68/29

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften
- Aufhebung bestehende Baulinie
- Aufhebung bestehende Gestaltungsbaulinie
- Baubereich oberirdisch
- Baubereich Balkone (über 1.2 m Vorsprung)
- Ein- / Ausfahrt Einstellhalle
- Rampe zur Einstellhalle
- Bereich für oberirdische Parkierung und Entsorgungsstellen
- Bereich Vorplatz
- Besucherparkfelder / zusätzliche Besucherparkfelder (Option mit Dorfladen)
- Baubereich für Veloparkierung und Eingangsbereich
- Interne Erschliessung Langsamverkehr (Lage sinngemäss)
- Baubereich interne Verkehrserschliessung unterirdisch
- Grünbereich
- Baumpflanzungen und Sträucher (Lage und Anzahl sinngemäss)

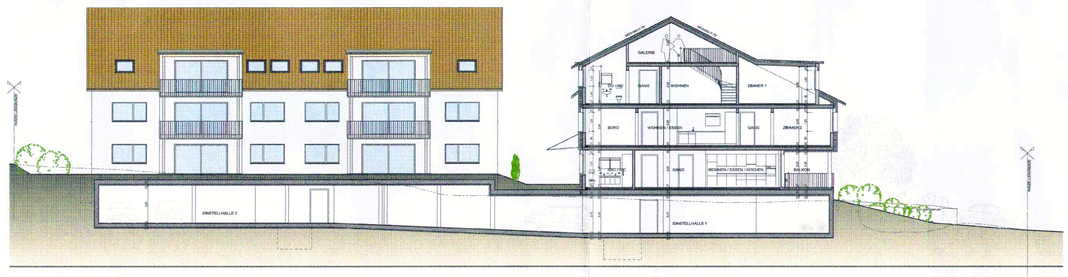
Orientierungsinhalt

- Bauzonengrenze (gemäss RRB Nr. 2374 vom 16.12.2003)
- Sichtzonen (nach §50 KBV)
- Abbruch bestehende Gebäude
- Grundriss Gebäude (gemäss Bauprojekt Furler + Partner Architektur AG, vom 30.11.2018)
- Gebäude bestehend
- Gartenmauer bestehend

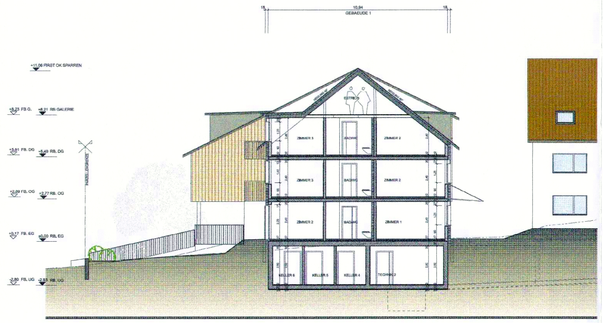
0 5 10 20 30 40 50 Meter

N

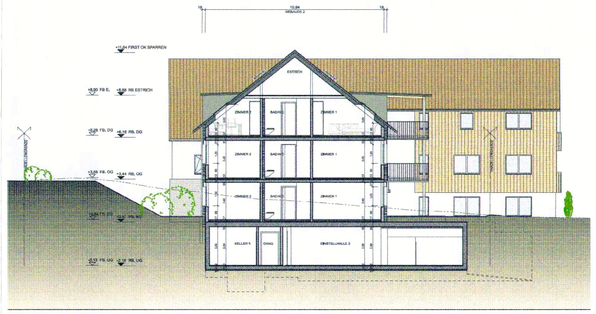
Schemaschnitte 1 : 200 (orientierend)



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



SCHNITT C-C

Kanton Solothurn — Gemeinde Herbetswil

Erschliessungs- und Gestaltungsplan Treffpunkt Herbetswil mit Sonderbauvorschriften

RRB Nr. 2020/780 vom 26. Mai 2020

Situation 1 : 500
Schnitte 1 : 200 (orientierend)

Index	Datum	Aenderungen	gez.	gepr.	gen.	Oensingen, 15.01.2019	geprüft: mwy	genehmigt: bwy
						gezeichnet: mwy	Plan Nr.	
						Grösse: 60 x 84		
						user: mwy	21839 / 1	
1	07.08.2019	Anpassungen gemäss Vorprüfung	mwy	mwy	bug	gedruckt: 11.12.2019 14:54:26		
AV- Grundlage vom: 09.12.2019			CAD-File: M:\Herbetswil\21839 Gestaltungsplan inkl. SBV GB-Nr. 528\Genehmigung\g_21839_1.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 «Treffpunkt Herbetswil»

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Gemeinde Herbetswil folgende, mit dem Gestaltungsplan «Treffpunkt Herbetswil» verbundene Sonderbauvorschriften:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

[1]Der vorliegende Gestaltungsplan Treffpunkt Herbetswil bezweckt die Erstellung einer gut ins Ortsbild eingebetteten, architektonisch hochstehenden Wohnüberbauung mit zwei Mehrfamilienhäuser. Das Erdgeschoss des geplanten Gebäudes an der Kirchstrasse soll als Ladenlokal dienen können.

[2]Zu diesem Zweck legt der Gestaltungsplan die (Bau-)Bereiche, die Bauart, die Gestaltung, die Parkierungs- und Grünflächen sowie die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters fest.

§ 2 Geltungsbereich

[1]Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Bestandteile und Stellung zur Grundordnung

[1]Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan (1:500) sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften. Der Raumplanungsbericht ist orientierend, das Richtprojekt und die Schemaschnitte sind richtungsweisend.

[2]Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die rechtsgültigen Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Herbetswil sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. Mass der Nutzung / (Bau-)Bereiche

§ 4 Baubereiche / weitere Bereiche

[1]Hochbauten (Hauptgebäude) sind ausschliesslich innerhalb der ausgewiesenen «Baubereiche oberirdisch» zugelassen. Einfamilien- und Doppeleinfamilienhäuser sind nicht zulässig. Über Ausnahmen für freistehende, eingeschossige Neubauten kann die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren befinden. Eingeschossige Bauten sind nur in untergeordneter Anzahl zuzulassen.

[2]Vorspringende Bauteile, wie Erker, Balkone und Vordächer sowie Wintergärten dürfen in der Tiefe um folgende Masse über den «Baubereich oberirdisch» hinausragen:

«Baubereich 1» Westfassade:	0.3 m
Innerhalb des «Baubereichs Balkone»:	2.5 m
Innerhalb des «Baubereichs für Veloparkierung und Eingangsbereich»:	2.0 m
An den übrigen Fassaden:	1.2 m

[3]Im «Baubereich interne Verkehrserschliessung unterirdisch» sind Untergeschosse und unterirdische Bauten (z. B. Einstellhallen, Keller-/Schutzräume) sowie die unterirdische Zufahrt zu der Einstellhalle zulässig. Eine Unterbauung der Aussen- und Grünflächen ist zulässig, bedingt aber einer Überdeckung von mindestens 0.3 m im Bepflanzungsbereich (Ausnahmen sind z. B. für Oberlichter oder technisch bedingte Bauten und Anlagen zulässig).

[4]Der Bereich «Rampe zur Einstellhalle» regelt das maximale Ausmass der oberirdischen Verkehrsfläche zur Erschliessung der Einstellhalle.

[5]Der Bereich «interne Erschliessung Langsamverkehr» dient der Erschliessung der Baubereiche durch den Langsamverkehr. Die Lage ist sinngemäss im Situationsplan dargestellt. Die genaue Lage ist im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen.

[6]Die «Grünbereiche» dienen dem Aufenthalt für die Bewohner(innen). Sie sind vorwiegend naturnah zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Pflanzen zu begrünen. Kinderspielplätze/Spielanlagen sind erlaubt. Die erforderlichen Spielflächen sind nicht südlich des «Baubereichs 1» zu erstellen. Betrieb und Unterhalt erfolgen durch die Bauberechtigten bzw. die Grundeigentümer.

§ 5 Massvorschriften / Nutzungsziffern

[1]Die maximale Länge und die maximale Breite der Hochbauten (Hauptgebäude) ergibt sich aus den im Plan eingetragenen «Baubereich oberirdisch».

[2]Es gelten folgende Baumasse und Nutzungsziffern:

Grünflächenziffer:	40 %
Gebäudehöhe:	max. 10.00 m
Firsthöhe:	max. 12.50 m
Geschosszahl:	max. 3 G

§ 6 Materialisierung, Gestaltung

[1]Aus ortsbaulicher und architektonischer Sicht hat sich das Bauvorhaben optimal in die Umgebung und die örtlichen Strukturen zu integrieren. Dem Siedlungs- und dem Ortsbild ist Rechnung zu tragen.

[2]Das Richtprojekt vom 10.07.2019 der Furler + Partner Architektur AG gilt als richtungsweisend.

[3]Die Gebäudehüllen haben mit Ausnahme der Fenster keine reflektierenden Flächen vorzuweisen und sich farblich an der Umgebung zu orientieren. Die Farbe der Fassaden ist diskret (nicht grell) zu halten. Detaillierte Angaben zum Farb- und Materialkonzept sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzuweisen.

[4]Es sind nur Satteldächer mit einer beidseits gleicher Neigung von mind. 35° gestattet. Im «Baubereich 1» kann im Westen, beim Schnitt A-A, davon abgewichen werden.

§ 7 Grenz- und Gebäudeabstände

[1]Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereichs werden im Plan durch den «Baubereich oberirdisch» festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkten dringlichen Rechte. Gegenüber den ausserhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücken und Gebäuden gelten die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände, wenn dies nicht über Dienstbarkeiten anders geregelt ist.

§ 8 Etappierung

[1]Die Etappierung ist frei, solange die Folgeetappen nicht beeinträchtigt werden.

[2]Bei einer Etappierung ist nach dem unmittelbaren Abschluss der jeweiligen Bauetappe die entsprechende Umgebungsgestaltung fertigzustellen.

III. Erschliessung / Parkierung

§ 9 Erschliessung / Parkierungsanlagen

[1]Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Kirch- und die Neuackerstrasse.

[2]Die Erschliessung für den Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr) erfolgt über die Kirch- und Neuackerstrasse.

§ 10 Abstellplatz / Parkierung

[1]Für die Bewohner ist unterirdisch eine gemeinsame Einstellhalle mit 1 bis 1.2 Parkfelder pro Wohnung zu erstellen. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt über die Kirchstrasse.

[2]Pro 10 Wohneinheiten ist mindestens 1 oberirdisches Besucherparkfeld im «im Bereich Vorplatz» entlang der Kirchstrasse zu stellen.

[3]Wird im Erdgeschoss des Baubereichs 1 ein Dorfladen realisiert, dient der Bereich Vorplatz der Erschliessung und der Parkierung für die Kunden des Dorfladens. Die Besucherparkfelder für das Wohnen können in diesem Fall im «Bereich für oberirdische Parkierung und Entsorgungsstellen» entlang der Neuackerstrasse oder unterirdisch in der Einstellhalle erstellt werden. Die Personal-Parkfelder sind unterirdisch in der Einstellhalle zu erstellen.

[4]Für Velos sind gedeckte Abstellplätze oberirdisch im «Baubereich für Veloparkierung und Eingangsbereich» sowie in der unterirdischen Einstellhalle zur Verfügung zu stellen. Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 065.

IV. Umwelt

§ 11 Entsorgung

[1]An der Neuackerstrasse sind im «Bereich für oberirdische Parkierung und Entsorgungsstellen» ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen.

§ 12 Energieversorgung

[1]Gebäudehüllen (Dämmung) haben die Primäranforderungen von Minergie zu erfüllen (Heizenergiebedarf 10% besser als gesetzliche Vorschriften) oder bei Einhalten der gesetzlichen Mindestanforderungen für den Heizenergiebedarf kompensatorisch den Wärmebedarf mehrheitlich mit erneuerbarer Energie zu decken.

[2]Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen sind zulässig, sofern sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

§ 13 Grundstücksentwässerung

[1]Entgegen dem Generellen Entwässerungsplan GEP (RRB Nr. 2010/1497 vom 23. August 2019) ist das anfallende Regenwasser der Dachflächen in die bestehende Sauberwasserleitung abzuleiten.

[2]Umgebungsflächen (Platzflächen und Zufahrten) sind wenn möglich oberflächlich diffus (durchlässige Platzgestaltung) oder über die Schulter mittels belebter Bodenschicht zu versickern. Eine Einleitung von Platzwasser in die Kanalisation ist nur in zweiter Priorität und mit einer entsprechenden Begründung (z.B. Topographie) möglich.

[3]Balkon- und Terrassenwasser sind in die Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

[7]Für die korrekte Entwässerung sind die Norm SN 592 000 und die Richtlinie der VSA (Regenwasserentsorgung, Nov. 2002, Update 2008) zu berücksichtigen.

V. Schlussbestimmungen

§ 14 Ausnahmen

[1]Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung kleinere Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen und kommunalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 15 Inkrafttreten

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

Öffentliche Auflage vom 24. Oktober bis 23. November 2019

Beschlossen vom Gemeinderat Herbetswil

Herbetswil, 28. November 2019

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
mit RRB Nr. 2020/780 vom 26. Mai 2020

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. 26 vom 26. Juni 2020

Der Staatsschreiber: