

Gemeinde Niedergösgen

Gestaltungsplan Aareblick

Sonderbauvorschriften

Parzelle GB Nr. 1720

26. Januar 2018

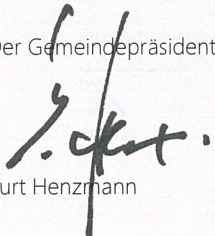
Vom Gemeinderat für die Mitwirkung und kantonale Vorprüfung verabschiedet am 1. März 2016
Vorprüfungsbericht vom 18. Juli 2016

Öffentliche Auflage

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet am 15. November 2016
Öffentliche Auflage vom 24. November 2016 bis 3. Januar 2017

Vom Gemeinderat beschlossen am 31. Januar 2017

Der Gemeindepräsident


Kurt Henzmann

Die Gemeindeschreiberin:


Antonietta Liloia

Vom Regierungsrat beschossen am 26. September 2017 mit RRB Nr. 1660

Der Staatschreiber:





Publikation im Amtsblatt Nr. 48 vom 1. Dezember 2017

Auftrag	Sonderbauvorschriften GP Aareblick, Niedergösgen
Grundeigentümer	Bodmer Immobilien AG, Schachenstrasse 9, 5013 Niedergösgen
Projektentwicklung	Studer Immobilien Treuhand AG, Dornacherstrasse 29, 4601 Olten, 062 205 70 70 Michael Studer, michael.studer@studer-immobilien.ch
Architekt	Gautschi Lenzin Schenker Architekten, Schachenallee 29, 5000 Aarau, 062 823 20 90, Dominik Lenzin, lenzin@glsarch.ch
Auftragnehmer/in	Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn 032 622 42 44
Projektleiter/in	Planteam S AG, Martin Eggenberger, martin.eggenberger@planteam.ch
Mitarbeit	Rico Hergert, Martin Nevosad, Anna Borer
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Dateiname	nie_gp_aareblick_sbv_161109

1. Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan Aareblick sichert die Rechtsgrundlage für eine kurzfristige bauliche Entwicklung der Parzelle GB Nr. 1720.

² Die Arealentwicklung soll dabei insbesondere folgende Ansprüche berücksichtigen resp. erfüllen:

- Gestalterische Einbettung der Überbauung in die Siedlungsstruktur.
- Dichte qualitätsvolle Überbauung in unmittelbarer Nähe des Ortskerns und des Bahnhofs Schönenwerd.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter. Planelemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.

Art. 3 Bestandteile und Grundlagen

¹ Bestandteile des Gestaltungsplans mit Genehmigungsinhalt sind der Situationsplan im Massstab 1:500 und die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

² Als Grundlagen mit orientierendem Charakter dienen folgende Unterlagen:

- der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV,
- der Wettbewerbsbeitrag von Gautschi Lenzin Schenker Architekten AG, Aarau.

³ Soweit im Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt ist, gelten die kommunalen und kantonalen Bauvorschriften.

2. Bauvorschriften

Art. 4 Nutzungen

Zulässig sind Wohnungen und kleines, nicht störendes Gewerbe.

Art. 5 Baumasse und Baubereiche

¹ Zulässig sind im gesamten Perimeter des Gestaltungsplans 4696 m² Bruttogeschossflächen (BGF).

² Bauten sind nur in den Baubereichen zulässig.

³ Der oberste Punkt des Daches darf an keiner Stelle die Koten gemäss Situationsplan überschreiten.

⁴ Technische Aufbauten sind auf das Minimum zu beschränken. Diese sowie Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Kamine, Liftschächte, Hausinstallationen, Sonnenkollektoren) dürfen die höchsten Koten der Bauten bis 1.80 m überschreiten. Der Abstand zur Fassade muss dabei mindestens 2 m betragen.

Art. 6
Grenz- und
Gebäudeabstände

¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht im Gestaltungsplan einbezogener Parzellen sind gemäss § 22 und Anhang II der Kantonalen Bauverordnung (KBV) einzuhalten. Vorbehalten bleiben privatrechtlich, grundbuchlich eingetragene Vereinbarungen gegenüber Nachbargrundstücken.

² Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters ergeben sich aufgrund der Baubereiche.

³ Unterirdische Bauten können gemäss § 22 KBV bis an die Grenze erstellt werden.

Art. 7
Baulinie Gewässer

Die «Baulinie Gewässer eingedolter Bach» dient der Sicherung des eingedolten Dorfbaches. Südlich dieser Baulinie sind weder Bauten und Anlagen noch befestigte Flächen oder Terrainveränderungen zulässig. Die weitere Nutzung richtet sich nach Art. 41c GSchV.

Art. 8
Dachform

¹ In den Baubereichen sind nur Flachdächer zulässig.

² Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 4.

³ Die Aussenflächen vor den Attikageschossen können teilweise als Terrassen ausgebildet werden; für die übrigen Flächen gelten die Absätze 1 und 2 sinngemäss.

Art. 9
Etappen

Die Etappierung der Überbauung ist frei.

3. Freiraumgestaltung

Art. 10
Umgebungs- und Be-
grünungsgestaltung

¹ Die im Plan dargestellte Umgebungs- und Freiraumgestaltung sowie die Bepflanzung sind richtungsweisend.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit einem separaten Umgebungs- und Begrünungsplan die definitive Gestaltung der Umgebungsbereiche festzulegen.

³ Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

⁴ Die Bepflanzung ist gleichzeitig mit der Erstellung der Umgebungsbereiche respektive den angrenzenden Baubereiche zu pflanzen.

4. Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung

Art. 11 Tiefgarage

- ¹ Die Überbauung wird über die Schachenstrasse erschlossen.
- ² Die Lage der Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage ist im Situationsplan festgelegt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist im separaten Umgebungs- und Begrünungsplan deren definitive Gestaltung festzulegen.

Art. 12 Parkplätze

- ¹ Die Zahl der Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Massgebend für die Berechnung ist die kantonale Gesetzgebung.
- ² Oberirdisch sind 8 Besucherparkplätze gemäss Plan zulässig.

Art. 13 Fahrradabstellplätze

- ¹ Die Zahl der Abstellfelder für Fahrräder wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Massgebend für die Berechnung ist die Norm SN 640 065.
- ² Es sind eine genügende Anzahl Abstellfelder gemäss Plan gedeckt zu erstellen. Die genaue Anzahl und Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 14 Fussweg

Der im Situationsplan dargestellte Fussweg verbindet die Schachenstrasse und die dahinter liegenden Quartiere mit der Auenstrasse und dem Aareweg.

Art. 15 Container

Die Containerstellplätze sind im Situationsplan festgelegt. Sie sollen durch eine Mauer eingefasst werden.

5. Umwelt

Art. 16 Energie

- ¹ Der Energiebedarf ist auf die Nutzung und die Bedürfnisse der Überbauung abgestimmt zu optimieren und soweit möglich mit erneuerbarer Energie vorzusehen.
- ² Die Gebäudehülle muss mindestens die gesetzlichen Anforderungen gemäss Standardlösung §11 der Verordnung zum Energiegesetz (EnVSO) erfüllen.

Art. 17 Entwässerung

- ¹ Die Siedlungsentwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.
- ² Dachwasser und nicht belastetes Platzwasser sind mit ausreichender Retention auf den Parzellen versickern zu lassen oder nach Möglichkeit anderweitig zu nutzen.
- ³ Im Bewilligungsverfahren sind die entsprechenden Nachweise einzureichen.

Art. 18 Antennen-, Sende- und Empfangsanlagen

Antennen-, Sende- und Empfangsanlagen (inkl. Mobilfunkantennen) sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nicht zulässig.

6. Abweichungen

Art. 19 Abweichungen

Die Baubehörde kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften genehmigen, sofern die Zielsetzung des Gestaltungsplans dadurch nicht in Frage gestellt wird und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

7. Verfahren

Inkrafttreten und Aufhebung bestehenden Rechts

Der Gestaltungsplan (Situationsplan und Sonderbauvorschriften) treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.