

Genehmigung

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan Brennereiweg

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg folgende, mit dem Gestaltungsplan Brennereiweg verbundenen Sonderbauvorschriften:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan Brennereiweg schafft die Voraussetzung für den Um- und Ausbau und die Umnutzung des auf GB Lohn-Ammannsegg Nr. 67 bestehenden alten Bauernhauses sowie für die Errichtung von zwei neuen Mehrfamilienhäusern auf GB Lohn-Ammannsegg Nr. 738. Er bezweckt eine verdichtete, nachhaltige und qualitätsvolle Nutzung/Überbauung und die adäquate Erschliessung des Geltungsbereichs. Dies erfolgt mit einem zeitgemässen architektonischen Ausdruck und unter Berücksichtigung des Orts- und Strassenbildes und insbesondere der umliegenden, denkmalgeschützten Gebäude. Der Gestaltungsplan unterstützt die kommunalen Bemühungen, den natürlich gewachsenen Dorfkern zu erhalten, zu erneuern und die Gesamtwirkung des lokalen Ortsbildes positiv zu fördern. Die Grundlage für den Gestaltungsplan bildet das Vorprojekt der BW Architekten AG (Stand Februar 2024).

§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile

- ¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich).
- ² Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Gestaltungsplan mit den vorliegenden Sonderbauvorschriften. Der Raumplanungsbericht und die auf dem Plan dargestellten Schemaschnitte sind richtungsweisend (orientierend).

§ 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die rechtsgültigen Bau- und Zonenvorschriften (RRB Nr. 2022/1660 vom 7. November 2022) der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. NUTZUNG UND NUTZUNGSZIFFERN

§ 4 Nutzung

Im Geltungsbereich sind die reine Wohnnutzung sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Büros, Coiffeur oder ähnlich) zulässig.

§ 5 Baufelder / weitere Bereiche

- 1 Das Baufeld "Altes Bauernhaus" dient dem Erhalt, der Sanierung, dem Um- und teilweisen Ausbau sowie der Umnutzung des bestehenden alten Bauernhauses. Das Gebäude gilt als schützenswert. Das bestehende Volumen darf im Rahmen des Gestaltungsplans frei ausgenützt, resp. um- und ausgebaut werden. Sollte sich zeigen, dass die bestehende Bausubstanz für den vorgesehene Um- und Ausbau in zu schlechtem Zustand ist, ist ein Abbruch und Ersatzneubau gemäss § 41 Abs. 5 Zonenreglement zulässig.
- 2 Die Baufelder "Anbau / Unterstand / Einstellhalle 1-geschossig (Altes Bauernhaus)" dienen als halboffener Velounterstand bzw. als Autoeinstellhalle, jeweils mit Flachdach. Sie dürfen maximal 1-geschossig in Erscheinung treten. Die Dachflächen werden als halbprivater Spielplatz/Garten bzw. als privater Sitzplatz/Terrasse genutzt.
- 3 Das Baufeld "Sitzplatz / Aufenthalt 1-geschossig (Altes Bauernhaus)" wird im Bestand als Teil des Untergeschosses des alten Bauernhauses genutzt (siehe Abs. 1) und darf maximal 1-geschossig in Erscheinung treten. Die Oberfläche ist zu begrünen und wird als halbprivater Spielplatz/Aufenthaltsplatz bzw. teilweise als privater Sitzplatz/Terrasse genutzt.
- 4 Die Baufelder "Mehrfamilienhaus A und B" dienen dem Neubau zweier Mehrfamilienhäuser.
- 5 Im Baufeld "Gebäude bestehend" steht das geschützte Gebäude Schulhausstrasse 2. Dieses Gebäude bleibt im Rahmen der vorliegenden Gestaltungsplanung unverändert.
- 6 Die Bereiche "Balkonüberdeckung / Terrassen privat" definieren die maximalen Ausmasse der Balkonüberdeckungen bzw. der privaten Terrassen.
- 7 Das Baufeld "Untergeschoss" definiert die Ausmasse der Untergeschosse inkl. deren unterirdischen Erschliessung.
Südseitig des alten Bauernhauses darf das Untergeschoss als Vollgeschoss in Erscheinung treten. Alle Untergeschosse beinhalten im Wesentlichen die Autoeinstellhallen und deren unterirdische Verkehrsverbindung, Kellerräume, Schutzräume, Abstellräume, Aufenthaltsräume, Wasch- und Technikräume und dergleichen.
- 8 Der Bereich "Spielstrasse" ist halböffentlich und dient als Verbindungselement und Begegnungsort im Sinne einer Spielstrasse. Dieser begehbare Bereich soll den Charakter eines befestigten Platzes aufweisen. Hochbauten sind nicht zulässig. Die Detailgestaltung erfolgt im Baugesuchverfahren. Mit geeigneten Massnahmen (z. B. kippbare Pfosten) ist dafür zu sorgen, dass die Spielstrasse nur für Zweiräder sowie für Notfallfahrzeuge bzw. Ausnahmetransporte (Umzugsfahrzeuge oder ähnlich) befahrbar ist.
- 9 Der Bereich "Lichthof" ist halböffentlich und dient zur Belichtung und Langsamverkehrserschliessung der Mehrfamilienhäuser A und B. Aufgrund des bestehenden Geländesprungs erforderliche Stützmauern sind auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Die Detailgestaltung erfolgt im Baugesuchverfahren.
- 10 Die "Grünbereiche halböffentlich" dienen der halbprivaten Gartennutzung bzw. der Gestaltung von Randbereichen/Böschungen. Sie sind als Rasenflächen und/oder Naturwiesen zu gestalten und in adäquatem Mass mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es gilt ein Bauverbot. Entlang der Schulhausstrasse dürfen Bäume näher als 3 m an die Parzellengrenze gepflanzt werden, sofern die Verkehrssicherheit bzw. die minimalen Sichtverhältnisse dadurch nicht beeinträchtigt werden.

§ 6 Ausnützung

- ¹ Auf den Parzellen GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 67 und 3927 gibt es aufgrund der Besitzstandsgarantie keine Ausnutzungsbeschränkungen. Der Um- und Ausbau hat weitestgehend innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens zu erfolgen.
- ² Die zulässige Überbauungsziffer ergibt sich aus dem Gestaltungsplan.

§ 7 Massvorschriften

- ¹ Das maximale Ausmass oberirdischer und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern.
- ² Bei den Baufeldern "Altes Bauernhaus" und "Anbau / Unterstand / Einstellhalle 1-geschossig (Altes Bauernhaus)" ist der Um- und Ausbau weitgehend auf das bestehende Gebäudevolumen beschränkt.
Bei den Baufeldern "Mehrfamilienhaus A und B" sind jeweils maximal zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss (maximale Gebäudehöhe nach § 18 Abs. 3 KBV 7.5 m) zulässig.
- ³ Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten, sind aber architektonisch ansprechend zu gestalten. Dachaufbauten sind auf ein Minimum zu reduzieren.
- ⁴ Die Grünflächenziffer wird zusammengefasst über die Grundstücke GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 67, 736 und 738 berechnet (ohne das fast vollständig überbaute/versiegelte Grundstück GB Lohn-Ammannsegg Nr. 3927 mit Besitzstandsgarantie). Grünflächen über Unterniveaubauten können dabei voll an die Grünflächenziffer angerechnet werden, sofern sie eine Bodenüberdeckung von mindestens 50 cm aufweisen. Für diese Flächen ist eine Bepflanzung zu wählen, welche unter diesen Bedingungen ungehindert wachsen kann.

§ 8 Gestaltung und Materialisierung

- ¹ Bezüglich Gestaltung und Materialisierung haben sich die Gebäude sorgfältig und optimal ins bestehende Ortsbild einzupassen. Dies gilt insbesondere für das schützenswerte alte Bauernhaus, welches von der Schulhausstrasse aus gesehen für das Ortsbild von grosser Bedeutung ist.
- ² Die Mehrfamilienhäuser A und B sind als identische Gebäudetypen zu bauen.
- 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.
- ⁴ In den Baubereichen "Mehrfamilienhaus A und B" sind nur Flachdächer zugelassen. Diese sind flächendeckend extensiv zu begrünen (Ausnahme: Standort von Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen). Bezüglich Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen gelten die Bestimmungen nach § 9 Sonderbauvorschriften. Die konkrete Dachgestaltung inkl. Dachflächenfenster des alten Bauernhauses ist im Baugesuchverfahren festzulegen und mit der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz abzusprechen.
- ⁵ Das nördliche Baufeld "Anbau / Unterstand / Einstellhalle 1-geschossig (Altes Bauernhaus)" ist gestalterisch ansprechend gegen die Schulhausstrasse abzugrenzen. Grossflächige Betonwände sind gestalterisch aufzuwerten.
- ⁶ Als gestalterisches Element und zur Gartenbewässerung usw. kann das in den Brunnen (Baufeld Sitzplatz / Aufenthalt) fliessende Quellwasser über eine offene Rinne nach Süden zum Grundstück GB Lohn-Ammannsegg Nr. 738 geleitet werden.

- 7 Das Vorprojekt (BW Architekten AG, Stand Februar 2024) bildet das städtebauliche Grundkonzept. Das Vorprojekt und die in Absprache mit der ehemaligen kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz entwickelte Gestaltung der Gebäude gelten als richtungsweisende Grundlage für die sinn-gemässe Umsetzung der Planungsvorstellungen im Baubewilligungsverfahren.
- 8 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die optische Gesamtwirkung mit einer Visualisie-rung und einem Farb- und Materialkonzept zu dokumentieren und von der Baubehörde sowie von der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz bewilligen zu lassen.

§ 9 Energieversorgung

- 1 Die Beheizung der Gebäude erfolgt nicht mit fossilen Energieträgern.
- 2 Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen sind wie folgt zulässig:

Altes Bauernhaus

Nur auf der strassenabgewandten Seite und in gestalterisch ruhiger Art (z. B. horizontaler Strei-fen parallel zum First mit etwas Abstand zu diesem). Bedarf, Anordnung und Grösse sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und von der Baubehörde sowie von der kantonalen Fach-stelle Ortsbildschutz bewilligen zu lassen.

Mehrfamilienhäuser A und B

Nur auf den Flachdächern in Kombination mit der flächendeckenden Extensivbegrünung.

§ 10 Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereichs bedürfen - auch bei Unter-schreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkten dinglichen Rechte.
- 2 Die Mindestabstände von Gebäuden und Anlagen zu den öffentlichen Erschliessungen werden durch die im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder und Bereiche definiert.
- 3 Die Einhaltung der Vorschriften der Solothurnische Gebäudeversicherung (SGV) sowie der gesetz-lichen Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken ist im Bauge-suchverfahren nachzuweisen.
- 4 Die Eigentümerschaft der Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 368 hat zu Gunsten der Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 738 ein Näherbaurecht erteilt. Gleichzeitig hat die Eigentümerschaft von GB Lohn-Ammannsegg Nr. 738 zu Gunsten von GB Lohn-Ammannsegg Nr. 368 ein Überbaurecht für das bestehende Vordach und den bestehenden Balkon (Breite ca. 1.6 m, auf der ganzen Länge der westlichen Hausfassade) erteilt.

III. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 11 Verkehrserschliessung

- 1 Für das alte Bauernhaus und die Mehrfamilienhäuser A und B erfolgt die oberirdische Verkehrs-erschliessung von Nordosten her ab der Schulhausstrasse via die internen Verkehrsflächen. Das Be-gehen/Befahren der Nachbargrundstücke GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 368 und 1064 ist anhand von Dienstbarkeiten geregelt bzw. zu regeln.
- 2 Für das bestehende Gebäude Schulhausstrasse 2 erfolgt die Verkehrserschliessung von Westen ab der alten Bernstrasse.

- ³ Die Einstellhallen werden über zwei Rampen erschlossen. Die Erschliessung der Einstellhalle der Mehrfamilienhäuser A und B erfolgt unterirdisch via die Einstellhalle unter dem alten Bauernhaus.
- ⁴ Für den Langsamverkehr erfolgt die Erschliessung zusätzlich via die begehbaren Bereiche "Spielstrasse" und "Lichthof". Weiter befindet sich ein Hauszugang auf der Nordseite des alten Bauernhauses.
- ⁵ Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.
- ⁶ Bei der Einmündung in die Schulhausstrasse sind die Sichtverhältnisse auf die öffentlichen Verkehrsflächen für alle Verkehrsteilnehmenden freizuhalten (keine Verschlechterung der Situation durch neue Hindernisse gegenüber dem IST-Zustand).

§ 12 Parkierung

- ¹ Die Parkierung von Autos hat unterirdisch zu erfolgen (Ausnahme: oberirdische Parkplätze für die Bewohnenden des Gebäudeteils Schulhausstrasse 2 auf der Südseite dieses Gebäudeteils). Im nördlichen Baufeld "Anbau / Unterstand / Einstellhalle 1-geschossig (Altes Bauernhaus)" befinden sich die Besucherparkplätze. Die erforderliche Anzahl an Autoparkplätzen richtet sich im Grundsatz nach § 8 Baureglement der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg, jedoch mit reduzierten Faktoren. Für das alte Bauernhaus und die Mehrfamilienhäuser A und B sind insgesamt 43 Parkplätze für die Bewohnenden und 8 Besucherparkplätze zu erstellen.
- ² Parkplätze sind hindernisfrei auszugestalten.
- ³ Die Fahrradabstellplätze befinden sich im südlichen, halboffenen Baufeld "Anbau / Unterstand / Einstellhalle 1-geschossig (Altes Bauernhaus)" sowie im Bereich "Fahradabstellplätze oberirdisch". Alle Fahrradabstellplätze sind gedeckt. Für die einzelnen Baufelder sind genügend Fahrradabstellplätze zu errichten.

§ 13 Infrastrukturanschlüsse

Innerhalb des Geltungsbereichs und bis zum Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind alle Erschliessungsanlagen für Verkehr, Wasser, Abwasser, Telekommunikation und Elektrizität durch die Bauberechtigten bzw. die Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten. Mit dem jeweiligen Baugesuch ist ein Detailerschliessungsplan einzureichen.

IV. UMWELT

§ 14 Wasserversorgung, Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser

- ¹ Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs richten sich nach dem rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) und dem Generellen Wasserversorgungsplan (GWP) der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg.
- ² Die Erschliessung mit Trink- und Löschwasser ist im Grundsatz in der rechtsgültigen Generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) geregelt. Die weitere, interne Erschliessung ist frühzeitig mit der SGV und der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg im Rahmen des Baugesuchverfahrens abzusprechen.
- ³ Die notwendigen Löschwasserleitungen inklusive Hydranten sind gemäss den Vorschriften der SGV im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

- 4 Sämtliches anfallendes Regenwasser ist oberflächlich diffus und/oder über die Schulter zu versickern. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, ist dieses Wasser über die Sauberwasserleitung zu entwässern.

§ 15 Abfallentsorgung

Die Zwischenlagerung der für die Entsorgung vorgesehenen Abfälle hat im Bereich "Abfallcontainer / Pergola" zu erfolgen. Die Pergola dient u. A. als Sichtschutz zu den Abfallcontainern. Sie darf nicht überdacht werden und deren Rankbögen sind mit Pflanzen überwachsen zu lassen (z. B. Tessinerpergola).

§ 16 Lärm

- 1 Um bei der Rampe zu den zwei Einstellhallen des alten Bauernhaus und der Mehrfamilienhäuser A und B) Schallreflexionen zu vermeiden, sind im Baugesuchverfahren entsprechende Massnahmen zu definieren.
- 2 Für die Errichtung von aussenstehenden Wärmepumpen ist im Baugesuchverfahren ein lärmtechnischer Nachweis über die Einhaltung der massgebenden Lärm-Grenzwerte zu erbringen.

§ 17 Lichtemissionen

Unnötige Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baugesuchverfahrenes ist der Leitfaden „Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen (Amt für Umwelt Kanton Solothurn, 2011)“, anzuwenden.

§ 18 Altlasten

- 1 Das Grundstück GB Lohn-Ammannsegg Nr. 738 ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet. Es handelt sich um den Standort 22.056.0139B, welcher im KbS als belastet ohne Untersuchungsbedarf eingestuft ist. Gestützt auf Art. 3 Altlastenverordnung (AltIV; SR 814.680) und § 136 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall vorzugehen (GWBA, BG 712.15) ist der Standort beim Rückbau auf Schadstoffe zu untersuchen und ein Entsorgungskonzept zu erstellen. Das Amt für Umwelt beurteilt die Untersuchungsergebnisse und genehmigt das Entsorgungskonzept.
- 2 Das beim Rückbau anfallende Material ist unter Beizug eines Geologen fachgerecht zu entsorgen. Dabei ist ein Bericht zu vorhandenen Verunreinigungen zu verfassen.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 19 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung unwesentliche Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 20 Inkrafttreten

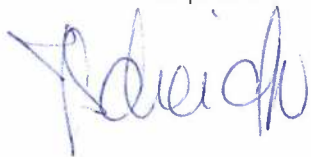
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Öffentliche Auflage vom 21.05.2024 bis 20.06.2024

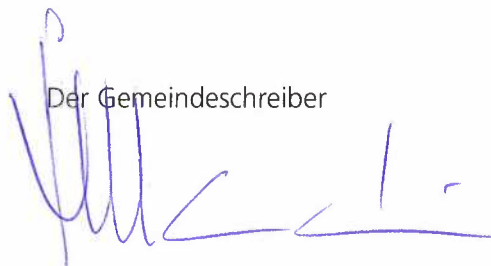
Beschlossen vom Gemeinderat Lohn-Ammannsegg

Lohn-Ammannsegg, 19.08.2024

Die Gemeindepräsidentin:



Der Gemeindeschreiber



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2025/364 vom 10. März 2025

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt vom **28. März 2025**

Der Staatsschreiber:

