

## GESTALTUNGSPLAN KIRCHSTEG

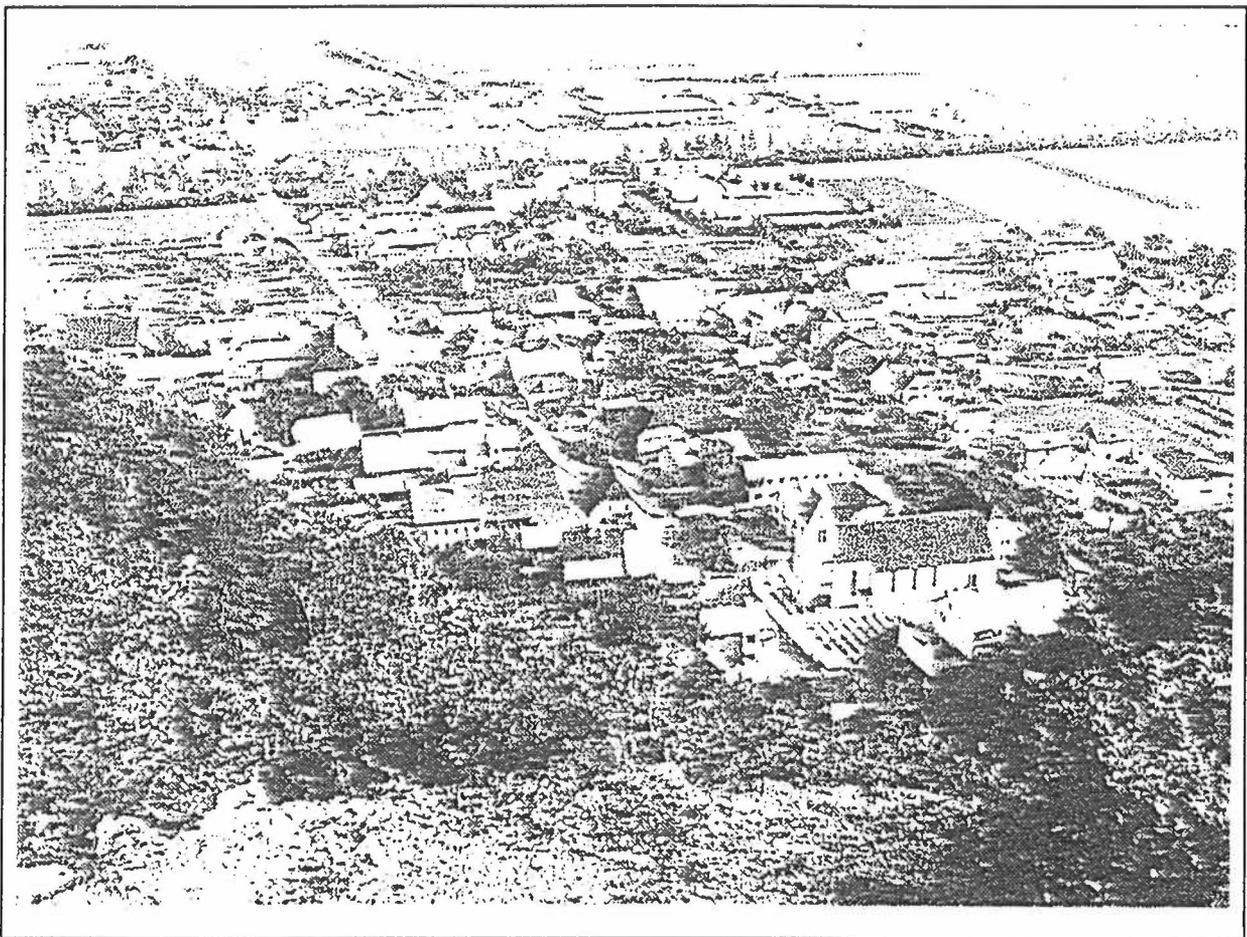
GB NR. 284/1472/1806/2223

Der Gestaltungsplan beinhaltet:

Plan

Sonderbauvorschriften

Erläuterungsbericht



Egerkingen/Solothurn den 8. März 1995

A+P, Architektur und Planung  
Latscha · Roschi & Partner  
Baumgartenstr. 732  
4622 Egerkingen

PANORAMA  
AG für Raumplanung  
Architektur und Landschaft  
Weissensteinstr. 5, 4500 Solothurn

# INHALTSVERZEICHNIS

## ALLGEMEINES

Art. 1	Zweck	2
Art. 2	Geltungsbereich	2
Art. 3	Stellung zur Bauordnung	2

## BAUFELDER

Art. 4	Art der Nutzungen	2
Art. 5	Mass der Nutzung	3
Art. 6	Etappierung	3
Art. 7	Geschosse	3
Art. 8	Gebäudehöhen	3
Art. 9	Baufelder, Gebäudeanordnung	4
Art. 10	Kleinbauten	4
Art. 11	Gestaltungsbestimmungen	4
Art. 12	Baulinie mit Anbaupflicht	5
Art. 13	Strassenbaulinien	5
Art. 14	Lärmschutz	5

## ERSCHLIESSUNG

Art. 15	Fahrzeugerschliessung	5
Art. 16	Fusswege und Plätze	6
Art. 17	Zufahrt Einstellhalle	6
Art. 18	Autoabstellplätze	6

## UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 19	Grünelemente	6
---------	--------------	---

## WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 20	Kehrichtbeseitigung	7
Art. 21	Ausnahmen	7
Art. 22	Inkrafttreten	7

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

## **ALLGEMEINES**

### **Art. 1**

Zweck Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Ortsbild eingebetteten Gewerbe- und Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität.

