

Gestaltungsplan Mülifeld

gemäss § 44 PBG

Sonderbauvorschriften

Vorprüfung



Öffentliche Auflage vom: 13. April . 2018

bis: 14. Mai 2018

Beschlossen vom Gemeinderat am:

11. Juni 2018

Die Gemeindepräsidentin:
Madeleine Neumann

Der Verwaltungsleiter:
Beat Baumann

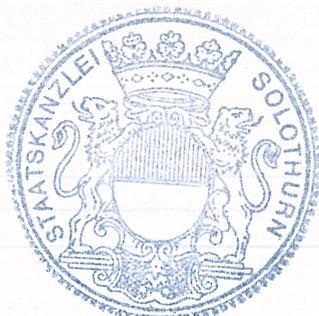
M. Neumann

B. Baumann

Gestaltungsplan genehmigt mit Regierungsratsbeschluss *Nr. 2018/1158*
vom *14. August 2018*

Der Staatschreiber:

A. F.



Publikation im Amtsblatt
Nr. *38* vom *21.09.2018*

§ 1: Zweck

Mit der im Gestaltungsplan definierten Überbauung wird der unbebaute Freiraum zwischen Alterszentrum Mühlefeld und Kantonsstrasse einer Wohnnutzung zugeführt. Die geplanten Baukörper übernehmen den Charakter der bestehenden Siedlung und bilden den Abschluss des Alterszentrums Mühlefeld gegen die Kantonsstrasse und das alte Bauernhaus. Das im Kontext zum Alterszentrum liegende Trockenbiotop und der zentral liegende Dorfplatz mit Kinderspielplatz sind wesentliche Bestandteile der urbanen Struktur der geplanten Überbauung.

§ 2: Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst den im Plan M. 1:200 dargestellten Planungssperimeter.

§ 3: Stellung zu den Rechtsgrundlagen

Es gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Erlinsbach SO, sowie die einschlägigen, kantonalen Vorschriften. Abweichend dazu werden in den Baufeldern die maximale BGF sowie die maximale Höhe OK Dachrand definiert. Im Baufeld A sind 3 Geschosse zugelassen.

§ 4: Nutzung

Wohnnutzung, nicht störende Betriebe sind zugelassen.

§ 5: Ausnützung

Zulässige Bruttogeschossfläche:

Baufeld Block A: 966.6 m²

Baufeld Block B: 629.5m²

§6: Massvorschriften

Das maximale Ausmass der ober- und unterirdischen Bauten ergibt sich aus den im Gestaltungsplan eingetragenen Baufeldern mit Höhenkoten sowie §5 dieser Vorschrift. Eine Unterschreitung der Gebäudehöhen ist zulässig.

§ 8: Baufelder

Für die einzelnen Baufelder gelten folgende Vorschriften:

Baufeld A: Baufeld für eine dreigeschossige Baute für Wohnzwecke mit extensiv begrünem Flachdach (ohne Attika), maximale Dachrandhöhe = 425.00 m.ü.M / Kote tiefst liegendes Terrain an Fassade = 414.65 m.ü.M. Hauszugang und innere Erschliessung sind barrierefrei.

Baufeld B: Baufeld für eine zweigeschossige Baute für Wohnzwecke mit extensiv begrünem Flachdach (ohne Attika), maximale Dachrandhöhe = 420.40 m.ü.M / Kote tiefst liegendes Terrain an Fassade = 413.30 m.ü.M. In der lärmbelasteten Zone im Bereich der Kantonsstrasse sind Schallschutzmassnahmen (s. §11) vorzusehen. Hauszugang und innere Erschliessung sind barrierefrei.

Baufeld C: Barrierefreie Fussgängerverbindung von der Hauptstrasse zum Besucherparkplatz mit den Zugängen zu den Wohnblocks A und B. Der im Zentrum liegende Dorfplatz ist möbliert mit Sitzgelegenheiten und Topfpflanzen. Wege und Dorfplatz mit Asphaltbelag.

Baufeld D: Parkplatz für Besucher nach den einschlägigen Vorschriften bezüglich Anzahl, Ein- und Ausfahrt sowie den Dimensionen der Parkfelder. Ein Grünstreifen mit Bodendecker und einer Baumreihe mit hochstämmigen, einheimischen Laubbäumen bildet den Abschluss zur Gemeindestrasse.

Baufeld E: Kinderspielplatz mit Asphaltbelag und Sandgrube, möbliert mit Spielgeräten, Gesellschaftsspielen wie Tischtennis, Schach usw., Sitzgelegenheiten mit teilweiser Beschattung. Begrenzung des Spielplatzes durch begrünte Flächen und Trockenbiotop.

Baufeld F: Begrünte Flächen mit pflegeleichten Bodendecker und einheimischen Sträuchern im Bereich Besucherparkplatz und Fussgängererschliessung, mit Rasenflächen im Wohnbereich Block B.

Baufeld G: Bereich für individuelle, private Nutzungen wie Kräutergarten, Blumenbeete, Feuerstelle, Hängematte usw.

Baufeld H: Mit der Einfahrt zu den Besucherparkplätzen kann für den Fall eines späteren Bedarfs die Erschliessung der angrenzenden Parzellen 948 und 3114 sichergestellt werden.

Baufeld I: Das Trockenbiotop zwischen dem Wohnbereich des Blocks A und der Hecke an der Grenze zum Alterszentrum Mühlefeld soll eine belebte, naturnah gestaltete Zone mit Rohböden sein, die mit vereinzelt Sitzgelegenheiten zum Verweilen, Beobachten, und Erholen einlädt. Die Gestaltung erfolgt mit Steinhäufen, Holzstössen, einheimischen Stauden und Sträuchern, die zu Orten für Insekten, Schmetterlinge und Kleintiere aller Art werden.

Baufeld K: Kleinbauten für Veloabstellplätze und Containerplätze sind zulässig.

§ 9: Gestaltung

Für die Aussenhaut der Baukörper ist ein helles Erscheinungsbild anzustreben. Ebenso sollen die innenliegenden Balkone dem Charakter der Aussenhaut entsprechen.
Die Flachdächer sind extensiv begrünt mit einer Substratstärke von 8 – 10 cm auszuführen.

§ 10: Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht in den Planungssperimeter einbezogene Grundstücke sind einzuhalten. Innerhalb des Perimeters dürfen die Abstände unterschritten werden.

§ 11: Lärmschutz

Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass für das Gebäude im Baufeld B die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten werden. Werden die Grenzwerte überschritten, sind Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV zu ergreifen.

§ 12: Erschliessung

Die Erschliessung der Besucherparkplätze und der Unterflurgarage ist nur über die im Plan 1:200 bezeichnete Fläche zulässig.
Innerhalb des Geltungsbereichs sind alle Erschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.
Die Erschliessungsanlagen sind in den Übergangsbereichen zu den Wohnungen auf allen Geschossen barrierefrei auszuführen.

§ 13: Gemeinschaftsanlagen

Die Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Veloeinstellräume, Kinderspielplatz und dergleichen durch die Bewohner der Wohnblocks A und B ist zu dulden.

§ 14: Abstellplätze

Die Anzahl der im Baufeld D vorgesehenen Autoabstellplätze wird im Baugesuchverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBV. Es dürfen nur Parkplätze für Besucher oberirdisch erstellt werden.

§ 15: Kehrlichtbeseitigung

Für die Kehrlichtsäcke sind bei beiden Wohnblocks Standplätze für Kehrlichtcontainer vorgesehen.

§ 16: Gestaltung und Unterhalt der Umgebungsflächen

Hecken sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträucher und Stauden anzupflanzen. Die Baumreihen entlang Hohrain und Südgrenze Block B sind mit einheimischen, hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen.

Der Unterhalt erfolgt gemäss der Heckenrichtlinie des Bau- und Justizdepartements. Die einzelnen Arbeiten werden in einem Unterhaltskonzept geregelt.

§ 17: Oekologie/Umwelt

Sämtliche Wege und Plätze mit den Besucherparkplätzen werden mit einem Asphaltbelag versehen. Die Entwässerung/Versickerung erfolgt mit einem Gefälle über die Schulter in eine biologisch aktive Bodenschicht.

Die Gesamtfläche der Flachdächer mit ca. 720 m² liegt unterhalb der Grenze von 1000 m². Alle Dachflächen werden begrünt und das anfallende Dachwasser der Versickerung zugeführt.

Es besteht die Möglichkeit, dass der Boden des Parzellen Westteils im Bereich des Leitungsmastes kontaminiert ist. Im Baubewilligungsverfahren werden die entsprechenden Bodenproben genommen und allfällige Massnahmen getroffen.

§ 18: Grundwasser

Das Projekt liegt im Bereich einer schmalen Grundwasserrinne. Im Baubewilligungsverfahren ist ein geologisches Gutachten zu erstellen, welches die Lage des Grundwasserspiegels aufzeigt. Erfordert das Projekt einen Einbau ins Grundwasser, ist ein entsprechendes Gesuch an das Amt für Umwelt einzureichen.

§ 20: Ausnahmen

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