

90/138

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Hägendorf

**Gestaltungsplan «Hausmatten im Mitteldorf»
mit Sonderbauvorschriften**

Sonderbauvorschriften

besteht aus:

- Gestaltungsplan 1:500
- Sonderbauvorschriften

weitere Unterlagen:

- Planungsbericht
- Änderung Bauzonenplan
- Verkehrsgutachten

Januar 2010

281 00

Impressum

Planungsbehörde:

Gemeinderat Hägendorf

Auftraggeber:

Strüby Immo AG, 6423 Seewen

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Beat Kälin, Raumplaner HTL/FSU
Gregor Ledergerber, Raumplaner FH (Bsc)

Inhaltsverzeichnis

Sonderbauvorschriften	4
A Allgemeines	4
B Nutzung	4
C Gestaltung	6
D Erschliessung und Parkierung	7
E Umweltschutz	7
F Schlussbestimmungen	8

Sonderbauvorschriften

A Allgemeines

Grundlagen,
Planungszweck

§ 1

¹ Der Gestaltungsplan «Hausmatten im Mitteldorf» stützt sich auf die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Hägendorf: Bauzonenplan und Gemeindebau- und Zonenreglement (GBZR; RRB Nr. 2003 / 1321 vom 10. Juli 2003).

² Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer auf die Zentrums- und Hanglage abgestimmten verdichteten Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität, zentraler Erschliessung und Parkierung sowie einem rationalen Energieeinsatz.

Wirkungsbereich

§ 2

Der Wirkungsbereich des Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan schwarz gestrichelt umrandete Gebiet.

Stellung zur Bau-
ordnung

§ 3

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement (GBZR) der Gemeinde Hägendorf und die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

B Nutzung

Art der Nutzung

§ 4

Baufelder A–C

¹ In den Baufelder A–C ist Wohnen gemäss § 23 + 25 GBZR zulässig.

Baufeld E

² Das Baufeld E ist für eine mehrheitlich unterirdische Autoeinstellhalle mit gemeinsamen Nebenräumen bestimmt.

Ausserhalb Baufelder

³ Ausserhalb der Baufelder sind zu den Wohnungen gehörende Gartensitzplätze gemäss § 43 Abs. 1 d) GBZR, gemeinsame Aussenanlagen mit Kleinbauten und Spielgeräten sowie Anlagen der Grundstückserschliessung gestattet.

Lärmschutz § 5

Für den Wirkungsbereich gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss § 43 Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

Mass der Nutzung § 6

Oberirdische Bauten ¹ Die Erstellung von oberirdischen Bauten ist innerhalb den festgelegten Baufeldern gestattet. Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglichen Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Die reglementarischen Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

² Die maximalen baupolizeilichen Masse betragen:

Baufeld	Geschosszahl	Gebäudehöhe	Attika
BF A bergseitig	2	7.5 m *	ja
BF A talseitig	3	10.5 m	Ja
BF B1	3	10.5 m	Ja
BF B2	3	10.5 m	Nein
BF C	2	7.5 m	Ja

* Im Baufeld A beträgt die nordseitige maximale Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain 6.5 m, resp. 8 m mit Attika.

³ Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baufelder frei.

Ausnützung ⁴ In der W2b gilt die Ausnützungsziffer AZ 0.35. In der W3 bei einer Überbauung nach Arealbauweise gilt eine AZ von 0.6 (0.55 + 0.05 Bonus) gemäss § 43 GBZR.

Ausserhalb von Baufeldern § 7

Nutzung und Abstände ¹ Ausserhalb der Baufelder sind lediglich gedeckte Unterstände und Velos etc. sowie Geräte zu den Spielplätzen zulässig.

Vorragende Bauteile ² Bauteile wie Vordächer, Treppen und Rampen dürfen die Baufeldbegrenzungen maximal 1.2 m überragen. Liegen diese über dem Verkehrsraum der Hauszufahrt, sind die erforderlichen Durchfahrtshöhen zu gewährleisten.

C Gestaltung

Architektonische Gestaltung

§ 8

Gesamtwirkung

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass untereinander und zusammen mit der Umgebung eine einheitliche und gute Gesamtwirkung entsteht. Stark glänzende oder reflektierende Materialien sind zurückhaltend zu verwenden. Der Baubehörde ist im Baubewilligungsverfahren ein Farbkonzept einzureichen.

Behindertengerechtes Bauen

² Die Wohnungen der Baufelder B + C und die allgemein zugänglichen Anlagen sind ab der Hauszufahrt behindertengerecht auszuführen.

Dachformen

³ Hauptbauten sind mit Flachdächern oder leicht geneigten Pultdächern von max. 5° Neigung zu gestalten.

Dachbegrünung

⁴ Dachflächen von Hauptbauten und die Tiefgarage, die nicht als Terrasse, Gartensitzplatz, Spielplatz etc. oder zur Energiegewinnung genutzt werden, sind zu begrünen. Die Einstellhalle ist so zu begrünen, dass die Fläche analog den übrigen Gartenflächen an die Grünflächenziffer angerechnet werden kann.

Umgebungsgestaltung

§ 9

Hauptbepflanzung

¹ Die im Gestaltungsplan eingetragene Hauptbepflanzung ist mit standortgerechten einheimischen Laubhölzern auszuführen. Diese Bäume sind dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Siedlungsspielplätze

² Die im Gestaltungsplan eingetragenen Siedlungsspielplätze sind möglichst eben als Rasenspiel- und Ballspielplätze zu gestalten und dauernd als solche zu erhalten. Sie dürfen mit einem bis zu 3,5 m hohen Maschendrahtzaun unter Vorbehalt der zivilrechtlichen Abstandsvorschriften umfasst werden.

Terrainveränderungen

³ Terrainveränderungen sind im Rahmen der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (KBV) zulässig und so zu gestalten, dass ein natürlich wirkender Übergang zu den Nachbarparzellen entsteht.

Umgebungsgestaltungsplan

⁴ Im Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Aus diesem müssen mindestens ersichtlich sein:

- Terrainveränderungen wie Stütz- und Schutzmauern, Rampen, Böschungen und Einfriedungen mit den notwendigen Höhenangaben;
- Die Anordnung und Gestaltung der nicht überdeckten Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Velos und Mofas;
- Die Gestaltung und Ausstattung der Hauszugangsbereiche und der Einstellhalle;
- Die Lage und die Gestaltung und die Art der Bepflanzung;
- Die Lage und Gestaltung von Entsorgungseinrichtungen (Container, Mulden, Versickerungsmulden, etc.);
- Die Gestaltung allfälliger Versickerungsflächen

D Erschliessung und Parkierung

Strassen und Wege § 10

- Zu- und Wegfahrt ¹ Die Zu- und Wegfahrt «Oltnerstrasse» hat nach den Verkehrsgutachten vom 18.12.2008 festgelegten Fahrrichtungen zu erfolgen. Der Linksabbiegestreifen auf der Oltnerstrasse mit Verlegung des Trottoirs ist mit Baubeginn zu erstellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.
- Private Erschliessung ² Die private Erschliessung ist mit einer Fahrbahnbreite von mindestens 3.5 m nach den VSS-Richtlinien zu erstellen. Sie ist jederzeit für die öffentlichen Dienste und für Notfälle freizuhalten.
- Fusswegverbindungen ³ Die im Gestaltungsplan in ungefährer Lage festgelegten Fusswegverbindungen sind mindestens 1.8 m breit und mit festem Belag zu erstellen und dauernd für die allgemeine Benützung offen zu halten.
- Ein- und Ausfahrten ⁴ Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sind sorgfältig zu gestalten. Es müssen möglichst viele begrünte Flächen geschaffen werden.

Abstellplätze § 11

- Allgemein ¹ Die erforderlichen Parkplätze werden im Baubewilligungsverfahren aufgrund der bewilligten Nutzung, resp. der Anzahl und Grösse der Wohnungen festgelegt und richten sich nach § 42 der kantonalen Bauverordnung (KBV).
- Velo/Mofa ² Für Bewohner und Besucher sind mindestens gleich viele Velo- und Mofaabstellplätze wie Parkplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Davon sind 2/3 als gedeckte Plätze anzubieten und dauernd als solche zur Verfügung zu stellen.
- Besucherparkplätze ³ An den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen sind mindestens 4 Besucherabstellplätze zu erstellen und dauernd als solche zur Verfügung zu stellen.

E Umweltschutz

Grundstücksentwässerung § 12

- Oberflächenwasser ¹ Aussenplätze, die nicht aus gewässerschutztechnischen oder betrieblichen Gründen einen wasserundurchlässigen Belag erfordern, sind sickerfähig zu gestalten.
- ² Flachdächer haben soweit möglich ein Retentionsvolumen mit einer minimalen Überstauhöhe von 5 cm aufzuweisen.
- Versickerungs- und Retentionsanlagen ³ Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen, Retentions- und Vorreinigungsanlagen richten sich nach der kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung und den entsprechenden VSA-Richtlinien.

Energie- und Wärmeversorgung

§ 13

¹ Die Wärmeversorgung für Warmwasser und Heizung sind soweit energietechnisch sinnvoll zusammenzufassen. Im Weiteren gelten die Vorschriften der Energieverordnung (EnVSO).

² Für die Überbauung wird der Minergiestandard vorgeschrieben.

F Schlussbestimmungen

Ausnahmen

§ 14

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngygienschen Lösung Abweichungen vom Plan und den 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.

Inkrafttreten

§ 15

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Genehmigungsvermerke

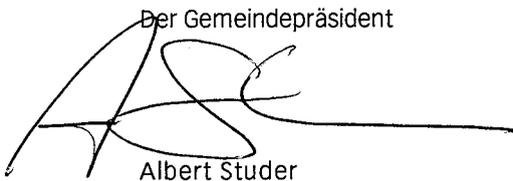
Publikation im Amtsanzeiger 19. 2. 2009
öffentliche Auflage vom 23. 2. – 24. 3. 2009
Einspracheverhandlungen vom 20. 4. 2009
Einsprachen: 2

Beschlossen durch den Einwohnergemeinderat Hägendorf am 20. 4. 2009

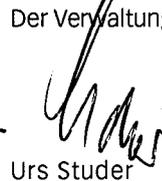
Namens des Einwohnergemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Verwaltungsleiter



Albert Studer



Urs Studer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Hägendorf,
Der Verwaltungsleiter:

Genehmigt durch den Regierungsrat:

RRB. Nr. 2009/2202 vom 1. Dezember 2009

