

47/ 203

sieboth architektur gmbh

riedhofplatz 5
ch-4502 solothurn
t 032 481 34 00
f 032 481 34 01
www.sieboth.ch
sieboth.architekten@sieboth.ch

bzm

architekten gmbh
riedhofplatz 5
ch-4502 solothurn
t +41 32 628 20 20
f +41 32 628 20 21
www.bzm.ch
info@bzm.ch
kurt breier
christian müller
architekten gmbh

601

**überbauung steinmattportal
GB 653 / GB 654 / GB 655 / GB 656**

auftraggeber

herr werner hegi, rainstrasse 20, 4533 riedholz
herr francesco salerno, steinmattstrasse 24, 4552 derendingen

**gestaltungsplan
mit sonderbauvorschriften**

mst. 1:300
601-01 17-01-2017
601-01 15-07-2018

genehmigungsvermerk

öffentliche aufgabe vom: 02.03. bis: 03.04.2017
beschlossen vom gemeinderat der einwohnergemeinde derendingen

grb-nr. 653, 654, 655 und 656 vom: 15.02.2017

der gemeindepräsident

der gemeindeschreiber

genehmigt durch den regierungsrat des kantons solothurn

rrb nr. 2018/1038 vom: 25. Juni 2018

der staatschreiber

publiziert im amtsblatt nr. 51-52 vom: 20.12.2019

orientierungsinhalt

- baulinie bestehend rrb nr. 497 vom 22.2.2005
----- sanierung und umgestaltung hauptstrasse derendingen

genehmigungsinhalt

- • • • • geltungsbereich gestaltungsplan GB 653 / GB 654 / GB 655 / GB 656
- masszuschlag (höhe)
- baubereich für 6-geschossige hauptbauten mit flachdach, ohne attikageschoss
max. geb.höhe = 18.55m / mit einspringenden balkone
- baubereich für 5-geschossige hauptbauten mit flachdach, ohne attikageschoss
max. geb. höhe 15.55m
- baubereich für vorgehängte balkone und vorbauten
- baubereich für lauben, erschliessung, pflanztröge, gemeinschaftsnebenräume
(z.b. waschküchen) containerplatz und fahrradabstellplätze für besucher
- baubereich für erdgeschoss ausgebaut
- baubereich für einstellhalle mit nebenräumen
- bereich zum verbinden (ca. 20m) der einstellhalle.
- einfahrt und ausfahrt einstellhalle für alle 3 etappen
- erschliessungsfläche (z.b. löschfahrzeuge, anlieferung etc.)
mit festem sickerfähigem belag
- gebäudeumgebung gestaltet (rasenflächen/brunnen/bepflanzungen/plätze und erschliessungs-
wege / sichtschtutzwände) die genaue aussenraumgestaltung wird im baubewilligungsverfahren
festgelegt.
- einheimische hochstammabäume genaue lage orientierend §12 sbv
- einheimische hochstammabäume in pflanzentröge genaue lage orientierend §12 sbv
- absturzicherungen in beton, glas oder metall 0.90m - 1.00m (rampe einstellhalle)
- fussgänger / trottoir
- baubereich für statische abstützung

**sonderbauvorschriften****§ 1 zweck**

der vorliegende gestaltungsplan regelt die rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige und wirtschaftliche nutzung, bebauung, erschliessung und freiraumgestaltung des areals steinmattportal. im weiteren bezweckt der gestaltungsplan eine gut in die derendinger kernzone eingebundene verdichtete wohn- und geschäftsüberbauung von hoher qualität.

§ 2 geltungsbereich

soweit die sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die bau- und zonenvorschriften der gemeinde derendingen und die einschlägigen kantonalen bauvorschriften.

§ 3 stellung zur bauordnung

in den baubereichen sind öffentliche bauten, wohnbauten sowie gewerbe- und dienstleistungs- betriebe zugelassen, die entsprechend den örtlichen verhältnissen nicht stören. (esll).

§ 4 nutzung

die max. ausnützung ergibt sich aus den maximal zulässigen gebäudegrundflächen und geschossezahlen. die ausnützungsziffer über den gesamten geltungsbereich ergibt:

az = max. 240 (1. und 2. etappe auf gb nr.653,655,656 abzügl. korrektur strassenlinie avt = az 2,51 // 3.etappe auf gb nr.654 = az 2,04)

die grünflächenziffer über den gesamten geltungsbereich ergibt:

gz = min. 20%
hochstammabäume können zu je 30m² an die gz angerechnet werden.

die begrünter flachdächer können $\frac{1}{3}$ zur gz angerechnet werden. (bauvorschriften gemeinde derendingen)

