56/81

Kanton Solothurn — Gemeinde Lohn-Ammannsegg

Gestaltungsplan SCHMIEDEHOF

mit Sonderbauvorschriften

SITUATION 1:500

Öffentliche Auflage vom 5. Feb. 2009 bis 6. März 2009

Genehmigt vom Gemeinderat am 26. Jan. 2009

Gemeindepräsident M. Sieber

Gemeindeschreiber M. Jost

Genehmigt vom Regierungsrat durch Beschluss Nr. 1659 vom 15.9.09

STAATSKANZLEI SOLOTHURN

Staatsschreiber:

Schmiedehof AG

WOHNSIEDLUNG SCHMIEDEHOF IN LOHN AMMANNSEGG

bauRAUM
rené marti
architektur+immobilien

friedhofstrasse 31
ch-4573 lohn-ammannsegg
fon:032 677 22 81
mail: bauraum@gmx.ch

arge
Gunter Michaelis Arch.HTL TEL.034 461 19 19
www.a-x.ch gunter@michaelis.ch

LOHN, DEN 24.02.2008
REV. DEN 03.06.2008
REV. DEN 30.07.2008
REV. DEN 03.12.2008
Plan Nr. 2007.22.2
Format A1

PLANLEGENDE

- GESTALTUNGSPLAN PERIMETER
- BAUBEREICH MFH, EFH, DEFH, RH
- FREIHALTEBEREICH IM BAUFELD B
- BAUBEREICH SCHMIEDEHOF
- BAUBEREICH PARKIERANLAGE
- NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHE: GRÜNBEREICHE, GÄRTEN, TERRASSEN, BALKONE, SPIELPLÄTZE
- PRIVAT–ERSCHLIESSUNG
- FUSSGÄNGERERSCHLIESSUNG
- FUSSGÄNGERERSCHLIESSUNG MIT DIENSTBARKEIT ZU GUNSTEN DER ÖFFENTLICHKEIT
- SOLARANLAGEN
- SCHALLSCHUTZ: z.B. STEINKÖRBE
- SCHALLSCHUTZ: z.B. HOLZWÄNDE
- SCHALLSCHUTZ BEIM SCHMIEDEHOF
- HOF
- BEGRÜNTE PARKPLÄTZE
- K — KEHRRICHT / GRÜNABFUHR
- BÜSCHE (RICHTUNGSWEISEND)
- BÄUME (RICHTUNGSWEISEND)
- BESTEHENDER BAUM (ERHALTENSWERT)

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Zweck
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt:
- die Erstellung einer geordneten Wohnüberbauung, die erlaubt, verschiedene Haustypen wie MFH, EFH, DEFH u. RH zu realisieren
- Erhaltung u. Sanierung des Schmiedehofes, grundsätzlich zu Wohnzwecken
- allgemein zugängliche Grün– u. Spielbereiche
- Erschliessung
- Parkieranlagen für Bewohner und Besucher
- Lärmschutzanlage an der Bernstrasse

§ 2 Geltungsbereich
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau– u. Zonenvorschriften der Gemeinde Lohn Ammannsegg und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Ausnützung
Die maximale Ausnützung darf die AZ von 0.42 nicht überschreiten.

§ 5 Massvorschriften
Das maximale Ausmass ober– und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den Baubereichen, der zulässigen Gebäudehöhe (über Referenzhöhe gew. Terrains des Baufeldes), der Geschosszahl gemäss Grundordnung und der AZ. Diese dürfen unter Vorbehalt von §6 u. §8 nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig.

§ 6 Kleinbauten
Die Baubehörde kann allgemein zugängliche Kleinbauten bis 30 m2 Grundfläche (nur eingeschossige An– und Nebenbauten) im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der Baubereiche zulassen. Kleinbauten bis 10 m2 werden nicht an die AZ angerechnet.

§ 7 Parkieranlagen
Die einseitig oder rückwärtig an das Untergeschoss der Wohnbauten angebauten Parkieranlagen in den Baubereichen für überdeckte Parkieranlagen werden nicht an die Geschosszahl der angrenzenden Hochbauten angerechnet, dies bezieht sich nicht auf die anrechenbare BGF. Für den PP–Bedarf gilt min. 2 PP/>3–Zimmer–Wohneinheit zuzüglich Besucher–PP's.

§ 8 Baubereiche
Der Gestaltungsplan definiert 3 Arten von Baubereichen.
1.) Baubereiche für MFH, EFH, DEFH u. RH, die mit Bezeichnung und tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains im Plan definiert werden. Die Balkone (auch abgestützt) an der besonnten Längsseite können 3.00 m, Balkone u. Erker der übrigen Fassaden 1.20 m über den Baubereich hinausragen. A1 – A4 sind Baubereiche entlang der Bernstrasse. Baufeld B an der Schulhausstrasse wird in seiner Länge von 3 Freihaltebereichen von min. 6.50 m Breite unterbrochen. Diese Freihaltebereiche können innerhalb vom Baubereich B verschoben werden, sollten jedoch min. einen Abstand von 18.00 m voneinander haben.
2.) Baubereich Schmiedehof mit seinen heutigen Ausdehnungen. Er dient grundsätzlich dem Umbau zu Wohnzwecken.
3.) Baubereich für überdeckte Parkieranlagen, deren Dach als Grünfläche oder Terrasse dient. Davon ausgenommen ist die Parkieranlage beim Schmiedehof.

§ 9 Gestaltung
Die Architektur der Bauten in den Baubereichen soll den einheitlichen Charakter der Siedlungsstruktur aufzeigen.

§ 10 Grenz– und Gebäudeabstände
Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten. Innerhalb des GP–Perimeters und speziell im Baubereich B sind Unterschreitungen der Grenz– und Gebäudeabstände ohne beschränkt dingliche Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit) möglich.

§ 11 Lärmschutz
Das Gebiet des Gestaltungsplanes ist der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.86 (LSV und OP) zugeteilt. Entlang der Bernstrasse sind im Plan dargestellte Lärmschutzanlagen vorgesehen. Die Einhaltung der massgebenden Lärmschutzwerte müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen werden.

§ 12 Privat–Erschliessung
Die Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

§ 13 Gemeinschaftsanlagen
Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielplätze und dergleichen ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich–rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

§ 14 Abstellplätze
Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 7 der Sonderbauvorschriften. Für Mopeds und Velos müssen gedeckte Abstellflächen in genügender Anzahl sichergestellt werden.

§ 15 Kehrichtbeseitigung u. Grünabfuhr
Die Kehrichtbeseitigung und Grünabfuhr hat zentralisiert zu erfolgen. Der Standort der gegen aussen abgeschirmten Abstellplätze für Container sind im Plan vermerkt.

§ 16 Ausnahmen
Die Baukommission kann 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.

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

KOORDINATEN DER SÜDLICHEN ECKPUNKTE DES BAUFELDES B

PUNKT	X KOORDINATE	Y KOORDINATE
B1	607249.20	224590.99
B2	607267.97	224600.40
B3	607273.78	224603.31
B4	607292.56	224612.72
B5	607299.19	224616.08
B6	607317.23	224626.83
B7	607324.20	224631.13
B8	607340.66	224644.17