32-89-5

Sonderbauvorschriften

Genehmigung

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 Überbauung Bahnhofstrasse verbundene Sonderbauvorschriften:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck und Ziele

1 Der vorliegende Gestaltungsplan Bahnhofstrasse schafft die Voraussetzung für die angemessen verdichtete und insbesondere in Bezug auf die Einbettung in die umliegenden Strukturen, die Siedlungs- und Wohnqualität, eine attraktive Aussen- und Freiraumgestaltung sowie die Parkierung qualitätsvolle Überbauung und zweckmässige Erschliessung des Grundstücks GB Lüterkofen-Ichertswil Nr. 1557 mit zeitgemässem architektonischem Ausdruck unter Berücksichtigung des Orts- und Strassenbildes. Die Grundlage für den Gestaltungsplan bildet das Richtprojekt der sattlerpartner architekten + planer AG (Stand 12. Dezember 2022).

2 Das Richtprojekt (sattlerpartner architekten + planer AG, 12. Dezember 2022) bildet das städtebauliche Grundkonzept und dient als richtungsweisende Grundlage für die sinngemässe Umsetzung der Planungsvorstellungen im Baubewilligungsverfahren.

§ 2 Gestaltungsplanperimeter und Bestandteile

1 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Gestaltungsplanperimeter).

2 Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Gestaltungsplan und die vorliegenden Sonderbauvorschriften. Der Raumplanungsbericht ist richtungsweisend (orientierend).

§ 3 Bestandteile und Stellung zur Grundordnung

1 Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die rechtsgültigen Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Lüterkofen-Ichertswil (RRB Nr. 425 vom 12. März 2013) sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. NUTZUNG / BAUFELDER / WEITERE BEREICHE

§ 4 Nutzung

1 Im Gestaltungsplanperimeter sind Wohnen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Büro, Praxis, Coiffeur etc.) zulässig.

§ 5 Baufelder / weitere Bereiche

1 Hochbauten (Hauptgebäude) sind ausschliesslich innerhalb der ausgewiesenen "Baufelder Mehrfamilienhäuser A, B, C" zulässig. Diese Baufelder definieren die maximale Ausdehnung der Hochbauten. Auskragende Bauteile (z. B. Balkone) dürfen nicht über die Baufelder hinausragen. Über Ausnahmen für freistehende, 1-geschossige Neubauten kann die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren befinden. Solche Nebenbauten sind gegebenenfalls an die Ausnützungsziffer anzurechnen.

2 Der Bereich "alter Kornspeicher" dient dem Erhalt des bestehenden Kornspeichers. Dieser darf gemeinschaftlich genutzt werden.

3 Der Bereich "Rampe zu Tiefgarage überdacht" regelt das maximale Ausmass der Rampe zur Tiefgarage. Die Rampe ist einspurig mit Ampel und kann überdacht werden.

4 Der Bereich "interne Verkehrserschliessung Fuss- und Zweiradverkehr" dient in erster Linie der Erschliessung für den Fuss- und Zweiradverkehr sowie teilweise als Notzufahrt für Ausnahmetransporte (z. B. Notfalldienste, Umzugstransporte oder ähnlich) und ist öffentlich zugänglich. Der zentrale Kreuzungsbereich sowie der Bereich um den Kornspeicher dienen zudem als Begegnungsort für die Bewohnenden und dürfen mit Sitzplätzen ausgestattet werden.

5 Die "Grünbereiche privat" bzw. der "Grünbereich halböffentlich" sind bereichsweise privat bzw. halböffentlich und dienen in erster Linie dem Aufenthalt bzw. als Spielfläche für die Bewohnenden. Sie sind vorwiegend als Rasenflächen/Wiesen zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Hecken zu bepflanzen. Kinderspielplätze/Spielanlagen sowie Sitzplätze und dem Nutzungszweck entsprechende Kleinbauten und Anlagen (z. B. Schaukel, Rutschbahn, Klettergerüst, Sandkasten, Sitzbänke oder ähnlich) sind zulässig. Betrieb und Unterhalt erfolgen durch die Bauberechtigten bzw. die Grundeigentümerschaften. Der "Grünbereich halböffentlich" im Spielplatzbereich entlang der Bahnhofstrasse kann umzäunt werden.

