75/ 71

Genehmigungsinhalt

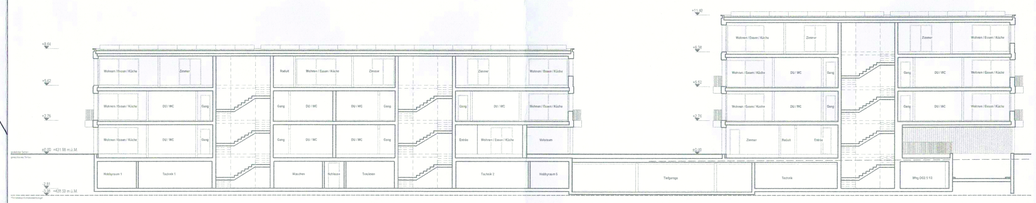
- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Baubereiche A und B
- private Terrassen
- Verkehrsfläche
- Bereich Einfahrt Tiefgarage
- Besucherparkplätze (Anzahl und Lage richtungsweisend)
- mögliche Bereiche zusätzlicher oberirdischer Parkplätze (Ausrichtung und Lage richtungsweisend)
- Zugang befestigt (Lage richtungsweisend)
- Zugang zur Einstellhalle (Lage richtungsweisend)
- Begegnungs- und Bewegungsplatz
- Grünflächen
- Spielplatz (der Grünfläche überlagert)
- Bäume / Strauchgruppen (Anzahl und Lage richtungsweisend)
- Lebhag als Sichtschutz

Orientierungsinhalt

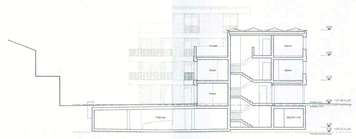
- Baufeld Untergeschoss / Einstellhalle } gemäss Vorprojekt Setz Architektur AG
- projektierte Fassadenlinien } gemäss Vorprojekt Setz Architektur AG
- Baulinie } gemäss Strassen- und Baulinienplan Gemeinde Härkingen (RRB Nr. 1768 vom 28. August 2001 und RRB Nr. 412 vom 8. März 2010)
- Sammelstrasse } gemäss Strassen- und Baulinienplan Gemeinde Härkingen (RRB Nr. 1768 vom 28. August 2001 und RRB Nr. 412 vom 8. März 2010)
- Trottoir } gemäss Strassen- und Baulinienplan Gemeinde Härkingen (RRB Nr. 1768 vom 28. August 2001 und RRB Nr. 412 vom 8. März 2010)

0 10 20 30 40 50m

Schemaschnitt A längs (orientierend)



Schemaschnitt B quer (orientierend)



Kanton Solothurn

Gemeinde Härkingen

Gestaltungsplan GB Härkingen Nr. 41 mit Sonderbauvorschriften

RRB Nr. 2020/1369 vom 22. September 2020

Situation 1 : 500
Schemaschnitte 1 : 200

Index	Datum	Aenderungen	gez.	gepr.	gen.	Oensingen, 05.10.2018	geprüft:	genehmigt:
						gezeichnet: jsc	Plan Nr: 21798 / 1	
						Grösse: 60 x 105		
						user: stu		
1	12.06.2019	Anpassungen gemäss Mitwirkung und Vorprüfung	mwy	mwy	iro	gedruckt: 02.10.2019 08:16:41		
AV- Grundlage vom:		16.12.2019	CAD-File: M:\Härkingen\21798 Gestaltungsplan GB Nr.41\Genehmigung\g_21798_1_GP.dgn					

www.bsb-partner.ch

Biberist Tel. 032 671 22 22 Fax 032 671 22 00
Oensingen Tel. 062 388 38 38 Fax 062 388 38 00
Grenchen Tel. 032 654 59 30 Fax 032 654 59 31
Liebefeld/Bern Tel. 031 978 00 78 Fax 031 978 00 79

BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan GB Härkingen Nr. 41

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Härkingen folgende Sonderbauvorschriften für den Gestaltungsplan GB Härkingen Nr. 41.

I. Allgemeine Bestimmungen

§1 Zweck und Ziel

1 Der Gestaltungsplan GB Härkingen Nr. 41 mit Sonderbauvorschriften regelt die auf der Parzelle gewünschte Nutzung, Bebauung, Aussenraumgestaltung sowie Erschliessung und Parkierung. Er ermöglicht eine zeitgemässe, qualitätsvolle und nachhaltige Überbauung.

2 Der Gestaltungsplan GB Härkingen Nr. 41 mit Sonderbauvorschriften konkretisiert sinngemäss die Planungsvorstellungen auf der Grundlage des Architekturwettbewerbs (Vorprojekt Plus 41; Schlussbericht vom Beurteilungsgremium genehmigt am 29. Juli 2017 bzw. bereinigtes Vorprojekt der Setz Architektur AG, Rupperswil).

§2 Geltungsbereich

1 Der Gestaltungsplan GB Härkingen Nr. 41 und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie bezeichnete Gebiet (Geltungsbereich).

§3 Bestandteile und Stellung der Grundordnung

1 Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Gestaltungsplan (Massstab 1:500) sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

2 Der Schemaschnitt und der Raumplanungsbericht sind richtungsweisend (orientierend).

3 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Härkingen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. Nutzung / Baubereiche

§4 Nutzung

1 In den Baubereichen A und B sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (wie z.B. Büro, Coiffure, Praxen und vergleichbare Nutzungen) zugelassen.

2 Die privaten Terrassen dienen als Aussensitzflächen, welche von der Grünfläche abgegrenzt werden dürfen.

3 Im Bereich der Grünflächen sind Grünflächen, Ruderalflächen, naturnahe Gartengestaltungen, Aussensitzflächen sowie Spielgeräte (Spielplatz) zugelassen. Gestützt auf §11 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften kann ein Teil der Grünfläche in oberirdische Parkplätze umgenutzt werden (unter Einhaltung der min. Grünflächenziffer).

4 Im Bereich des Spielplatzes ist ein geeigneter Spielplatz bzw. Bewegungsraum für Kinder zu schaffen. Es sind die Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (§ 41 KBV) zu berücksichtigen.

5 Der Begegnungs- und Bewegungsplatz dient den Bewohnerinnen und Bewohnern von GB Härkingen Nr. 41 als Erholungs- und Begegnungsraum.

§5 Baubereiche und Massvorschriften

1 Die Wohnbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche A und B erstellt werden.

2 Für die Baubereiche gelten folgende Baumasse:

- Baubereich A: min. 2 Vollgeschosse; max. 2 Vollgeschosse
- Baubereich B: min. 2 Vollgeschosse; max. 3 Vollgeschosse
- In den Baubereichen A und B sind zusätzliche Attikageschosse zulässig.
- Die zulässige Gebäudehöhe beträgt im Baubereich A max. 7.50 m und im Baubereich B max. 10.50 m (gemäss §18 Abs. 1 KBV). Bei Gebäuden mit einem Attikageschoss, welche die Voraussetzungen nach §17bis Abs. 3 (KBV) erfüllen, wird die Gebäudehöhe 1.50 m unterhalb der oberen Begrenzung der Dachfläche gemessen. (§18 Abs. 3 KBV).

3 Für die Baubereiche A und B gilt insgesamt eine Ausnützungsziffer AZ von max. 0.6 (bezogen auf GB Härkingen Nr. 41). Der Ausnützungsbonus von 20% wird je hälftig aufgrund von §39 Abs. 1 und 3 KBV erteilt.

4 Die Wohnungen haben die Anforderungen an das hindernisfreie Bauen gemäss SIA-Norm 500 zu erfüllen.

§ 6 Gebäudeunterhalt, Zivilschutz

1 Auf GB Härkingen Nr. 41 ist ein Hauswartraum vorzusehen.

2 Für die Überbauung sind auf GB Härkingen Nr. 41 ausreichend Schutzräume zu erstellen.

§7 Gebäude- und Grenzabstände

1 Die Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereichs bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner Beschränkung dinglicher Rechte.

2 Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

3 Die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sowie der Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

III. Gestaltung

§8 Architektur

1 Die Bauten müssen eine einheitliche Architektursprache und Materialisierung aufweisen.

§9 Dachgestaltung und -nutzung / Materialisierung

1 Zulässig sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 5%. Diese sind extensiv zu begrünen. Begrünte Flachdächer sowie begrünte flach geneigte Dächer sind nicht an der Grünflächenziffer anrechenbar.

2 Photovoltaikanlagen oder thermische Solarmodule sind auf den Dächern sowie in die Fassade integriert zulässig. Sie sind sorgfältig und möglichst unauffällig in die Dach- bzw. Fassadengestaltung und die Umgebung zu integrieren und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören. In die Fassade integrierte Solaranlagen müssen nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgebildet und so installiert werden, dass Blendwirkungen auf die Nachbarschaft möglichst vermieden werden.

3 Photovoltaikanlagen auf Dächern sind grundsätzlich bewilligungsfrei (nur Meldepflicht an die Baubehörde), wenn die Anlagen genügend angepasst und die Voraussetzungen von Art. 32a Abs. 1 lit. a - d Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) erfüllt sind.

4 Solaranlagen auf Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern sind in Kombination mit der flächendeckenden Extensivbegrünung vorzusehen. Für die Extensivbegrünung sind trockenheitstolerante einheimische Wildkräuter und / oder Sedumarten zu wählen. Es ist darauf zu achten, dass die Extensivbegrünung die Solarpanels nicht beschattet.

§10 Umgebungsgestaltung

1 Der Begegnungs- und Bewegungsplatz und die Grünflächen sind hinsichtlich Terrainveränderungen, Materialisierung und Bepflanzung so zu gestalten, sodass eine naturnahe und mit dem Orts- und Landschaftsbild gute Gesamtwirkung entsteht.

2 Die Bepflanzung der Grünflächen hat mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu erfolgen. Mindestens 95% der Grünfläche ist zu bepflanzen. Für Bäume, ausgenommen Spalierbäume, muss ein Abstand von mindestens 3.00 m von der Grundstückgrenze bzw. von öffentlichen Strassen eingehalten werden.

3 Die Grünflächenziffer beträgt mind. 40% (bezogen auf GB Härkingen Nr. 41).

4 Pro 300 m² Grundstückfläche ist ein hochstämmiger einheimischer Baum oder eine Strauchgruppe aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen (Mindesthöhe von 0.50 m und Mindestfläche von 4.00 m²) zu pflanzen. Entlang der westlichen Parzellengrenze sind mindestens vier Strauchgruppen zu pflanzen.

5 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Plan zur Umgebungsgestaltung einzureichen. Der Nachweis der Einhaltung der min. Grünflächenziffer ist in dessen Rahmen zu erbringen. Die Versickerungsanlage ist in der Umgebungsplanung zu berücksichtigen.

6 Der Spielplatz ist naturnah auszugestalten.

IV. Erschliessung, Parkierung und Entsorgung

§11 Erschliessung und Parkierung

1 Die interne Verkehrserschliessung für Motorfahrzeuge hat sich der Bebauung und den Bedürfnissen der Fussgänger unterzuordnen.

2 Die Verkehrserschliessung erfolgt über die öffentliche Sammelstrasse «Cheesturmweg».

3 Nebst dem Eigenbedarf an Parkplätzen für die Überbauung GB Härkingen Nr. 41 sind zusätzlich Parkplätze für die Liegenschaft auf GB Härkingen Nr. 40 vorzusehen.

4 Die Parkierung für Motorfahrzeuge von Bewohner/-innen von GB Härkingen Nr. 41 erfolgt in einer neuen Einstellhalle. Im Zufahrtsbereich der Einstellhalle muss ein Kreuzen zwischen ein- und ausfahrenden Fahrzeugen möglich sein.

5 Unterirdische Parkplätze: Pro Wohneinheit oder pro 100 m² Bruttogeschossfläche sind 1.5 Parkplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner von GB Härkingen Nr. 41 in der Einstellhalle vorzusehen. Es gilt diejenige Bezugseinheit, welche die höhere Anzahl an Parkplätzen ergibt.

Die übrigen Parkplätze in der Einstellhalle sind für die Liegenschaft auf GB Nr. 40 zur Verfügung zu stellen.

6 Oberirdische Parkplätze: Insgesamt sind 8 oberirdische Parkplätze zu errichten. Die Lage und Anordnung der oberirdischen Parkplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Davon sind 4 oberirdische Besucherparkplätze für die Bewohner/-innen von GB Nr. 41 vorzusehen und als solche zu bezeichnen.

Die weiteren 4 oberirdischen Parkplätze sind östlich (entlang Cheesturmweg) und / oder südlich (entlang Bürgerweg) des Baubereichs A vorzusehen und für die die Liegenschaft auf GB Nr. 40 zur Verfügung zu stellen.

7 Die oberirdischen Parkplätze sind nicht störend anzuordnen sowie versickerungsfähig auszubilden.

8 Es ist auf eine hindernisfreie Ausgestaltung der Übergangsbereiche zum Erdgeschoss der Gebäude zu achten (gemäss SIA-Norm 500).

9 Die unterirdischen Parkplätze sind so auszurüsten, dass diese mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge nachgerüstet werden können (erforderliche Leerverrohrung). Dabei muss eine nutzerbezogene Stromabrechnung möglich sein.

§12 Untergeschosse und Unterniveaubauten

1 Untergeschosse und Unterniveaubauten (z.B. Tiefgaragen, Kellerräume) sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Eine Unterbauung der Aussen- und Freiräume ist zulässig, bedingt aber einer Überdeckung von mindestens 0.4 m im Bepflanzungsbereich (Ausnahmen sind z.B. für Oberlichter oder technisch bedingte Bauten und Anlagen).

§13 Entsorgung

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

V. Umwelt

§14 Grundwasserschutz

1 Freilegungen des Grundwasserspiegels im Gewässerschutzbereich Au benötigen eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung nach Art. 19 Abs. 2 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG; SR 814.20) in Verbindung mit Art. 32 Abs. 2 lit. e) der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201). Für Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel (MGW) sowie für die Förderung von Grundwasser zwecks Absenkung des Grundwasserspiegels während der Bauzeit ist eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung des Bau- und Justizdepartementes nach Anhang 4, Ziffer 211, Abs. 2 GSchV resp. eine Nutzungsbewilligung/Konzession nach §53/54 des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15) erforderlich.

§15 Versickerung und Entwässerung

1 Der Anschluss an die Kanalisation hat über der Rückstauebene zu erfolgen.

2 Regenwasser von Plätzen, Wegen und Strassen ist über eine belebte Bodenschicht über die Schulter zu entwässern.

3 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren ist ein Versickerungsgesuch für das Dachwasser einzureichen.

§16 Immissionsschutz

1 Im Baubewilligungsverfahren ist in einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass die Lärmgrenzwerte eingehalten werden.

2 Unnötige Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Leitfaden «Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen» (Amt für Umwelt Kt. Solothurn) anzuwenden.

VI. Schlussbestimmungen

§17 Ausnahmen

1 Die Baubehörde der Einwohnergemeinde Härkingen kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohnhygienischen oder funktionalen Lösung im Rahmen des ordentlichen Bewilligungverfahrens unwesentliche Abweichungen vom Gestaltungsplan oder von einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zulassen, sofern die Änderungen dem Zweck der Überbauung (siehe § 1 SBV) entsprechen, wenn keine zwingenden kantonalen oder kommunalen Bestimmungen verletzt werden und keine öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

§18 Inkrafttreten und Aufhebung bestehenden Rechts

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

Öffentliche Auflage vom 8. August bis 6. September 2019

Beschlossen vom Gemeinderat Härkingen

Härkingen, 2. Juli 2019

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:

EINWOHNERGEMEINDE 4624 HÄRKINGEN

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
mit RRB Nr. 2020/1369 vom 22. September 2020

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. 44 vom 30.10.2020

Der Staatsschreiber :

STAATSKANZLEI SOLOTHURN