

KANTON SOLOTHURN

GEMEINDE EGERKINGEN

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

ZU GESTALTUNGSPLAN BIFANG GB EGERKINGEN NR. 1682 + 2092

— OEFFENTLICHE AUFLAGE VOM 3. Juni..... BIS 4. Juli..... 1994

— VOM GEMEINDERAT DER EINWOHNERGEMEINDE EGERKINGEN GENEHMIGT
DURCH BESCHLUSS NR. 142..... VOM 13. Juli..... 1994

EINWOHNERGEMEINDE EGERKINGEN

DER GEMEINDEPRÄSIDENT:



DER GEMEINDESCHREIBER:



— VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT DURCH BESCHLUSS NR. 2405

SOLOTHURN, DEN 16. Aug. 1994 1994

DER STAATSSCHREIBER : Dr. K. Fehrschler



Sonderbauvorschriften

Gestützt auf § 44 des Planungs- und Baugesetzes erlässt die Einwohnergemeinde Egerkingen für das im Gestaltungsplan bezeichnete Gebiet auf den Parzellen GB Egerkingen Nr. 1682 und 2092 als Ergänzung und in Abänderung zu dem in diesem Gebiet rechtsgültigen Gestaltungsplan "Bifang" vom 8.12.1987 nachfolgende Sonderbauvorschriften.

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt eine bessere und den heutigen Bedürfnissen entsprechende Nutzung der Parzellen GB Nr. 1682 und 2092. Die Wohnüberbauung soll gut ins Orts- und Quartierbild eingebettet werden und eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität garantieren.

§ 2 Geltungsbereich

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

§ 3 Stellung zur Bau- und Zonenordnung

Um möglichst viel Freiraum zu erhalten und wirtschaftlich den Einbau von rollstuhlgängigen Liften zu ermöglichen, werden die Gebäude im Rahmen des Gestaltungsplanes dreigeschossig festgelegt (exkl. Dachgeschoss). Im übrigen gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Egerkingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Nutzungen

Das vom Plan erfasste Gebiet ist eine Wohnzone. In den Baubereichen A, B, D und E sind nur Wohnungen gestattet, wobei einzelne Wohnungen auch als Arztpraxen oder Büros genutzt werden können, sofern eine ausreichende Anzahl Parkplätze nachgewiesen werden kann. Änderungen der Nutzung sind bewilligungspflichtig. Im Baubereich C sind Wohnungen, Freizeiteinrichtungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

§ 5 Ausnützung

Für die gesamte Grundstückfläche von 8'399 m² ist eine max. Bruttogeschossfläche von 3'900 m² zulässig. Die BGF beträgt für die Baubereiche A + B je ca. 900 m², für den Baubereich C ca. 1'020 m² und die bestehenden zwei Wohnhäuser 1'080 m². Die ausgebauten Dachgeschosse der bestehenden Wohnhäuser zählen nicht zur BGF.

§ 6 Baubereiche

- ¹ Die im Plan mit einer strichpunktieren Linie eingezeichneten Hausbaulinien bezeichnen diejenigen Baubereiche, innerhalb welcher die Gebäudeteile verschoben oder in ihren Grundmassen verändert werden können.
- ² Darüber hinaus dürfen eingeschossige An- oder Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Spiellauben, Pergolas, etc. mit einer max. Überbauungsfläche von jeweils 25 m² frei erstellt werden, sofern keine baupolizeilichen Vorschriften verletzt werden.
- ³ Die Baubereiche für die unterirdischen Einstellhallen sind mit gestrichelten Linien nur orientierend festgelegt. Eine exakte Festlegung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

§ 7 Massvorschriften

- ¹ Die Dachgeschosse der dreigeschossigen Bauten dürfen unter Einhaltung von § 17 bis KBV ohne Anrechnung an die BGF ausgebaut werden. Die Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain darf 10.50 m und die Firsthöhe 15.50 m nicht überschreiten. Die im Gestaltungsplan festgelegten Erdgeschoss-Koten dürfen nicht überschritten werden. Sie werden ab dem angegebenen Fixpunkt gemessen.
- ² Technische Aufbauten wie Kamine, Lüftungsschächte, etc. sind über die max. Gebäude-, resp. Firsthöhe hinaus zulässig.

