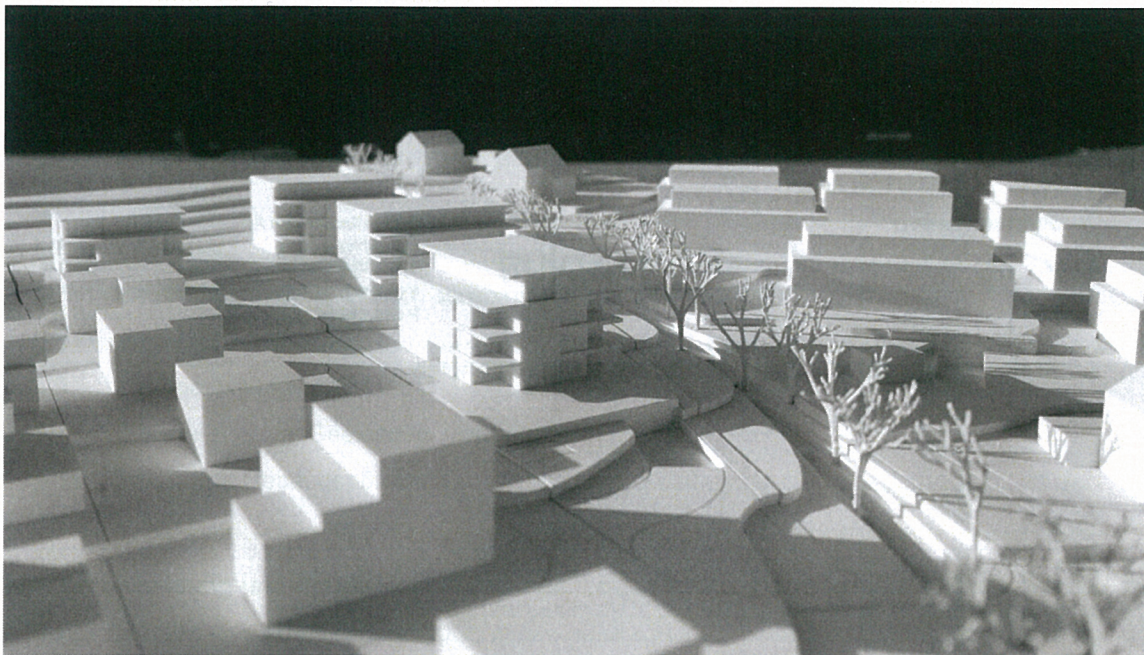


Gestaltungsplan „Bäriswil West“ Selzach

Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan (verbindlich)

29. Januar 2019



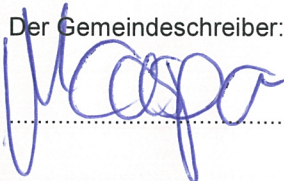
Öffentliche Auflage vom 28. Feb. 2019 – 01. April 2019

Beschlossen vom Gemeinderat Selzach Selzach, 21. Feb. 2019

Die Gemeindepräsidentin:



Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 1484 vom 24. September 2019

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 42 vom 18.10.19

Der Staatsschreiber:





Unterschriften:

Gesuchsteller/Grundeigentümer:



Affentranger Bau AG
Schlossweg 4
6147 Altbüren

.....
Affentranger Bau AG, Schlossweg 4, 6147 Altbüren

Planverfasser:



beplus
ARCHITEKTEN

beplus Architekten AG
Eichbühlstrasse 11
6246 Altshofen
T 062 748 96 10
F 062 748 96 15

.....
beplus Architekten AG, Eichbühlstrasse 11, 6246 Altshofen

Inhalt

I. Einleitende Bestimmungen	4
§ 1 Zweck	4
§ 2 Geltungsbereich	4
§ 3 Bestandteile und Stellung zur Grundordnung	4
II. Nutzung und Baubereiche	5
§ 4 Nutzung	5
§ 5 Ausnützung.....	5
§ 6 Baufelder	6
§ 7 Gebäudehöhen.....	6
§ 8 Attika.....	6
§ 9 Dachgestaltung.....	7
§ 10 Materialisierung, Gestaltung, Gliederung	7
§ 11 Grenz- und Gebäudeabstände	7
III. Erschliessung und Parkierung	7
§ 12 Erschliessung und Parkierung	7
IV. Entsorgung	8
§ 13 Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser	8
§ 14 Abfallentsorgung.....	8
VI. Umgebungsgestaltung	9
§ 15 Spiel- und Gemeinschaftsplatz.....	9
§ 16 Terraingestaltung.....	9
§ 17 Bepflanzung.....	9
§ 18 Uferschutzzone.....	9
VII. Schlussbestimmungen	10
§ 19 Dienstbarkeiten.....	10
§ 20 Ausnahmen	10

I. Einleitende Bestimmungen

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Selzach folgende Sonderbauvorschriften für den Gestaltungsplan «Bäriswil West», Selzach.

§ 1 Zweck

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan «Bäriswil West» regelt die Rahmenbedingungen für die Überbauung des Grundstückes GB Selzach Nr. 2714. Er stellt die optimale Nutzung des Grundstückes im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden sicher und legt die Baufelder, die Erschliessung, die Grundzüge der Gestaltung des Aussenraums und der kommunalen Uferschutzzone fest.

§ 2 Geltungsbereich

¹ Der schwarz gepunktete Perimeter des Gestaltungsplanes «Bäriswil West» umfasst die Parzelle GB Selzach Nr. 2714 sowie die entsprechenden Grundstücke innerhalb der kommunalen Uferschutzzone und der Abschnitt des Lochbachs. Gemäss der Änderung Bauzonenplan Bäriswil West (RRB Nr. 2014/149) obliegt für GB Selzach Nr. 2714 nur der Anteil der W3-Zone einer Gestaltungsplanpflicht. Der Perimeter umfasst jedoch die gesamte Parzelle, inklusive des Anteils der W2b Zone.

§ 3 Bestandteile und Stellung zur Grundordnung

¹ Bestandteile des Gestaltungsplanes sind neben dem Situationsplan (Mst. 1:500) und den orientierenden Schnittplänen (Mst. 1:500) die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

² Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Selzach sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. Nutzung und Baubereiche

§ 4 Nutzung

- ¹ Im Gestaltungsplanperimeter „Bäriswil West“ ist ausschliesslich Wohnnutzung vorgesehen. Mässig oder nicht störende Büro- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet. Die dazu notwendige Infrastruktur und Freiflächen sind im Gestaltungsplan dargestellt.
- ² Im Baufeld (E) Einstellhalle und Untergeschosse sind unterirdische Abstellplätze für Autos, Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen und allgemeine Nebenräume wie Keller-, Haustechnik-, und Hobbyräume zu den Mehrfamilienhäusern zugelassen.
- ³ Die Bereiche «Grünflächen» sind allgemeine Grünräume.
- ⁴ Die «Spiel- und Gemeinschaftsplätze» welche jeweils im Bereich der Hauszugänge angeordnet werden, dienen dem Aufenthalt für die Bewohner/-innen der Wohnüberbauung.

§ 5 Ausnützung

- ¹ Die Ausnützungsziffer (AZ) in der Zone W2b beträgt 0.40. Für den Gestaltungsplan wird ein Ausnützungsbonus von 0.05 beansprucht. Die resultierende Ausnützungsziffer beträgt somit 0.45.
- ² Die Ausnützungsziffer (AZ) in der Zone W3 beträgt 0.60. Für den Gestaltungsplan wird ein Ausnützungsbonus von 0.05 beansprucht. Die resultierende Ausnützungsziffer beträgt somit 0.65
- ³ Total anrechenbare Geschossfläche (aGF) Fläche Zone W2b $885 \text{ m}^2 \times 0.45 = 398 \text{ m}^2$
Fläche Zone W3 $4430 \text{ m}^2 \times 0.65 = 2880 \text{ m}^2$
- ⁴ Die Ausnützung wird wie folgt auf die Baufelder verteilt:

Baufeld A	960 m ²
Baufeld B	960 m ²
Baufeld C	960 m ²
Baufeld D	398 m ²

§ 6 Baufelder

¹ In den Baufelder A-D dürfen folgende Bauten realisiert werden:

Baufeld A	3 Vollgeschosse plus Attika
Baufeld B	3 Vollgeschosse plus Attika
Baufeld C	3 Vollgeschosse plus Attika
Baufeld D	2 Vollgeschosse plus Attika

² Anbaupflicht

Die nördliche Fassade der Bauten in den Baufeldern A - D sind an der Anbaupflicht-Baulinie zu positionieren.

³ Vorspringende Bauteile

Vordächer bei den Hauseingängen sind gestattet und dürfen maximal 1.2 m über die Baufelder hinausragen.

⁴ Baufeld E - Einstellhalle und Untergeschosse

Im Baufeld E sind Einstellhallen und Untergeschosse erlaubt. Die Bauten im Baufeld Einstellhalle sind unter Terrain (gem. ERP vom 4.2.14) anzuordnen. Die Einstellhalle hat im Bereich der Übergangszone Rasen/Uferschutz-/Landwirtschaftszone eine minimale Überdeckung von 50 cm aufzuweisen.

⁵ Baufeld F - Zufahrt EH / Velos / Container

In diesem Baufeld ist die Zufahrt zur Einstellhalle sowie Veloabstellplätze und der Containerplatz zugelassen. Diese Nutzungen sollen zusammengefasst und möglichst einheitlich gestaltet werden, um eine ansprechende Adressbildung zur Überbauung sicherstellen zu können.

⁶ Baufeld PP – Besucherparkplätze

Die Parkplätze in diesem Baufeld dienen den Besuchern der Überbauung.

§ 7 Gebäudehöhen

¹ Baufeld A	EG	+0.00	484.55 m.ü.M.
	OK Dach	+12.00	496.55 m.ü.M.
² Baufeld B	EG	+0.00	485.80 m.ü.M.
	OK Dach	+12.00	497.80 m.ü.M.
³ Baufeld C	EG	+0.00	488.00 m.ü.M.
	OK Dach	+12.00	500.00 m.ü.M.
⁴ Baufeld D	EG	+0.00	488.00 m.ü.M.
	OK Dach	+9.00	497.00 m.ü.M.

⁵ Die Erdgeschosshöhen weisen eine Toleranz von +0.50 Meter auf Die Dachrandhöhen (m.ü.M.) sind nach oben limitiert. Abweichungen nach unten sind erlaubt.

§ 8 Attika

¹ In den Baufeldern A - D sind Attikageschosse vorgesehen. Die Lage der rückspringenden Fassadenfront im Attika ist im Gestaltungsplan verbindlich definiert.

§ 9 Dachgestaltung

- ¹ Alle Baukörper müssen zwingend ein Flachdach ausweisen. Die Dächer werden begrünt und dürfen nur zu Revisionszwecken begehbar gemacht werden.
- ² Technische Einrichtungen und Anlagen zur Energiegewinnung dürfen OK Dachrand um maximal 20 cm überragen. Liftüberfahrten dürfen den Dachrand maximal 100 cm überragen.
- ³ Flachdächer unter 10 m² müssen nicht begrünt werden.

§ 10 Materialisierung, Gestaltung, Gliederung

- ¹ Für die Gesamtüberbauung wird mit dem ersten Baugesuch ein Richtfarbkonzept erstellt. Für jedes Projekt ist der Baubewilligungsbehörde ein Farbkonzept entsprechend dem Richtfarbkonzept zur Genehmigung einzureichen.
- ² Es ist eine maximale Fassadenlänge von 24 Meter ohne Gliederung zugelassen.

§ 11 Grenz- und Gebäudeabstände

- ¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen innerhalb des Geltungsbereichs – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner Beschränkung dinglicher Rechte. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

III. Erschliessung und Parkierung

§ 12 Erschliessung und Parkierung

- ¹ Das Quartier wird über die bestehende öffentliche Erschliessungsstrasse Sägeweg erschlossen. Die Bauten im Baubereich A - D werden über eine gemeinsame Einstellhalle erschlossen. Die Parkierung für die Bewohner/-innen erfolgt ausschliesslich unterirdisch.
- ² Die Anordnung der Besucherparkplätze ist im Plan dargestellt und sinngemäss verbindlich.
- ³ Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren mit der Gemeinde festzulegen.
- ⁴ Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Übergangsbereiche zum Erdgeschoss der Hauptgebäude zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.
- ⁵ Für die Velos sind im Baufeld F oberirdisch gedeckte Veloabstellplätze vorgesehen.

IV. Entsorgung

§ 13 Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser

- ¹ Die Entwässerung ist im Trennsystem zu erstellen.
- ² Das Meteor- und Schmutzwasser wird an die vorhandenen Leitungen im Sägeweg angeschlossen.
- ³ Das Fusswegnetz, der Spiel- und Gemeinschaftsplatz, die Besucherparkplätze sowie die privaten Sitzplätze sind mit sickerfähigen Belägen auszustatten oder über die Schulter zu entwässern.
- ⁴ Das Regenwasser wird über die extensiv begrünte Flachdachfläche eingestaut und wird anschliessend dem Lochbach zugeführt.

§ 14 Abfallentsorgung

- ¹ Für den Hauskehrricht ist im Baufeld F ein gemeinsamer Containerplatz vorgesehen.

VI. Umgebungsgestaltung

§ 15 Spiel- und Gemeinschaftsplatz

- ¹ Zwischen den Baufeldern A/B, B/C und C/D werden gemeinsame Spiel- und Gemeinschaftsplätze angelegt.
- ² Die Ausgestaltung des Spielplatzes hat entsprechend § 41 KBV zu erfolgen und ist im Baugesuch aufzuzeigen. Der Unterhalt ist durch den Grundeigentümer sicherzustellen.
- ³ Die Spiel- und Gemeinschaftsplätze sind mit einer sickerfähigen Fläche, vorzugsweise mit einer Kies- oder Mergelfläche, zu gestalten. Im Bereich der Spiel- und Gemeinschaftsplätze sind Rasenflächen, Baumbepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, Spielplätze und Aufenthaltsräume für Kinder sowie dem Nutzungszweck entsprechende Kleinbauten zulässig.
- ⁴ Die definitive Materialisierung und Gestaltung der Umgebung ist mit dem ersten Baugesuch für den gesamten Perimeter aufzuzeigen.

§ 16 Terraingestaltung

- ¹ Stützmauern sind gemäss den kantonalen Vorschriften, insbesondere § 46 ff, Kantonale Bauverordnung (KBV), auszuführen.
- ² Böschungen sind zu bepflanzen und sind im Verhältnis 2:3 oder flacher auszuführen.

§ 17 Bepflanzung

- ¹ Die Übergangszone Rasen/Uferschutz-/Landwirtschaftszone ist naturnah, z.B. mit einer Magerwiese zu gestalten.
- ² Für die Bepflanzung sind einheimische standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Das Gestaltungskonzept ist mit dem ersten Baugesuch aufzuzeigen.

§ 18 Uferschutzzone

- ¹ Die Bewirtschaftung und Gestaltung der kommunalen Uferschutzzone richtet sich nach § 29 des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Selzach (RRB Nr. 2001/2345) sowie der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201, insbesondere Art. 41c) und der Chemikalien-Reduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81). Die Uferschutzzone entlang des Lochbaches sollen renaturiert und mit standortgerechter Ufervegetation begrünt werden. Das Anlegen einer standortgerechten Ufervegetation ist durch die Eigentümerschaft der Parzelle GB Selzach Nr. 2714 vorzunehmen. Die Details der Bepflanzung und Gestaltung sind vor Baubeginn in Absprache mit dem AfU vor Ort festzulegen.

VII. Schlussbestimmungen

§ 19 Dienstbarkeiten

Alle notwendigen Dienstbarkeiten werden im Grundbuch eingetragen. Gegenseitige Durchleitungsrechte für Leitungen jeglicher Art innerhalb des Gestaltungsplanperimeters werden im Rahmen der Parzellierung begründet.

§ 20 Ausnahmen

Die Baubehörde kann in begründeten Fällen im Rahmen der Baubewilligung kleinere Ausnahmen von den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes gewähren, wenn die Abweichung geringfügig ist und gesamthaft eine mindestens gleichwertige Lösung erreicht wird, sowie keine übergeordneten Vorschriften verletzt werden und keine erheblichen öffentlichen und nachbarschaftlichen Interessen verletzt werden.

§ 21 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan «Bäriswil West» und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.