



Gemeinde Obergösgen

Kanton Solothurn



Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Steinengasse"

Sonderbauvorschriften

Änderung Zonenreglement



- | | |
|-------------------------|-----------------------------------|
| 1. Öffentliche Auflage: | 10. Juni 2016 bis 11. Juli 2016 |
| 2. Öffentliche Auflage: | 12. August bis 12. September 2016 |
| Beschluss Gemeinderat: | 28. November 2016 |

Der Gemeindepräsident
Christoph Kunz

Der Gemeindeverwalter
Markus Straumann

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1250 vom 4. Juli 2017

Publikation im Amtsblatt
Nr. 10 vom 9.3.18

Staatsschreiber



Änderung Zonenreglement

Kursivschrift (blau)

Neue Bestandteile des Zonenreglements

§ 3 Wohnzone dreigeschossig

W3

1	Zweck	Zone für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung	
2	Nutzung	Wohnungen, nicht störende, minimale Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen nur in Zusammenhang mit Wohnnutzung	
3	Bauweise	Mehrfamilienhäuser mit Reiheneinfamilienhäuser mit mindestens zwei Vollgeschossen	
4	Baumasse	Ausnützungsziffer	max. 0.50
		<i>In der Wohnzone Steinengasse mit Gestaltungsplanpflicht gilt eine Ausnützungsziffer von</i>	<i>max. 0.70</i>
		Grünflächenziffer	min. 40 %
		Geschosszahl	3
		Gebäudehöhe	max. 10.50 m
		Gebäudelänge	max. 40 m
5	Gestaltung	Dachform	frei
6	Umgebung	Bepflanzungen sind mit regionaltypischen, standortheimischen Pflanzen auszuführen.	
7	Besondere Bestimmungen	Zu Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen sind an geeigneter Stelle Anlagen zur Kompostierung von organischem Material bereitzustellen.	
8	Empfindlichkeitsstufe		ES II

Inhalt Sonderbauvorschriften

1	Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1	Zweck	3
§ 2	Bestandteile	3
§ 3	Geltungsbereich	3
§ 4	Übergeordnetes Recht	3
2	Nutzung und Gestaltung	3
§ 5	Baubereiche	3
§ 6	Nutzung	4
§ 7	Ausnützung	5
§ 8	Unterirdische Bauten	5
3	Gestaltung	5
§ 9	Gestaltung	5
§ 10	Dachgestaltung	6
§ 11	Fassadengestaltung	6
4	Freiraum	6
§ 12	Freiraum	6
§ 13	Öffentliche Platzgestaltung	7
§ 14	Gemeinschaftlicher Freiraum und Spielplätze	7
§ 15	Vernetzung und ökologischer Ausgleich	7
§ 16	Bereich für bestehende Grünstrukturen	7
§ 17	Umgebungsplan	8
§ 18	Unterhalt	8
5	Erschliessung und Parkierung	8
§ 19	Haupterschliessung	8
§ 20	Anlieferung, Kunden- und Besucherparkplätze	9
§ 21	Sichtzonen	9
§ 22	Parkierung	9
§ 23	Mobilitätskonzept	10
§ 24	Freihaltebereich Bushaltestelle	10
§ 25	Notzufahrt	10
§ 26	Abstellbereiche für Fahrräder	11
§ 27	Öffentliche Fusswegverbindungen	11
§ 28	Internes Wegnetz	11

6	Energie und Umwelt	12
§ 29	Energie	12
§ 30	Siedlungsentwässerung	12
§ 31	Bodenschutzkonzept	12
§ 32	Lärmschutz	12
§ 33	Kehrichtbeseitigung	13
7	Ausführungs- und Schlussbestimmungen	13
§ 34	Etappierung	13
§ 35	Fachgutachten	13
§ 36	Abweichungen	13
§ 37	Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung	13

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

- 1 Der vorliegende Gestaltungs- und Erschliessungsplan Steingasse bezweckt eine gesamtheitlich geplante, städtebaulich und architektonisch gut eingepasste Überbauung auf dem Areal Steingasse in Obergösgen. Er regelt die Bebauung, Nutzung und Erschliessung des Geltungsbereichs.

§ 2 Bestandteile

- 1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
 - Sonderbauvorschriften
 - Plan 1:500
- 2 Wegleitende Bestandteile als Beurteilungsgrundlage sind:
 - Richtprojekt vom 28.10.2015
 - Umgebungskonzept vom 21.04.2016
- 3 Erläuternde Bestandteile sind:
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV

§ 3 Geltungsbereich

- 1 Der Geltungsbereich umfasst das im Plan 1:500 schwarz-punktiert umrandete Gebiet.

§ 4 Übergeordnetes Recht

- 1 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Obergösgen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- 2 Die einschlägigen Schutzzonenvorschriften nach Zone S3 (GSchV und rechtsgültiges Schutzzonenreglement) sind einzuhalten. Bauvorhaben in der Schutzzone bedürfen nebst der ordentlichen Baubewilligung einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung des Bau- und Justizdepartements.

2 Nutzung und Gestaltung

§ 5 Baubereiche

- 1 Bauten und Anlagen sind ausschliesslich innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche zulässig. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Längenbestimmungen.
- 2 Innerhalb der Baubereiche können Gebäude ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Baubereichsgrenze und an die Baulinie gesetzt werden. Die feuerpolizeilichen sowie wohn- und arbeitshygienischen Bestimmungen sind zwingend einzuhalten.

§ 7 Ausnützung

- 1 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) im gesamten Gestaltungsplanperimeter beträgt 15'650 m². Die Nutzung verteilt sich gemäss Planeintrag auf die einzelnen Baubereiche.
- 2 Nicht konsumierte Ausnutzungsfläche darf innerhalb des Geltungsbereichs unter den einzelnen Baubereichen übertragen werden. Dabei darf die zulässige Ausnutzungsfläche pro Baubereich gemäss Planeintrag um maximal 10% überschritten werden, sofern die Übertragung der architektonischen und ortsbaulichen Qualitäten dient.

§ 8 Unterirdische Bauten

- 1 Unterirdische Bauten (Tiefgarage) sind in dem im Plan bezeichneten Baubereich für unterirdische Bauten zulässig (unter Einhaltung von Abs. 2).
- 2 Einbauten inkl. Abwasserleitungen und -schächte unter dem höchsten Grundwasserspiegel (HGW) sind nicht zulässig.

3 Gestaltung

§ 9 Gestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Beurteilung der Bauprojekte richtet sich nach folgenden Kriterien:
 - Proportionen und Stellung der Gebäudevolumen,
 - Wirkung im Strassenraum,
 - architektonische Gliederung und Fassadengestaltung,
 - Terrain- und Umgebungsgestaltung (private, gemeinschaftliche und öffentliche Freiflächen),
 - Wirkung der Materialien und Farben.
- 2 Die Anforderungen an eine städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Überbauung werden vom Richtprojekt und dem Umgebungskonzept gemäss § 2 Abs. 2 erfüllt. Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

§ 10 Dachgestaltung

- 1 Es sind nur Flachdächer zulässig. Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig. Attikageschosse welche die Gebäudehöhe GH-Kote gemäss Planeintrag überschreiten sind nicht zulässig.
- 2 Technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Kamine, Abluftrohre, Liftaufbauten, Treppenhäuser, Oblichter usw. dürfen die festgelegte Gesamthöhe um maximal 1.5 m ab GH-Kote gemäss Planeintrag überragen. Sie sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird, insbesondere bezüglich der Einsehbarkeit ab dem Strassenraum. Dazu sind sie allseitig wenigstens 2.0 m von den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt anzuordnen.
- 3 Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten die Qualitätsanforderungen gemäss Norm SIA 312. Von dieser Pflicht ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, Kleinflächen von weniger als 50 m² und Dachbereiche mit Solaranlagen soweit technisch nötig.

§ 11 Fassadengestaltung

- 1 Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. Die einzelnen Etappen sind aufeinander abzustimmen. Der entsprechende Nachweis ist im Baugesuchsverfahren zu erbringen. Wegleitend gilt das Richtprojekt gemäss § 2 Abs. 2.
- 2 Ein Farb- und Materialkonzept ist im Rahmen des ersten Baugesuchs der Gemeinde vorzustellen. Eine Beurteilung gemäss § 35 SBV bleibt vorbehalten.

4 Freiraum

§ 12 Freiraum

- 1 Der gesamte Freiraum innerhalb des Geltungsbereichs setzt sich zusammen aus Räumen mit öffentlichem Charakter, gemeinschaftlichen Freiräumen, privaten Vorgärten und der ökologischer Ausgleichsflächen. Das Umgebungs-konzept gemäss § 2 Abs. 2 gilt als wegweisend für die Qualität und Ausgestaltung.
- 2 Die im Plan bezeichneten Flächen für Gebäudeumgebung sind nach Möglichkeit als Gärten und Terrassen mit Gebäudebezug zu nutzen. Zudem dienen Sie der Erschliessung für den Langsamverkehr sowie als Zugang und Vorplatz zu den Gebäuden. Lage und Gestaltung richtet sich nach dem Umgebungs-konzept gemäss § 2 Abs. 2.
- 3 In den öffentlichen und gemeinschaftlichen Freiräumen sind gemäss Umgebungs-konzept standortheimische und raumwirksame hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Bei Unterbauung sind geeignete Massnahmen zu ergreifen (Aufschüttung, geeignete Baumarten usw.).

§ 13 Öffentliche Platzgestaltung

- 1 Die im Plan bezeichneten Bereiche für öffentliche Platzgestaltung bestehen aus Vorplätzen (inkl. Auslagen von Läden, Aussenbereiche für Restaurant), Bereichen für Anlieferung und Parkierung, Erschliessungen für den motorisierten Verkehr sowie für Fussgänger (Trottoirfunktion) und als Erschliessung der Erdgeschossnutzungen für Kunden und Besucher.
- 2 Die Aussenräume sind als öffentliche Freiräume mit Platzcharakter sowie Mischverkehrsflächen in ansprechender Aufenthaltsqualität zu gestalten. Das Umgebungskonzept gemäss § 2 Abs. 2 ist für die Gestaltung wegweisend.
- 3 Die Grundstücksflächen dürfen nicht auf die Kantonsstrasse entwässern und umgekehrt. Alle befahrbaren Flächen sind so zu befestigen, dass eine Verschmutzung des Strassenareals vermieden wird.

§ 14 Gemeinschaftlicher Freiraum und Spielplätze

- 1 Im Geltungsbereich ist insgesamt eine Fläche von mindesten 15 % der realisierten Bruttogeschossfläche (BGF) für Wohnnutzung als gemeinschaftlicher Freiraum und Spielplätze auszubilden. Innerhalb des gemeinschaftlichen Freiraumes sind geeignete Elemente für Spiel und Aufenthalt anzuordnen. Bekieste Flächen, Spielgeräte, Sitzbänke und dergleichen sind zulässig.
- 2 In den im Plan bezeichneten Anordnungsbereichen für Quartier- und Spielplätze sind zusammenhängende Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung der Bewohnerinnen und Bewohner vorzusehen. Bei der Ausgestaltung sind die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.

§ 15 Vernetzung und ökologischer Ausgleich

- 1 In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen für Vernetzung und ökologischen Ausgleich sind ökologisch hochwertig gestaltete und begrünte Flächen mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen und Feldgehölzen vorzusehen (Sträucher, Hecken, Bäume).
- 2 Mit Ausnahme der Fusswegverbindungen für das interne Wegnetz sowie Sitzgelegenheiten mit den dazu notwendigen Erschliessungsflächen dürfen diese Bereiche weder versiegelt noch anderweitig - z.B. als Spiel- oder Abstellplätze - genutzt werden. Die detaillierte Ausgestaltung inklusive einer Pflanzliste ist mit dem Umgebungsplan beizubringen. Das Umgebungskonzept gemäss § 2 Abs. 2 ist für die Gestaltung wegweisend.

§ 16 Bereich für bestehende Grünstrukturen

- 1 Die bestehenden Grünstrukturen in dem im Plan bezeichneten Bereich, insbesondere die hochstämmigen Bäume, sind zu erhalten und in die Umgebungsgestaltung mit einzubeziehen. Auslichtungen können vorgenommen und Durchgänge geschaffen werden, wenn damit eine Verbesserung der Umgebungsgestaltung erzielt werden kann, namentlich im räumlichen Bezug zum Dorfkern.

§ 17 Umgebungsplan

- 1 Mit der Einreichung des ersten Baugesuches innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Umgebungsplan beizubringen, welcher die Anordnung und Gestaltung des gemeinschaftlichen Freiraumes inkl. Spielplätze und der öffentlichen Platzbereiche, der Vernetzung (ökologischer Ausgleich) sowie die einheitliche Gestaltung des öffentlichen Freiraumes entlang der Losterferstrasse aufzeigt. Der Umgebungsplan hat sich am Umgebungskonzept gemäss § 2 Abs. 2 zu orientieren.
- 2 Zusätzlich sind im Umgebungsplan folgende Siedlungsinfrastrukturen aufzuzeigen:
 - Führung und Gestaltung der arealinternen Fuss- und Radwegverbindungen als barrierefreie Verbindungsachsen,
 - Lage und Gestaltung der oberirdischen Besucherparkplätze,
 - Lage und Beschaffenheit der Notzufahrten,
 - Lage und Gestaltung der oberirdischen Abstellplätze für Fahrräder,
 - Lage, Dimensionierung und Gestaltung der zentralen Entsorgungsstellen,
 - Ausgestaltung und Einpassung der Tiefgaragenzufahrten.
- 3 Mit der Bewilligung durch den Gemeinderat wird der Umgebungsplan zur verbindlichen Vorgabe für alle weiteren Bauetappen innerhalb des Geltungsbereichs. Dieser kann in begründeten Fällen bezüglich den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden. Diese Anpassungen sind bewilligungspflichtig.

§ 18 Unterhalt

- 1 Die Freiräume sind in ihren unterschiedlichen Qualitäten dauerhaft zu unterhalten. Der Unterhalt der Freiräume verbleibt beim Grundeigentümer der jeweiligen Parzelle.
- 2 In Abweichung zu Abs. 1 wird der Unterhalt der öffentlichen Fusswegverbindungen durch die Gemeinde sichergestellt. Details zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einer separaten Vereinbarung geregelt.

5 Erschliessung und Parkierung

§ 19 Haupteerschliessung

- 1 Die Haupteerschliessung für den motorisierten Verkehr (Bewohner und Beschäftigte) hat über die Steingasse im Bereich der im Plan bezeichneten Ein- und Ausfahrt zu der Tiefgarage zu erfolgen. Die überdeckte Tiefgaragen-ein-/ausfahrt darf maximal 3.50 m hoch sein und ist mittels Materialwahl gut in der Umgebungsgestaltung zu integrieren.
- 2 Durch geeignete Massnahmen ist bei der Tiefgaragenausfahrt der Verkehr direkt auf die Losterferstrasse zu leiten (eingeschränktes Linksabbiegeverbot).

§ 20 Anlieferung, Kunden- und Besucherparkplätze

- 1 Die Ein- und Ausfahrten für die Anlieferung und zu oberirdischen Kunden- und Besucherparkplätzen erfolgen ab der Losterferstrasse. Im Plan sind deren ungefähre Lagen eingezeichnet, das Bauprojekt legt sie unter Berücksichtigung der Sichtschutzzonen und der geltenden Norm für Grundstückszufahrten präzise fest. Das Befahren der übrigen Grundstücksgrenze entlang der Losterferstrasse ist mit einem Bankett zu verhindern.
- 2 Wende- und Rückfahrmanöver sind auf der Kantonsstrasse nicht erlaubt. Die oberirdischen Parkplätze müssen so angeordnet und markiert sein, dass alle Fahrzeuge auf dem Bereich für öffentliche Platzgestaltung gemäss Situationsplan wenden können.
- 3 Die Anlieferung ist so anzuordnen und zu signalisieren, dass andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Im Bereich der Bushaltestelle ist das Ein- und Ausfahren von Fahrzeugen baulich zu verhindern. Die Ausfahrt darf den Busbetrieb (Bushaltestelle) nicht behindern.

§ 21 Sichtzonen

- 1 Bei den Ein- und Ausfahrten darf in den Sichtzonen die freie Sicht in der Höhe zwischen 0.50 m und 3 m nicht beeinträchtigt sein. Eine Beobachtungsdistanz von 3.00 m und eine Sichtweite von 60 m sind anzuwenden. Übergeordnete Vorschriften bleiben vorbehalten.

§ 22 Parkierung

- 1 Massgebend für die Festlegung des Angebots an Abstellplätzen ist die jeweilige Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute. Die genaue Anzahl ist im Rahmen der Baugesuche in Abstimmung mit den geplanten Nutzungen festzulegen.
- 2 Abweichungen vom minimal erforderlichen Parkplatzangebot gemäss Abs. 1 für die Baubereiche A1 bis A7 können bewilligt werden, sofern im Baubewilligungsverfahren ein reduzierter Bedarf durch ein Mobilitätskonzept nachgewiesen ist. Ausgenommen von dieser Reduktion sind Besucher-, Behinderten- und Kundenparkplätze.
- 3 Parkfelder für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Beschäftigte von Betrieben sind unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Parkfelder innerhalb der im Situationsplan ausgeschiedenen Bereiche sind ausschliesslich für Besucherinnen und Besuchern bzw. Kundinnen und Kunden zulässig.
- 4 Kunden- und Besucherparkplätze sind zu bewirtschaften.
- 5 Die oberirdischen Parkfelder sind nach Möglichkeit über eine belebte Bodenpassage zu versickern, falls es sich um nicht verschmutztes Abwasser (Belastungsklasse gering) handelt und der minimale Flurabstand eingehalten wird.

§ 23 Mobilitätskonzept

- 1 Die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohner, Kunden, Besucher und Angestellten im Perimeter sollen auf umweltverträgliche Weise befriedigt werden. Die wichtigsten Massnahmen des Mobilitätsmanagements sind durch eine Fachperson in einem Mobilitätskonzept mit dem ersten Baugesuch im Geltungsbereich beizubringen und durch den Gemeinderat von Obergösgen genehmigen zu lassen. Dazu gehören insbesondere:
 - Die Höhe der monetären Bewirtschaftung der Parkplätze hat nach marktüblichen Preisen zu erfolgen.
 - Durch Verzicht auf den Zwang zur Miete oder Kauf eines Parkplatzes sollen Wohnungen auch für autofreie Haushalte attraktiv sein. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der geplanten Alterswohnungen.
 - Bewohner sind bei Einzug durch den Vermieter mit detaillierten Informationen zu den Mobilitätsangeboten im Umfeld des Areals zu versorgen.
 - Die Mieter der gewerblichen Flächen sind auf die Möglichkeit aufmerksam zu machen, finanzielle Anreize zur Förderung der ÖV-Nutzung der Angestellten zu schaffen.
 - Bei Betreibern von Nutzungen mit Publikumsverkehr ist sicherzustellen, dass in den Kommunikationsmittel gegenüber der Kundschaft und den Besuchern detaillierte Angaben zur Erreichbarkeit des Areals mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes integriert sind.

§ 24 Freihaltebereich Bushaltestelle

- 1 Der Freihaltebereich Bushaltestelle ist für die geplante Erstellung der Bushaltestelle inklusive entsprechender Ausrüstung freizuhalten. Diese ist bei der Aussenraumgestaltung einzubeziehen.
- 2 Die Veloabstellplätze bei der Bushaltestelle sind in Gebäude-/Eingangsnähe anzuordnen und überdacht zu gestalten.

§ 25 Notzufahrt

- 1 Teile der öffentlichen Platzbereiche und der internen Erschliessung dienen als Notzufahrt und sind für Fahrzeuge von Rettungsdiensten auf eine Breite von minimal 4.0 m zu befestigen. Notzufahrten sind im Situationsplan ungefähr eingezeichnet. Die genau Lage und Beschaffenheit ist mit dem ersten Baugesuch auszuweisen.
- 2 Die Notzufahrt kann teilweise aus den Fusswegverbindungen gemäss den §§ 27 und 28 bestehen; die Mehrbreite kann begrünbar befestigt werden. Notzufahrten sind jederzeit freizuhalten; das missbräuchliche Befahren ist mittels geeigneter Massnahmen zu unterbinden (ausgenommen zu Umzugszwecken).

§ 26 Abstellbereiche für Fahrräder

- 1 Die Bemessung und Ausstattung der Abstellplätze für leichte Zweiräder richtet sich nach jeweils gültigen Bestimmungen des kommunalen und kantonalen Rechts. Die genaue Anzahl wird anhand des Baugesuchs von der Behörde im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 2 Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 20 % der erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder ebenerdig in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen. Es sind Voraussetzungen zu schaffen, um bedarfsgerechte Auflademöglichkeiten für E-Bikes anbieten zu können.

§ 27 Öffentliche Fusswegverbindungen

- 1 Die im Plan bezeichneten öffentlichen Fussverbindungen (Funktion Trottoir) sind jederzeit für ihre Zweck freizuhalten. Sie sind barrierefrei bzw. behindertengerecht sowie in Absprache mit den Gemeindewerken (Anforderungen bezüglich Unterhalt) auszugestalten.
- 2 Im Bereich für öffentliche Platzgestaltung kann die genaue Linienführung der öffentlichen Fusswegverbindung vom Planeintrag abweichen (Abstimmung auf EG-Nutzung und Platzgestaltung); sie wird im Umgebungsplan festgelegt. Die minimale Breite von 2.50 m muss sichergestellt sein.
- 3 Entlang der Steingasse und der Hardmattstrasse beträgt die minimale Breite der öffentlichen Fusswegverbindung (Trottoir) 2.00 m. Sie dient primär der sicheren Erschliessung der Gebäude ohne Inanspruchnahme der Fahrbahn durch Fussgänger. Die genaue Linienführung erfolgt in Abstimmung auf die Parkfelder und kann vom Planeintrag abweichen; sie wird im Umgebungsplan festgelegt.
- 4 Entlang des Bürgerwegs ist mit der öffentlichen Fusswegverbindung der bestehende Weg auf minimal 2.00 m Breite zu erweitern und in die Umgebungsgestaltung einzubinden.
- 5 Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind nach Genehmigung dieses Gestaltungsplans im Grundbuch mit einer Dienstbarkeit zu sichern. Details zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einer separaten Vereinbarung geregelt.

§ 28 Internes Wegnetz

- 1 Die genaue Führung des im Situationsplan ungefähr eingezeichneten internen Wegnetzes ist mit dem Bauprojekt im Umgebungsplan festzulegen.
- 2 Die Wege sind ihrem Zweck entsprechend und barrierefrei zu gestalten sowie jederzeit freizuhalten. Ihre Breite hat minimal 2.00 m zu betragen. Für den zu erreichenden Grad an Durchwegung ist das Umgebungsplan-Konzept gemäss § 2 Abs. 2 wegleitend.
- 3 Zwecks Schutz der Anwohner vor Lärm- und sonstigen Emissionen können in Abstimmung mit der Gemeinde geeignete Massnahmen ergriffen werden (Durchgangsbeschränkung, z.B. Nachtschliessung). Diese dürfen keine Behinderung im Sinne der Barrierefreiheit darstellen.

6 Energie und Umwelt

§ 29 Energie

- 1 Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, welchem eine möglichst geringe Umweltbelastung und eine sparsame Energieverwendung zugrunde liegen. Abwärme und erneuerbare Energien sind mit Priorität zu nutzen.
- 2 Für Neubauten gilt als Minimalanforderung eine Dämmung nach dem jeweils aktuellen Minergie-Standard aber ohne weitere Zertifikatsanforderungen wie Komfortlüftung.
- 3 Auf den Dächern sind Solarenergie-Gewinnungsanlagen anzustreben; in jedem Fall sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass diese Installationen jederzeit realisiert werden können.

§ 30 Siedlungsentwässerung

- 1 Im gesamten Geltungsbereich ist nicht verschmutztes Oberflächenwasser (Belastungsklasse gering) nach Möglichkeit und bei ausreichendem Flurabstand über eine belebte Bodenpassage zu versickern (Grundwasserschutzzone S3). Die Versickerung in der Grundwasserschutzzone S3 benötigt eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung des Bau- und Justizdepartements.
- 2 Flachdächer gemäss § 10 Abs. 3 sind als Retentionsflächen auszubilden.
- 3 Im gesamten Geltungsbereich ist nicht versickerbares Meteorwasser im Trennsystem zu entwässern. Das Sauberwasser ist, soweit technisch möglich, zum Schacht Nr. 123/1 der öffentlichen Schmutz- bzw. Mischwasserleitung zu führen.
- 4 Mit dem ersten Baugesuch in den Baubereichen B1 - B7 ist entlang des Bürgerwegs zwischen der Hardmattstrasse und dem Schacht Nr. 123/1 der Schmutz- bzw. Mischwasserleitung ein Sauberwasserkanal einzubauen. Die baulichen Anforderungen (Anschluss, Dimensionierung usw.) sind mit der Gemeinde abzustimmen. Details zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde werden in einer separaten Vereinbarung geregelt.

§ 31 Bodenschutzkonzept

- 1 Im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Alle Erdarbeiten sind durch eine fachlich qualifizierte, weisungsbefugte bodenkundliche Baubegleitung zu begleiten.

§ 32 Lärmschutz

- 1 Im Baubewilligungsverfahren ist für die erste Baureihe entlang der Lostorferstrasse ein Lärmgutachten gemäss Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 der Kantonalen Lärmschutzverordnung (LSV-SO) einzureichen.

§ 33 Kehrichtbeseitigung

- 1 Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. In den im Situationsplan bezeichneten Anordnungsbereichen für Container-Abstellplätze sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen.

7 Ausführungs- und Schlussbestimmungen

§ 34 Etappierung

- 1 Eine Etappierung der Überbauung ist möglich. Sie richtet sich unter anderem nach der technischen Realisierbarkeit der unterirdischen Sammelgaragen.
- 2 Mit der ersten Etappe ist im Baugesuch die unterirdische Erschliessung der Tiefgarage für die weiteren Etappen nachzuweisen und in der Ausführung technisch sicherzustellen. Der Zugang ist im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch mit einer Dienstbarkeit zu sichern.
- 3 Im Falle einer Etappierung muss für Bauten, Anlagen und die Umgebung eine abgestimmte architektonische und gestalterische Erscheinung über den gesamten Geltungsbereich nachgewiesen werden. Davon darf nur abgewichen werden, wenn insgesamt eine ortsbaulich und gestalterisch bessere Lösung entsteht. Wegweisend für die abgestimmte Gestaltung sind das Richtprojekt und das Umgebungskonzept gemäss § 2 Abs. 2.

§ 35 Fachgutachten

- 1 Zur Beurteilung der Einhaltung der qualitativen Anforderungen ist mit jedem Baubewilligungsverfahren auf Kosten der Gesuchsteller ein Fachgutachten einzuholen.
- 2 Der Gemeinderat kann von dieser Regelung absehen, wenn die Einhaltung der qualitativen Anforderungen auf eine andere Weise nachgewiesen wird.

§ 36 Abweichungen

- 1 Geringfügige Abweichungen gegenüber den Festlegungen des Gestaltungsplanes können vom Gemeinderat bewilligt werden, wenn Zweck und die ortsbauliche Qualität gewahrt bleiben und keine wesentlichen öffentlichen Interessen berührt werden.

§ 37 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

- 1 Der Gestaltungsplan und die zugehörigen Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.
- 2 Die Änderung oder die Aufhebung erfordern das gleiche Verfahren wie der Erlass.
- 3 Mit Inkrafttreten des vorliegenden Erschliessungs- und Gestaltungsplan wird der Gestaltungsplan "Steingasse RRB Nr. 183 vom 17.02.2009 aufgehoben.