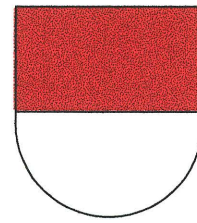


EINWOHNERGEMEINDE
STARRKIRCH - WIL

KANTON SOLOTHURN



GESTALTUNGSPLAN "SENIOREN - RESIDENZ"

GB 81 UND GB 415 STARRKIRCH - WIL

mit Sonderbauvorschriften

PLAN SITUATION 1: 500

ÖFFENTLICHE PLANAUFLEGE VOM 17. Juni 1999 BIS 19. Juli 1999

PLAN VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM 16. Aug. 1999

DER GEMEINDEPRAESIDENT



DER GEMEINDESCHREIBER

3. [Signature]

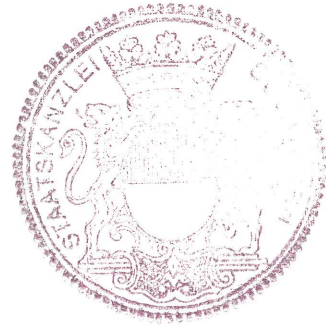
PLAN VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM 23. Nov. 1999

RRB NR.

2222

Stabschef

Dr. K. P. [Signature]



LEGENDE :

- ● ● ● ● GELTUNGSBEREICH
- GRUENZONE
- PARKFLAECHE
- ÖFFENTLICHE RUHEPLAETZE
- NATURWEIHER
- WOHNZONE
- GESTALTUNGSBEREICHE A-E
- BAUFELD A1-A6 MIT BAUBEGRENZUNGSLINIE (2 VOLLGESCHOSSE UND ATTIKAGESCHOSS) AUSNAHME: SIEHE SBV ART. 3.1.2
- BAUFELD B MIT BAUBEGRENZUNGSLINIE (GESCHLOSSENER LAUBENGANG, 2 VOLLGESCHOSSE)
- BAUFELD C MIT BAUBEGRENZUNGSLINIE (GESCHLOSSENER LAUBENGANG, 1 VOLLGESCHOSS)
- BAUFELD D MIT BAUBEGRENZUNGSLINIE (BESTEHENDES GEBAEUDE, 2 VOLLGESCHOSSE)
- BAUFELD E MIT BAUBEGRENZUNGSLINIE (OFFENER AUSSENSITZPLATZ)
- PRIVATE ZUFARTEN, PARKPLAETZE
- PRIVATER FUSSGAENGERBEREICH
- ÖFFENTLICHER FUSSGAENGERBEREICH GEMAESS ERSCHLIESSUNGSPLAN
- GRUENFLAECHE 1: GARTENANLAGE
- GRUENFLAECHE 2: EXTENSIVBEGRUENUNG
- GRUENFLAECHE 3: NATURWIESE
- CONTAINERSTANDORT
- GEO. VELO- UND MOFAABSTELLPLATZ
- BEPFLANZUNG
- NATURHECKE
- OBSTBAEUME
- ORIENTIERENDER PLANINHALT
- ÖFFENTLICHE STRASSEN GEMAESS ERSCHLIESSUNGSPLAN



02.04.98

Verm.- u. Ing.-Büro
Buxtorf, Lerch und Partner
Dellenstrasse 75
4632 Trimbach
Tel: 062/293'40'60
Fax: 062/293'40'26

Sonderbauvorschriften

1. Einleitende Bestimmungen

Art. 1.1: Zweckbestimmung des Plans

- Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer Senioren Residenz mit Wohnungen und Räumen für stilles Gewerbe in der Wohnzone.

Art. 1.2: Geltungsbereich

- Der beiliegende Gestaltungsplan und die vorliegenden Sonderbauvorschriften gelten für das durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet (GB Nr.81 und GB Nr. 415). Die Arealfläche beträgt 7734 m².

Art. 1.3: Stellung zur Bau- und Zonenordnung

- Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement (ZR) der Gemeinde Starrkirch-Wil und die einschlägigen bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften.

2. Bestimmungen zur Grünzone

Art. 2.1: Parkflächen

- Es sind keine Hochbauten zulässig; nur gestalterisch bedingte Terrainveränderungen. Angaben zur Begrünung siehe Art. 4.1.

Art. 2.2: Weiher

- Form und Grösse werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Senioren Residenz festgelegt.

Art. 2.3: Ruheplätze

- Die Landfläche der Ruheplätze wird der Gemeinde Starrkirch-Wil abgetreten. Der Unterhalt wird somit Sache der Gemeinde Starrkirch-Wil.

3. Bestimmungen zur Wohnzone

3.1. Baubereiche

Art. 3.1.1: Nutzung/Ausnützung

- In dem von Gestaltungsplan erfassten Gebiet sind neben Wohnungen nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.
- Die maximale Ausnützung beträgt 0.48. Sie entspricht dem im Gestaltungsplan eingetragenen vermassen Projekt, das innerhalb der Baubereiche geringfügig verschoben oder partiell geändert, dabei aber gesamthaft nicht vergrössert werden darf. Für Erweiterungen auf GB 415 gilt gemäss Art. 15 des Zonenreglementes die maximale Ausnützungsziffer von 0.5.

Art. 3.1.2: Massvorschriften und Baubereiche

- Die Erstellung von Hochbauten ist nur innerhalb der im Gestaltungsplan eingetragenen Baubereiche A bis E zulässig.
- Vordächer und Balkone dürfen die Baubereiche gemäss kant. Bestimmungen überragen.
- In den Baubereichen A4 und A6 ist ein drittes Vollgeschoss in Form eines talseits, bis max. 2.5 m über dem gewachsenen Terrain liegenden, jedoch infolge Aufschüttung nicht sichtbaren Untergeschoss zulässig.
- In den Treppenhausbereichen A1 und A2 sind infolge terrainbedingtem Gebäudeversatz drei Vollgeschosse zulässig.
- Kleintierställe, Geräteschuppen, oder ähnliche Bauten sind ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Art. 3.1.3: Gestaltung der Hochbauten

- Die ganze Anlage ist in einem einheitlichen architektonischen Stil zu realisieren.
- Die Dachform entspricht einem Flachdach. Die Flachdächer werden extensiv begrünt.
- Das Farbkonzept für das Haupt- und Nebengebäude wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 3.1.4: Koten

- Die Projektkote + - 0.00 liegt auf +437.05 m ü.M. und entspricht dem Projektniveau 0.
- Die im Gestaltungsplan festgelegten Erdgeschosskoten dürfen nicht überschritten werden. Das selbe gilt für die Dachrandkoten mit Ausnahme der technischen Dachaufbauten.

Art. 3.1.5: Abfallentsorgung

- Der Containerstandort ist im Gestaltungsplan festgelegt.

3.2. Verkehrsflächen

Art. 3.2.1: Verkehrserschliessung

- Die Fahrverkehrserschliessung erfolgt über die im Gestaltungsplan gekennzeichneten öffentlichen Strassen 'Untere Schul- und Kleinfeldstrasse, gemäss Erschliessungsplan der Gemeinde.

Art. 3.2.2: Parkplätze

- Die erforderliche Parkplatzzahl wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Davon dürfen maximal 11 Parkplätze gemäss Gestaltungsplan oberirdisch angelegt werden. Die übrigen Parkplätze sind unterirdisch anzulegen.

3.3. Umgebung

Art. 3.3.1: Terraingestaltung

- Das Terrain ist so zu gestalten, dass es die Erdgeschosse bzw. die die Grünflächen 1 sowie das Baufeld E und die Grundstücksgrenzen als natürlich wirkende schiefe Ebene verbindet. Zur Erreichung dieses Ziels darf partiell auch mehr als 1.5 m aufgeschüttet werden. An der Parzellengrenze darf das gewachsene Terrain nur soweit verändert werden, dass einen harmonischen Übergang zum angrenzenden Terrain erreicht wird. Stützmauern an der Grenze sind unzulässig.

4. Bestimmungen zur Bepflanzung

Art. 4.1: Umgebungsgestaltung

- Die im Gestaltungsplan dargestellte Bepflanzungsanordnung ist wegleitend. Die detaillierte Bepflanzung wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens festgelegt.
- Die wesentlichen Gestaltungselemente sind Naturhecken, Obstbäume und Mager- bzw. Naturwiesen.

5. Schlussbestimmungen

Art. 5.1: Ausnahmen

- Die Baukommission kann im Interesse einer besseren Lösung Abweichungen vom Gestaltungsplan und von einzelnen der vorliegenden Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden bundesrechtlichen, kantonalen oder kommunalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Art. 5.2: Inkrafttreten

- Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften werden vom Gemeinderat festgesetzt (§ 16 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz). Sie treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.