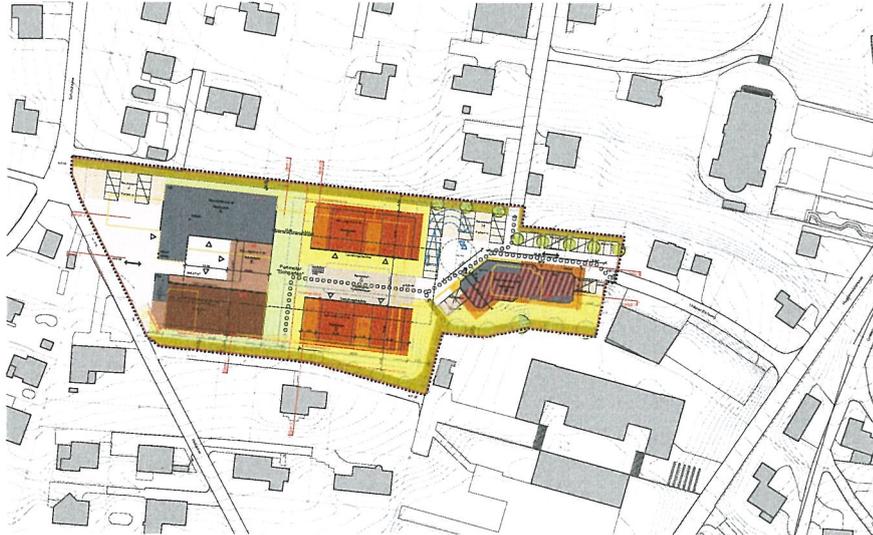




Einwohnergemeinde Kleinlützel
Kanton Solothurn

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan „Eichgarten“



Öffentliche Auflage vom 18.11. bis 15.12.2016

Vom Gemeinderat Kleinlützel genehmigt mit Beschluss Nr. 4 vom 9.11.2016

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 141 vom 20. Febr. 2018

Der Staatsschreiber:

Publikation im Amtsblatt Nr. 11 vom 16. März 2018



JEKERARCHITEKTENSIA

Freie Strasse 88 Tel./Fax +41 061 500 11 11/12
CH-4051 Basel Mail: info@jekerarchitekten.ch

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich	2
2. Zweck	2
3. Stellung zum Bau- und Zonenreglement	3
4. Nutzung	3
5. Nutzungsanteil	4
6. Nutzungsmass	4
7. Baubereiche	5
8. Massvorschriften	6
9. Gestaltung	6
10. Etappierung	7
11. Erschliessungskonzept	8
12. Ober- und unterirdische Parkierung	8
13. Gestaltung und Unterhalt der Umgebungsflächen	8
14. Kehrrechtbeseitigung	9
15. Lärmschutz	9
16. Abfallwirtschaft	9
17. Energie	9
18. Grenz- und Gebäudeabstände	9
19. Ausnahmen	10
20. Inkrafttreten	10

Basel, 01. November 2016

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

1. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan „Eichgarten“ und die dazugehörenden Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine schwarz punktierte Linie gezeichnete Gebiet und umfasst die Parzelle GB 3065.

Der Gestaltungsplan im Sinne von §§ 44 ff. Planungs- und Baugesetz vom 3.12.1978 besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500.

2. Zweck

Der Gestaltungsplan legt ein Nutzungs- und Überbauungskonzept fest, das einen städtebaulichen Mehrwert bewirkt und eine architektonisch gute Lösung ermöglicht, indem es in Bezug auf Grösse und Dichte zwischen der südlich gelegenen Wohnzone W2b und der nördlich angrenzenden Wohnzone W2a vermittelt. Die baulichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen stellen eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität sicher und ermöglichen eine wirtschaftliche Realisierung.

Zudem ist im Gestaltungsplan der Erhalt und die Weiternutzung der Werkstatt (Baujahr 1958) vom Solothurner Architekten Franz Füeg vorgesehen. Ebenfalls wird für das ehemalige Verwaltungsgebäude (Baujahr 1984) eine Umnutzung initiiert.

Das bestehende Gewerbegebäude im Westen wird gegenwärtig von der Metallbaufirma Dreier Broquet AG genutzt. Für diese Firma gilt die Besitzstandsgarantie (§34 PBG). Der Gestaltungsplan ermöglicht eine Erweiterung des Betriebs mit Lager- oder Büronutzung südlich des Bestandsgebäudes.

Im Falle einer Aufgabe des Gewerbebetriebs erlaubt der Gestaltungsplan eine Wohnnutzung im westlichen Parzellenteil und eine Umnutzung des 1958 erbauten Werkstattgebäudes von Franz Füeg.

Der Gestaltungsplan regelt:

- Nutzung
- Baubereiche für Hochbauten
- Erschliessung und Parkierung
- Aussenraumgestaltung
- Dichte und Geschossfläche
- Energiestandard

SONDERBAUVORSCHRIFTEN**3. Stellung zum Bau- und Zonenreglement**

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes vorschreiben, gelten das Baureglement und die Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Kleinlützel sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

4. Nutzung

Baubereich A:

Baubereich A umfasst die Kontur der bestehenden Werkstatt, welche 1958 vom bekannten Solothurner Architekten Franz Füg erbaut wurde und erhaltenswert ist. Aktuell wird dieses Gebäude sowie ein Teil der bestehenden Hallen durch die Metallbaufirma Dreier Broquet AG genutzt.

Sollte der Gewerbebetrieb nicht weitergeführt werden, ist eine Umnutzung der Werkstatt für Lofts und Ateliers wünschenswert. Daher werden für den Baubereich A zukünftig Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe unter Berücksichtigung der Empfindlichkeitsstufe ES II zugelassen. Somit wird Flexibilität im Hinblick auf eine mögliche Umnutzung erreicht.

Baubereich B:

Baubereich B umfasst das bestehende Bürogebäude Baujahr 1984. Eine Umnutzung des Bestandsbaus ist vorgesehen. Für den Baubereich B sind Wohnnutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

Baubereiche C + D:

In den Baubereichen C und D sind dreigeschossige Neubauten ohne Dach- oder Attikageschoss mit Wohnnutzungen vorgesehen. Ausserdem sind nicht störende Dienstleistungsnutzungen denkbar.

Der Baubereich E:

Baubereich E ist für einen Neubau zur Erweiterung der Werkstatt mit nicht störenden Nutzungen wie Lager- oder Büronutzung vorgesehen.

Optional ist im Baubereich E ein dreigeschossiger Neubau mit Wohnnutzung möglich.

Baubereich F:

Baubereich F umfasst die bestehende Trafostation, die zu erhalten ist.

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Baubereich G:

Baubereich für eine optionale unterirdische Einstellhalle.

Baubereich H:

Baubereich für oberirdische Parkierung mit gedeckten Parkplätzen vorgesehen.

Baubereich I:

Baubereich I ist für Parkplätze vorgesehen, die in die Hangsituation integriert werden.

Baubereich J:

Baubereich J ist für gedeckte oder offene Parkplätze vorgesehen.

5. Nutzungsanteil

Der Nutzungsanteil von Gewerbe- und Dienstleistungsflächen auf dem gesamten Grundstück darf maximal 50 % der gesamten Geschossfläche betragen.

6. Nutzungsmass

Das zulässige Nutzungsmass basierend auf verschiedenen Testplanungen weist den einzelnen Baubereichen eine maximale Bruttogeschossfläche zu:

Baubereich A	max. 1'400 m ²
Baubereich B	max. 1'400 m ²
Baubereich C	max. 1'400 m ²
Baubereich D	max. 1'400 m ²
Baubereich E	max. 900 m ²

Die anrechenbare Geschossfläche in allen Geschossen beträgt für den gesamten Geltungsbereich maximal 6'500 m² (AZ 0.65), nicht zusätzlich eingerechnet sind oberirdische Abstellräume für Velo und Kinderwagen sowie Gemeinschaftsräume.

Es ist möglich 20 % der Geschossfläche der einzelnen Baubereiche in andere Baubereiche zu verschieben. Das Bebauungskonzept muss jedoch beibehalten werden.

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

7. Baubereiche

Für den Baubereich A ist die Oberkante des bestehenden Erdgeschosses auf 429.5 m ü. M. festgelegt. Für den Baubereich C ist die Oberkante des neu zu errichtenden Erdgeschosses auf 430.50 m ü. M. festgelegt und für den Baubereich D auf 432.00 m ü. M.

Die Gestaltungsbaulinien legen die Lage der jeweiligen Fassade verbindlich fest.

Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende spezifische Vorschriften:

Baubereich A (Bestand)

maximale Geschosszahl	2 Vollgeschosse
Höhenlage EG	429.5 m ü. M.
Oberkante Dachrand	max. 435.5 m ü. M. (Dachsanierung)

Baubereich B (Bestand)

maximale Geschosszahl	3 Vollgeschosse + Attikageschoss
Höhenlage EG	434.8 m ü. M.
Oberkante Dachrand	max. 444.8 m ü. M.

Baubereich C (Neubau)

maximale Geschosszahl	3 Vollgeschosse, kein Dach-/ Attikageschoss
Höhenlage EG	430.5 m ü. M.
Oberkante Dachrand	max. 440.5 m ü. M.
3. Vollgeschoss	max. 70% GF 2.VG (inkl. integrierte Aussenräume)

Baubereich D (Neubau)

maximale Geschosszahl	3 Vollgeschosse, kein Dach-/ Attikageschoss
Höhenlage EG	432.0 m ü. M.
Oberkante Dachrand	max. 442.0 m ü. M.
Terrain Neu	Ecke Nord: min. 431.0 m ü. M.
3. Vollgeschoss	max. 70% GF 2.VG (inkl. integrierte Aussenräume)

Baubereich E (Neubau Lager- oder Büronutzung, Einstellplätze für Fahrzeuge)

maximale Geschosszahl	3 Vollgeschosse, Teilbereich 2 Vollgeschosse
Höhenlage EG	429.5 m ü. M.
Oberkante Dachrand	max. 439.0 m ü. M bzw. 435.5 m ü. M. (bei 2 Vollgeschossen)
maximale Gebäudelänge	52 m (bei max. 2 Vollgeschossen)

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Bei Aufgabe der Gewerbenutzung:

Baubereich E (Neubau Wohnen)

maximale Geschosshöhe	3 Vollgeschosse, kein Dach-/ Attikageschoss
Höhenlage EG	430.5 m ü. M.
Oberkante Dachrand	max. 440.5 m ü. M.
3. Vollgeschoss	max. 70% GF 2.VG (inkl. integrierte Aussenräume)

Baubereich F - Baubereich bestehende Trafostation

Baubereich G - Baubereich für unterirdische Parkieranlagen

Notwendige technische Aufbauten sowie energiespezifische Aufbauten dürfen die maximalen Gebäudehöhen um höchstens 2 m überschreiten.

8. Massvorschriften

Die Baubereiche definieren die maximalen Ausdehnungen und möglichen Lagen der Gebäude. Abweichungen von den Baubereichen im Situationsplan, in den Schemaschnitten und in den Sonderbauvorschriften sind bis ± 50 cm zulässig.

9. Gestaltung

Dachformen:

Die Dächer sämtlicher Bauten sind als Flachdach auszubilden. Die obersten Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Drittes Vollgeschoss (Attika):

Das dritte Vollgeschoss darf in den Baubereichen C und D maximal 70% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen, Geschossfläche einschliesslich Loggien. Die reduzierte Geschossfläche wird gemäss Baubereiche für Attika auf dem Baukörper platziert. Somit werden die Gebäudehöhen auf drei Geschosse festgelegt. Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zugelassen.

Ein Verbindungsgang im 3. Vollgeschoss zur Ermöglichung einer Laubengangerschliessung ist mithilfe von grossflächigen Verglasungen transparent auszubilden. Die Breite des Verbindungsgangs darf maximal 4m betragen.

Topographie:

Das Terrain wurde in der Vergangenheit massiv verändert. Ein Teil des Terrains wurde abgetragen. Der historische Zustand des gewachsenen Terrains ist, insbesondere im Süden soweit

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

möglich wiederherzustellen. Aufgrund der besonderen Situation ist für die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe im Baubereich D das neue Terrain massgebend.

Freiraum:

Die definierte Vorzone der Gebäude in den Baubereichen C und D dient der Adressbildung. Es ist dort eine allgemein zugängliche Platzsituation mit Aufenthaltsqualität im Zentrum der Wohnnutzung zu gestalten.

Grünflächenziffer:

Die Grünflächenziffer ist für das gesamte Grundstück mit 30% festgelegt. Bei Fortführung der Gewerbenutzung kann die Grünflächenziffer für den westlichen und östlichen Sektor getrennt nachgewiesen werden. Die Trennung erfolgt an der Ostseite der Baubereiche A und E. Die Grünflächenziffer kann für Sektor West geringer als für Sektor Ost sein, insgesamt muss 30% erreicht werden.

Bepflanzung:

Die Randbereiche der Parzelle sind mit hochstämmigen einheimischen Bäumen zu bepflanzen. Der vorhandene Grüngürtel aus Tannen zur Schule hin ist durch neue hochstämmige Bäume zu ersetzen.

10. Etappierung

Die Realisierung der Baubereiche in Etappen ist zulässig:

Bei der Etappierung ist darauf zu achten, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt. Die Erschliessung muss jederzeit für die gesamte Bebauung sichergestellt werden. Die Parkieranlagen in den Bauetappen müssen entsprechend nach der kantonalen Bauverordnung erstellt werden.

11. Erschliessungskonzept

Die primäre Erschliessung ist bestehend.

Die verkehrstechnische Erschliessung der Wohnnutzung erfolgt von Osten über die Huggerwaldstrasse und den unteren Eichweg. Von dort ist ebenfalls die optionale Einstellhalle zu erschliessen.

Die Zufahrt für den Sektor West befindet sich an der Schulstrasse.

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Bei einer allfälligen zukünftigen Umnutzung des westlichen Sektors für Wohnen ist im Zentrum des Areals eine Verbindung bis zur Schulstrasse vorzusehen

12. Ober- und unterirdische Parkierung

Die Priorität besteht darin, die Pflichtparkplätze der Baubereiche B, C und D im oberirdischen Parkierungsbereich H und I unterzubringen. Die Pflichtparkplätze sind als überdachte Carports zu planen. Die Besucherparkplätze der Baubereiche B, C und D sind ebenfalls im Baubereich H vorzusehen.

Möglich ist die Umsetzung einer unterirdischen Einstellhalle im Baubereich G.

Die definitive Anzahl der Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBV.

13. Gestaltung und Unterhalt der Umgebungsflächen

Die Freiflächengestaltung hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen. Die Gestaltung der Freiflächen, Spielplätze und die Bepflanzung sind im Umgebungsplan darzustellen. Dieser ist mit der Baueingabe bei der Baubehörde einzureichen.

Offene Parkplätze sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Material zu erstellen, Grundlage bildet ein geologisches Gutachten.

Die Umgebungsflächen werden vom jeweiligen Investor unterhalten. Bei mehreren Investoren wird der Unterhalt der Miteigentumsbereiche auf der Basis einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung anteilmässig unterhalten.

14. Kehrlichtbeseitigung

Die Kehrlichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichend gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen, oder entsprechende Plätze für die Container-Übergabe einzurichten. Möglich ist auch die Unterbringung der Container im UG des Bestandsbaus im Baubereich B.

SONDERBAUVORSCHRIFTEN**15. Lärmschutz**

Das Gebiet des Gestaltungsplanes ist der Empfindlichkeitsstufe II zugeteilt. Im Baubewilligungsverfahren ist der detaillierte Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu erbringen.

16. Abfallwirtschaft

Gemäss Art. 9 der technischen Verordnung über Abfälle (TVA) bzw. §11 der kant. Abfallverordnung (KAV) ist mit dem definitiven Baugesuch (Abbruchgesuch) ein Entsorgungskonzept mit Angaben zu den Mengen der einzelnen Abfallarten und den vorgesehenen Entsorgungswegen der zuständigen Bewilligungsbehörde zur Genehmigung einzureichen.

17. Energie

Die Gebäude sind auf den Minergie- bzw. einen vergleichbaren Standard ohne Zertifizierung auszulegen. Die Möglichkeit einer gemeinsamen Energieversorgungszentrale der Gebäude ist zu prüfen. Die Baubereiche müssen ein energetisch gemeinschaftliches Konzept haben. Die Unterbringung einer Energiezentrale ist im UG des Bestandsbaus im Baubereich B möglich. Die Realisierung einer Holzsplittheizung ist zu prüfen.

Des Weiteren ist zu prüfen, ob die Einbindung der bestehenden Pelletheizung der Schule sinnvoll ist.

Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind unter der Voraussetzung einer guten Lösung aus Sicht des Orts- und Strassenbildes möglich.

18. Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Gestaltungsplan festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkten dringlichen Rechte / (wie z.B. Dienstbarkeit). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogener Grundstücke sind gemäss kantonaler Bauverordnung einzuhalten

19. Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von den einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Bebauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen ver-

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

letzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt werden.

20. Inkrafttreten

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