90 / 149

Kanton Solothurn **Gemeinde Hägendorf**

Gestaltungsplan

Massstab: 1:200

Kreuzcenter Hägendorf

Im Bereich von GB-Nr. 725 Hägendorf

Datum 18. 05. 2015

Öffentliche Auflage vom 29. Mai 2015 – 29. Juni 2015

Beschlossen vom Gemeinderat
Hägendorf, am 09. Juli 2015

Der Gemeindepräsident: Der Verwaltungsleiter:

Genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2015/1348

vom 8. 9. 2015

Der Staatschreiber:
Ort, Datum: ..... Unterschrift: .....

Publiziert im Amtsblatt Nr. 37 vom 11. 9. 15

Architektengemeinschaft:

S+P GmbH STUDER + PARTNER ARCHITEKTUR UND BAULEITUNGEN Tel. 062 / 393 12 85
Poststrasse 618, CH-4625 Oberbuchsiten www.studer-partner.ch

SIDLER ARCHITEKTUR Tel. 062 / 530 23 70
Goldgasse 6 4710 Balsthal www.sidlerarchitektur.ch

Plan-Nr. 347/02

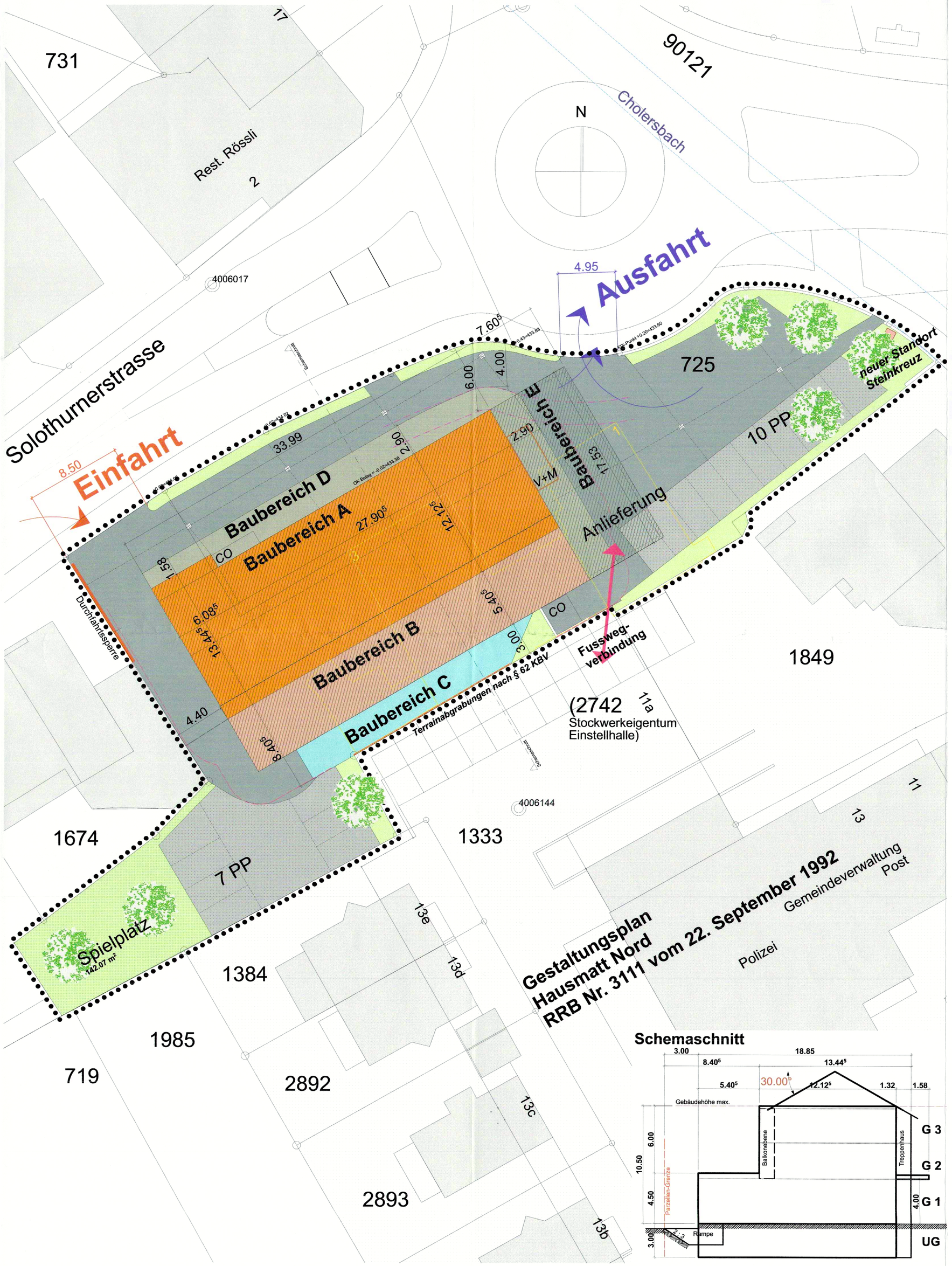
Legende:

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich
- Baubereich A, 3-geschossig
- Baubereich B, 1-geschossig
- Baubereich C, Rampe, Zufahrt Einstellhalle
- Baubereich D, Vordächer, Durchfahrtshöhe für LKW
- Baubereich E, unterirdische Bauten
- Spielplatz
- Verkehrserschliessung
- Grünflächen / Hochstämmige Bäume
- PP offene Parkierung
- Einfahrt
- Ausfahrt
- CO Container Standplatz
- V+M Velo- und Mopeds
- Durchfahrtssperre

Orientierungsinhalt

- Standort Steinkreuz
- Grenzabstandslinie
- Terrainabgrabungen nach § 62 KBV (Rampe)
- Mögliche Fusswegverbindung



Sonderbauvorschriften:

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PGB) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Gemeinde Hägendorf folgende mit dem Gestaltungsplan Kreuzcenter verbundenen Sonderbauvorschriften:

1. Grundsätze

§ 1 Zweck
Der Gestaltungsplan bezweckt die Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Verkaufsladen im Erdgeschoss, welches den Ortskern stärkt und sich in zeitgemässer Art gebührend ins Ortsbild integriert.

§ 2 Geltungsbereich
Der Gestaltungsbereich 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 Hägendorf und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

2. Baubereiche

§ 4 Nutzung
In den Baubereichen sind dem Zonencharakter entsprechend, nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (keine Tankstelle) und Wohnungen zugelassen.

§ 5 Ausnützung
Die maximale Ausnützung ergibt sich aus den maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschosszahlen.

§ 6 Maßvorschriften
Das maximale Ausmaß ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und den zulässigen Geschosszahlen. Dies dürfen – unter Vorbehalt von §7 – nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist – soweit im Plan nicht ausgeschlossen – zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan nicht in den Grundzügen verändert wird.

§7 Kleinbauten
Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20 m2 Grundfläche (nur eingeschossige An- und Nebenbauten) im Rahmen der üblichen baupolizeilichen Bestimmungen auch außerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

§ 8 Baubereiche
Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Vorschriften:
Baubereich A:
3-geschossige Bauten, mit einer Gebäudehöhe von 10.50 m, Dachform Satteldach.
Dachneigung 30°, beidseitig gleich geneigt.
Untergeordnete Bauteile sind mit Flachdach möglich.
Baubereich B:
1-geschossige Bauten mit einer Gebäudehöhe von 4.50 m, Dachform Flachdach.
Baubereich C:
Verkehrserschließung / Rampe / Zufahrt Einstellhalle
Baubereich D
Bereich für Vordächer, die Durchfahrtshöhe für LKW ist zu gewährleisten
Baubereich E
Bereich für unterirdische Bauten

3. Gestaltung

§ 9 Gestaltung
Das Satteldach ist mit der Umgebung angepassten Tonziegeln einzudecken.
Flachdächer sind soweit sie nicht für Terrassennutzung gebraucht werden zu begrünen.
Das Sockelgeschoss ist materialmäßig oder farblich von den Obergeschossen zu differenzieren.

§ 10 Grenz- und Gebäudeabstände
Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

§ 11 Lärmschutz
Das Gebiet des Gestaltungsplanes ist der Empfindlichkeitsstufe ESIII gemäß Lärmschutzverordnung vom 15.12.86 (LSV) zugeteilt.

4. Verkehr

§ 12 Verkehrserschließung
Die Fahrverkehrserschließung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.
Das Linksabbiegen ab der Solothurnerstrasse ist sowohl für LKW als auch für PW nicht zulässig.
Die Ausfahrt ist mit "Kein Vortritt" zu signalisieren und zu markieren.
Zu Grundstück GB Nr. 1674 ist eine Durchfahrtsperre einzubauen.
Bei einer neuen Situation in Zusammenhang eines Umbaues oder Verlegen der Bauten auf Grundstück GB Nr. 1674 ist eine gemeinsame Zufahrt mit massvollen Breite anzustreben.
Dies ist mit der örtlichen Baubehörde abzusprechen.

§ 13 Anlieferung
Anlieferungen in Verkehrspitzenzeiten sind unbedingt zu vermeiden. Aufgrund der Konflikte im Ein- und Ausgangsbereich des Verkaufsladens sowie des Parkplatzbereiches werden die Anlieferung während der Ladenöffnungszeiten unterlassen.

§ 14 Abstellplätze
Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäß verbindlich. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Das Grundstück GB 725 liegt im Übergang von der Güterklasse B zur Güterklasse C. Der Parkplatzbedarf kann 50-80% der nach §42 KBV berechneten Anzahl Parkplätze reduziert werden.
Für Mopeds und Velos müssen gedeckte Abstellflächen sichergestellt werden, die ebenerdig oder über Rampen zugänglich und der Größe des Bauvorhabens angepasst sind.

5. Umwelt

§ 15 Kehrichtbeseitigung
Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen außen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Übergabe einzurichten.

§ 16 Rabatten
Der Gestaltung des Bereiches zwischen dem Gebäude und der Strasse ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Die Rabatten sind mit geschnittenen Hecken von max. 50 cm Höhe zu begrünen.

§ 17 Gestaltung der Umgebungsflächen
Für die einzelnen Grünflächen gilt:
Bepflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen.

§ 18 Das Grundstück ist als belasteter Standort (KbS Nr. 22.090.0168B) klassiert.
Ein Sanierungsprojekt ist vor Einreichung des Baugesuches dem Amt für Umwelt zur Beurteilung einzureichen.

6. Schlussbestimmungen

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

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