§ 6 massvorschriften / baubereiche / gestaltung

die gebäude sind innerhalb der im plan angegebenen baubereiche anzuordnen. geschossigkeit der baubereiche gemäss legende und plan. technische aufbauten sind auf dem dach zulässig (lift / medienkanal usw.), dagegen sind funkantennen nicht gestattet.

die geschossezahl und die gebäudehöhe sind verbindlich (gebäudehöhe max. minus 0.5m). für die messung der gebäudehöhe gilt 438.60mü als gewachsenes terrain (ca.=o.k best. trottoir) die geschossigkeit und die fassadengestaltung der einzelnen etappen sind zwingend der 1.etappe anzupassen.

im baubereich für vorgehängte balkone und vorbauten sind trennwände, sichtschtutzwände und unbeheizte abstellboxen (je wohnung 1stk, max. 5m²) zulässig. die balkonbrüstungen sind in geschlossener bauweise auszuführen.

§ 7 kleinfbauten

die baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche kleinfbauten bis 20m² grundfläche (1-geschossig, max. höhe 3.00m) im rahmen der übrigen baupolzeilichen bestimmungen auch ausserhalb der im plan festgelegten baubereiche zulassen.

§ 8 grenz- und gebäudeabstände

innerhalb des gestaltungsplanperimeters sind die grenz- und gebäudeabstände im plan festgelegt und bedürfen - auch bei unterschreitung gesetzlicher abstände - keiner beschränkt dringlicher rechte (wie z.b. dienstbarkeiten).

die grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen grundstücken sind dagegen einzuhalten oder deren unterschreitung ist mittels dienstbarkeit zu legitimieren. der nachweis der einhaltung des grenzabstands bzw. einer entsprechenden dienstbarkeit ist im rahmen des baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

§ 9 lärmschutz

es gilt die lärmempfindlichkeitsstufe ES III. an der fassade der baubereiche entlang der hauptstrasse ist mit überschreitung der immissionsgrenzwerte zu rechnen. mit planerischen und gestalterischen massnahmen gemäss art. 31 der LSV ist dafür zu sorgen, dass die immissionsgrenzwerte bei lärmempfindlichen räumen eingehalten werden können. die diesbezüglichen nachweise sind im baubewilligungsverfahren zu erbringen.

§ 10 erschliessung

die erschliessung der einstellhalle für den motorisierten verkehr erfolgt ausschliesslich ostseitig über die steinmattstrasse für alle 3 etappen. der im gestaltungsplan gekennzeichnete bereich "erschliessungs- fläche" darf durch anlieferungen, rettungs- und löschfahrzeuge befahren werden.

§ 11 abstellplätze

die anzahl der abstellplätze ist in anlehnung an die norm sn vss 640281 unter anwendung eines reduktionsfaktors von ca. 50% berechnet. (berechnung spi ag vom 22-07-2016). die definitive anzahl auto-abstellplätze wird im baubewilligungsverfahren festgelegt. die von der einwohnergemeinde derendingen geplanten öffentlichen parkplätze entlang der steinmattstrasse dürfen als besucherparkplätze (ca.11pp) dem gp angerechnet werden. die fahrradabstellplätze für die bewohner sind in der einstellhalle angeordnet.

§ 12 umgebungsgestaltung

die im plan dargestellten hochstammabäume sind in ihrer anordnung und anzahl zu übernehmen. es ist verboten bäume und sträucher, im bereich über der einstellhalle, ohne pflanztrög einzupflanzen. die gestaltung des innenhofes sieht plätze, erschliessungswege und rasenflächen vor. die genaue aussenraumgestaltung wird im baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 13 gestaltung

die neubauten aller drei etappen sind mit extensivbegrünter flachdächer auszuführen. die strassenseitig angeordneten balkone sind mit geschlossenen brüstungen in massivbauweise zu erstellen (kein glas oder netz usw.) die hofseitig angelegten laubengänge sind offen und transparent zu gestalten. die 2. und 3.etappe müssen zwingend dem farbkonzept und formgebung, wie materialisierung und gestaltung, der 1. etappe angepasst werden.

§ 14 etappierung

die überbauung steinmattportal erfolgt in zeitlich ungebundenen etappen.

§ 15 ausnahmen

die baukommission kann geringfügige abweichungen vom plan und von einzelnen bestimmungen zulassen, wenn das konzept der überbauung erhalten bleibt, sowie die öffentlichen und achtenswerten nachbarrechtlichen interessen gewahrt bleiben.

§ 16 in kraft treten

der gestaltungsplan und die sonderbauvorschriften treten mit der genehmigung durch den regierungsrat und der publikation im amtsblatt in kraft.