

Die Einwohnergemeinde Egerkingen erlässt, gestützt auf § 44 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 bzw. Stand 1. Januar 1994, für das Areal «Ribimatte West» die nachstehenden

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

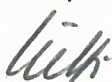
zum Gestaltungsplan «Ribimatte West»
Grundbuch Egerkingen Nr. 1695 + 2001

Öffentliche Auflage vom 19.09. bis 18.10.94

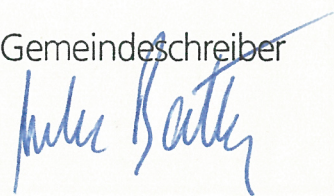
Auflagebeschluss am 07.09.1994

Genehmigt vom Gemeinderat am 26.10.1994

Der Gemeindepräsident

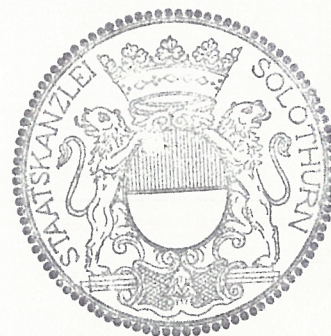


Der Gemeindeschreiber



Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. **3583** vom **13. DEZ. 1994**

Der Staatsschreiber



Planungsrahmen

Art. 1

Inhalt

Der Gestaltungsplan «Ribimatte West» ersetzt auf den Parzellen Grundbuch Egerkingen Nr. 1695 und 2001 die geltenden Zonenvorschriften der Wohnzone W 3 gemäss § 24 des kommunalen Bau- und Zonenreglementes (BZR) nach Massgabe des Planungsrahmens gemäss § 36 BZR, Vorschriften über Gestaltungspläne in der Wohnzone W 3.

Art. 2

Zielsetzung

Die Sonderbauvorschriften schaffen im bezeichneten Bereich den Planungsrahmen zu einem haushälterischen Siedlungsausbau in Anlehnung an die vorbestehende Quartiersstruktur längs der Dünnern.

Angestrebt wird ein vielfältiges, qualitativ hochstehendes Wohnungsmenge, eine störungsfreie Bereicherschliessung sowie vollwertig nutzbare, ansprechend gestaltete Freiräume.

Art. 3

Geltungsbereich

Die Vorschriften des Gestaltungsplanes gelten innerhalb dem auf dem Grundbuchplanauszug vom 5. April 1994 eingezeichneten Perimeter (oooooo).

Art. 4

Bestandteile

Der Gestaltungsplan «Ribimatte West» umfasst folgende rechtskräftig werdende Bestandteile:

- Teilplan Bebauung 1:500
- Teilplan Erschliessung 1:500
- Teilplan Freiraumgestaltung 1:500
- Sonderbauvorschriften
- Raumplanungsbericht.

Bebauung

Art. 5

Baubereiche

- Oberirdische Bauten ¹ Die Baubereiche der Hochbauten sind im Teilplan Bebauung mit strichpunktlierten Linien eingegrenzt. Diese Bereichsabgrenzungen dürfen unterschritten, nicht aber überschritten werden.
- Unterirdische Bauten ² Die Baubereiche unterirdischer Bauten werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- An- und Nebenbauten ³ Eingeschossige An- oder Nebenbauten mit einer maximalen Baufläche von 25 m² wie gedeckte Spielplätze, Pergolen, gedeckte Veloabstellplätze usw. können im Rahmen der allgemein geltenden baupolizeilichen Vorschriften auch ausserhalb der festgelegten Baubereiche erstellt werden.

Art. 6

Nutzung der Bauten

- Nutzungsfestlegung ¹ In den Hochbauten der Baubereiche A – D sind grundsätzlich nur Wohnungen zulässig.
Die Umwidmung einzelner Wohnungen zu Praxen oder Büros ist möglich, sofern genügend Parkplätze nachgewiesen werden können.
Der Baubereich E ist Gemeinschaftseinrichtungen vorbehalten.
- Nutzungsänderungen ² Zweckänderungen von Bauten oder Bauteilen sind bewilligungspflichtig. Der Parkplatzbedarf umgewidmeter Wohnungen wird im Rahmen eines Änderungsgesuches (Baubewilligungsverfahren) festgelegt.

Art. 7

Masse und Ausnützung der Bauten

Innerhalb der eingegrenzten Baubereiche sind folgende Baukörper möglich:

- Vollgeschosse ¹ Baubereich A + B : 3 + Attika oder Dachgeschoss
Baubereich C + D : 4 + Attika oder Dachgeschoss
Baubereich E : 1
- Gebäudehöhe ² Baubereich A + C : max. 10.30 m
Baubereich B + D : max. 12.80 m
Baubereich E : max. 4.00 m
- ³ Technische Aufbauten wie Kamine, Lüftungsschächte, Liftüberfahrten usw. sind über die maximale Gebäudehöhe gemäss Ableitung Attikageschoss hinaus möglich.
- Gebäudelänge ⁴ Max. 40.0 m

Ausnützungsziffer	⁵ Die Ausnützungsziffer über alle Baubereiche gerechnet beträgt max. 0.60.
Bruttogeschossfläche	⁶ Die massgebende Bruttogeschossfläche beträgt: 9'247.00 m ² anrechenbare Grundstücksfläche x Ausnützungsziffer 0.60 = 5'548.20 m ² . ⁷ Die Bruttogeschossfläche wird wie folgt auf die Baubereiche verteilt: Baubereich A: 1'188.415 m ² Baubereich B: 1'188.415 m ² Baubereich C: 1'585.555 m ² Baubereich D: 1'585.555 m ² Der Gemeinderat kann Abweichungen bewilligen, wenn die Gesamt-Ausnützungsziffer eingehalten ist.

Art. 8

Gestaltung der Bauten

Balkone	¹ Die Balkone der Wohnungen werden vertikal zusammengefasst in einer Mischform aus eingezogener Loggia und vorgestellter Laube errichtet.
Dachterrasse	² Die durchgehende Dachterrasse des Attikageschosses kann auf der ganzen Länge mit Topfpflanzen, Baumkisten usw. gestaltet werden.
Flachdächer	³ Die Flachdächer der Attikageschosse werden als Kies-Klebe-Dächer mit Extensiv-Begrünung ausgeführt.
Farben, Materialien	⁴ Die Regelung von Farbgebung, Materialien usw. bleibt dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren vorbehalten.

Erschliessung

Art. 9

Parkierung

- Wohnungsparkplätze
- ¹ Für jede Wohnung der ausgewiesenen Bauten werden innerhalb des Gestaltungsplanbereiches je zwei Autoabstellplätze erstellt.
- ² Die Wohnungsparkplätze kommen in eine unterirdische Einstellhalle mit Zu- und Wegfahrten über die Einschlagstrasse zu liegen.
- ³ Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchungsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBV.
- ⁴ Die unterirdische Parkieranlage ist an geeigneten Orten natürlich zu belichten.
- Besucherparkplätze
- ⁵ Für Besucher werden zusätzlich Autoabstellplätze im Ausmasse von 10 % der Wohnungsparkplätze angeboten.
- ⁶ Die Besucherparkplätze kommen oberirdisch entlang der Einschlagstrasse quer zu liegen.
- ⁷ Die Autoabstellplätze sind als solche freizuhalten.
Sie dürfen nur mit dem Einverständnis der Baubehörde an Dritte vermietet, verkauft oder zweckentfremdet werden.
- Veloabstellplätze
- ⁸ Gedeckte, abschliessbare Veloabstellplätze werden zentral bei den Gemeinschaftseinrichtungen angeboten.
Bei den Hauseingängen im EG Haus A, C und D sind gedeckte Abstellplätze für Velos und Kinderwagen zu erstellen.

Art. 10

Ver- und Entsorgung

- Kehrricht
- ¹ Abstellraum für Kehrrichtcontainer wird zentral innerhalb der Einstellhalle geschaffen.
- Abwasser
- ² Die häuslichen Abwässer und das Meteorwasser aus dem Gestaltungsplanbereich werden getrennt abgeführt.
- Antennen
- ³ Stab- und Parabolantennen für den Fernsehempfang dürfen nicht an Bauten verankert werden.

Freiraumgestaltung

Art. 11 Freiflächen

- | | |
|-----------------------|---|
| Grünflächen | 1 Die im Teilplan Freiraumgestaltung ausgewiesenen Grünflächen sind grundsätzlich als bepflanzte, der Witterung ausgesetzte und nicht entwässerte Freiflächen anzulegen und zu unterhalten. |
| Spielflächen | 2 Spielflächen und Aufenthaltsräume für Kinder wie für übrige gemeinschaftliche Aktivitäten werden nach Massgabe der kantonalen Bauverordnung im grossen Innenhof der Wohnsiedlung erstellt. |
| Pflanzflächen | 3 Areal für Pflanzflächen wird im südwestlichen Eckbereich des Gestaltungsplanareals freigehalten, über Ausführung entscheidet die Baukommission im Bewilligungsverfahren.

4 Die Ausgestaltung der Pflanzflächen bleibt im Rahmen der allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften einer Regelung zwischen Vermieter und Nutzer vorbehalten.

5 Die im südwestlichen Eckbereich eingezeichnete Freihaltezone kann Gegenstand des westlich liegenden Mühleareals der Gemeinde werden. Die in der Freihaltezone enthaltenen Gestaltungselemente, wie Erdwall, Pflanzenrabatte, Fussweg, Alleebäume, etc., sind nur auf Zusehen hin gestattet. Die Gemeinde kann im gegebenen Zeitpunkt, sofern es die Ueberbauung und Umgebungsgestaltung des Mühleareals erfordert, den Bereich auf eigene Kosten umgestalten, in Form einer Grünzone, wobei auf die Wohnqualität der Anwohner Rücksicht genommen werden muss. |
| Kompostiermöglichkeit | 6 Innerhalb des Pflanzflächenareals ist eine allen Bewohnern der Gestaltungsplan-Bebauung zugängliche Kompostiereinrichtung zu schaffen. |
| Abstellplätze | 7 Die oberirdischen Autoabstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszubilden. |
| Abweichungen | 8 Die Führung der Wege und die Abgrenzungen der Grünflächen können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der endgültigen Bautenstellung angepasst werden. |

Art. 12.

Bepflanzung

- 1 Hochstämmige Einzelbäume und Alleen sind im Teilplan Freiraumgestaltung nach Standort und Art verbindlich eingetragen.
- 2 Für buschartige in Standort und Zahl wählbar bleibende Gehölze sind Gewächse zu verwenden, die der einheimischen Flora angehören und standortgerecht sind.

Art. 13

Lärmschutz

Längs der Bahnhofstrasse sind gemäss Eintrag im Teilplan Freiraumgestaltung ein bis zwei Meter hohe humusierte Lärmschutzwälle in Form gestalteter Geländewellen zu erstellen mit einheimischen Heckensträuchern bepflanzt.

Ausführung

Art. 14

Parzellierung

Die Parzellierung des Gestaltungsplanareals oder die Abgabe einzelner Wohnungen im Stockwerkeigentum ist ohne Rücksicht auf das Nutzungsmass der neuentstehenden Parzellen gestattet, wenn die Verwirklichung und der Bestand der Gestaltungsplanbebauung dadurch nicht in Frage gestellt wird und wenn durch Dienstbarkeiten die Benützung von gemeinsamen Anlagen, Spielflächen, Pflanzflächen, Fusswege, Autoabstellplätze usw. für alle Nutzer und Eigentümer gesichert bleibt.

