32/77

Kanton Solothurn

Gemeinde
Lüterkofen - Ichertswil

Gestaltungsplan Alte Post mit Sonderbauvorschriften GB Nr. 1523

RRB Nr. 1941 vom 15. Nov. 2016

Situation 1 : 500
Schemaschnitt 1 : 200 (orientierend)

Index	Datum	Aenderungen	gez.	gepr.	gen.
02	21.07.2016	Überarbeitung nach kantonaler Nachprüfung	mwy	dla	tle
01	10.06.2016	Überarbeitung nach kantonaler Vorprüfung	mwy	dla	tle

AV- Grundlage vom: 11.12.2015

Oensingen, 24.11.2015 | geprüft: dla | genehmigt:
gezeichnet: mwy | Plan Nr. 21561 / 1
Grösse: 60 x 63
user: swb
gedruckt: 19.09.2016 09:42:59
CAD-File: M:\Lüterkofen\21561 Gestaltungsplan Unterfeld\21561_1.dgn

www.bsb-partner.ch

Oensingen	**Tel.062 388 38 38**	**Fax 062 388 38 00**
Biberist	Tel. 032 671 22 22	Fax 032 671 22 00
Grenchen	Tel. 032 654 59 30	Fax 032 654 59 31
Schliern/Bern	Tel. 031 978 00 78	Fax 031 978 00 79

BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Legende Gestaltungsplan

Genehmigungsinhalt

- Gestaltungsplanperimeter
- Baufeld
- Verkehrsfläche
- Zugang Gebäude, überdacht
- Grünfläche
- Spielplatz (genaue Lage wird im Baugesuchsverfahren festgelegt)
- Carport (offener Autounterstand)
- Veloabstellplatz / Abfallentsorgung
- keine Parkierung zulässig

Orientierungsinhalt

- Lage / Fassadenlinie der Gebäude gemäss Vorprojekt (NEYER & HEINIGER ARCHITEKTEN GMBH vom 06.06.2016)
- Parkplätze oberirdisch
- bestehender / projektierter Baum (Lage sinngemäss verbindlich)
- bestehende Baulinie (RRB Nr. 425 vom 10.03.2013)
- Abbruch bestehende Gebäude

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan Alte Post

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil folgende, mit dem Gestaltungsplan „Alte Post" verbundenen Sonderbauvorschriften:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

[1]Der vorliegende Gestaltungsplan Alte Post bezweckt
- eine der Grundwassersituation angepasste Nutzungsplanung,
- die Erstellung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung mit einem Mehrfamilienhaus,
- eine sinnvolle und zweckmässige Erschliessung sowie
- einen sorgfältigen Umgang im Quartier mit seiner Umgebung.

[2]Der Gestaltungsplan legt die Baufelder, die Baumasse und Nutzungsart, die Bauart, die Parkierungs- und Grünflächen sowie die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters fest.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Gestaltungsplanperimeter).

§ 3 Bestandteile und Stellung zur Grundordnung

[1]Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan (1:500), der Schemaschnitt (1:200) sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

[2]Soweit der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. Nutzung / Baubereiche

§ 4 Nutzung

[1]Im Gestaltungsplanperimeter sind Wohnen sowie nichtstörende Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Praxis, Coiffeur etc.) zulässig.

[2]Das Baufeld definiert die maximale Ausdehnung der Hochbauten. Vorbauten, offene Lauben und Balkone sind ebenfalls innerhalb des Baufeldes auszubilden.

[3]Der Bereich der Verkehrsfläche dient der Erschliessung des Areals sowie der Schaffung von oberirdischen Parkplätzen für Autos.

[4]Der Bereich „Zugang Gebäude" dient ausschliesslich der privaten Erschliessung des Mehrfamilienhauses. Der Bereich ist zu überdachen.

[5]Im Bereich Spielplatz sind geeignete Spielplätze und Aufenthaltsräume für Kinder zu schaffen. Die Erstellung und der Unterhalt unterliegen den jeweiligen Grundeigentümern bzw. Baurechtnehmern.

[6]Die „Grünfläche" dient dem Aufenthalt für die Bewohner(innen) der Wohnüberbauung. Auf den Grünflächen sind Rasenflächen, Sitzplätze, Baumbepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie dem Nutzungszweck entsprechende Kleinbauten erlaubt.

[7]Im Bereich „Carport" dürfen die oberirdischen Parkplätze überdacht werden. Bei einer Unterschreitung der Baulinien gilt §48 KBV. Stützen und Seitenwände dürfen die Baulinien nicht überschreiten.

[8]Es ist ein Veloabstellplatz sowie eine zentrale Abfallentsorgungsstelle zu schaffen.

[9]Das Untergeschoss wird als Keller und der Wohnnutzung dienenden Nebenräumen genutzt.

§ 5 Ausnützung

Bezogen auf den Gestaltungsplanperimeter beträgt die Ausnützungsziffer maximal 0.48.

§ 6 Massvorschriften

Es gelten folgende Baumasse:
- Maximal 2 Geschosse mit Attika
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.50 m

§ 7 Materialisierung, Gestaltung

[1]Innerhalb des Gebietes Alte Post ist eine harmonische Gestaltung anzustreben. Die Gestaltung der Wohnüberbauung hat sich in das Quartierbild zu integrieren.

[2]Dach: Es sind nur Flachdächer zulässig.

[3]Die bestehenden Bäume entlang der westlichen Perimetergrenze sind nach Möglichkeit zu erhalten und in die Gestaltung des Spielplatzes bzw. der Grünflächen zu integrieren.

[4]Die Ausrichtung des Attikas hat grundsätzlich in westliche Richtung zu erfolgen (Rücksprünge an den Schmalseiten bleiben erlaubt).

§ 8 Energieversorgung

[1]Solar- sowie Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

[2]Die Anschlussmöglichkeiten der Wohnüberbauung an das Fernwärmenetz der Bürgergemeinde sind zum Zeitpunkt der Baubewilligung zu prüfen.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereichs bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglichen Rechte. Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

III. Erschliessung, Entsorgung und Grundwasser

§ 10 Erschliessung / Parkierungsanlagen

[1]Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Unterfeldstrasse.

[2]Die Parkierung für Bewohner und Besucher hat auf der Verkehrsfläche entlang der Unterfeldstrasse zu erfolgen. Die Parkplätze sind senkrecht zur Strasse zu erstellen. Die Parkplätze sind so anzulegen, dass pro Parkplatz höchstens ein Motorfahrzeug abgestellt werden kann

[3]Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Übergangsbereiche zum Erdgeschoss zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

[4]Pro Wohneinheit sind 1.5 Parkplätze zu erstellen und zusätzlich pro 4 Wohneinheiten 1 Besucherparkplatz zu errichten. Zusätzlich sind genügend Fahrradabstellplätze vorzusehen (Bereich Verkehrsflächen).

§ 11 Ver- und Entsorgung

[1]Im Bereich Abfallentsorgungsstelle ist eine zentrale Abfallentsorgungsstelle zu errichten. Der Abstellplatz für Container ist mit baulichen Massnahmen gegen aussen abzuschirmen.

[2]Für die Entwässerung des Meteorwassers sowie des anfallenden Schmutzwassers gilt der rechtsgültige Generelle Entwässerungsplan (GEP). Die Baugrundbeurteilung und Grundwasserabklärung durch Geotest AG (12.05.2016) haben aufgezeigt, dass der Bau einer zentralen Versickerungsanlage nicht möglich ist. Anfallendes Dachwasser ist im Trennsystem in Richtung Unterfeldstrasse zu entwässern. Platzwasser ist über die Schulter / oberflächlich diffus zu versickern.

§ 11 Einbauten ins Grundwasser

[1]Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel (HGW) bzw. Wasserhaltungen erfordern eine Bewilligung nach §53 resp. §54 des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15). Bewilligungs-Instanz ist das Bau- und Justizdepartement.

[2]Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel (MGW) benötigen darüber hinaus eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 und 32 bzw. Anhang 4, Ziffer 211, Abs. 2 der eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201). Bewilligungsinstanz ist das Bau- und Justizdepartement.

[3] Die Fundationskote des Untergeschosses darf die Kote von 469.90 M.ü.M nicht unterschreiten. Es ist eine hydraulische Ersatzmassnahme gemäss der Baugrund- und Grundwasserabklärung der Geotest AG vom 12.05.2016 vorzunehmen. Diese sieht eine Kofferungsschicht mit einer Durchlässigkeit von mind. 1 x 10^{-2} m/s und einer Schichtdicke von mind. 30 cm, die flächig unter der UG-Bodenplatte als Materialersatz mit der Funktion eines Grundwasserdükers eingebaut wird (z.B. gewaschener Kiessand) vor.

IV. Schlussbestimmungen

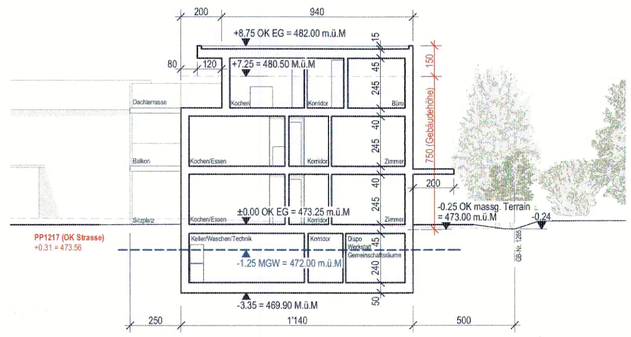
§ 12 Ausnahmen

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

§ 13 Inkrafttreten

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

Schnitt A-A 1:200 (orientierend)



Öffentliche Auflage vom 11. August 2016 bis 9. September 2016

Beschlossen vom Gemeinderat Lüterkofen - Ichertswil

Lüterkofen - Ichertswil, 26. September 2016

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin: S. Kohler

EINWOHNERGEMEINDE LÜTERKOFEN-ICHERTSWIL

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 1941 vom 15. Nov. 16

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. 51-52 vom 23. 12. 16

Der Staatsschreiber:

STAATSKANZLEI SOLOTHURN