

Sonderbauvorschriften:

§ 1 Zweck

Der vorliegende Teilzonen- und Gestaltungsplan bezweckt eine gut in die Orts- und Quartierstruktur eingebettete Arealüberbauung im Übergang zwischen Wohnen und Bahnhofsgelände. Ein differenziertes Angebot an Bauformen als auch unterschiedlichen Wohnungstypologien in einer attraktiven Aussenraumgestaltung wird damit sichergestellt. Mit dem Teilzonenplan wird die Geschosshöhe für den Baubereich A auf 4 Geschosse erhöht.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Bestandteile und Grundlagen

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Gestaltungsplan 1:500 und den Sonderbauvorschriften. Der Schnitt, der Raumplanungsbericht mit dem Konzept der Aussenraumgestaltung und das Richtprojekt gelten als orientierend.

§ 4 Stellung zum Bau- und Zonenreglement

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Egerkingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 5 Nutzung

Die Grundnutzung ist im gesamten Perimeter gemäss des Zonenreglements der Gemeinde Egerkingen §22 Mischzone Wohnen (MZ-W).

§ 6 Etappierung der Überbauung

¹Das Gebiet innerhalb des Perimeters kann in Bauetappen unterteilt werden.

²Jede Bauetappe muss als in sich geschlossene Überbauung mit den zugehörigen Freiflächen und der Parkierung erstellt werden.

³Die südliche Riegelbebauung sollte zuerst erstellt werden. Falls nicht, ist für die nördlichen Punktbauten die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

§ 7 Geschossigkeit der Baubereiche

¹Die einzelnen Baubereiche sind im Gestaltungsplan wie folgt ausgewiesen:

Baubereich A:	4 Geschosse ohne Attika
Baubereich B:	3- geschossig mit Attika
Baubereich C:	1-geschossig, Überdeckung Einstellhalle und Veloabstellplätze, Container etc.

²Die maximale Gesamthöhe für den Baubereich A beträgt 446.50 M.ü.M. und für den Baubereich B 446.00 M.ü.M.

³Für den Baubereich C beträgt die maximale Fassadenhöhe 4.50 Meter.

⁴Beim Baubereich B darf die Erdgeschosskote fertig Boden nicht höher als 50 cm über dem Strassenniveau sein.

§ 8 Baubereiche

¹ Die Gebäude und Grenzabstände sind durch die Baubereiche festgelegt, die das maximale Ausmass der oberirdischen Hauptbauten angeben.

²Vorbauten und auskragende Bauteile wie Balkone etc. können ausserhalb der Baubereiche liegen.

³Vordächer und Wetterschutzelemente im Zusammenhang mit Hauseingängen, deren Ausladung 1.50 Meter nicht übersteigt, können ausserhalb der Baubereiche liegen.

⁴Unterirdische Bauten und deren Zufahrtsrampen können auch ausserhalb der Baubereiche realisiert werden. Eingeschossige Einhausungen der Zufahrten sind zulässig.

⁵Über die Baubereiche hinausreichend sind ebenfalls technische Bauteile zulässig.

§ 9 Anlagen und Kleinbauten

¹Kleinbauten und Anlagen, wie Fahrradunterstände, Kehrrichtsammelstellen etc., können auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

²Die genauen Standorte der Kehrrichtsammelstellen sind im Baubewilligungsverfahren mit dem Werkhof abzusprechen.

§ 10 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan durch die Baubereiche festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

§ 11 Aussenraumgestaltung

¹An der Ecke Paulus – Güterstrasse ist ein gestalteter Platz zu erstellen, der je nach Nutzung auch für die Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Die Platzgestaltung ist mit der Planung „Intermodale ÖV-Drehscheibe Bahnhof“ abzustimmen.

²Alle Freiflächen sind mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

³Die Gestaltung und Möblierung der Freiflächen, bzw. der gestalteten Plätze ist im Baubewilligungsverfahren mit einem detaillierten Umgebungs- und Freiflächenplan nachzuweisen. Richtungsweisend für die Gestaltung sind das Richtprojekt und der Inhalt des Raumplanungsberichts.

⁴Die Grösse und Gestaltung der Spielflächen ist im Baubewilligungsverfahren mit den Behörden abzusprechen und im detaillierten Umgebungs- und Freiflächenplan nachzuweisen.

§ 12 Erschliessung

¹Die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle erfolgt von/auf der Bahnhofsstrasse. Die Besucherparkplätze werden über die Paulusstrasse und die Bahnhofstrasse erschlossen.

²Die interne Erschliessung ist privat. Grundsätzlich ist innerhalb des Quartiers eine verkehrsfreie Zone mit attraktiven, begrünten Aussenflächen vorgesehen. Die verkehrsfreie Zone ist beschränkt für die Feuerwehr und zum Be- und Entladen für die Anwohner befahrbar.

§ 13 Parkierung

¹Die Anzahl der Parkplätze wird gemäss den Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Egerkingen im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

²Die oberirdischen Parkplätze stehen ausschliesslich den Besuchern zur Verfügung. Sie sind im Bereich der Paulusstrasse und der Bahnhofstrasse anzuordnen und mit sickerfähigem Belag auszubilden.

³Ein Teil der Veloabstellplätze ist oberirdisch anzuordnen.

§ 14 Immissionsschutz

Das Gebiet ist den Lärmempfindlichkeitsstufen III und II zugeteilt. Baubereich A ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III unterstellt. Die übrigen Baubereiche unterliegen den Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II. Ein Lärmnachweis ist zu erstellen. Die Einhaltung der Grenzwerte ist bei lärmempfindlichen Räumen detailliert im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

§ 15 Kanalisation

Die bestehende Werkleitung kann verlegt werden. Für die Verlegung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters übernimmt der Grundeigentümer die Kosten.

§ 16 Terraingestaltung

Das gewachsene Terrain wird durch eine fiktive Ebene festgelegt. Die Höhe der fiktiven Ebene ergibt sich durch die Ausmittlung zwischen den Strassenniveaus Ecke Paulusstrasse /Bahnhofstrasse mit der Höhenkote 433.65 M.ü.M und der Güterstrasse südlich des Perimeters mit der Höhenkote 434.95 M.ü.M. Die Höhe der fiktiven Ebene beträgt 434.30 M.ü.M.

§ 17 Grundwasser

Sofern die Gebäudefundamente oder andere Gebäudeteile wie Fundamentverstärkungen, Liftschächte, Pumpensümpfe, Pfähle, Abwasserleitungen etc. die Kote des höchsten Grundwasserspiegels unterschreiten (HGW ≈ 430.00 m ü.M.), ist im Rahmen des kommunalen Baubewilligungsverfahrens beim Amt für Umwelt eine entsprechende wasserrechtliche Bewilligung einzuholen. Die generelle Fundationskote der Einstellhalle und der einzelnen Wohnbauten darf unter keinen Umständen unter den mittleren Grundwasserspiegel reichen (MGW ≈ 426.00 m ü.M.).

§ 18 Bodenschutz

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Bodenschutzkonzept beim Amt für Umwelt einzureichen und bewilligen zu lassen.

§ 19 Störfallvorsorge

Um die Schutzinteressen der zukünftigen Nutzenden der Überbauung „Bahnhofpark Egerkingen“ zu wahren, sind Massnahmen zur Senkung des Gefährdungspotenzials gemäss der „Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge entlang von risikorelevanten Bahnanlagen“ Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), 2008 zu prüfen. Alle Schutzmassnahmen, die wirtschaftlich tragbar sind, sind umzusetzen.

§ 20 Ausnahmen

Die Baubehörde kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und von den Sonderbauvorschriften zulassen, wenn das Konzept und das Erscheinungsbild der Überbauung und ihrer Umgebung nicht massgeblich verändert wird und keine öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen verletzt werden.

§ 21 Inkrafttreten

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan „Überbauung Bahnhofpark Egerkingen“ und die Sonderbauvorschriften treten nach Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.