

Gemeinde Lohn

# Gestaltungsplan Lehnmatt

1 : 500

Oeffentliche Auflage vom 26. Sep. 1990 bis 26. Okt. 1990

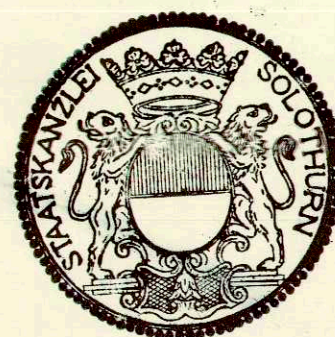
Genehmigt vom Gemeinderat am 21. Jan. 1991

Der Ammann: *Halt* Der Gemeindefreiber: *[Signature]*

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1308 vom 25. Okt. 1991

Der Staatsschreiber:

*Dr. K. Fehrsch*

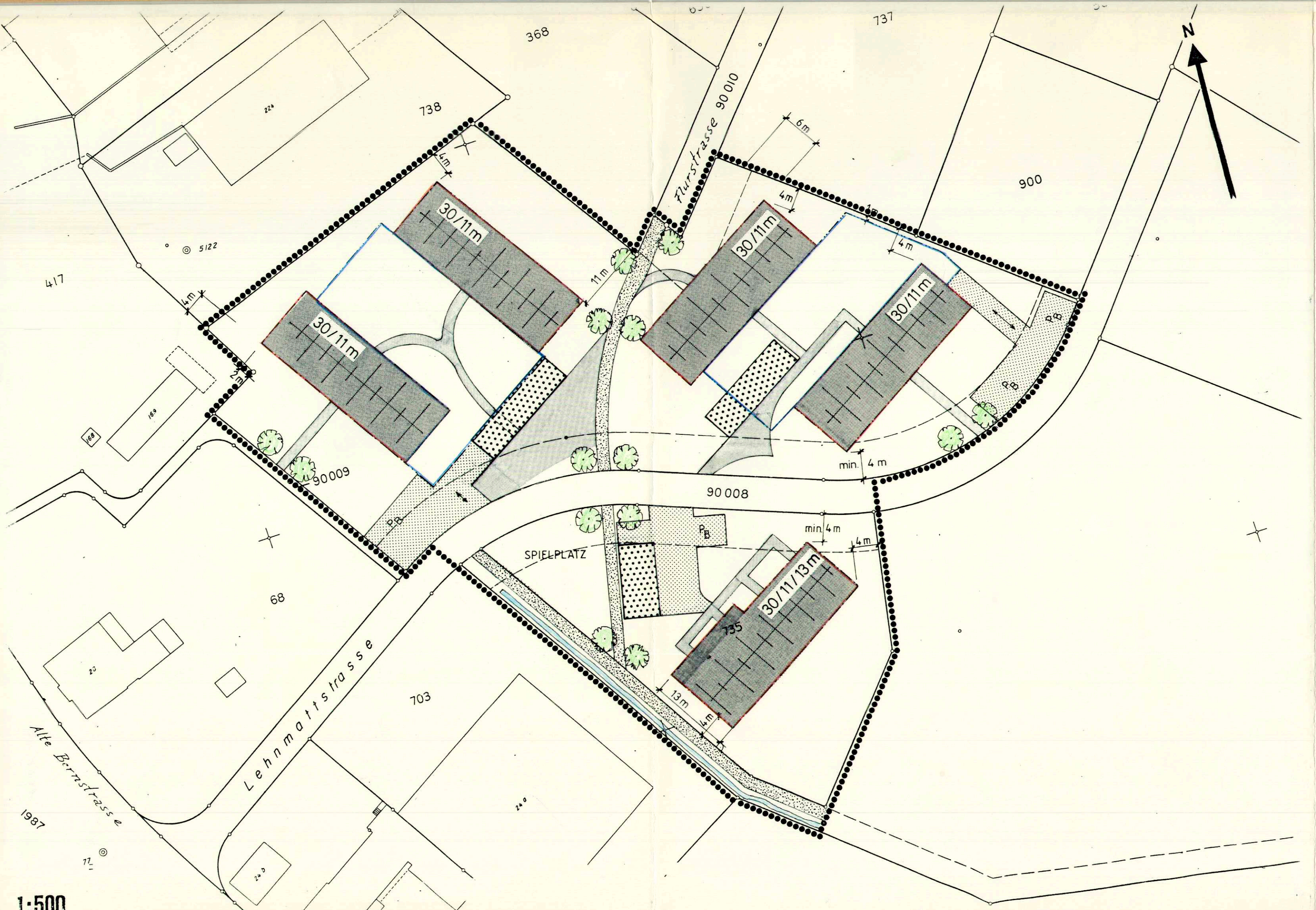


PLANTEAM S AG SOLOTHURN

5. Sept. 1990

25 4 91

1:500



### LEGENDE

- GELTUNGSBEREICH
- BAUBEREICH HOCHBAUTEN
- ▨ BAUBEREICH KLEINBAUTEN
- BAUBEREICH EINSTELLHALLE
- ZUFAHRTEN EINSTELLHALLE
- ▨ ÖFFENTLICHE FUSSWEGE
- ▨ HAUSZUGÄNGE / PRIVATE FUSSWEGE / PLÄTZE
- GRÜNFLÄCHEN
- P<sub>B</sub> PARKPLÄTZE BESUCHER
- ▨ PRIVATE ZUFAHRTEN UND PARKPLÄTZE
- GEWÄSSER
- HOCHSTÄMMIGE BÄUME
- BESTEHENDE BAULINIE

Gestützt auf § 44 des Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Lohn die nachfolgenden, mit dem Gestaltungsplan Lehnmatt verbundenen Sonderbauvorschriften.

**Geltungsbereich § 1** Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Plan bezeichneten Geltungsbereich.

**Zweck § 2** Der Gestaltungsplan bezweckt die Anforderungen gemäss § 21 ZR, Gebiet C, einzuhalten.

**Nutzung § 3** Zulässig sind Miet- und Eigentumswohnungen sowie Reiheneinfamilienhäuser. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die in die Ueberbauung integriert sind und keinen übermässigen Verkehr verursachen, sind möglich.  
Das generelle Bauprojekt des Arch.-Büros Droux Marti und Partner vom August 1990 (Pläne Nr. 565.02 und 05) gilt für die Ueberbauung als wegleitend.  
Das Areal wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung zugeteilt.

**Baubereiche § 4** Durch die Baubereiche sind die max. äusseren Abmessungen der Hauptgebäude festgelegt. Es sind 4 Baubereiche zu 11x30 m und ein Baubereich zu 11/13x30 m ausgeschieden. Offene Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Hauseingänge und dgl. dürfen bis 3 m darüber hinausragen, wenn dadurch nicht zwingende Vorschriften verletzt werden.  
Innerhalb der Baubereiche können die Gebäudeabstände gemäss § 22 ff BR unterschritten werden. Sie müssen aber einen Abstand von min. 3 m aufweisen. Vorbehalten bleibt die Zustimmung der Gebäudeversicherung und die Einhaltung der Wohnhygiene.  
Im "Baubereich Kleinbauten" dürfen eingeschossige Nebenbauten für Velos und Container, offene Autounterstände, Sitzplätze uä. erstellt werden.

**Ausnützung § 5** Die max. Ausnützungsziffer (inkl. Bonus) beträgt 0.45. Sie ist gleichmässig auf die Baubereiche zu verteilen. Die Baukommission kann Abweichungen von der durchschnittlichen BGF im Rahmen von +/- 10 % gestatten. Darüber hinaus können eingeschossige Nebenbauten wie geschlossene Sitzplätze, Abstellräume für Velos uä. erstellt werden.  
Gestützt auf Anhang II Pt. 2 BauG müssen Gemeinschafts-, Abstell-, Spiel- und Freizeiträume uä. nicht angerechnet werden.

**Kleinbauten § 6** Oeffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten ausserhalb des "Baubereichs Kleinbauten", die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, können als eingeschossige An- und Nebenbauten im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen erstellt werden.

**Ausnützung § 5** (continued) Die max. Ausnützungsziffer (inkl. Bonus) beträgt 0.45. Sie ist gleichmässig auf die Baubereiche zu verteilen. Die Baukommission kann Abweichungen von der durchschnittlichen BGF im Rahmen von +/- 10 % gestatten. Darüber hinaus können eingeschossige Nebenbauten wie geschlossene Sitzplätze, Abstellräume für Velos uä. erstellt werden.  
Gestützt auf Anhang II Pt. 2 BauG müssen Gemeinschafts-, Abstell-, Spiel- und Freizeiträume uä. nicht angerechnet werden.

**Ausnützung § 5** (continued) Die max. Ausnützungsziffer (inkl. Bonus) beträgt 0.45. Sie ist gleichmässig auf die Baubereiche zu verteilen. Die Baukommission kann Abweichungen von der durchschnittlichen BGF im Rahmen von +/- 10 % gestatten. Darüber hinaus können eingeschossige Nebenbauten wie geschlossene Sitzplätze, Abstellräume für Velos uä. erstellt werden.  
Gestützt auf Anhang II Pt. 2 BauG müssen Gemeinschafts-, Abstell-, Spiel- und Freizeiträume uä. nicht angerechnet werden.

**Kleinbauten § 6** Oeffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten ausserhalb des "Baubereichs Kleinbauten", die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, können als eingeschossige An- und Nebenbauten im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen erstellt werden.

**Geschosse § 7** Für Hauptbauten sind zwei Geschosse vorgeschrieben. Die Gebäudehöhe beträgt 7.5m.

**Fassaden § 8** Die Fassadenflucht der Längsfassaden ist in mehrere vertikale Bereiche zu gliedern, z. Bsp. durch Vor- oder Rücksprünge (von min. 1.0 m), vorgesetzte über die ganze Gebäudehöhe führende Balkone oder mittels optischer Trennung von Gebäudeteilen durch vertikalen oder horizontalen Versatz des Gebäudegrundrisses oder durch den Einbau eines oder mehrerer verglasteter Durchgänge (Zwischentrakte).  
Geschlossene Fassadenfluchten von über 15 m Länge mit durchgehenden Traufen sind nicht zugelassen.  
Die Fassadenmaterialien sind im Baugesuch anzugeben. Bei der farblichen Gestaltung sind der Baukommission vorgängig Farbmuster vorzulegen.

**Dach § 9** Es sind Krüppelwalm- oder Satteldächer mit net gleichseitigen Neigung von 35 bis 50 ° zulassen. Die Firstrichtung hat längs zum Dach zu verlaufen. Für Dachaufbauten gilt § 64 BR.  
Als Bedachungsmaterial sind naturfarbige Tonziegel zu verwenden.  
Die Dachvorsprünge sind in traditioneller Weise auszuführen.

**Umgebungsgestaltung § 10** Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.  
Dieser hat min. folgende Angaben zu enthalten:  
- Terraingestaltung (Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Mauern). Hier ist § 8 ZR zu beachten. Das gestaltete Terrain hat natürlich zu wirken. Die alten und neuen Terrainkoten sind anzugeben.  
- Angaben über die privaten und öffentlichen Grünbereiche gem. § 11  
- Gestaltung der Fusswege, Hauszüge, Parkplätze  
- Spielplätze  
- Bepflanzung, wobei einheimische Pflanzen- und Baumarten zu bevorzugen sind.

**Umgebungsgestaltung § 10** (continued) Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.  
Dieser hat min. folgende Angaben zu enthalten:  
- Terraingestaltung (Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Mauern). Hier ist § 8 ZR zu beachten. Das gestaltete Terrain hat natürlich zu wirken. Die alten und neuen Terrainkoten sind anzugeben.  
- Angaben über die privaten und öffentlichen Grünbereiche gem. § 11  
- Gestaltung der Fusswege, Hauszüge, Parkplätze  
- Spielplätze  
- Bepflanzung, wobei einheimische Pflanzen- und Baumarten zu bevorzugen sind.

**Umgebungsgestaltung § 10** (continued) Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.  
Dieser hat min. folgende Angaben zu enthalten:  
- Terraingestaltung (Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Mauern). Hier ist § 8 ZR zu beachten. Das gestaltete Terrain hat natürlich zu wirken. Die alten und neuen Terrainkoten sind anzugeben.  
- Angaben über die privaten und öffentlichen Grünbereiche gem. § 11  
- Gestaltung der Fusswege, Hauszüge, Parkplätze  
- Spielplätze  
- Bepflanzung, wobei einheimische Pflanzen- und Baumarten zu bevorzugen sind.

**Umgebungsgestaltung § 10** (continued) Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.  
Dieser hat min. folgende Angaben zu enthalten:  
- Terraingestaltung (Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Mauern). Hier ist § 8 ZR zu beachten. Das gestaltete Terrain hat natürlich zu wirken. Die alten und neuen Terrainkoten sind anzugeben.  
- Angaben über die privaten und öffentlichen Grünbereiche gem. § 11  
- Gestaltung der Fusswege, Hauszüge, Parkplätze  
- Spielplätze  
- Bepflanzung, wobei einheimische Pflanzen- und Baumarten zu bevorzugen sind.

**Umgebungsgestaltung § 10** (continued) Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.  
Dieser hat min. folgende Angaben zu enthalten:  
- Terraingestaltung (Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Mauern). Hier ist § 8 ZR zu beachten. Das gestaltete Terrain hat natürlich zu wirken. Die alten und neuen Terrainkoten sind anzugeben.  
- Angaben über die privaten und öffentlichen Grünbereiche gem. § 11  
- Gestaltung der Fusswege, Hauszüge, Parkplätze  
- Spielplätze  
- Bepflanzung, wobei einheimische Pflanzen- und Baumarten zu bevorzugen sind.

**Umgebungsgestaltung § 10** (continued) Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.  
Dieser hat min. folgende Angaben zu enthalten:  
- Terraingestaltung (Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Mauern). Hier ist § 8 ZR zu beachten. Das gestaltete Terrain hat natürlich zu wirken. Die alten und neuen Terrainkoten sind anzugeben.  
- Angaben über die privaten und öffentlichen Grünbereiche gem. § 11  
- Gestaltung der Fusswege, Hauszüge, Parkplätze  
- Spielplätze  
- Bepflanzung, wobei einheimische Pflanzen- und Baumarten zu bevorzugen sind.

Die im Gestaltungsplan eingetragenen hochstämmigen Bäume sind zur Gestaltung der Eingangsbereiche verbindlich.

**Grünbereiche § 11** Bei Reihenhäusern oder Wohnungen im Erdgeschoss sind direkte Gartenaustritte und wohnungszugehörige, von den Bewohnern selbst gestaltbare Gartenanteile zu schaffen. Diese sind vom öffentlich begehbaren und gemeinschaftlichen Grünbereich mit gestalterischen Massnahmen wie Niveaudifferenzen, Hecken, Einfriedigungen usw. abzugrenzen.  
Grössere zusammenhängende Bereiche sind als Nutzgarten zu gestalten und insbesondere den Wohnungen ohne direkten Gartenaustritt zur Verfügung zu stellen.  
An der im Plan bezeichneten Lage sind gemeinschaftliche Spielplätze für Kinder und Erwachsene zu schaffen. Dabei ist auf das unterschiedliche Spielbedürfnis der Kinder zu achten.

**Abstellplätze § 12** Die Parkierung hat im "Baubereich Einstellhalle" unterirdisch zu erfolgen. Der Zugang hat auf die Lehnmattstrasse zu erfolgen. Die Zugänge sind im Plan festgelegt. Geringfügige Abweichungen im Rahmen des Baugesuchs sind möglich. Die Einstellhalle ist zu überdecken und in die Gartengestaltung einzubeziehen.  
Für Bauten auf Parzelle 735 ist eine oberirdische Parkierung in Autounterständen für max. 4 Fahrzeuge möglich.  
Die Besucherparkplätze sind in der Lage festgelegt.

**Fusswege/Hauszugänge § 13** Von der Flussstrasse in die Lehnmattstrasse ist ein öffentlicher Fussweg von min. 2 m Breite zu erstellen und begebar zu halten.  
Das Fusswegrecht ist in einem Dienstbarkeitsvertrag mit der Einwohnergemeinde zu regeln und im Grundbuch einzutragen.  
Entlang der Parzelle 735 ist ein Fussweg Lehnmattstrasse Richtung Stammachstrasse vorzusehen.  
Die Fusswege sind ohne Stufen auszuführen.  
Die Wegführung im Gestaltungsplan ist für die Realisierung wegleitend.  
Die Hauszugänge haben orientierenden Charakter, sie werden mit dem Bauprojekt festgelegt.

**Bach § 14** Wo es die topografischen Gegebenheiten zulassen, ist der Bach offen zu führen. Er ist naturnah zu verbauen und mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die definitive Gestaltung erfolgt im Baugesuchsverfahren.

**Uebergeordnetes Recht § 15** Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Kommunale Zonenreglement sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

**Ausnahmen § 16** Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

**Schlussbestimmungen § 17** Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften unterliegen dem Verfahren nach § 15 ff des Baugesetzes. Sie treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.