

# Gestaltungsplan „Werd5012“

mit Sonderbauvorschriften



## Sonderbauvorschriften

---

Öffentliche Auflage vom 29. März 2012 bis am 28. April 2012

---

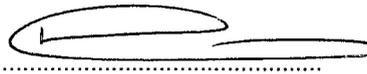
Beschlossen vom Gemeinderat Schönenwerd am 8. Mai 2012

Der Gemeinderäsident:



.....  
Peter Hodel

Die Gemeindeschreiberin:

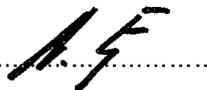


.....  
Mirela Todorovic

---

Genehmigt vom Regierungsrat am 14. August 2012 mit RRB Nr. 2012/1574

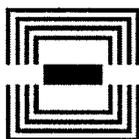
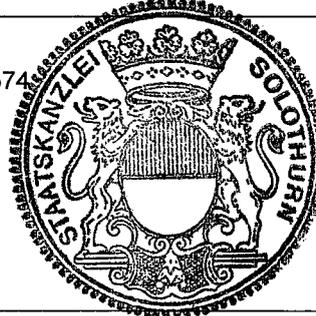
Der Staatsschreiber:



.....

Publiziert im Amtsblatt Nr. 33 am 17. August 2012

---



**Planteam**

Auftrag Teilzonen- und Gestaltungsplan „Werd5012“  
Auftraggeber Estimo AG, Zürich  
Auftragnehmer Planteam S AG; Untere Steingrubenstrasse 19, Postfach, 4501 Solothurn  
Tel. 032 622 42 44 Fax. 032 623 79 43  
solothurn@planteam.ch; www.planteam.ch  
Qualitätssicherung SQS – Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999  
Martin Eggenberger, dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplaner ETH/FSU/RegA  
Martin Nevosad, dipl. Arch. BAFH  
Referenz sch\_Werd5012\_SBV.doc

---



## Einleitende Bestimmungen

### § 1 Zweck

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan „Werd5012“ schafft die planungsrechtliche Basis für eine Umnutzung des Areals der ehemaligen Möbelfabrik auf GB Nr. 902. Er sichert eine vollumfängliche Umnutzung der bestehenden Bauten und ermöglicht die Erstellung einer ergänzenden Bebauung mit städtebaulich hoher Qualität.

### § 2 Geltungsbereich, Bestandteile und Grundlagen

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan umfasst den Perimeter gemäss Situationsplan.

<sup>2</sup> Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan 1:500 und die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

<sup>3</sup> Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Schönenwerd und die einschlägigen übergeordneten Bauvorschriften.

## Bauvorschriften

### § 3 Nutzung

Zulässig sind die Nutzungen gemäss der Wohnzone W2u.

### § 4 Baubereiche

<sup>1</sup> Die bestehende Baute im Baubereich „Umbau best. Gebäude“ darf vollständig zu Wohn- und Gewerbebezwecken umgenutzt werden; das heisst, das Erd-, das erste Ober- und das Dachgeschoss sind vollständig nutzbar. Analoges gilt für den Baubereich „Umbau best. Anbau im EG“.

Das zulässige Volumen ergibt sich aus dem bestehenden Volumen zuzüglich einer Höherlegung der Dachkonstruktion um 40cm aufgrund einer zeitgemässen Isolation und einer Aussenisolation der Fassade (siehe § 56 KBV).

Dachlukarnen sind zulässig.

<sup>2</sup> In den Baubereichen „Neu angebaute, offene Gebäudeteile“ sind Balkone, Treppenhäuser inkl. Lift und ähnliche Bauteile zulässig.

<sup>3</sup> Im Baubereich „Neubau“ ist eine Baute mit zwei Vollgeschossen und einer Attika zulässig.

<sup>4</sup> Die Ausmasse im Umriss (Höhe der Bauten usw.) ergeben sich aus den Schemaschnitten im Plan. Einzelne technische Aufbauten (z.B. Lift / Liftschacht, Zentralen, Aufzugsüberfahrten, Sonnenkollektoren) werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

<sup>5</sup> In den Baubereichen gilt keine Ausnützungsziffer. Die zulässige Bruttogeschossfläche ergibt sich aus den Baubereichen und den Absätzen 1 bis 4.

### § 5 Umgebungsfläche

<sup>1</sup> Die Umgebungsfläche ist wie folgt vorgesehen:

- Im Süden und Westen als private Gärten, begrünt mit Rasen und Sträuchern
- Im Hof als Kiesfläche.



<sup>2</sup> Die im Plan dargestellten Bäume sind zu pflanzen, wobei ihre Lage verschiebbar ist und im Umgebungsplan gemäss § 9 festzulegen ist.

<sup>3</sup> Die Bepflanzung ist mit standortheimischen Pflanzen vorzusehen.

<sup>4</sup> Ausserhalb der Baubereiche gilt ein Bauverbot für oberirdische Bauten. Offene, eingeschossige Nebenbauten wie Pergolen und dergleichen sowie Anlagen wie Plätze, Wege usw. sind zulässig. Unterirdische Bauten sowie Zugänge zu solchen und zu Untergeschossen sind erlaubt.

## **§ 6 Abstände**

<sup>1</sup> Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit).

<sup>2</sup> Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten. Vorbehalten bleiben privatrechtlich, grundbuchlich eingetragene Vereinbarungen gegenüber Nachbargrundstücken.

## **§ 7 Gestaltung**

<sup>1</sup> Die Qualität der bestehenden Bauten ist beizubehalten; insbesondere soll die ehemalige Nutzung der Fabrik ablesbar bleiben.

<sup>2</sup> Im Baubereich „Neubau“ ist die Attika mit begrüntem Flachdach auszuführen.

## **§ 8 Etappierung**

Die Etappierung ist frei.

## **§ 9 Umgebungsplan**

Dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan beizulegen.

# **Erschliessung und Parkierung**

## **§ 10 Erschliessung allgemein**

<sup>1</sup> Die Erschliessung erfolgt ab der Baumstrasse gemäss Plan.

<sup>2</sup> Der Fussweg gemäss Plan dient der privaten Fussgängererschliessung von Parzelle 484.

## **§ 11 Parkplätze**

<sup>1</sup> Die Parkplätze für die Nutzungen innerhalb des Perimeters sind in bedarfsgerechter Anzahl zu erstellen; die Anzahl richtet sich nach § 42 Anhang IV KBV.

<sup>2</sup> Die Parkplätze sind in den im Plan vorgesehenen Bereichen zu erstellen.

<sup>3</sup> Für jede Realisierungsetappe ist vom Gesuchsteller mit den Baugesuchsakten ein konkreter Parkplatznachweis zu erbringen.



## **§ 12 Materialisierung**

Die Verkehrs- und Parkierungsflächen werden in einem sickerfähigen Belag ausgeführt.

## **Ver- und Entsorgung**

### **§ 13 Entwässerung**

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorzunehmen.

## **Abweichungen**

### **§ 14 Abweichungen**

Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen kann die Baubehörde zulassen, wenn dadurch eine Verbesserung ermöglicht wird, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes entsprechen, im Sinne des Konzepts liegen und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

## **Inkrafttreten und Aufhebung bestehenden Rechts**

### **§ 15 Inkrafttreten**

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