Art. 15

Schlussbestimmungen

¹ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Gestaltungsplanvorschriften.

Er kann geringfügige Abweichungen zufolge veränderter Verhältnisse und in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gestatten, wenn dadurch das Gesamtkonzept erhalten und keine zwingenden Vorschriften verletzt werden.

Das Baubewilligungsverfahren gemäss kantonaler Bauverordnung bleibt vorbehalten.

² Die bau- und planungsrechtlichen Vorschriften von Kanton und Gemeinde gelten als ergänzendes Recht. Alle im Widerspruch zu den Gestaltungsplanvorschriften stehenden Zonenvorschriften der kommunalen Nutzungsplanung gelten als aufgehoben.

³ Die Gestaltungsplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat bzw. mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Egerkingen

Gestaltungsplan «Ribimatte West»

Raumplanungsbericht

Anstoss

Die Carabelli Architekten AG zu Basel plant in Egerkingen die Überbauung zweier ortszentraler Parzellen mit Wohnungen. Das Bauvorhaben soll im Rahmen eines Gestaltungsplanes realisiert werden, ein Verfahren, das nach Art. 26 der kantonalen Bauverordnung einen Raumplanungsbericht bedingt.

Die geplante Bebauung liegt weit unter den Schwellenwerten eines UVP-pflichtig werdenden Vorhabens. Der nachstehende Bericht wird demzufolge auf eine Beschreibung und Begründung des Bauvorhabens sowie auf deren Zusammenwirken mit den Zielen übergeordneter Planungen und Gesetzregelungen beschränkt.

Ausgangssituation

Das Areal der Parzellen Grundbuch Egerkingen 1695 und 2001 liegt längs der Dünnern und stösst an die Bahnhofstrasse, die wichtigste Querachse der den Jurasüdhang hinangestaffelten Siedlung. Der Gestaltungsplanbereich, der Wohnzone W3 zugeteilt, blieb bis heute unüberbaut. Im Osten und Norden schliessen sich dem Areal Neubaubereiche an, die ebenfalls im Rahmen von Gestaltungsplanverfahren realisiert wurden. Neben den vorherrschenden Wohnungen finden sich hier die Gemeindekanzlei und zwei Alterssiedlungen. Als Einsprengling stösst im Norden ein Bauernbetrieb bzw. eine Bauernhofzone an die westliche Ribimatte. Im Westen, jenseits der Bahnhofstrasse, liegt als weiterer Einsprengling der Altsiedlungsbereich Mühle, ehemals wohl isoliert an der Dünnern auf freiem Feld errichtet, heute allseitig umbaut. Der gegenüberliegende Ufersaum der Dünnern ist im Anstoss an die Bahnhofstrasse ebenfalls dem Wohnungsbau vorbehalten.

Die ausgedehnten Gewerbeareale zwischen Bahnhof und Dünnern werden ortsunabhängig direkt vom Autobahnknoten her erschlossen. Der Verkehr auf der Bahnhofstrasse ist damit geringer anzusetzen, als es die Bedeutung dieser Strasse als einzige durchgehende Querachse erwarten liesse.

Konzept des Bauvorhabens

Die im Gestaltungsplan ausgeschiedenen vier Bereiche für Wohnbauten schaffen den Rahmen für eine aufgelöste Hofüberbauung. Dieses Prinzip einer von vier im Grundriss windmühlenartig um einen Hofraum gesetzten Scheibenbauten, den Siedlungsmustern

der anstossenden Grossüberbauungen ablesbar, ist hier als verfolgenswert übernommen worden. Nach Rücksprache mit der Gemeinde werden die Baukuben in ihrer Höhe etwas abgesetzt: die dreigeschossigen liegen dorfwärts, die viergeschossigen längs der Dünnern. Allen Bauten ist nach Massgabe der kantonalen Bauvorschriften ein einseitig zurückgesetztes Attikageschoss zu eigen.

Zur nördlich gelegenen Zufahrt der Einstellhalle hin wird der Hof durch eingeschossige Solitärbauten abgeschirmt. In ihnen sind Spielräume, Gemeinschaftseinrichtungen und Abstellräume für Fahrräder untergebracht. Die zentral liegenden gebundenen Spielflächen sind praktisch ganztägig besonnt und liegen hier optimal bezüglich der Ruhezeiten der Wohnbauten. Ungebundener Spielraum ist zusätzlich im Westbereich des Areals verfügbar, wo im Anstoss an die Bahnhofstrasse das Gelände mit einem kleinen Wall modelliert werden soll. Im selben Bereich, zur Dünnern hin, wird Pflanzgartenareal freigehalten.

Den Wohnscheiben sind sonnenseitig Ruhebereiche vorgelagert, die sich entweder zum Hof oder zur Dünnern hin orientieren oder dann abgerückt von den Verkehrswegen liegen. Eine längs der Bahnhofstrasse geplante einreihige Allee schafft hier eine zusätzliche Abschirmung.

Der wohnungsbezogene ruhende Verkehr ist vollständig unterirdisch untergebracht. Die Zu- und Wegfahrten über die erschliessende Einschlagstrasse verlaufen nach dem kürzest möglichen Weg und halten damit die Störung der geplanten wie der umliegenden Bebauungen minim.

Erwägungen zur Planungsvereinbarkeit

Die geplante Bebauung der «Ribimatte West» schliesst ein Siedlungsband so zur Bahnhofstrasse hin, wie es im rückwärtigen Bereich zwischen Einschlagstrasse und Dünnern durch die verwirklichten Überbauungen vorgezeichnet ist. Das Siedlungsmuster des Gestaltungsplanes entspricht damit den Zielsetzungen der Ortsplanung. Die offene Hofüberbauung und die unterirdische Parkierung ermöglichen differenziert nutzbare Aussenräume. Mit der Ausscheidung und der zweckmässigen Anordnung von Spielflächen, Pflanzlandflächen und den Gartenzonen im direkten Wohnumfeld wird eine den benachbarten Gestaltungsplänen analoge Freiraumqualität geschaffen. Auf den Anstoss der Sammelachse Bahnhofstrasse wird mit einer einreihigen Baumallee gemäss der Wunschvorgabe der Gemeinde reagiert.

Die Nord-Süd- und Ost-West ausgerichteten Bauten weisen entsprechend diesen gegensätzlichen Expositionen unterschiedliche, die Besonnung gewährleistende Wohnungsgrundrisse auf. Wohnräume und Kinderzimmer sind keine nach Norden orientiert.

Schlussfolgerung

Die Bebauung des angetragenen Gestaltungsplanes darf zusammenfassend als ein Konzept gewertet werden, welches die speziellen Zielvorstellungen der Ortsentwicklung wie die allgemeinen raumplanerischen Grundsätze eines haushälterischen, auf die Ortsstruktur abgestimmten Bebauung gleichermassen erfüllt. Der vorgesehene Erschliessungsmodus, die dem angrenzenden Quartiersausbau vergleichbare Qualität von Bebauung und Aussenräumen rechtfertigt die Anwendung des Planungsrahmens eines Sondernutzungsplanes gemäss § 36 der kommunalen Bau- und Zonenvorschriften.

Eine positive Vorprüfung des Kantonalen Amtes für Raumplanung vom 10. August 1994 liegt vor.

Die wenigen Änderungsvorschläge sind in den beiliegenden Plänen berücksichtigt.

Im weiteren wurden die Pläne durch externe Planungsfachleute begleitet.

Gegen die Planaufgabe vom 19.09. bis 18.10.1994
sind keine Einsprachen eingegangen.

Einwohnergemeinde Egerkingen
namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber