102/107

Gemeinde Niedergösgen

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Gestaltungsplan "Wohnen im Auenpark" Hintere Schachenstrasse

GB Nr. 583, 733, 736

09. August 2016

Der Gestaltungsplan besteht aus:
- Gestaltungsplan 1: 500 mit Sonderbauvorschriften

Weitere Unterlagen:
- Teilzonenplan
- Planungsbericht

Öffentliche Auflage vom: 23. März 2017 bis: 24. April 2017

Beschluss des Gemeinderats vom 28.2.2017 Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB-Nr. 2019/59 vom 15. Januar 2019

Der Gemeindepräsident: P. Hutt

Der Staatsschreiber: A. F

Die Gemeindeschreiberei: A. Lisoz

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 31-32 vom 09.08.2019

Einwohnergemeinde Niedergösgen
Gemeindehaus Schlosshof
Hauptstrasse 50
5013 Niedergösgen

Graf Stampfli Jenni Architekten AG

Weissensteinstrasse 81
4500 Solothurn
T 032 624 50 50
F 032 622 06 08
www.graf-stampfli-jenni.ch

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut in die Orts- und Quartierstruktur eingebetteten Wohnüberbauung mit hoher dorfbaulicher Qualität. Die lärmintensive Lage entlang der Erlinsbacherstrasse wird dabei besonders berücksichtigt.
Der Gestaltungsplan soll sicherstellen:
- Massvolle, quartierverträgliche Verdichtung
- Kleinmassstäblichkeit der Wohnüberbauung gegenüber dem angrenzenden Quartier durch Versätze in den Gebäuden
- Berücksichtigung der lärmintensiven Lage entlang der Erlinsbacherstrasse durch Stellung und Form der Gebäude
- optimale Ausrichtung aller Wohnungen

§ 2 Geltungsbereich
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichneten Geltungsbereich.

§ 3 Stellung zum Bau- und Zonenreglement
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Niedergösgen sowie einschlägiges übergeordnetes Recht.

§ 4 Nutzung
Die Art der Nutzung entspricht den Bauvorschriften der 4-geschossigen Wohnzone (Teilzonenplan).

§ 5 Baubereiche
1 Die Baubereiche A - J dürfen unter Vorbehalt von Absatz 4 und 5 nicht überschritten werden.
2 Für die Baubereiche A-J gelten folgende max. Bruttogeschossflächen:

A	1680 m2	F	1680 m2
B	1680 m2	G	1680 m2
C	1470 m2	H	1620 m2
D	1620 m2	I	1620 m2
E	1620 m2	J	1470 m2

Insgesamt darf die maximal anrechenbare Bruttogeschossfläche aller Baubereiche gemäss § 6 Absatz 1 nicht überschritten werden.
3 Alle oberirdischen Bauteile, wie namentlich auch Balkone, Erker etc., müssen innerhalb der Baubereiche liegen.
4 Die Untergeschosse und die Ein-/Ausfahrtsbereiche der Einstellhalle dürfen über die Baubereiche hinausragen.
5 Es können ausnahmsweise max. 2 Kleinbauten (mit max. je 20 m2 Grundfläche) ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Die Baubehörde kann diese bewilligen, sofern weder öffentliche noch nachbarliche Interessen verletzt werden.

§ 6 Nutzungsmass
1 Die maximal anrechenbare Bruttogeschossfläche aller Baubereiche beträgt 14'630 m2.
2 Die massgebende Landfläche für die Bestimmung der Ausnützungsziffer beträgt für die Parzellen 733 und 736 gesamthaft 16'622 m2.
3 Ein zusätzlich nicht anrechenbares Attikageschoss ist nicht gestattet.

§ 7 Etappen
Der Gestaltungsplan kann in Etappen realisiert werden. Die einzelnen Etappen müssen für sich allein und unabhängig von der Realisierung weiterer Etappen eine überzeugende Lösung darstellen.

§ 8 Abstandsvorschriften
Die Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters ergeben sich aufgrund der Baubereiche. Vorbehalten bleiben Auflagen und Bedingungen der Gebäudeversicherung. Grenzabstände müssen gemäss KBV eingehalten werden.

§ 9 Erschliessung
Die Verkehrserschliessung erfolgt ab dem bestehenden Strassennetz von der Hinteren Schachenstrasse zu der mittig des Areals gelegenen Zufahrt der Einstellhalle und zu den im Plan bezeichneten oberirdischen Besucherparkplätzen.

§ 10 Fusswege
Die Fusswege auf dem Areal dienen der Erschliessung der Überbauung „Wohnen im Auenpark".

§ 11 Parkierung
1 Die Anzahl und Anordnung der Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren definitiv festgelegt. Massgebend für die Berechnung ist § 42 KBV mit den im Anhang III KBV aufgeführten Richtwerten.
2 Oberirdisch sind die im Situationsplan dargestellten Besucherparkplätze zulässig. Sie werden über die Hintere Schachenstrasse erschlossen. Deren genaue Lage ist im Umgebungsplan als integraler Bestandteil des Baugesuchs aufzuzeigen.
3 Für Fahrräder ist eine genügende Anzahl Abstellfelder zu erstellen. Deren Anzahl und genaue Lage ist im Umgebungsplan als integraler Bestandteil des Baugesuchs aufzuzeigen.

§ 12 Abfallentsorgung
1 Die Abfallentsorgung erfolgt auf Containerplätzen entlang der Hinteren Schachenstrasse.
2 Deren genaue Lage ist im Umgebungsplan als integraler Bestandteil des Baugesuchs aufzuzeigen.

§ 13 Gestaltung
1 **Minimale Geschosszahl**
Die Gebäude müssen viergeschossig ausgebildet werden.
2 **Rücksprünge Gebäudevolumen 3. Obergeschoss**
Das Gebäudevolumen ist im 3. Obergeschoss teilweise mit Rücksprüngen auszubilden. Das 3. Obergeschoss ist auf den im Plan gekennzeichneten Seiten fassadenbündig mit den unteren Geschossen und auf den ebenfalls im Plan gekennzeichenten Seiten mit Rücksprüngen gegenüber den unteren Geschossen auszubilden. Das Mass der Rücksprünge muss mindestens 70 cm betragen.
3 **Terraingestaltung**
Das Terrain ist aufgrund des hohen Grundwasserspiegels analog der bestehenden Bebauung im Quartier so anzuheben, dass das EG auf 375.10 m (+20 cm / -20 cm) zu liegen kommt. Damit liegen das Untergeschoss und die Einstellhalle über dem mittleren Grundwasserspiegel.
4 **Dachform / Dachbegrünung**
Die Gebäude sind mit Flachdach auszubilden. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für energetische Massnahmen wie z.B. PV-Anlage oder Warmwasseraufbereitung genutzt werden.

§ 14 Umgebungs- und Begrünungsplan
Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit einem separaten Umgebungs- und Begrünungsplan die definitive Gestaltung der Umgebungsbereiche festzulegen. Insbesondere ist die Gestaltung der Begegnungsräume inkl. Aufenthaltsflächen, Spiel- und Sitzgelegenheiten aufzuzeigen.

§ 15 Begrünung entlang der Hangkante
Die mit Bäumen und Büschen begrünte bestehende Hangkante im Norden entlang der Erlinsbacherstrasse wird nach Süden verlängert.

§ 16 Lärmschutz
1 Die Lärmschutzanforderungen für das Gestaltungsplangebiet richten sich nach Art. 31 LSV. Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II.
2 Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

§ 17 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.

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

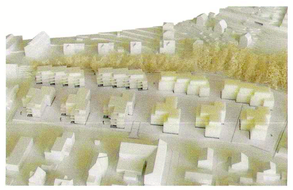
§ 19 Bodenschutzkonzept
Mit dem Baugesuch ist ein Bodenschutzkonzept einzureichen.

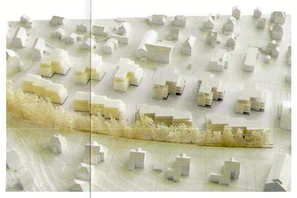
§ 20 Abweichungen
Die Baubehörde kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften genehmigen, sofern die Zielsetzung des Gestaltungsplans dadurch nicht in Frage gestellt wird und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

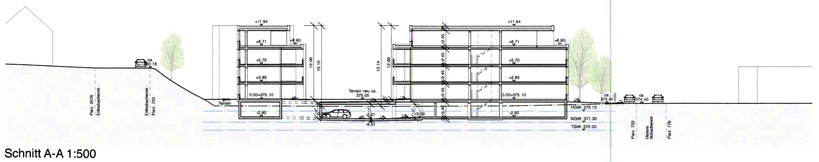
§ 21 Inkrafttreten
Der Gestaltungsplan (Situationsplan und Sonderbauvorschriften) tritt nach Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

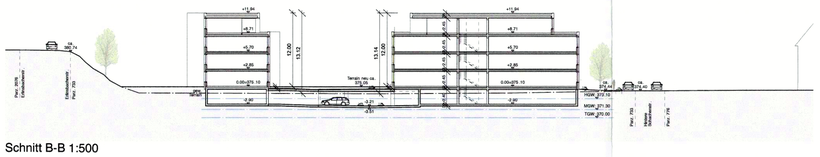
Orientierungsinhalt

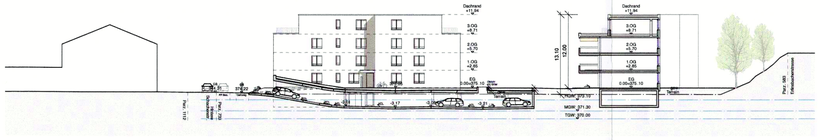
Areal von Norden


Areal von Osten


Areal von Westen


Schnitt A-A 1:500


Schnitt B-B 1:500


Schnitt C-C 1:500

0 2 5 10 20m

Situation Richtprojekt 1:1000

Etappe 1
Etappe 2

Situation 1:500

0 2 5 10 20m

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich
- Baubereich EG-3.OG
- Bereich Ein-/Ausfahrt Einstellhalle (Lage orientierend)
- Baubereich Trafostation
- Diese Seiten müssen im 3. OG die Flucht der darunterliegenden Fassade übernehmen. Die übrigen Seiten sind mit Rücksprüngen auszubilden. Das Mass der Rücksprünge beträgt mindestens 70 cm.

Orientierungsinhalt

- Abbruch bestehende Bauten
- Baulinie Strassenabstand
- Waldabstand
- Besucherparkplätze (Lage orientierend)
- Fahrradabstellplätze (Lage orientierend)
- Spielplätze (Lage orientierend)
- Container (Lage orientierend)
- Richtprojekt Gebäudegrundfläche EG-2.OG
- Richtprojekt 3. OG
- Richtprojekt Einstellhalle (Lage orientierend)
- Richtprojekt Trafostation
- Grünfläche
- Hangkante: bestehende Begrünung
- Hangkante: neue Begrünung
- Wege (Lage orientierend)
- Bäume (Anzahl und Lage orientierend)