroffenen lärmempfindlichen Räume eine kontrollierte Lüftung einzubauen.
 - Für die an der Fassade liegenden Fenster in diesem Bereich ist im Bauge-suchverfahren ein Gesuch um eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) beim Amt für Umwelt (AFU) zu stellen.
 - Um Schalleffekte zu vermeiden, sind die Seitenwände der westlich des Hauses A liegen-den Rampe vollständig mit schallabsorbierendem Material auszukleiden.
- #### § 17 Boden
- Im Rahmen des Bauge-suchverfahrens ist jeweils ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten und durch die zuständige Fachstelle des AFU genehmigen zu lassen.
- #### § 18 Lichtemissionen
- Unnötige Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Leitfaden "Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen (Amt für Umwelt Kanton Solothurn, 2011)", anzuwenden.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 19 Ausnahmen

- Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung unwesentliche Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestim-mungen verletzt werden, das zu Grunde liegende Konzept erhalten bleibt und die öffentli-chen und achterwerteten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 20 Inkrafttreten

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

Öffentliche Auflage vom 14. August bis 13. September 2020

Beschlossen vom Gemeinderat Deitingen

Deitingen, 11. November 2020

Der Gemeindepräsident:

2021/343 vom 16. März 2021

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2021/343 vom 16. März 2021

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 16 vom 23. April 2021

Der Staatssekretär: