

Gestaltungsplan
"Linde" GB Nr. 65

Öffentliche Planaufgabe vom 3.7.2017 bis 3.8.2017

Beschlossen vom Gemeinderat Kriegstetten
mit Beschluss Nr.

vom 2.10.2017

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegemeinschafter

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
mit RBB Nr.: 2116

vom 19. Dez. 2017

Der Staatsschreiber

Publiziert im Amtsblatt Nr.: 4

vom 26. Jan. 2018

baderpartner
planen bauen nutzenbaderpartner ag
solothurn@baderpartner.ch
Bielstrasse 145
Tel 032 624 51 51
4503 Solothurn
Fax 032 624 51 50
15.05.2017

Legende Genehmigungsinhalt:

- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Baufelder 4. Geschosse ohne Attika
- Fassadenlinie 4. Geschoss
- Balkonschicht
- Zone für Nebenbauten
- Private Erschliessung/ Parkierung
- Vorplatz
- Grünflächen
- ☼ Neue Baumbepflanzung (Linde)
- ↔ Zufahrt Notdienste
- ↔ Zufahrt Einstellhalle/ Besucherparkplätze
- ▨ Sichtzone

Legende Orientierungsinhalt:

- Baulinien längs Kantonsstrassen

Situation, Mst. 1:500



richtungsweisend



richtungsweisend

Sonderbauvorschriften

Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan "Areal Linde" (GB Nr. 65)

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten verdichteten Wohnüberbauung mit möglichem Dienstleistungsanteil von hoher Wohn- und Siedlungsqualität. Die Bebauung soll auf die gebaute städtebauliche Umgebungssituation, die vorhandenen Ortsbildqualitäten und insbesondere auch auf die Stellung und Prominenz der St. Mauritius-Kirche reagieren.

§ 2 Stellung zur Bauordnung

Soweit der Plan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Kriegstetten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 3 Nutzung

Im Bereich des Gestaltungsplanes gelten die Bestimmungen der dreigeschossigen Wohnzone W3.

§ 4 Ausnützung / Massvorschriften

Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten innerhalb der Wohnzone ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baufelder und den zulässigen Geschosshöhen. Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt 4'125 m² und entspricht einer AZ von 0.84.

§ 5 Baubereiche

Die Baubereiche bestimmen die maximale Ausdehnung der zukünftigen Bauten. Die Baubereiche können für Vordächer, offene Hauseingänge, Dachvorsprünge, etc. bis maximal 1.20 m überschritten werden.

Die Baubereiche sind für 4-geschossige Bauten bestimmt. Darüber hinaus ist kein Attikageschoss zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 13.50 m.

Das 4. Geschoss ist zwingend allseitig mind. 1.50 m von der darunterliegenden Fassadenlinie zurückzusetzen. Die Balkonschicht zählt nicht als Fassadenlinie.

§ 6 Balkonschicht

Die Balkonschicht ist eine dem Baukörper vorgelagerte max. 3-geschossige Schicht für auskragende oder abgestützte, offene, teilweise geschlossene oder vollständig verglaste Balkone, sowie für Wintergärten. Aussenreduits sind zugelassen.

§ 7 Zone für Nebenbauten

In der Zone für Nebenbauten sind allgemein zugängliche 1-geschossige Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche pro Element (z.B. für Velourstände, Containerstandplatz, Pergolen, Atrien, etc.) zugelassen.

In den Angrenzungsbereichen gegenüber dem zentralen Platz ist der Nutzung, Ausbildung und Gestaltung dieser Zone besondere Aufmerksamkeit zu schenken und entsprechend auszubilden.

§ 8 Kleinbauten Die Baubehörde kann zudem allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche (z.B. Aufgänge Einstellhalle, Containerstandplatz, Gartengeräteräume, Spielplatzanlagen etc.), die als 1-geschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen, soweit die Bauvorschriften und achtenswerten nachbarlichen Interessen nicht verletzt werden.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände

Die minimalen Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner Dienstföhrkeiten und Ausnahmebewilligungen. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind in jedem Falle einzuhalten.

§ 10 Private Erschliessung / Abstellplätze

Die private Fahrverkehrerschliessung und die im Plan eingetragenen Besucherparkplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Die definitive Ausgestaltung und die Anzahl der Parkplätze werden im Baugesuchverfahren festgelegt. Die Parkplatzanzahl richtet sich nach § 42 KBV und Anhang IV KBV.

Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist eine Reduktion des Parkplatzangebotes aufgrund der vorhandenen öV-Güte zu prüfen.

Eine allfällige Überdeckung der Einfahrtsrampen zur Einstellhalle ist zugelassen.

Die Sichtzonen bei der Ausfahrt auf die Hauptstrasse ist entsprechend § 50 KBV und VSS Norm 640 273a einzuhalten.

§ 11 Sichtzone

Die Vegetation oder auch allfällige künftige bauliche Massnahmen (Sicht-/Lärmschutz) dürfen die Sichtzone nicht beeinträchtigen. Die freie Sicht ist in der Höhe zwischen 0.50 m bzw. ab der bestehenden Einfriedungsmauer (Bestandsgarantie Mauerkrone max. 0.67 m) bis zu einer Höhe von 3.00 m ab Beobachtungsdistanz Sichtzone freizuhalten. Der bestehende Mauerendpfosten ist der Mauerkrone anzupassen. Die Zufahrt Einstellhalle / Besucherparkplätze muss höher zu liegen kommen als das Trottoir (erste 3 m mit Gefälle mind. + 3 %, danach bis zur Baulinie Niveau beibehalten). Die heute vorhandene Strassenlampe kann bestehen bleiben.

§ 12 Vorplatz

Der im Gestaltungsplan dargestellte Vorplatz ist entsprechend seiner städtebaulichen Funktion auszubilden und attraktiv zu gestalten. Die im Gestaltungsplan vorgesehene neue Linde ist als markanter Einzelbaum zu pflanzen.

Der Vorplatz ist verkehrsfrei auszubilden und muss dementsprechend mit Gestaltungselementen gegenüber der Hauptstrasse so abgeschlossen werden, dass eine Durchfahrt verunmöglicht wird. Die Zugänglichkeit als Nutzfahrt für Polizei, Feuerwehr, Sanität, Umzug oder Behindertentransport ist zulässig und entsprechend zu signalisieren.

Die Sichtzonen bei der Ausfahrt auf die Hauptstrasse ist entsprechend § 50 KBV und VSS Norm 640 273a einzuhalten.

Die Integration des westlichen Trottoirs der Hauptstrasse in die Gesamtgestaltung (Materialisierung) ist erwünscht. Entsprechende Arbeiten sind nach den Weisungen des Kreisbauamtes I auszuführen. Die Kosten trägt der Grundeigentümer GB Nr. 65.

§ 13 Aussenraumgestaltung

Die Umgebungs- und Grünflächen bezwecken eine attraktive Gestaltung der die Bauten umgebenden Frei- und Grünflächen und können für Fusswege, Hauszugänge, aussenliegende Treppengänge, Gartensitz-plätze, Spielplätze etc. durchbrochen werden.

Die Umgebungsflächen sind ihrer Funktion und Nutzung entsprechend differenziert und attraktiv zu gestalten und mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Mit den jeweiligen Bauprojekten ist ein detaillierter Umgebungsplan zu erstellen, der die Gestaltung der verschiedenen Aussenräume zum Inhalt hat.

§ 14 Gestaltung

Die Ergebnisse des Qualitätsverfahrens (Workshops) bilden einen integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplanes und sind bei der Erarbeitung der Baugesuchunterlagen als Hinweis zu beachten. Das entsprechende Vorprojekt gilt als richtungsweisend. Die Flachdächer sind zwingend.

§ 15 Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Die Einhaltung der entsprechenden Immissionsgrenzwerte ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen.

§ 16 Grundwasser

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich von nutzbarem Grundwasser (Gewässerschutzbereich Au). Einbauten ins Grundwasser sind bewilligungspflichtig. Der mittlere Grundwasserspiegel (MGW) befindet sich auf ca. 447.50 m.ü.M.

Mit der generellen Fundationskote der Hauptgebäude (Mehrfamilienhäuser, Einstellhalle) darf der MGW nicht unterschritten werden. Für tiefergreifende kleinere Bauelemente (Fundationsverstärkungen, Liftunterfahrten, Pumpenschächte, Pfählung, etc.) kann unter gewissen Umständen eine Ausnahmebewilligung erteilt werden.

Allfällig notwendige Gesuche für Einbauten unter den Höchstgrundwasserspiegel (HGW = ca. 448.50 m.ü.M.) oder Ausnahme-gesuche für Einbauten unter den MGW sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bei den zuständigen Behörden einzureichen.

Die genannten Grundwasserspiegelhöhen haben nur hinweisenden Charakter und sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu verifizieren.

§ 17 Energie

In der weiteren Bearbeitung der Überbauung sind innovative Konzepte, welche eine effiziente Energieanwendung und die Reduktion des CO₂-Ausstosses zum Ziel haben, zu prüfen.

Die Einhaltung der Energievorschriften wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft.

§ 18 Etappierung

Die Überbauung kann frei etappiert werden.

§ 19 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen 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 vorliegende Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.