### **Art. 2**

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

### **Art. 3**

Stellung zur Bauordnung Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Egerkingen, sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

## **BAUFELDER**

### **Art. 4**

Art der Nutzungen In den im Gestaltungsplan bezeichneten Baubereichen sind folgende Nutzungen zugelassen:

Baubereiche A und B:

Im Erdgeschoss sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, über dem Erdgeschoss sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen zugelassen.

Baubereich C:

Es sind in allen Geschossen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen zugelassen.

Baubereich D:

Im Baubereich D sind eine unterirdische Autoeinstellhalle, Keller, Lager und Technikräume zugelassen.

## Art. 5

Mass der Nutzung

Die maximale Ausnützung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters beträgt insgesamt 1'240 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF). Anrechenbare Landfläche ca. 2'070 m<sup>2</sup>.

Für die einzelnen Baubereiche gilt:

Baubereich A	BGF min. 420 m <sup>2</sup>	BGF max. 500 m <sup>2</sup>
Baubereich B	BGF min. 320 m <sup>2</sup>	BGF max. 420 m <sup>2</sup>
Baubereich C	BGF min. 320 m <sup>2</sup>	BGF max. 420 m <sup>2</sup>
Baubereich D	unterirdische Einstellhalle	

## Art. 6

Etapplierung

Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. Im Baugesuchsverfahren ist aufzuzeigen, dass die Etappierung zweckmässig erfolgt und die Gestaltungsplanidee nicht beeinträchtigt. Die Erschliessung und Parkierung (Autoeinstellhalle) ist entsprechend der Grösse der Etappierungen anteilmässig zu realisieren.

## Art. 7

Geschosse

In den Baubereichen A, B und C können zweigeschossige Bauten mit Dachausbau erstellt werden. Der Dachausbau ist nach den kantonalen Vorschriften auszuführen und ist der Ausnützung nicht anzurechnen.

## Art. 8

Gebäudehöhen

Die max. Gebäudehöhen sind verbindlich und beziehen sich auf die im Plan bezeichneten Höhenkote OK Grenzstein: - 0.15 m in der Südwestecke der Parzelle GB Nr. 1402.

Baufeld A und B

- Oberkant fertiger Boden Erdgeschoss: +/- 0.00 m
- Gebäudehöhe im Schnittpunkt der Hauptfassadenfläche mit Dachfläche: + 7.50 m

Baufeld C

- Oberkant fertiger Boden Erdgeschoss: + 0.50 m
- Gebäudehöhe im Schnittpunkt der Hauptfassadenfläche mit Dachfläche: + 8.00 m

(Siehe Schemaschnitt auf Gestaltungsplan, richtungsweisend)

## **Art. 9**

Baufelder, Gebäude-  
anordnung

<sup>1</sup> Innerhalb der Baufelder können die Gebäude frei platziert werden, soweit nicht die Anbaupflicht an eine Baulinie besteht oder die kantonale Bauverordnung wegen der Gebäudelänge einen grösseren Grenz- oder Gebäudeabstand gegenüber Nachbarliegenschaften verlangt.

<sup>2</sup> Vordächer, Balkone und Wintergärten dürfen bis max. 2.0m über die Baufelder hinausragen. Ausgenommen bleibt diese Bestimmung bei der Baulinie mit Anbaupflicht.

<sup>3</sup> Dachaufbauten entlang der Hauptstrasse sind nicht erlaubt, ausgenommen sind Dachflächenfenster. Im übrigen sind Dachaufbauten innerhalb der vorgesehenen Baubereiche bis max. 50% der Fassadenlänge gestattet. Diese können mit Balkonen und Wintergärten zu einheitlichen Gebäudeteilen zusammengefasst werden. Sie sind zurückhaltend zu gestalten.

## **Art. 10**

Kleinbauten

Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten (Container, Velounterstände etc.) bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Vorschriften auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche gestatten. Vorbehalten bleibt der Strassenabstand zur T5 und zum Kirchsteg, sowie die einschlägigen öffentlich- und privatrechtlichen Bestimmungen.

## **Art. 11**

Gestaltungs-  
bestimmungen

<sup>1</sup> Das äussere Erscheinungsbild der Gebäude soll einheitlich sein, insbesondere bezüglich Materialien, Dachformen, etc.. Die Strassenfassaden entlang der T5 sind sorgfältig zu gestalten resp. zu gliedern (z.B. mit Fensterbändern).

<sup>2</sup> Stellung und Lage, sowie die Grundrissorganisation der Gebäude haben der speziellen lärmexponierten Lage Rechnung zu tragen.

<sup>3</sup> Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25 und 35 Grad alter Teilung zugelassen.

## **Art. 12**

Baulinie mit Anbaupflicht Die Gebäude in den Baubereichen A und B müssen an die Baulinie mit Anbaupflicht gebaut werden. Die strassenseitige Traufe muss in beiden Baufeldern dieselbe Höhe aufweisen.

## **Art. 13**

Strassenbaulinien Die Strassenbaulinien sind im Plan definiert.

## **Art. 14**

Lärmschutz <sup>1</sup> Es gilt im ganzen Gestaltungsplanperimeter die Lärmempfindlichkeitsstufe III (Immissionsgrenzwert) der Lärmschutzverordnung.

<sup>2</sup> Für die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte in den Baufeldern A und B, sind folgende Auflagen zwingend:

- Fenster die der Belüftung von Betriebsräumen, Büros und Wohnungen dienen, dürfen nicht an der Südfassade angeordnet werden (Nebenträume dürfen durch die Südfassade belüftet werden).
- Fenster die der Belüftung von Wohnungen dienen, dürfen nur mit entsprechenden Massnahmen auf der West- resp. Ostseite der Baufelder angeordnet werden. Diese Schutzmassnahmen dürfen im Rahmen der Schemata (siehe Gestaltungsplan) über die Baufelder hinausragen.

Grundsätzlich sind die Räume von Norden zu belüften und die lärmunempfindlicheren Nutzungen auf der Südseite der Gebäude anzuordnen. Wo dieser Grundsatz nicht eingehalten werden kann, sind mechanische Belüftungsanlagen anzuordnen.

<sup>3</sup> Bei der Baueingabe sind die notwendigen Lärmschutznachweise zu erbringen. Die Grundsätze des Lärmgutachtens sind einzuhalten.

## **ERSCHLIESSUNG**

### **Art. 15**

Fahrzeugerschliessung Die Fahrzeugerschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig, vorbehalten bleibt der Artikel über die Etappierung. Zu beachten sind die VSS-Normen.

### **Art. 16**

Fusswege und Plätze

Die Fusswege und Plätze sind im Plan verbindlich festgelegt. Diese sind möglichst behindertengerecht auszubilden.

### **Art. 17**

Zufahrt Einstellhalle

Die Rampe ist nach kantonaler Bauverordnung und gemäss den VSS-Normen auszuführen.

### **Art. 18**

Autoabstellplätze

<sup>1</sup> Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und in der Gestaltung sinngemäss verbindlich. Für die Ausführung der (Einstellhalle) sind die VSS-Normen verbindlich. Pro Wohnung sind zwei Autoabstellplätze zu erstellen. Die definitive Zahl aller Autoabstellplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Bei etappierter Überbauung müssen für die teilrealisierte Nutzung notwendigen Parkplätze anteilmässig erstellt sein. Sie richtet sich nach Art. 42 KBV. Es dürfen nur die Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden. Diese sind versickerungsfähig auszubilden.

<sup>2</sup> Die im Plan mit P bezeichnete Fläche zwischen den Baubereichen A und B ist je nachdem wie folgt zu nutzen und zu gestalten:

- bei einem grösseren Wohnungsanteil als Spiel- und Aufenthaltsfläche
- bei geringerem Wohnungsanteil als Parkierungsfläche

Die Baukommission ist ermächtigt, die Nutzung im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

## **UMGEBUNGSGESTALTUNG**

### **Art. 19**

Grünelemente

Für die einzelnen Umgebungsflächen und Grünelemente gilt:

Grünflächen:

Diese sind im Umgebungsgestaltungsplan in private und halbprivate Flächen zu unterscheiden.

Bäume und Pflanzung sind sinngemäss verbindlich:

Es sind einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Der Standort ist richtungsweisend und muss im Baugesuchsverfahren präzisiert werden.

## **WEITERE BESTIMMUNGEN**

### **Art. 20**

Kehrichtbeseitigung

Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert bei den oberirdischen Parkplätzen zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen. Für die Wohnungen sind in der Umgebung genügend Möglichkeiten zur Kompostierung zu schaffen und im Baubewilligungsverfahren (Umgebungsgestaltungsplan) aufzuzeigen.

### **Art. 21**

Ausnahmen

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

### **Art. 22**

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

**GENEHMIGUNGSVERMERKE**

Planaufgabe beschlossen am: 8. März 1995

Öffentliche Auflage vom: 17. März 1995 bis 18. April 1995

Genehmigt vom Gemeinderat am: 31.5.95.....

der Gemeindepräsident:

*Liith*  
.....



der Gemeindegemeinderat:

*Andreas Balth*  
.....

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2627 vom 23. Okt. 1995.....

der Staatsschreiber:

*Dr. K. Fuchs*

