

Einwohnergemeinde Egerkingen

Kanton Solothurn

Sonderbauvorschriften

**Gestaltungsplan Chaletweg
Parzellen GB Nrn. 2301 und 2575**

Genehmigungsexemplar

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	3
2	Nutzung	4
3	Massvorschriften Gebäude und Gestaltung	4
4	Erschliessung, Parkierung und Entsorgung	6
5	Energie	7
6	Naturgefahren	7
7	Aussenraum	8
8	Verfahren	9
	Genehmigung	10

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck und Ziel

¹ Der Gestaltungsplan Chaletweg mit Sonderbauvorschriften schafft die Voraussetzungen für die Bebauung der Parzelle GB Egerkingen Nr. 2301 am Chaletweg unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

² Ziel des Gestaltungsplans Chaletweg und der Sonderbauvorschriften ist die qualitativ hochstehende architektonische und ortsbauliche Gestaltung einer Terrassensiedlung auf der Parzelle GB Egerkingen Nr. 2301 unter Berücksichtigung der umgebenden Siedlung, des benachbarten Waldes und der Einsichtigkeit.

§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan Chaletweg gilt für die Parzellen GB Egerkingen Nr. 2301 und GB Egerkingen Nr. 2575.

² Der Gestaltungsplan Chaletweg beinhaltet die rechtsverbindliche Plan-darstellung des Projekts inklusive Querschnitte und die dazu gehörenden rechtsverbindlichen Sonderbauvorschriften.

³ Das Richtprojekt (bfb Egerkingen AG, 9. August 2023) inkl. Umgebungsplan (Julia Oehm, 27. Januar 2023) bildet das architektonische und ortsbauliche Grundkonzept. Es dient als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften sowie für die sinngemässe Umsetzung im Baubewilligungsverfahren.

⁴ Der Raumplanungsbericht erläutert den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften und hat orientierenden Charakter.

§ 3 Stellung zur Grundordnung

¹ Soweit die Sonderbauvorschriften nicht anders bestimmen, gelten die rechtsgültigen Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Egerkingen sowie die kantonalen Bauvorschriften.

2 Nutzung

§ 4 Stellung zur Grundnutzung

¹ Die Nutzungen richten sich nach der Grundnutzung der Spezialzone Terrassensiedlung. Gemäss rechtsgültigem Zonenreglement sind ausschliesslich Terrassenwohnungen zugelassen. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbeaktivitäten sind gestattet. Aktivitäten des Sexgewerbes sind nicht gestattet.

§ 5 Nebennutzung GB Nr. 2575

¹ Auf der Parzelle GB Nr. 2575 befindet sich eine Nebennutzung im Bau-recht gemäss Grundbucheintrag (Benützungsrecht mit Unterhaltspflicht). Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nehmen keinen Einfluss auf diese Nebennutzung.

§ 6 Wohneinheiten

¹ Die Bebauung enthält maximal 5 Wohneinheiten.

3 Massvorschriften Gebäude und Gestaltung

§ 7 Wegweisender Charakter des Richtprojekts

¹ Das Richtprojekt (bfb Egerkingen AG, 9. August 2023) ist wegweisend für die weitere detaillierte Planung der Neubauten im Rahmen des Baugesuchsverfahrens.

§ 8 Baubereich

¹ Die Gebäude sind innerhalb des Baubereichs gemäss Gestaltungsplan anzuordnen.

§ 9 Höhe

¹ Die maximal zulässige Fassadenhöhe beträgt 7,5 m und ist in jedem Punkt einzuhalten. Ausgenommen sind Aufbauten von maximal 1,0 m für technische Einrichtungen wie Liftüberfahrten oder Solaranlagen (Bestimmungen gemäss § 20 des kommunalen Zonenreglements), sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind (gemäss kant. Bauverordnung § 18 Abs. 2).

§ 10 Terrassengeschosse und Einheiten

¹ Die Bebauung enthält maximal 5 Terrassenebenen, wobei die unterste Ebene an der südlichen Fassade ebenerdig auftritt.

² Die Bebauung enthält maximal 2 Volumengruppen. Innerhalb der Gruppen können 2 Ebenen zu Duplex-Einheiten verbunden werden.

§ 11 Gestaltung

¹ Die Gestaltung der gesamten Bebauung verfolgt eine einheitliche Architektursprache. Der architektonische Ausdruck, die Materialisierung und die Farbgestaltung entsprechen dem Richtprojekt.

§ 12 Dachform

¹ Die Dächer der obersten Terrassenvolumen sind als Flachdächer zu gestalten. Sie sind mindestens extensiv zu begrünen. Auf ihnen ist zusätzlich eine Solaranlagen zu installieren.

§ 13 Waldabstand

¹ Es gilt ein Waldabstand von 15 Meter. Dieser ist bei der Bebauung einzuhalten. Der rechtsgültige Waldabstand ist im Gestaltungsplan mit einer grün gestrichelten Linie orientierend dargestellt.

4 Erschliessung, Parkierung und Entsorgung

§ 14 Haupterschliessung

¹ Die Erschliessung der Bebauung erfolgt über den privaten Chaletweg, der sich auf der Parzelle GB Egerkingen Nr. 2301 befindet und ans öffentliche Strassennetz (öffentlicher Chaletweg) angeschlossen ist.

§ 15 Wegrecht

¹ Für die Erschliessung der benachbarten Parzelle GB Egerkingen Nr. 351/Chaletweg 10 besteht ein Geh- und Fahrwegrecht. Dieses ist im Gestaltungsplan festgelegt.

§ 16 Erschliessung Wohneinheiten

¹ Alle Wohneinheiten und Geschosse in beiden Gebäuden sind durch einen Treppenkorridor im Aussenraum und einen Lift hindernisfrei zugänglich.

§ 17 Parkierung

¹ In der untersten Ebene sind für die Bedürfnisse der Bewohnenden 2 Abstellplätze für Autos pro Wohneinheit sowie ausreichend Abstellflächen für 2-Räder und Kinderwagen zu erstellen. Die VSS-Normen Nrn. 40'065 und 40'066 sind zu berücksichtigen.

² Die Abstellplätze sind so auszurichten, dass sie mit Ladestationen für elektrisch angetriebene Fahrzeuge ausgestattet werden können.

³ Es sind 2 Autoabstellplätze für Besuchende vorzusehen.

§ 18 Mobilitätskonzept für Gewerbe und Dienstleistungen

¹ Im Fall der Ausübung einer gewerblichen oder dienstleistungserischen Tätigkeit in einer Wohneinheit ist mit einem Mobilitätskonzept für jede Tätigkeit aufzuzeigen, wie die Mobilitätsbedürfnisse (Kundenbewegungen, Art der Fortbewegung, Abstellbedarf für Fahrzeuge und Geräte) ortsverträglich und nicht störend abgewickelt werden können. Das Mobilitätskonzept muss von der kommunalen Baukommission bewilligt werden.

§ 19 Kanalisation

¹ Die Kanalisation muss bis zur Parzellengrenze im Trennsystem geführt werden (Abwasser/Meteorwasser), damit der Anschluss an die kommunalen Netze in Zukunft gewährleistet werden kann.

§ 20 Entsorgung

¹ Im südöstlichen Bereich ist oberhalb des Erschliessungswegs ein Standort für Entsorgung vorzusehen.

5 Energie

§ 21 Energiegewinnungsanlagen

¹ Für die Installation von Energiegewinnungsanlagen wie Erdsonden und Solaranlage sind die Bestimmungen gemäss Art. 18 und 19 des kommunalen Baureglements zu befolgen. Die Solaranlage ist möglichst unauffällig anzuordnen und darf keine störenden Auswirkungen auf das Erscheinungsbild haben.

§ 22 Versorgungskapazität

¹ Die Stromversorgung muss insbesondere auch für das Laden von elektrisch angetriebenen Fahrzeugen im Rahmen der vorgesehenen Anzahl Abstellplätze für die Bewohnenden genügen.

6 Naturgefahren

§ 23 Hangrutschrisiko

¹ Zur Vorbeugung von Hangrutschen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine geologische Untersuchung vorzunehmen und geotechnische Massnahmen zu definieren.

§ 24 Steinschlagrisiko

¹ Zur Vorbeugung von Schäden durch Steinschlag gemäss hundertjährlich wiederkehrenden Ereignissen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens:

- eine Untersuchung des Risikos vorzunehmen
- die bergseitige Fassade der östlichen Volumengruppe auf Einwirkungen im entsprechenden Ausmass zu dimensionieren und ohne Fensteröffnungen zu erstellen.
- für den Aufenthaltsbereich nordwestlich der Volumengruppen entsprechende Schutzmassnahmen vorzusehen

§ 25 Keine Haftung für waldbedingte Schäden

¹ Die Grundeigentümerschaft kann für Schäden, die aus dem Bestand des Waldes entstehen, gegenüber der Waldeigentümerschaft keine Ansprüche geltend machen.

7 Aussenraum

§ 26 Wegweisender Charakter des Umgebungsplans

¹ Der Umgebungsplan zum Richtprojekt (Julia Oehm, 27. Januar 2023) ist wegweisend für die Gestaltung des Aussenraums. Er ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu vertiefen.

§ 27 Nutzungen Aussenraum

¹ Der Aussenraum südlich/unterhalb der Gebäude dient der Erschliessung der Gebäude und der Adressbildung.

² Der Grünraum nördlich/oberhalb der Gebäude dient der Erhöhung naturnaher Qualitäten.

§ 28 Waldsaum

¹ Der Grünraum nördlich/oberhalb der Bebauung ist als Übergangsraum zum Wald zu gestalten und zu unterhalten. Er kann die folgenden Elemente enthalten: Wiesen, einheimische Einzelbüsche oder Wildhecken, Obstbäume.

§ 29 Entsiegelung

¹ Der Grünraum darf keine zusammenhängenden versiegelten Flächen oder Wege enthalten.

§ 30 Einzelbaum

¹ Für den Einzelbaum (Esche) wird ein gleichwertiger Ersatz gepflanzt.

§ 31 Bord südlich

¹ Das Bord südlich des Chaletwegs ist als Wiese zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften. Freistehende, einheimische Büsche können zusätzlich gepflanzt werden.

§ 32 Aussenbeleuchtung

¹ Aussenbeleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken und so auszurichten, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen.

§ 33 Unterhalt

¹ Der Unterhalt des Grünraums hat den Umständen des Waldsaums entsprechend, artengerecht und extensiv zu erfolgen. Tendenzen zur Verwaldung ist vorzubeugen. Bäume und Sträucher sind als Einzelobjekte zu halten und entsprechend zurückzuschneiden. Laub muss zusammengetragen und gezielt entsorgt/kompostiert werden.

8 Verfahren

§ 34 Abweichungen

¹ Im Interesse einer besseren ästhetischen, wohnhygienischen oder funktionalen Lösung kann die Baubehörde der Einwohnergemeinde Egerkingen im Rahmen des ordentlichen Bewilligungsverfahrens Abweichungen vom Gestaltungsplan oder von einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zulassen, sofern diese dem Zweck der Bebauung (gemäss § 1) entsprechen, keine zwingenden kantonalen oder kommunalen Bestimmungen verletzt werden und keine öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

§ 35 Inkrafttreten und Aufhebung bestehenden Rechts

¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Genehmigung

Öffentliche Auflage vom 14. März bis 12. April 2024

Beschlossen von Gemeinderat Egerkingen

Egerkingen, 10. Juli 2024

Die Gemeindepräsidentin

Die Leiterin Verwaltung



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. ... vom **22. April 2025**
2025/604

Publikation des Regierungsratsbeschlusses vom **23. Mai 2025**

Der Staatsschreiber

