

# Sonderbauvorschriften

## § 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten verdichteten Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität, sowie die Freilegung des Dorfbaches.

## § 2 Geltungsbereich

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

## § 3 Stellung zur Bauordnung

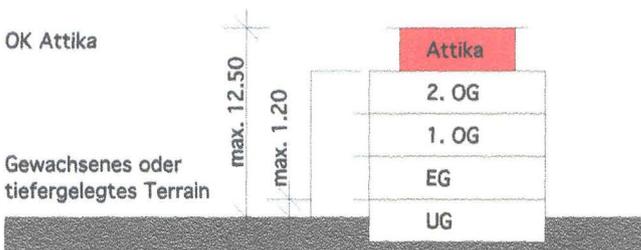
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Egerkingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

## § 4 Ausnützung

Die Ausnützungsziffer über das gesamte Gestaltungsplangebiet beträgt, unter Berücksichtigung der abzutretenden Freihaltezone für die Bachfreilegung, maximal 0.7 oder 6'140 m<sup>2</sup> BGF. Davon sind 5000 m<sup>2</sup> bis max. 5510 m<sup>2</sup> für Wohnnutzung zu realisieren. Für gewerbliche Nutzungen sind mindestens 630 m<sup>2</sup> BGF vorzusehen. Die Gesamtnutzung ist mit min. 960 m<sup>2</sup> bis max. 1060 m<sup>2</sup> BGF pro Baufeld zu verteilen. Auf dem Baufeld mit der Gewerbenutzung kann die BGF bis 1200 m<sup>2</sup> betragen.

## § 5 Gebäudehöhe

Zulässig ist eine Gebäudehöhe von 12.5m, inkl. Zuschlag für Attikageschosse, wobei das Erdgeschoss nicht höher als 1.2m über dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain liegen darf. Wo die Gebäudehöhe 12.0m (10.5m plus 1.5m Attikazuschlag) übersteigt, gilt der Grenzabstand für viergeschossige Bauten.



Schemaschnitt A - A

## § 6 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen, auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände, keiner beschränkten dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

## § 7 Dachgestaltung

Gestattet sind ausschliesslich Flach- oder leicht geneigte Pultdächer (bis 4°) mit einer extensiven, naturnahen Dachbegrünung.

## § 8 Balkonverglasung

Balkonverglasungen sind nur zulässig, wenn sie sich in die Gesamtgestaltung einordnen und in einem allfälligen Reglement für Stockwerkeigentum vorgesehen sind.

## § 9 Lärmschutz

Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte ist im Baugesuchsverfahren zu prüfen, gegebenenfalls sind an den Gebäuden Massnahmen zu treffen.

## § 10 Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Parkierung ist mehrheitlich unterirdisch zu realisieren.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Uebergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten.

## § 11 Kehrrichtbeseitigung

Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte, Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Uebergabe einzurichten.

## § 12 Umgebungsgestaltung

Die Bepflanzung ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen. Parkplätze, Wege und Plätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu erstellen. Die Grünflächenziffer beträgt min. 40 % der Grundstückfläche.

## § 13 Dorfbachfreilegung / Uferschutzzone

Die Freihaltezone bezweckt die allfällige Verschiebung und Freilegung des Dorfbaches und dadurch die Aufwertung des Baches sowie die Bereicherung der Umgebungsgestaltung des Gestaltungsplanes.

Die Freihaltezone ist naturnah zu nutzen.

Unterhaltsmassnahmen wie das Mähen von Böschungen, das Durchforsten von Ufergehölzen sind zulässig. Ebenfalls zulässig ist das Errichten von Asthaufen (ausserhalb des Hochwasserprofils) als Lebensraum für Kleintiere. Verjüngung und Durchlichtung von Ufergehölzen sind vom Kreisförster oder in dessen Auftrag vom Revierförster anzuzeichnen. Unterhaltsmassnahmen richten sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde.

Bauen und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unzulässig, wenn sie nicht von ihrem Zweck her einen Standort am Ufer erfordern. Im Rahmen der Bachfreilegung ist die Verlegung des Trottoirs der Bahnhofstrasse in die Freihaltezone bei entsprechender Verschiebung der Freihaltezone um 2m nach Westen möglich. Einzelheiten sind im separaten Nutzungsplanverfahren bei der Bachfreilegung zu regeln.

Die Freihaltezone (ca. 480m<sup>2</sup>) ist bei der Realisierung der Bachverschiebung und -freilegung unentgeltlich an die Einwohnergemeinde Egerkingen abzutreten.

## § 14 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen 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.

## § 15 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.