§ 6 Massvorschriften / Ausnützung

1 Es gelten folgende Baumasse:

Maximal 2 Vollgeschosse plus Attika

Maximale Gebäudehöhe 7.5 m (plus 1.5 m für Attika)

2 Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten, sind aber architektonisch ansprechend zu gestalten und um mindestens 2 m von der Dachkante zurückzuversetzen.

3 Es sind nur Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 5% zugelassen. Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen sind zulässig. Die Flachdächer sind, ausser der für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzten Flächen, vollständig extensiv zu begrünen.

4 Die Ausnützungsziffer beträgt maximal 0.48.

§ 7 Gestaltung und Qualitätssicherung

1 Es ist eine harmonische Gestaltung anzustreben. Aus architektonischer Sicht hat sich das Bauvorhaben optimal in die Umgebung und die örtlichen Strukturen bzw. ins Quartierbild zu integrieren. Dem Siedlungs- und dem Ortsbild ist Rechnung zu tragen, ohne diese zu beeinträchtigen.

2 Die einzelnen Gebäude haben unabhängig einer allfälligen Etappierung als architektonisch gestaltete Einheiten, jeweils mit einer horizontalen Gliederung der Fassaden in Erscheinung zu treten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die optische Gesamtwirkung mit einer Visualisierung und einem Farb- und Materialkonzept zu dokumentieren, vor Ort zu bemustern und von der Baubehörde bewilligen zu lassen.

§ 8 Gebäude- und Grenzabstände

1 Die Gebäudeabstände werden im Plan durch die Baubereiche festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkten dringlicher Rechte. Die Einhaltung der Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen.

2 Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

§ 9 Etappierung

1 Eine Etappierung ist zulässig.

III. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 10 Erschliessung

1 Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt in erster Linie ab der Unterfeldstrasse über die interne "Verkehrsfläche" (Ausnahme: Besucherparkplätze bei der Bahnhofstrasse).

2 Die Notzufahrt für Ausnahmetransporte erfolgt ab der Bahnhofstrasse und ist zu asphaltieren (Ausnahme: teilweise Schotterrasen im Nordbereich).

3 Für den Fuss- und Zweiradverkehr und für Ausnahmetransporte erfolgt die Verkehrserschliessung ab der Bahnhofstrasse bzw. der Unterfeldstrasse.

4 Um die Sichtweiten zu gewährleisten, dürfen sich in den auf dem Gestaltungsplan eingezeichneten Sichtzonen zwischen 0.5 m ab Boden bis 3 m ab Boden keine Hindernisse befinden, welche die Sichtweite beeinflussen.

§ 11 Abstellplätze / Parkierung

1 Die Parkierung von Motorfahrzeugen erfolgt grösstenteils unterirdisch in der Tiefgarage. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist mit einem Tor zu versehen.

2 Alle Parkplätze für die Bewohnenden sind unterirdisch in der Tiefgarage zu errichten. Alle Besucherparkplätze (4 Stück) sind oberirdisch in den Bereichen "oberirdische Besucherparkplätze" zu erstellen. Die Anzahl Parkplätze richtet sich nach Anhang III kantonale Bauverordnung (KBV).

3 Die oberirdischen Parkplätze entlang der Rampe zur Tiefgarage können überdacht werden.

4 Für Zweiräder sind Abstellplätze im Untergeschoss sowie in den Bereichen "Abstellplätze für Zweiräder oberirdisch, überdacht" bei den Hauseingängen in genügender Anzahl zur Verfügung zu stellen. Die oberirdischen Abstellplätze sind 1-geschossig zu überdachen. Der Nachweis über die genügende Anzahl an Abstellplätzen für Zweiräder (ober- und unterirdisch) ist im Baugesuchverfahren für alle drei Häuser separat nachzuweisen. Es gelten die Normen SN 40 065 (Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen) und SN 40 066 (Projektierung von Veloparkierungsanlagen).

5 Für Elektroautos und E-Bikes sind Lademöglichkeiten und für Spezialvelos (z. B. Tandems, Cargobikes, Veloanhänger) sind Abstellplätze vorzusehen.

6 Bei etappenweiser Realisierung der Gebäude sind die entsprechenden Parkierungsanteile prozentual zu erstellen.

7 Der Bereich "Anlieferung" dient als Umschlagplatz für Anlieferungen (z. B. Lieferdienste). Dieser ist entsprechend zu kennzeichnen (z. B. durch Bodenmarkierung) und kann überdacht werden.

§ 12 Feuerwehrzufahrten und -stellflächen

1 Feuerwehrzufahrten und -stellflächen sind gemäss den Richtlinien der FKS zu planen und auszuführen. Diese sind frühzeitig mit der Solothurner Gebäudeversicherung (SGV) abzusprechen.

§ 13 Infrastrukturanschlüsse

1 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters 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 Grundeigentümerschaften zu erstellen und zu unterhalten. Mit dem jeweiligen Baugesuch ist ein Detailerschliessungsplan einzureichen.

IV. UMWELT

§ 14 Abfallentsorgung

1 Die Zwischenlagerung der für die Entsorgung vorgesehen Abfälle hat im Bereich "Abfallentsorgung" zu erfolgen. Dieser Bereich kann überdacht werden.

2 Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass für die Abfallcontainer genügend Fläche an sinnvoller Lage vorgesehen ist.

§ 15 Wasserversorgung, Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser

1 Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters richten sich nach dem rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) und dem Generellen Wasserversorgungsplan (GWP) der Gemeinde Lüterkofen-Ichertswil.

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 Gemeinde Lüterkofen-Ichertswil im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abzusprechen.

3 Gemäss Baugrunduntersuchung (Geotest AG, 21. Juni 2021) ist keine Versickerungsanlage möglich. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem:

- Schmutzwasser: Einleitung in Schmutzwasserleitung
- Niederschlagswasser von Plätzen und Wegen: oberflächliche Versickerung über die Schulter
- Dachwasser: Retention soweit wie nötig und Anschluss an Sauberwasserleitung

§ 16 Einbauten ins Grundwasser

1 Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel (MGW) bzw. Wasserhaltungen erfordern eine Bewilligung nach §§ 53 und §54 kantonales Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA). Bewilligungsinstanz ist das Bau- und Justizdepartement.

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

3 Bei Einbauten unter den MGW sind durchflussfördernde Massnahmen im Sinne des «Hydrologischen Berichtes zum Einbau ins Grundwasser mit 10% Nachweis» (Geotest AG, 30. Juni 2022) vorzusehen und umzusetzen.

4 Es gilt eine maximal mögliche Fundationstiefe von 470.0 m ü. M.

§ 17 Lärm

1 Um Schallreflexionen zu vermeiden, sind die Seitenwände der Rampe zur Tiefgarage mit schallabsorbierendem Material auszukleiden.

2 Sollten im Gestaltungsplanperimeter weitere massgebende Lärmquellen (z. B. Wärmepumpe usw.) entstehen, ist für diese Lärmquellen im Rahmen des Baugesuchverfahrens ein entsprechendes Lärmgutachten zu erarbeiten

§ 18 Boden

1 Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten und durch die zuständige Fachstelle des Amts für Umwelt (AfU) genehmigen zu lassen. Bei einer etappenweisen Realisierung ist das Bodenschutzkonzept mit dem Baugesuch der 1. Etappe über den ganzen Gestaltungsplanperimeter des Gestaltungsplanes zu erarbeiten. Im Bodenschutzkonzept ist zusätzlich zum physikalischen Bodenschutz auch der Umgang mit schadstoffbelasteten Böden aufzuzeigen.

2 Das Bodenschutzkonzept ist Bestandteil der Submission der Bauarbeiten.

3 Alle Erdarbeiten sind durch eine fachlich qualifizierte, weisungsbefugte bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu begleiten.

4 Nach Abschluss des Bauvorhabens muss der Nachweis erbracht werden, dass die bodenrechtlichen Vorgaben gemäss dem Bodenschutzkonzept eingehalten wurden.

§ 19 Energieversorgung

1 Die Anschlussmöglichkeiten der Wohnüberbauung an das Fernwärmenetz der Bürgergemeinde sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu prüfen.

§ 20 Lichtemissionen

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

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 21 Ausnahmen

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

§ 22 Inkrafttreten

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

Öffentliche Auflage vom 17. März bis 17. April 2023

Beschlossen vom Gemeinderat Lüterkofen-Ichertswil

Lüterkofen-Ichertswil, 24. April 2023

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr 2024/348 vom 05.03.2024

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. ..... vom 17.05.2024

Der Staatschreiber:

STAATSKANZLEI SOLOTHURN