§ 8 Gestaltung der Bauten

Die Gebäude sind in Massivbau zu erstellen. Die Farbgebung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von max. 45° auszubilden. Die Firstrichtung verläuft in Längsrichtung der Gebäude. Zur Eindeckung sind Ton- oder Betonziegel vorgeschrieben. Dachaufbauten und Querfirste sind im Rahmen von § 64 KBV gestattet.

§ 9 Erschliessung

- 1 Die Erschliessung erfolgt ab Bahnhofstrasse.
- 2 Alle Privaterschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümern auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten.
- 3 Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

§ 10 Lärmschutz

- 1 Die planerischen, konzeptionellen und baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III der LSV sind im beiliegenden "Bericht über die Lärmsituation" des Büros BSB + Partner vom 27.09.1993 aufgezeigt. Dieser Bericht bildet einen integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplanes.
- 2 Die wichtigsten Massnahmen sind:
 - Erstellung einer Lärmschutzwand von ca. 2.00 - 2.50 m Höhe entlang der Industriestrasse, mit Bepflanzungselementen gestaltet. Die Gestaltung inkl. Materialwahl dieser Wand ist vom Gemeinderat zu bewilligen. Die Wand muss im entsprechenden Abschnitt vor Bezug der Wohnbauten erstellt sein. Die Bauleitung hat die Planungswerte einzuhalten. Bepflanzung und Unterhalt des Grünstreifens zwischen Strasse und Wand sind von den Grundeigentümern auf eigene Kosten auszuführen.
 - Im Dachgeschoss des Gebäudes B sowie an der Ostfassade des Gebäudes C sind am Bau Lärmschutzmassnahmen erforderlich.
 - Bei den Gebäuden sind strassenorientierte Flügelmauern gemäss dem Bericht von BSB + Partner zu erstellen.
- 3 Aufgrund des Vorprojektes des Büros BSB + Partner vom 11.4.1994 erteilt das Bau-Departement die Ausnahmewilligung zur Erstellung der Lärmschutzwand mit einem Mindestabstand von 2.0 m von der Grenze der Kantonsstrasse. Das definitive Baugesuch muss dem Baudepartement vor dem Baubeginn noch unterbreitet werden.

§ 11 Abstellplätze

- 1 Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Für die Baubereiche A und B sowie für die bestehenden 2 Wohnhäuser sind pro 1-Zimmerwohnung ein Parkplatz, pro 2 - 5 Zimmerwohnung 2 Parkplätze vorzusehen (exkl. 10 % Besucherparkplätze). Für den Baubereich C sind für Büros ein Parkplatz pro 38 m² BGF und für Läden ein Parkplatz pro 20 m² BGF (beide inkl. Besucherparkplätze) erforderlich.
- 2 Mindestens 70 % der Parkplätze sind unterirdisch zu realisieren.

- 3 Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen bereitgestellt werden. Velo-Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

§ 12 Umgebungsgestaltung

- 1 Die Umgebungsgestaltung ist grundsätzlich im Gestaltungsplan aufgezeigt. Geh- und Fahrwege sowie Parkplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
- 2 Die Bepflanzung hat im Bereich der Gemeinschaftsanlagen (Zugänge, Zufahrt, Lärmschutzwand, Kompostier- und Spielplatz) mit einheimischen Arten zu erfolgen.
- 3 Bei der Baueingabe sind in einem Umgebungsgestaltungsplan folgende Punkte im Detail zu regeln:
 - Lage und Ausführung der Böschungen und Stützmauern
 - Lage und Ausführung der Fusswege, Treppen, Rampen und Zufahrten
 - Gestaltung und Ausrüstung der Kinderspielplätze
 - Räumliche Gestaltung und Unterstützung des Bebauungskonzepts durch die Anordnung der Bepflanzung (Hochstammbäume und Hecken)
 - Lage und Ausführung eines gemeinsamen Kompostplatzes sowie der Containerstandplätze

§ 13 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden, kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewährt bleiben.

§ 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.