



EINWOHNERGEMEINDE LOSTORF KANTON SOLOTHURN

GESTALTUNGSPLAN "TROTTENACKER"
HAUPTSTRASSE / TROTTENACKERSTRASSE
GB. LOSTORF NR. 1752, 2437 UND 1960

UEBERBAUUNGSPLAN 1:500
MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

GEMEINDERAT
BESCHLUSS ZUR PLANAUFLEGE
OFFENTLICHE PLANAUFLEGE
GENEHMIGT
AM: 17. NOV. 1997
VOM: 20. NOV. 20. DEZ. 1997
AM: 17. NOV. 1997
28. April 1998



REGIERUNGSRAT
GENEHMIGT DURCH BESCHLUSS NR. 745
SOLOTHURN, DEN 9. April 1998
Stabschreiber: Dr. K. Elmacher



- GENEHMIGUNGSINHALT
GELTUNGSBEREICH
BAULINIEN, BAUFELDER
BAULINIEN FÜR 1-GESCHOSSIGE BAUTEN
ZWANGSBAULINIEN - ZWANGSBAUFELDER
BAULINIE FÜR UNTERIRDISCHE BAUTEN (EINSTELLHALLE)
ÖFFENTLICHER FUSSGÄNGERBEREICH
VERKEHRSLÄCHEN, PARKPLÄTZE

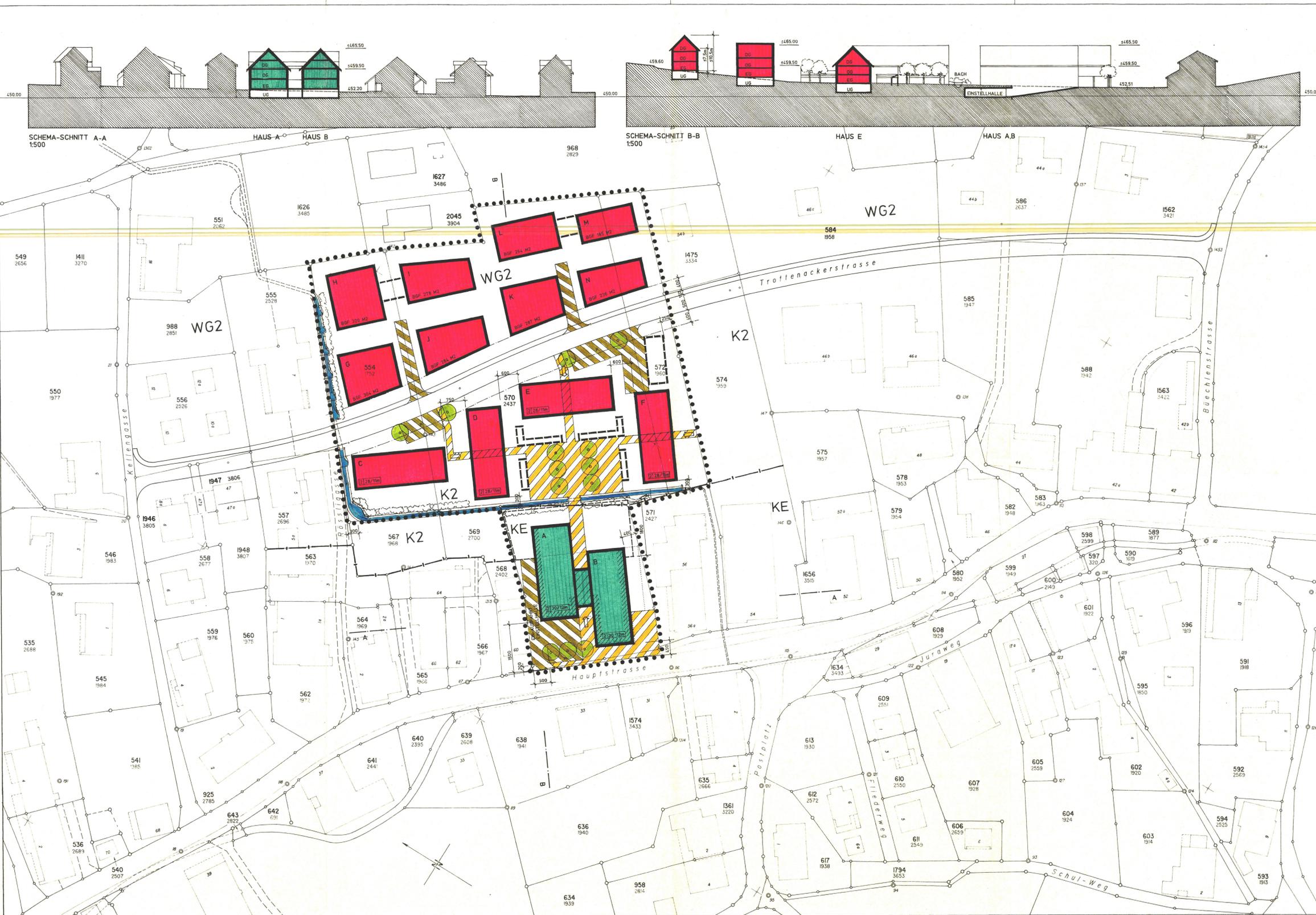
- GEBAUDEKATEGORIEN
2 GESCHOSSIGE + VOLLAUSBAU DACH, QUERFIRSTE 3 GESCHOSSIGE
2 GESCHOSSIGE + VOLLAUSBAU DACH

- ORIENTIERUNGSINHALT
GENEHMIGTE BAULINIEN
ZONENGRENZE
HOCHSTÄMMIGE BÄUME, RICHTPLANMÄSSIG
BACH MIT NATURNAHER GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG

VERFASSER:
GÜNTER HILDEBRAND ARCHITEKT SIA/SWB 4654 LOSTORF
15.9.97
7.2.97

Sonderbauvorschriften

- 1 Zweck
Der Gestaltungsplan besweckt
- die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohn- und Gewerbebauüberbauung
- eine ästhetisch sinnvolle Gestaltung unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz
- das Ausfüllen der Erschliessung und Parkierungsanlagen
2 Bestandteile des Gestaltungsplanes
Der Gestaltungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:
a) Ueberbauungsplan 1:500
b) Sonderbauvorschriften
c) Richtplan 1:500 als Leitbild mit Darstellung der Baukörper
3 Geltungsbereiche
Ueberbauungsplan und Sonderbauvorschriften gelten in ihren jeweiligen Geltungsbereichen gemäss Ueberbauungsplan. Der Geltungsbereich ist durch eine punktierte Linie im Ueberbauungsplan gekennzeichnet.
4 Stellung zur Bauordnung
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Sonderbauvorschriften der Gemeinde Liestal und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
In Ergänzung zur Sonderbauvorschrift für die Kernzone gelten folgende Bestimmungen an der Hauptstrasse:
- Flex- und Frachtraum sind in den Best- und Baukörpern festzulegen und übernehmen die ursprünglichen Gebäudeabstände zur Hauptstrasse.
5 Ausnützung
Die max. Ausnützung im Bereich der Kernzone KE und der Kernzone K2 wird durch die in Plan eingetragenen Gebäudekategorien bestimmt und ergibt sich aus den Maximal zulässigen Gebäudeflächen und Geschosszahlen.
6 Massvorschriften
Die maximalen Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den in Plan eingetragenen Baubereichen, zusätzlichen im Plan eingetragenen Massbeschränkungen (Gebäudeflächen) und den zulässigen Geschosszahlen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von 97 - nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist - soweit im Plan nicht durch Baubestimmungen ausgeschlossen - zulässig.
In der Kernzone KE und K2 gelten folgende Grundmassnahmen:
- Gebäudehöhe: max. 11,00 m
- Gebäudehöhe: max. 7,30 m
- Dachneigung: max. 37° a. l.
7 Kleinbauten
Es sind Bauten für ein- oder zweigeschossige Bauten im Bereich der Kernzone K2 festzulegen. Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche, die als An- oder Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baulichen Bestimmungen ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.
8 Grenz- und Gebäudeabstände
Die Grenz- und Gebäudeabstände im Bereich der Kernzone KE und K2 sind im Plan festgelegt und bedürfen, auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner besonderen dringlicher Rechte. Wo dies im Plan angezeigt ist, sind die Fassaden mit unterschrittenen Gebäudeabständen entsprechend der Meinung der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) auszubilden. Die Baubehörde hat die Gesetze diebedeutend vor Festlegung der Bauwilligung der SGV zu unterbreiten. Ferner hat sie die durch die Unterschreitung entstehenden wohnpsychischen Auswirkungen (Einsicht, Beschattung, Lichterzug etc.) im Detail zu prüfen und beim Entscheiden zu berücksichtigen.
9 Erschliessung
Die Fahrverkehrserschliessung ist - mit Ausnahme verkehrstechnisch unentwickelter Anlagen - nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Die im Ueberbauungsplan bezeichneten Fahrerschliessungsanlagen und öffentlichen Parkverordnungen werden in ihrer genauen Lage im Bauwilligungsverfahren festgelegt, sie sind von den Grundstückseignern zu erstellen und zu unterhalten. Es ist auf eine beherrschende Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Ueberbauungsbereiche zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse sind zu vermeiden.
10 Lärmschutz
Das Gebiet angrenzend an die Hauptstrasse ist der IS III, das übrige Gebiet der IS II gemäss Lärmschutz-Verordnung zuzuwenden.
11 Gemeinschaftsanlagen
Für die Wohnungen in der Kernzone KE und K2 ist ein Kinderspielfeld zu erstellen. Die Grösse hat mind. 15% der Bruttogeschossflächen zu betragen. Der Bach ist naturnah zu gestalten und zu bepflanzen. Die ungesperrte Benutzung aller öffentlichen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen und dgl. ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundstückseigner zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.
12 Abstellplätze
Die im Plan eingetragenen Abstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Es dürfen max. 40 Anstellplätze erstellt werden. Ihre definitive Anzahl wird im Baugesuchverfahren festgelegt. Dabei werden die weiteren Orientwerte der WS-Norm 540 401 a eingesetzt. Die zentrale Lage und gute Erreichbarkeit ist mit einem Reduktionsfaktor gemässen zu berücksichtigen. Der Nachweis der Bepflanzung der Abstellplätze als privater Gemeinschaftsraum und des Unterhalts ist vor Festlegung der Bauwilligung zu erbringen. Für Wege und Wege müssen der Grösse und Nutzung des Bauvorhabens angepasste Abstellplätze sichergestellt werden. Entsprechende Einzelräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.
13 Kehrlichebeseitigung
Die Kehrlichebeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Übergabe einzurichten.
14 Ausnahmen
Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnpsychischen Lösung geringfügige Abweichungen von Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Bauüberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
15 Inkrafttreten
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.



SCHEMA-SCHNITT A-A 1:500

SCHEMA-SCHNITT B-B 1:500