



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

DES

REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

11. Februar 1969

Nr. 661

Die Einwohnergemeinde Egerkingen unterbreitet dem Regierungsrat den Bebauungsplan Egerkingen-Zentrum mit den dazu gehörenden speziellen Vorschriften zur Genehmigung.

Mit RRB Nr. 3133 vom 14.6.1968 wurde der Zonenplan genehmigt. Laut diesem Plan wurde das zur Diskussion stehende Gebiet von der Genehmigung ausgeschlossen und darauf hingewiesen, dass eine Ueberbauung nur mit einem speziellen Bebauungsplan möglich sei. Die Gemeinde hat nun einen solchen Plan erstellen lassen. Der Geltungsbereich wurde mit einer schwarzen strichpunktieren Linie neben einer roten Linie dargestellt. Das ganze Gebiet wurde in 5 Zonen (A-F) aufgeteilt, deren Zweck in den speziellen Vorschriften geregelt ist.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 19. August bis 18. Sept. 1968. Einsprachen wurden keine eingereicht. An der Gemeindeversammlung vom 7. Oktober 1968 wurde der Plan mit den dazu gehörenden Vorschriften genehmigt.

Formell ist das Verfahren richtig durchgeführt. Materiell ist folgendes zu bemerken:

1. Die Zu- und Wegfahrt Kantonsstrasse - Motel und die Verkehrsabwicklung sind vor der Erstellung mit dem Kant. Tiefbauamt abzuklären.
2. Grundwasserschutzzone: Um das Pumpwerk herum (Parzelle GB Egerkingen Nr. 1392) ist eine Grundwasserschutzzone ausgeschieden (blaue Linie). Innerhalb dieser Schutzzone sind laut Plan einige bauliche Anlagen projektiert. Vor der Baubewilligungserteilung für die innerhalb der Schutzzone liegenden Anlagen (Gebäude und Parkplätze) sind mit dem

Kant. Amt für Wasserwirtschaft die vorzukehrenden Massnahmen abzuklären. Ferner verweisen wir auf das Schreiben des Kant. Bau-Departementes vom 29.11.1968 an die Baukommission der Einwohnergemeinde Egerkingen.

3. Die Gemeinde wird ersucht, für die Realisierung der Bauvorhaben entsprechende Baulandumlegungen durchzuführen.

Es wird

beschlossen:

Dem Bebauungsplan Egerkingen-Zentrum mit den dazu gehörenden speziellen Vorschriften der Gemeinde Egerkingen wird unter Berücksichtigung der unter "Materiell" dargelegten Ausführungen die Genehmigung erteilt.

Genehmigungsgebühr Fr 24.--

Publikationskosten Fr 14.--

Fr 38.-- (Staatskanzlei Nr. 47) NN
=====

Der Staatsschreiber:

Bau-Departement (4)

Kant. Hochbauamt (2)

Kant. Tiefbauamt (2)

Jur. Sekretär des Bau-Departementes

Kant. Planungsstelle (2), mit Akten und 1 gen. Plan und gen. Vorschriften

Kreisbauamt II, Olten, mit 1 gen. Plan und gen. Vorschriften

Kant. Finanzverwaltung (2)

Ammannamt der Einwohnergemeinde Egerkingen

Baukommission der Einwohnergemeinde Egerkingen, mit 1 gen. Plan und gen. Vorschriften

Kant. Amt für Wasserwirtschaft

Herr Ernst Brucker, Architekt, Bleichmattstr. 6, Olten

Amtsblatt (Publikation des Dispositivs mit folgendem Text:

"Dem Bebauungsplan Egerkingen-Zentrum mit den dazu gehörenden speziellen Vorschriften wird die Genehmigung erteilt.")

1.0 Einleitung

Der grosse, heute noch fast unüberbaute Landkomplex der "Einschlagmatten" in zentralster und verkehrstechnisch günstigster Lage ist wie geschaffen, das zukünftige Gemeindezentrum aufzunehmen.

Nachdem der Konsumverein Olten in diesem Gebiet zur Erstellung eines Super-Marktes ein grosses Grundstück erworben hat, die Schweizerische Speisewagen-Gesellschaft an die Verwirklichung eines grossen touristischen Zentrums geht und schliesslich in allernächster Zeit mit dem Bau eines Alters- und Pflegeheimes begonnen wird, besteht kein Zweifel, dass der "Einschlagmatten" in Zukunft eine besondere Bedeutung zukommen wird.

Diese sich konkret abzeichnende Entwicklung verlangt die Regelung der Ueberbauungen durch einen speziellen Teilbebauungsplan mit besonderen Bauvorschriften.

2.0 Geltungsbereich und Aufteilung des Gebietes

2.1 Geltungsbereich

Die im Teilbebauungsplan einzubeziehende Fläche ist wie folgt begrenzt: Im Süden durch die Dünnern; im Westen durch die Bahnhofstrasse, Verbindung vom Bahnhof zum bestehenden Dorfkern; im Norden durch die Kantonsstrasse Olten-Solothurn und im Osten durch die eben erstellte Rampe der Auffahrt auf die N2 sowie der zukünftigen Mittelgäu-Expresstrasse. Die Gesamtfläche des umfassten Gebietes beträgt 15.3 ha.

2.2 Teilzonen, Begrenzung

Das ganze Gebiet wird in Teilzonen verschiedener Funktionen aufgeteilt, nämlich:

A = Geschäfts- und Verwaltungszentrum, Dorfplatz

B = Motel

C = Wohnbau

D = Wohnbau

E = Alters- und Pflegeheim

F = Schwimmbad

(Siehe auch spezieller Teilbebauungsplan Egerkingen-Zentrum, 1:2000 Teilzonenbegrenzung).

3.0 Beschreibung der Zone

3.1 Allgemeines

Die Planung erfolgt auf weite Sicht; der spezielle Teilbebauungsplan ist deshalb als Richtplan aufzufassen. Die Ausnutzungsziffern sowie Lage und Höhe der Baukuben sind verbindlich festgelegt. Für die Gestaltung des Grundrisses der Bauten wird eine Toleranz eingeräumt. Die fixierten Hausbaulinien dürfen bis max. 3 m seitlich verschoben werden. Ein grösseres Abweichen erfordert die Neuauflage des Zonenplanes, respektive der betreffenden Teilzone. Folgende Haupt-Gegebenheiten wurden in der Planung berücksichtigt:

- Das Einkaufszentrum ist zum grossen Teil auf dem Landbesitz des CVO geplant.
- Ebenso ist die Erstellung des Motels auf dem heutigen Landbesitz der SSG möglich.
- Die Planung bezieht die festgelegte Lage des Alters- und Pflegeheimes ein.

Für die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge finden die jeweils gültigen allgemeinen Vorschriften des Baureglementes bei Erteilung der Baubewilligung Anwendung.

3.2 Beschreibung der Teilzonen

.1 Zone A, Geschäfts- und Verwaltungszentrum.

Am Konzentrationspunkt der bestehenden und auch der zukünftigen Bebauung gelegen, gruppieren sich die Bauten des Dorfsentrums um den nach der Bahnhofstrasse geöffneten Dorfplatz.

Die Erschliessung erfolgt durch eine 7.5 m breite und beidseitig mit 2 m breiten Trottoirs versehene von der Bahnhofstrasse ausgehende Strasse. Um die Zone C verläuft eine Ringstrasse, südlich über die Dünnern verlängert, schafft sie die Verbindung in die benachbarten Wohngebiete.

Zu den Hauseingängen führen private Zugangswege von ca. 3 m Breite, welche nur für notwendige Transporte, wie Sanität, Kehrtafelabfuhr, Postzustellung etc. befahren werden dürfen, sonst aber dem Fussgänger reserviert sind. Schmalere Wege für Fussgänger und Kindergefährte erschliessen das weitere Areal, vor allem auch das Ufer der Dünnern.

Die Parkierung erfolgt zur Hauptsache in unterirdischen Autoeinstellhallen mit direkten Zugängen zu den Wohngebäuden; teilweise sind aber auch längs den Strassen Parkplätze angeordnet.

In der Zone C sind auch 2-geschossige Reiheneinfamilienhäuser mit zusammengefassten oberirdischen Garagen vorgesehen.

.4 Zone E, Alters- und Pflegeheim

Gemäss Plänen von Architekt H. Niggli, Balsthal.

.5 Zone F, Schwimmbad

Da für den Wohnbau wegen der zu erwartenden Lärmimmissionen ungeeignet, ist das Gelände längs der Auto- bahnauffahrt und Expresstrasse für die Anlage eines Schwimmbades vorgesehen. Da zentral gelegen, auch in Bezug auf Besucher aus Nachbargemeinden, eignet sich das Areal gut für diesen Zweck. Durch eine Abschlussmauer auf der Böschungskante und intensiver Bepflanzung an der Böschung lässt sich der Verkehrslärm in Bezug auf den Badebetrieb genügend dämpfen. Die Fläche von 2.4 ha reicht aus für 16'000 Einwohner, wenn der Bedarf pro Person mit 1.5 m² angenommen wird.

Für ausreichende Parkierungsmöglichkeit ist längs der westlich angrenzenden Strasse gesorgt.

4. Strassen- und Gebäudeaxen

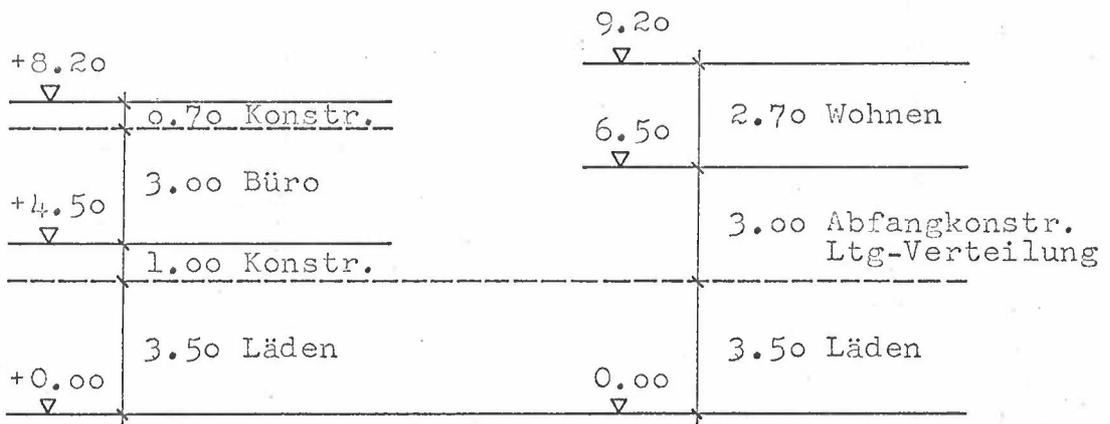
Zur Bestimmung der Gebäude-Hauptrichtung und der Axe der Sammelstrasse wurden die Grenzen des grössten zusammenhängenden Grundstückes, nämlich dasjenige der SSG für die Erstellung des Motels herangezogen. Die Verbindungsgerade des südlichsten und nördlichsten Punktes der Westgrenze dieses Grundstückes und die Senkrechte auf diese Gerade bilden die Hauptaxen für Strassen und Gebäude. Die Lage der Sammelstrasse ist gegeben durch den Schnittpunkt des nördlichen Strassenrandes der Sammelstrasse mit dem Mittelpunkt der Südgrenze des Grundstückes der SSG. (Siehe Spezialplan).

5. Technische Daten

5.1 Bestimmung der Gebäudehöhen

.1 Gebäudehöhen in Zone A

<u>Geschossz.</u>	<u>Gebäudehöhe</u>	<u>Stockwerkshöhe</u> Läden / Büros	<u>Whg.</u>	<u>Bemerkungen</u>
1	4.50	4.50		
2	8.20	3.70	2.00 =	Zwischenteil für
3	11.90	3.70		Abfangkonstruk-
4	15.60	3.70		tion und Lei-
				tungsverteilung.
11	33.50		10 x 2.70	



.2 Gebäudehöhen in Zonen C und D

1	4.50	4.50 = inkl. Abstand
2	7.20	der Erdgeschoss-
3	9.90	decke vom ge-
4	12.60	wachsenen Terrain
5	15.30	
6	18.00	
7	20.70	
8	23.40	

Teilzone	Bodenfläche F m ²	Ausnutzungs- ziffer AZ	Geschoss- fläche G m ²	Geschoss- fläche EG Räume/Saal	Büros	Wohnen	Einwohner	
							GMH 27	GEH 40
Zone A	36'700	0.75	27'500	11'600	6'100	9'800	360	
Zone B	21'100	0.31	6'500				24	
				Garagen ü. Terrain	Einfam. Häuser			
Zone C	17'900	0.75	13'500	300	2'300	10'900	460	
Zone D	29'000.	0.75	21'900			21'900	810	
Zone E	7'760	0.52	4'050				68	
Zone F	24'000		1'675				--	
	136'460	0.55 i.M.	75'125				1'722	= 127/E/ha

Legende:

- F Bodenfläche der Teilzone nach Plan Teilzonenbegrenzung 1:2000
G Gesamtgeschossfläche der Teilzone
GMH Geschossfläche für Mehrfamilienhäuser
GEH Geschossfläche für Einfamilienhäuser

Spezielle Vorschriften für das Planungsgebiet

EGERKINGEN ZENTRUM

Teilzonen A - F (im Auflageplan rot umrandet)

1. Spezieller Bebauungsplan für Teilzonen B und E

2. Teilzonenplan für Teilzone F

3. Richtplan für Teilzonen A, C und D

Spezielle Vorschriften

Gestützt auf § 8 des Baugesetzes erlässt die Einwohnergemeinde Egerkingen die nachfolgenden speziellen Bauvorschriften:

1. Für die Teilzonen B und E (Motel und Altersheim)

1.1 Die im Plan für die Hauptbaukörper festgehaltenen Grundrisse, Geschossezahlen und Gebäudehöhen sind verbindlich.

Seitliche Verschiebungen und Ueberschreitungen der Hausbaulinien bis 3.00 m in beliebiger Richtung sind zulässig, sofern dadurch die gesetzlich festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände nicht unterschritten werden.

Die angegebene max. Ausnutzungsziffer darf nicht überschritten werden.

Technisch notwendige Aufbauten, wie Kamine, Lüftungsschächte und Liftaufbauten sind über die im Plan festgehaltene Gebäudehöhe hinaus zulässig, müssen aber auf die technisch absolut notwendigen Ausmasse beschränkt werden.

1.2 Leichte Abweichungen vom Plan und diesen Vorschriften, unter Einhaltung der gegebenen Ausnutzung, kann der Gemeinderat in Verbindung mit dem kantonalen Baudepartement soweit bewilligen, als sie eine Verbesserung der Gesamtüberbauung gewährleisten und berechnete nachbarliche Interessen nicht geschädigt werden.

Bei wesentlichen Abweichungen, die auf die benachbarten Gebäude einen Einfluss haben, muss für die betreffende Zone ein neuer Bebauungsplan aufgelegt werden.

1.3 Für die Ausführung der Bauten gelten die Bestimmungen des Baureglementes der Einwohnergemeinde.

1.4 Die nach den jeweils gültigen allgemeinen Vorschriften zu erstellenden Autoabstellplätze sind für jedes Bauvorhaben nachzuweisen.

2. Für die Teilzone F (Grünzone)

2.1 Diese Grünzone ist für die Erstellung eines öffentlichen Schwimmbades bestimmt.

2.2 Es dürfen nur solche Bauten errichtet werden, die diesem Zwecke dienen.

2.3 Privates Grundeigentum in dieser Zone ist vor der Realisierung des Schwimmbades und der dazu gehörenden Bauten von der Gemeinde zu erwerben. Sofern ein freihändiger Landerwerb nicht möglich ist, hat die Gemeinde beim Kantonsrat ein Enteignungsverfahren einzuleiten.

3. Für die Teilzonen A, C und D

(Geschäfts- und Verwaltungszentrum, sowie Wohnzonen)

- 3.1 Die im Plan eingetragenen maximalen Ausnutzungsziffern (AZ), sowie die Freihaltefläche (FF) sind verbindlich. Die Ausnutzungsziffer darf nicht über-, die Freihaltefläche nicht unterschritten werden. Die Freihaltefläche (FF) ist in Prozenten der zu überbauenden Teilzonenfläche (Fläche innerhalb der Teilzonenbegrenzungslinien) angegeben.
- 3.2 Die eingezeichneten Baukörper mit Angabe der Geschosshöhen und entsprechenden Gebäudehöhen stellt die anzustrebende Ueberbauung dieser Teilzonen dar.
- Der Auflageplan hat in dieser Beziehung den Charakter eines Richtplanes.
- 3.3 Sofern bei der Ueberbauung dieser Teilzonen die Konzeption des Richtplanes eingehalten wird, ist keine Neuauflage der betreffenden Teilzone notwendig.
- 3.4 Die Bestimmungen von Ziffer 1.1 bis 1.4 dieser Vorschriften haben auch in diesen Teilzonen Gültigkeit.

4. Allgemeines

- 4.1 Für Strassen, die ausserhalb der Teilzonenbegrenzungen liegen, ist der Auflageplan verbindlich.
- 4.2 Für die Schutzzone längs der Dünnern wird auf die Uferschutzverordnung vom 20. Oktober 1961, insbesondere § 1 und § 6 verwiesen.
- 4.3 Für Bauten im Grundwasser sind wasserdichte Wannen vorzusehen.

Genehmigt von der Einwohnergemeindeversammlung:

Egerkingen, den -7. Okt. 1968

Der Ammann:

H. Bunn



Der Gemeindeschreiber:

H. Aebli

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn:

Solothurn, den 11. Februar 1969 (RRB Nr. 661)

Der Landammann:



Der Staatsschreiber:

Dr. A. Koller