95/36 a,b

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 18. Mai 1993 NR. 1731

STARRKIRCH-WIL: Umzonungs-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Wildpark" mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

Die Einwohnergemeinde **Starrkirch-Wil** unterbreitet dem Regierungsrat **den Umzonungs-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Wildpark" mit Sonderbauvorschriften** zur Genehmigung.

Der vorliegende Gestaltungsplan regelt die Bebauung, Aussenraumgestaltung und Erschliessung eines stark nach Nordwesten geneigten Hanges an der Kohliweidstrasse. Vorgesehen sind teilweise zusammengebaute Wohneinheiten mit zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss, die durch ihre optimierte Grundrissanordnung eine hohe Wohqualität aufweisen.

Die öffentliche Auflage des Umzonungs-, Erschliessungs- und Gestaltungsplanes "Wildpark" mit Sonderbauvorschriften erfolgte in der Zeit vom 22. Januar 1993 bis zum 22. Februar 1993. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen, jedoch ein Schreiben der Aare-Tessin Aktiengesellschaft für Elektrizität, Olten, ein. In diesem Schreiben äusserte die Atel den Wunsch, rechzeitig benachrichtigt zu werden, wenn die erste Etappe der geplanten Überbauung in Angriff genommen wird. Die Baukommissiom sicherte dies der Atel schriftlich zu. Der Gemeinderat genehmigte den Umzonungs-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Wildpark" mit Sonderbauvorschriften am 29. März 1993.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

Es wird

beschlossen:

1. Der Umzonungs-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Wildpark" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil wird genehmigt.

2. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

3. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 7. Juni 1993 noch 3 Pläne zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

4. Der kantonale Richtplan ist in den Bereichen Siedlungs- und Baugebiet an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.

Kostenrechnung EG Starrkirch-Wil

Genehmigungsgebühr:	**Fr. 800.--**	(Kto. 2005-431.00)
Publikationskosten:	**Fr. 23.--**	(Kto. 2020-435.00)
	Fr. 823.--	Verrechnung im KK

Staatsschreiber:

Dr. K. Schmalz

Bau-Departement (2) TS/PM
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan
[SA\RRB\95GPWILD]
Amt für Umweltschutz (2), mit Planausschnitt KPR (folgt später)
Amt für Wasserwirtschaft
Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amtshaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan/Planausschnitt KRP (folgt später)
Landwirtschafts-Departement
Meliorationsamt
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Sekretariat der Katasterschatzung, mit 1 gen. Plan/Planaus-schnitt KRP (folgt später)
Solothurnische Gebäudeversicherung
Gemeindepräsidium der EG, 4656 Starrkirch-Wil, mit 2 gen. Plan (folgt später), Verrechnung im KK
Baukommission der EG, 4656 Starrkirch-Wil

Amtsblatt Publikation:
Genehmigung: EG Starrkirch-Wil: Umzonungs-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Wildpark" mit Sonderbauvorschriften

95/36 a,b

S I E D L U N G W I L D P A R K
G E M E I N D E S T A R R K I R C H - W I L

PARZELLEN NR. 560, 402, 403

SONDERBAUVORSCHRIFTEN
RICHTTEXTE ZU GESTALTUNGSPLAN UND SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Artikel 1

Wirkungsbereich

Der Gestaltungsplan mit den dazugehörenden Sonderbauvorschriften (SBV) gilt für das im Plan bestimmte Gebiet.

Artikel 2

Es gilt die Kantonale Bauverordnung sowie das Zonenreglement und der Zonenplan der Gemeinde Starrkirch-Wil.

Artikel 3

Regelung über die Erschliessungsanlagen sowie die weiteren gemeinschaftlichen Anlagen

1
Für Regelungen über Eigentum, Erstellung und Unterhalt der Erschliessungsanlagen gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Gestaltungsplan und die entsprechenden Sonderbauvorschriften.

2
Alle Erschliessungsanlagen des Gestaltungsplanes sind im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen.

3
Allfällige weitere Vereinbarungen mit der Gemeinde bezüglich Ver- und Entsorgung sind ebenfalls vor der Baubewilligung der 1. Ausführungsetappe abzuschliessen.

4
Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Anlagen sind etappenweise zu erstellen.

Artikel 4

Teilgebiete

Das Gestaltungsgebiet ist in Baustreifen aufgeteilt. Die Überbauung kann in verschiedenen Etappen realisiert werden.

Artikel 5

Umgebungsgestaltung

1
Baugesuche dürfen nur zusammen mit einem detaillierten Projekt für die Gestaltung der entsprechenden Aussenbereiche bewilligt werden.

2
Im einzelnen sind zu regeln:

- Ausbildung der Abgrenzungen der Vorgärten und Gärten gegenüber den allgemein zugänglichen Bereichen (im weiteren Gemeinschaftsanlagen genannt)

- Ausbildung der Zufahrten, Anlieferungsbereiche

- Anzahl, Ausbildung und Zuteilung der Parkplätze

- Ausbildung der Fussgängerbereiche, ihre Ausstattung und Bepflanzung

Die Wohnstrasse wird gegenüber der Kohliweidstrasse durch ein offenes Tor optisch abgegrenzt und ist 4.50 m resp. 3.50 m breit. Die internen Fusswege sind mindestens 1.50 m breit.

Artikel 6

Nutzung

1
Die Baustreifen 1A - 4B dienen der Wohnnutzung.
In den Sockelgeschossen sind auch Gemeinschaftsräume und Ateliers mit stillem Gewerbe zugelassen.

2
Der Baustreifen 1 ist für Wohnnutzung mit freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen. Die Baustreifen 2-4 sind mit Atriumhäuser, Reihenhäuser, Terrassenhäuser und z.T. Eigentumswohnungen für Wohnnutzung vorgesehen.

Artikel 7

Baustreifen, Gebäudehöhe und Standorte der Nebenbauten

1
Die Baustreifen bestimmen die Stellung, die maximale Geschosszahl und die maximale Höhenlage der Bauten.

2
Für die Gebäudehöhen ist der Gestaltungsplan massgebend.

3
Gemeinschaftliche Nebenbauten und weitere bauliche Anlagen wie raumbildende Kleinbauten, Gartenreduits, Spielplatzelemente respektive in den öffentlichen Fussgängerbereich führende offene und überdeckte Garagenausgänge können ausserhalb der Baustreifen angeordnet

werden, sofern sie zur räumlichen und gestalterischen Qualität der Siedlung beitragen. Die Standorte dieser Elemente werden nicht vorgeschrieben.

4
Das Erstellen offener und gedeckter Sitzplätze respektive Geräteräume in den Gärten auch ausserhalb der Baustreifen ist zulässig, sofern eine gute architektonische Einordnung gewährleistet ist.

Durchgang für Fussgänger im Baustreifen

5
Die Lage der Strassen- und Fussgängerwege wird erst mit dem Baugesuch definitiv festgelegt.
Verschiebungen sind seitlich in beiden Richtungen maximal um die ganze Breite des Durchganges gestattet.

Artikel 8

Bruttogeschossfläche

1
Die in den einzelnen Baustreifen zulässige Bruttogeschossfläche beträgt:

Baustreifen					
1A-1D	560 BGF m2	1E-1G	426 BGF m2	=	986 BGF m2
2A	711 BGF m2	2B	625 BGF m2	=	1'336 BGF m2
3A	762 BGF m2	3B	632 BGF m2	=	1'394 BGF m2
4A	315 BGF m2	4B	430 BGF m2	=	745 BGF m2

2
Nutzungsumlagerungen von Baustreifen zu Baustreifen sind in beschränktem Ausmass zulässig.
Die Abweichung darf jedoch ± 15 % nicht übersteigen.

Artikel 9

Hauptgebäude

1
Für die Hauptgebäude gelten die Umrisse der Baustreifen als Baulinien.

2
Im Westen ist die Strassenbaulinie massgebend.

Artikel 10

Heraussspringende Bauteile

Erker, Balkone, Loggien, Vordächer und ähnliches dürfen die Baustreifenabgrenzungen um 2.50 m überschreiten, soweit sie Zu- und Durchgänge nicht behindern.

Artikel 11

Abgrenzungen der priv. Aussenräume

1
Die Vorgärten gegenüber den Gemeinschaftsanlagen sind offen zu gestalten. Allfällige Einfriedungen müssen einheitlich gestaltet werden.

2
Die Geländestufen zwischen den Bauten sind generell mit einheitlichem Material zu gestalten.

3
Die Gärten können mit Mauern oder Bepflanzung optisch abgeschirmt werden.
Die Gestaltung der Mauern und Hecken ist einheitlich zu regeln.
Die überdeckten Abstellplätze sind teilweise offen zu gestalten.

Artikel 12

Gestaltungsvorschriften, Richtplan

1
Die Gesamtanlage soll einheitlich gestaltet werden. Die Bauten, Nebenanlagen sowie Mauern sind bezüglich Material und Farben sorgfältig aufeinander abzustimmen.

2
Der Gestaltungsplan und die Schnitte sind wegleitend für die generelle Planungsidee und die kubische Staffelung der Baukörper. Wegleitend ist:

- die verdichtete Bauweise

- die Verdichtung der Baukörper sukzessive talwärts von Ost nach West

- die Gliederung der Häuser mit transparenter Ost-West gelegener vertikaler Erschliessung (Baustreifen 1-3)

- die Gewährleistung der Fernaussicht vorne (Nordwest) sowie die Sonnenstrahlung seitlich (Südwest)

3
Die Dächer sämtlicher Häuser sind als Flachdächer einheitlich zu gestalten.

4
Die Flachdächer mit zum Teil begehbaren Terrassen sind zu begrünen.

5
Dachausbauten sind bei guter Gestaltung zulässig.

Artikel 13

Gemeinschaftsanlagen

1
Unter Gemeinschaftsanlagen werden verstanden:

a). die Wohnstrasse die internen Fussgängererschliessungen und Spielplätze

b). die Erschliessungsstrasse sowie die Aussenparkplätze

c). Gemeinschafts- und Technikräume

d). die Einstellhallen, Entsorgungsanlagen und Kompostierplätze.

2
Die Gemeinschaftsanlagen sind als Ganzes zu planen und in die jeweiligen Baugesuche einzugliedern. Dabei sind die Höhenangaben, Angaben über Rampen, Treppen, Mauern usw. des Gestaltunsplanes wegleitend.
Abweichungen können im Baugesuchsverfahren zugestanden werden, sofern die Änderungen sich auf das Gesamtbild nicht nachteilig auswirken.

3
In die Detailprojektierung der Bauten und deren Geräten sind die Gemeinschaftsanlagen mit einzubeziehen. Beim etappenweisen Vorgehen sind die Anschlussbereiche zu den angrenzenden Anlagen mit zu projektieren.

Artikel 14

Fussgängerbereich

1
Der Fussgängerbereich ist generell, wo nicht anders vorgesehen, als Hartbereich auszubilden.

2
Hartbelag bedeutet Stein- oder Plattenbelag irgendwelcher Art. Falls aus verschiedenen Gründen gewünscht, ist teilweise auch ein kiesbedeckter Hartbelag denkbar oder ein Asphaltbelag unterteilt durch ein anderes Material wie Platten- oder Pflästerungsstreifen.
Bei seiner Ausbildung ist darauf zu achten, dass grössere zusammenhängende Teile auch für Rollschuh- und Kleinradfahren usw. geeignet sind.

3
Der Fussgängerbereich gilt prinzipiell als Kinderspielplatz und kann an geeigneten Stellen entsprechend ausgestattet werden.

4
Eine allenfalls gedeckte Spielfläche, bei welcher der Standort nicht vorgeschrieben ist, kann als Neubau in oder ausserhalb der Baustreifen realisiert werden.

Artikel 15

"Baumreihen" in Fussgängerbereichen und Parkierungsflächen resp. weitere Bepflanzungen

1
Für die im Gestaltungsplan festgelegten "Baumreihen" sind hochstämmige Bäume zu wählen. In den einzelnen Abschnitten sind einheitliche Baumsorten zu wählen. Ein allfälliger Ersatz der Bäume, bedingt durch Alter, Grösse oder Zustand ist zulässig.

2
Für die "Baum- und Strauchgruppen" ist der Gestaltungsplan wegleitend.

Artikel 16

Zufahrt und Fussgängerzone

1
Die Fahrbahn der Erschliessungsstrasse entlang der westlichen Parzellengrenze ist gegenüber dem Grünstreifen abzusetzen.

2
Die Wohnstrasse dient ausschliesslich der Erschliessung zwischen den Baustreifen 1A - 1G und den Baufeldern 2 und 4 als Besucher- resp. Umschlagsplatz.

3
Auf den Fahrbahnen können spezielle Übergänge, sei es durch das Anheben der Fahrbahn oder durch Belagswechsel, vorgesehen werden.

Artikel 17

Parkierung

1
Die Abstellplätze sind bei etappenweiser Ausführung zusammen mit den anschliessenden Bauzeilen gemäss Ergänzungsplan zu erstellen. Der spätere Vollausbau der im Plan eingezeichneten offenen Abstellplätze darf weder durch bauliche noch durch andere Massnahmen erschwert oder verhindert werden.

2
Zu jedem Baugesuch sind die benötigten Autoeinstellplätze auszuweisen und sicherzustellen.

Artikel 18

Kehrichtbeseitigung

Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen.
Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen.

Artikel 19

Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.86 (LSV) zugeteilt.

Artikel 20

Inkrafttreten

Diese Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Bern, 17. Dezember 1992 vo/jd

Genehmigungsvermerke:

GEMEINDERAT

BESCHLUSS ZUR PLANAUFLAGE 18. Jan. 1993

OEFFENTLICHE PLANAUFLAGE

22. Jan. 1993

BIS 22. Feb. 1993

EINWOHNERGEMEINDE STARRKIRCH-WIL

GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT
29. März 1993

FUER DIE RICHTIGKEIT
STARRKIRCH-WIL, DEN 31. März 1993

DER GEMEINDEAMMANN:

A. Rudolf

DER GEMEINDESCHREIBER:

DER REGIERUNGSRAT:

BAUHERRIN

Helfer Immobilien AG
Weltpoststrasse 17
3000 Bern 15
Tel. 031 44 93 93
Fax 031 43 23 63

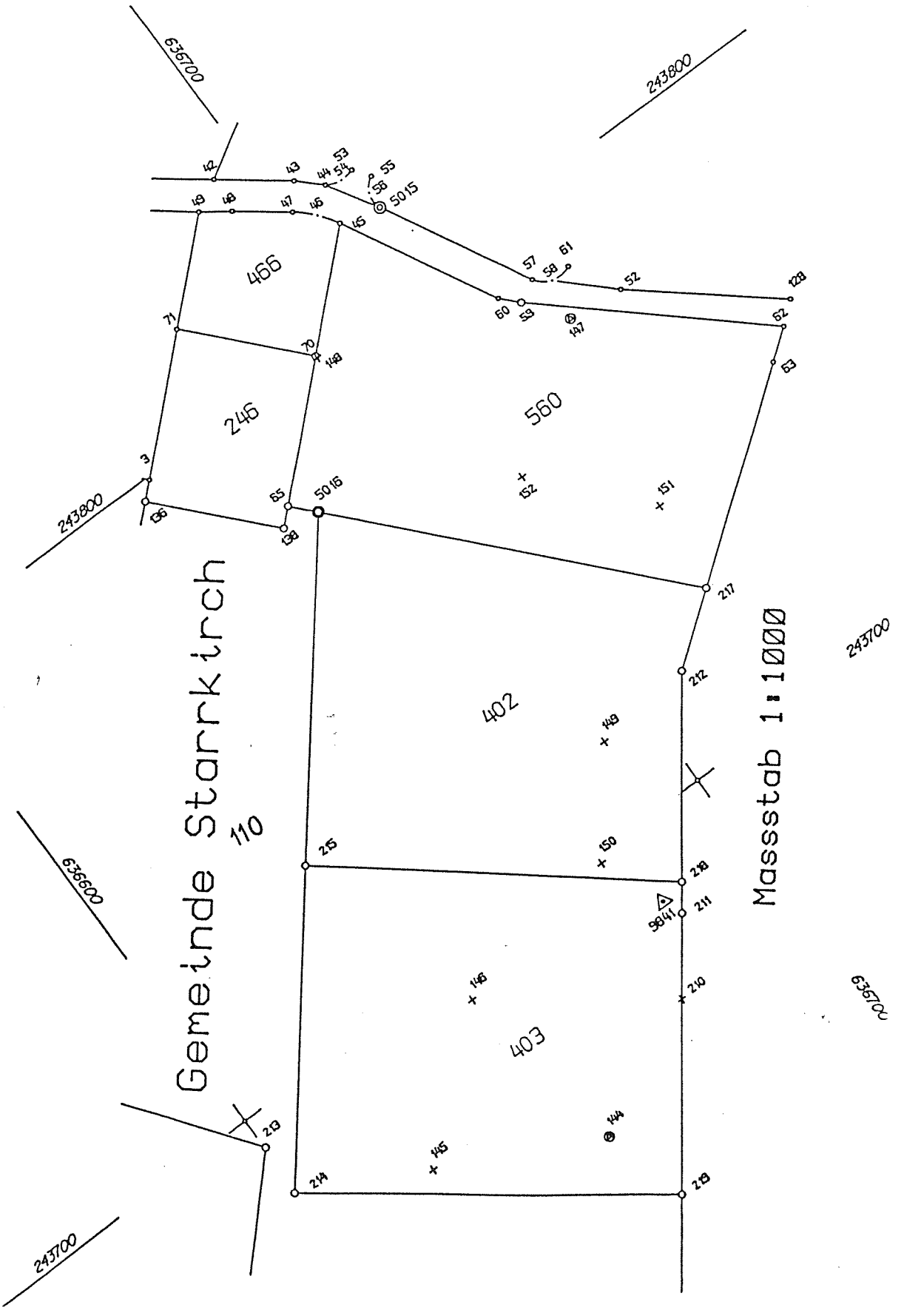
ARCHITEKT

Helfer Architekten und Planer AG
Weltpoststrasse 17
3000 Bern 15

Vom Regierungsrat durch heutigen Beschluss Nr. 1731 genehmigt.

Solothurn, den 18. Mai 1993

Der Staatsschreiber:

STAATSKANZLEI SOLOTHURN

1892 SIEDLUNG WILDPARK STARRKIRCH-WIL	
GEOMETERPLAN 1:1000 FA. BUXTORF UND LERCH 15 FEB 91