

Kanton Solothurn
Gemeinde Schönenwerd

Gestaltungsplan Lindenareal: Sonderbauvorschriften

Parzelle GB Nr. 2299 und Teil der Parzelle GB Nr. 260

11. Oktober 2016

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet am 17. Februar 2015
Öffentliche Auflage vom 26. Februar bis 30. März 2015

Vom Gemeinderat beschlossen am 22. November 2016

Der Gemeindepräsident


Peter Hodel

Die Gemeindeschreiberin:


Mirela Todorovic

Vom Regierungsrat beschlossen am 21. Feb. 2017

mit RRB Nr. 253

Der Staatschreiber:





Publikation im Amtsblatt Nr. 13 vom 31.03.2017

Auftrag	Sonderbauvorschriften Lindenareal, Schönenwerd
Auftraggeber/in	Rhomberg Bau AG, Feldlistrasse 2, 9000 St. Gallen, 071 228 63 73 Siegfried Frank, siegfried.frank@rhomberg.com Josef Leonz Senn, leonz.senn@rhomberg.com
Auftragnehmer/in	Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn, 032 622 42 44 Martin Eggenberger, martin.eggenberger@planteam.ch Barbara Wittmer, barbara.wittmer@plantam.ch
Architekt	Gautschi Lenzin Schenker Architekten, Schachenallee 29, 5000 Aarau, 062 823 20 90, Andras Gautschi, gautschi@glsarch.ch
Landschaftsarchitekt	Grünwerk 1, Landschaftsarchitektur bsla, Leberngasse 15, 4600 Olten Angelo Hug, a.hug@gruenwerk1.ch
Verkehrsgutachten	BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen, 062 388 38 38, Tobias Stüdi, tobias.stuedi@bsb-partner.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Dateiname	sch_gp lindenareal_sbv_161011
Sprachform	Wo die Unterlagen in männlicher Sprachform abgefasst sind, gelten diese sinngemäss auch für die weibliche Form.

1. Einleitende Bestimmungen

§ 1

Zweck

¹ Der Gestaltungsplan Lindenareal sichert die Rechtsgrundlage für eine kurzfristige bauliche Entwicklung der Parzelle GB Nr. 2299 und Teil der Parzelle GB Nr. 260. Er nimmt keinen Einfluss auf die Weiterentwicklung des Areals in der ersten Bautiefe ab der der Oltnerstrasse.

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

- Gestalterische Einbettung der Überbauung in die Siedlungsstruktur.
- Dichte qualitätsvolle Überbauung mit qualitativ hochwertigem Wohnraum in unmittelbarer Nähe des Ortskerns und des Bahnhofs Schönenwerd.
- Ausrichtung der Bauten auf einen attraktiven Innenhof, der zum Aufenthalt der Bewohner, Besucher und Kunden einlädt und diese vor den Lärmimmissionen schützt.
- Schaffen einer starken Raumkante zur Bahnhofstrasse und in Richtung SBB analog dem Vorhaben auf der benachbarten Parzelle GB Nr. 261.

§ 2

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 (inkl. Ansichten und Schnitten mit Höhenkoten) gekennzeichneten Perimeter. Planelemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.

§ 3

Bestandteile und Grundlagen

¹ Bestandteile des Gestaltungsplans mit Genehmigungsinhalt sind der Situationsplan im Massstab 1:500 (inkl. Ansichten und Schnitten mit Höhenkoten) und die Sonderbauvorschriften.

² Als Grundlagen mit orientierendem Charakter dienen folgende Unterlagen:

- der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV,
- der Wettbewerbsbeitrag Lindenareal Schönenwerd von Gautschi Lenzin Schenker Architekten AG, Aarau,
- das Verkehrsgutachten,
- das Richtprojekt mit Situation und Schnitten (Umgebungsgestaltung),
- der Lärmschutznachweis,
- das Baumgutachten.

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

2. Bauvorschriften

§ 4 Nutzungen

Zulässig sind Wohnungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

§ 5 Baumasse und Baubereiche

¹ Für die im Situationsplan festgelegten Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

Baubereiche	Höchste Kote der Bauten	Zulässige Bruttogeschossfläche
Baubereich 1	395.50 m.ü.M / 396.50 m.ü.M gemäss Unterscheidung im Plan	3'400 m ²
Baubereich 2	397.00 m.ü.M.	1'800 m ²
Baubereich 3	388.50 m.ü.M	Nur Nebennutzungen (z.B. Velounterstand und Container)

² Die Bauten sind grundsätzlich nur in den Baubereichen zulässig. Grenz- und Näherbaurechte sind vertraglich geregelt.

³ Aus städtebaulichen Gründen (Stärken der Raumstruktur entlang der Bahnhofstrasse durch gezieltes Setzen eines Baukörpers an einer topografisch anspruchsvolleren Lage) darf die nördliche Gebäudeecke der Baute im Baubereich 1 fünf Vollgeschosse betragen, wobei die Einfahrt in die Tiefgarage als ein Vollgeschoss gerechnet wird.

⁴ Der Höhenversatz zwischen den beiden Gebäudeteilen im Baubereich 1 muss 1 m betragen.

⁵ Technische Aufbauten und Anlagen (z.B. Kamine, Liftschächte, Hausinstallationen, zur Energiegewinnung) sind auf das Minimum zu beschränken. Der Abstand zur Fassade hat dabei mindestens 2m zu betragen.

§ 6 Grenz- und Gebäude- abstände

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

² Die Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters ergeben sich aufgrund der Baubereiche. Vorbehalten bleiben Auflagen und Bedingungen der Gebäudeversicherung.

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

§ 7

Gestaltungsbaulinie

Die städtebaulich wichtigen Fassaden des Baubereichs 1 entlang der Bahnhofstrasse und parallel zur Bahnlinie sind auf der im Situationsplan festgelegten Gestaltungsbaulinien zu realisieren

§ 8

Dachform

¹ In den Baubereichen 1 und 2 sind nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

² Im Baubereich 3 ist die Dachform frei.

§ 9

Etappen

Die Etappierung der Überbauung ist frei.

3. Freiraumgestaltung

§ 10

Umgebungs- und Begrünungsgestaltung

¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit einem separaten Umgebungs- und Begrünungsplan die definitive Gestaltung der Umgebungsbereiche festzulegen. Als Grundlage dient Richtprojekt mit Situation und Schnitten (Umgebungsgestaltung).

§ 11

Grünbereiche

Die Grünbereiche bilden den Übergang vom privaten Bereich in den halböffentlichen und den öffentlichen Raum. Die Grünbereiche sind mit Rasen, Sträuchern, einheimischen Pflanzen und Blumen zu bepflanzen.

§ 12

Erschliessungsfläche verkehrsfrei

¹ Die „Erschliessungsfläche verkehrsfrei“ dient neben der Fusserschliessung als Begegnungsraum und Spiel- und Aufenthaltsfläche. Sie ist sicherungsfähig auszugestalten und mit einem Belag zu versehen, der mit dem Belag der Erschliessungsfläche MIV ein in sich stimmiges Bild ergibt.

² Die Gestaltung des Begegnungsraums inkl. Aufenthaltsflächen, Spiel- und Sitzgelegenheiten muss in einem verbindlichen Umgebungsplan, der mit dem Baugesuch eingereicht wird, aufgezeigt werden.

³ Allgemeine Erschliessungsbauwerke wie Treppen, Rampen, Stützmauern etc. sind zulässig

⁴ Der Begegnungsraum ist verkehrsfrei.

§ 13
Bäume

¹ Bäume sind gleichzeitig mit der Erstellung der Umgebungsbereiche respektive den angrenzenden Baubereichen zu pflanzen. Die Stammhöhe hat bei der Pflanzung mindestens 2.50 m zu betragen. Die genaue Lage der Bäume muss in einem verbindlichen Umgebungsplan, der mit dem Baugesuch eingereicht wird, aufgezeigt werden.

² Es sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

³ Die Bäume im Grenzbereich der Parzelle GB Nr. 2299 und 261 sind zu erhalten: während der Bauphase sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen.

4. Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung

§ 14
Tiefgarage

¹ Die Tiefgarage wird über die Bahnhofstrasse erschlossen.

² Die Tiefgarage ist unterirdisch im gesamten Areal zulässig. Bei der Planung und bei der Ausführung ist die Fundierung der Bauten und Stützmauern auf GB Nr. 1299 und 260 sicher zu stellen.

³ Bei grösseren baulichen Veränderungen auf der Parzelle GB Nr. 260 ist die Parzelle GB Nr. 260 ebenfalls über die Tiefgarage der Überbauung Lindenareal zu erschliessen.

§ 15
Parkplätze

¹ In den Tiefgaragen sind max. 60 Parkplätze zulässig. 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 fünf Besucherparkplätze zulässig. Sie werden über die Bahnhofstrasse erschlossen. Deren genaue Lage ist im Umgebungsplan als integraler Bestandteil des Baugesuchs aufzuzeigen.

§ 16
**Erschliessungsfläche
motorisierter Individual-
verkehr**

¹ Der Innenhof als auch die Tiefgarage werden über die Bahnhofstrasse erschlossen.

² Die Garage (Oltnerstrasse 56, Parzelle GB Nr. 1299) wird über die Zufahrt zum Innenhof erschlossen.

§ 17
Fahrradabstellplätze

Für Fahrräder sind eine genügende Anzahl Abstellfelder gemäss Norm SN 640 065 zu erstellen. Deren Anzahl und genaue Lage ist im Umgebungsplan als integraler Bestandteil des Baugesuchs aufzuzeigen.

§ 18
Fusswege

Die Fusswege auf dem Areal dienen der Erschliessung der Bauten der Parzelle GB Nr. 2299.

§ 19
Hauseingänge

¹ Entlang der westlichen und nördlichen Gebäudefassade des Baubereichs 1 sind drei bis vier Hauseingänge zulässig. Entlang der nordöstlichen Gebäudefassade des Baubereichs 2 sind ein bis zwei Hauseingänge zulässig.

² Die genaue Lage, die Dimensionierung und die Materialisierung sind im Baugesuch aufzuzeigen.

§ 20
Container

Die Containerplätze sind in der Tiefgarage und im Baubereich 3 zu erstellen. Deren genaue Lage ist im Umgebungsplan als integraler Bestandteil des Baugesuchs aufzuzeigen. Wo einsehbar, sind sie optisch abzuschirmen.

5. Umwelt

§ 21
Lärmschutz

¹ Die Lärmschutzanforderungen für das Gestaltungsplangebiet richten sich nach Art. 31 LSV. Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III.

² Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

³ Wo bauliche und organisatorische Massnahmen die Einhaltung der IGW nicht ermöglichen oder aus gestalterischen oder städtebaulichen Gründen keine entsprechenden Massnahmen erwünscht sind, können die zuständigen kantonalen Behörden Ausnahmen gewähren. Diese sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzuholen.

§ 22
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.

§ 23

Entwässerung

¹ Die Siedlungsentwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Dachwasser und nicht belastetes Platzwasser sind mit ausreichender Retention wenn möglich auf den Parzellen versickern zu lassen oder nach Möglichkeit anderweitig zu nutzen.

² Im Bewilligungsverfahren sind der Nachweis für eine Retention respektive die Meteorwasserversickerung einzureichen.

§ 24

Bodenschutzkonzept

Ein Bodenschutzkonzept ist für das gesamte Areal im Bewilligungsverfahren einzureichen. Das Bodenschutzkonzept muss vor der Erteilung der Baubewilligung vom Amt für Umwelt beurteilt und gutgeheissen werden.

§ 25

Antennen-, Sende- und Empfangsanlagen

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

6. Abweichungen

§ 26

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

§ 27

Inkrafttreten und Aufhebung bestehenden Rechts

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