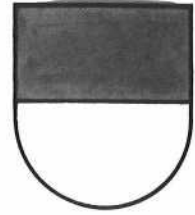


Einwohnergemeinde
Egerkingen



74/87
Kanton
Solothurn



Gestaltungsplan Neumatt GB Nr. 1666

Sonderbauvorschriften

Egerkingen, 13. Februar 2001

**Architekturbüro
Edgar Göggel
Am Stalden 112
4622 Egerkingen**

Tel. : 062/398'17'14

Fax. : 062/398'33'79

Sonderbauvorschriften Zum Gestaltungsplan "Neumatt" Egerkingen

Im Gebiet Neumatt in Egerkingen wird gestützt auf die §§ 14 ff und 44 ff des Planungs- und Baugesetzes vom 1. Mai 1999 ein Gestaltungsplan mit folgenden Sonderbauvorschriften erlassen.

- | | | |
|-----|-----------------------------------|--|
| § 1 | Zweck | Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die optimale Ueberbauung des in der Kernzone A mit Gestaltungsplanpflicht liegenden Grundstückes mit Gewerberäumen im EG + UG, sowie 8 Wohnungen in den 2 Obergeschossen und 2 Attikawohnungen. Die Ueberbauung soll gut ins Quartierbild eingebettet werden und die Wohnungen sollen eine gute soziale Wohnqualität garantieren. |
| § 2 | Geltungsbereich | Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten innerhalb des bezeichneten Gebietes. |
| § 3 | Stellung zur Bau- u. Zonenordnung | Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Egerkingen, sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften. |
| § 4 | Baubereiche | Innerhalb des grau gerasterten Bereiches kann das Hauptgebäude verschoben werden, wobei die Hauptgebäude-Aussenmasse sowie die in § 6 festgelegte max. Ausnützung und die gesetzlichen Grenzabstände eingehalten werden müssen. Die zulässigen Ausmasse sind in den Grundrissen und im Schnitt des Gestaltungsplanes verbindlich festgelegt. Der orange gerasterte Baubereich ist im EG für die im § 6 vorgesehene Nutzung zulässig. Die genaue heutige und spätere detaillierte Nutzung ist Baubewilligungspflichtig. |

- § 5 Nutzung Im Gestaltungsplangebiet sind im Erdgeschoss folgende Nutzungen vorgesehen:
- 1 Café-Pub mit max. 80 Sitzplätzen (ohne Gartenwirtschaft)
 - Gewerberäume mit folgenden Nutzungsmöglichkeiten:
 - Verkauf (nur Nonfood)
 - Ausstellungen
 - Lager / Spedition, Lager im EG max. 30%
 - Den Wohnbereich nicht störende Verarbeitungen
 - Büros
- § 6 Ausnützung Für die anrechenbare Landfläche von 3'355 m² ist eine max. Gesamtbruttogeschossfläche von 2'180 m² zugelassen, davon max. für Wohnungen 1'100 m²
- § 7 Massvorschriften Innerhalb des markierten Baubereiches kann das Gebäude frei platziert werden. Dabei sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Die Gebäudelänge des 1-geschossigen Erdgeschosses darf eine max. Länge von 53.0 m aufweisen. Die Baubereiche dürfen nur im Rahmen von § 22 Abs. 1 KBV überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig. Die Gebäudehöhe darf ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis 1.50 m unter den Dachrand des Attikageschosses gemessen, eine Höhe von 10.50 m nicht übersteigen. Das Attikageschoss ist auf beiden Längsseiten um 2.00 m zurück zu setzen (§ 17 Abs. 3 KBV)
- § 8 Kleinbauten Die Behörde kann Kleinbauten bis 25 m² Grundfläche, wie gedeckte Velounterstände, Gartenhäuschen etc., sowie offene Autounterstände bis max. 10 Plätze, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden im Rahmen der baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb des im Plan grau gerasterten Bereiches zulassen.
- § 9 Grenz- und Gebäudeabstände Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind im Rahmen von §§ 22 ff KBV einzuhalten. Gegen die Ostgrenze ist für 1-geschossige Bauten ein Mindestabstand von 3.00 m, und für 3-geschossige ein solcher von mind. 4.00 m einzuhalten.

- § 10 Gestaltung Die Gebäude sind in Massivbauweise zu erstellen. Die Farbgebung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
Die Wohngebäude sind als Flachdachbauten mit Attikageschoss im Rahmen von §§ 17 ff KBV gestattet. Das Dach auf dem Attikageschoss kann auch als Pultdach mit einer max. Neigung von 2° ausgeführt werden.
- § 11 Erschliessung Die Erschliessung erfolgt ausschliesslich ab der Bahnhofstrasse. Die Zufahrt zu den Parkplätzen und Gebäudeeingängen ist Sache des Grundeigentümers. Der Winterdienst und die Beleuchtung auf den privaten Zufahrten ist Sache des Grundeigentümers.
Es ist auf eine behindertengerechte Gestaltung der Hauseingänge zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse sind zu vermeiden.
- § 12 Abstellplätze Die Anzahl und genaue Lage der Abstellplätze sind im Rahmen des Baugesuches festzulegen. Die im Gestaltungsplan eingezeichneten 50 Parkplätze sind jedoch Richtungsweisend. Die genaue Anzahl richtet sich nach dem Baureglement der EWG Egerkingen und nach den kantonalen Richtlinien. Die Baubehörde kann jedoch eine Doppelbelegung von Parkplätzen in die Berechnung einbeziehen.
Für Velos und Mopeds sind in genügender Zahl ebenerdig zugängliche Unterstände oder Abstellplätze zur Verfügung zu stellen.
- § 13 Kehrrecht Die Kehrrechtsentsorgung hat über den im Gestaltungsplan eingezeichneten und gegen aussen abgeschirmten Containerplatz zu erfolgen.
- § 14 Umgebungsgestaltung Für die Umgebungsgestaltung ist im Baugesuchsverfahren ein detaillierter Plan einzureichen. Dieser Plan hat folgende Angaben zu enthalten:
- Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen
 - Rampen und Treppen
 - Bepflanzung (möglichst Einheimische Pflanzen)
 - Parkplätze und Veloabstellplätze

Die im Gestaltungsplan dargestellte Umgebung ist lediglich begleitend.

Das Dach des Erdgeschosses wird extensiv begrünt, um die Wohnqualität zu verbessern.

- § 15 Lärm + Immissionen Die Balkone der Wohnungen auf der Südseite des 1. + 2. OG werden mit einer Wintergartenverglasung EV versehen, damit die Lärmimmissionen verringert werden können. Das beiliegende Lärmgutachten ist integrierender Bestandteil dieses Gestaltungsplanes mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften. Als massgebender Belastungsgrenzwert gilt der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe III (65 dB (A) Tag / 55 dB (A) Nacht).
Gegen die nördlich gelegene Wohnliegenschaft GB Nr.1409 wird eine 2.00 m hohe Lärmschutzwand auf die Grenze gestellt um die Lärmemissionen von den Parkplätzen gegen die Wohnliegenschaft zu eliminieren.

- § 16 Ausnahmen Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten Nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

- § 17 Inkrafttreten Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Planauflegebesschluss durch den Gemeinderat am 20. 02. 2001

Oeffentliche Auflage vom 2. März bis 2. April 2001

Genehmigt vom Gemeinderat Egerkingen^{24.4.}.....2001

Der Gemeindepräsident

Lüthi

Der Gemeindeschreiber

Andreas H. H. H.

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr.¹²⁰¹.....

am.¹² Juni 2001

Der Staatsschreiber.....

Dr. K. F. F.

