95 / 80

Legende Teilzonenplan

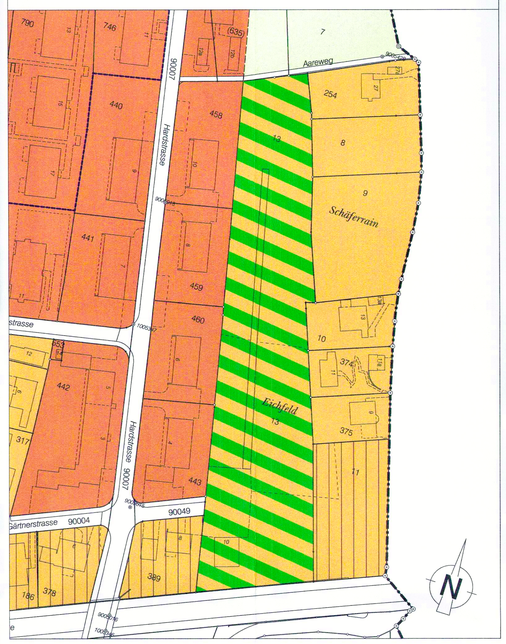
Genehmigungsinhalt

	Wohnzone dicht, 2-3 geschossig	WD
	Gärtnereizone	GA
	Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht	

Orientierungsinhalt

	Wohnzone, 1-2 geschossig	W2
	Wohnzone, 3 geschossig	W3
	Landwirtschaftszone	LW
	Aufstufung um eine Stufe auf ES III	
	Rechtskräftiger Gestaltungsplan	
	Gemeindegrenze	

Bauzonenplan rechtsgültig — Orientierungsinhalt
RRB Nr. 1065 vom 10. Mai 2005



Änderung Bauzonenplan — Genehmigungsinhalt
RRB Nr. vom

Bauzonenplan neu — Orientierungsinhalt
RRB Nr. 1065 vom 10. Mai 2005, RRB Nr. vom

Zonenvorschriften Wohnzone dicht, 2-3 geschossig (Genehmigungsinhalt)

Wohnzone dicht, 2-3 geschossig WD	Wohnzone WD (§ 30 PBG)
Wohnzonen sind für das Wohnen bestimmt. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, sofern sie die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.	Zweck
Es gilt eine generelle Gestaltungsplanpflicht.	Gestaltungsplanpflicht
Im Rahmen der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil sind Änderungen/Ergänzungen zu den aufgeführten Zonenvorschriften der Wohnzone dicht möglich. Diese Ergänzungen bleiben vorbehalten. Die Rechtssicherheit und Planbeständigkeit sind diesbezüglich relativiert.	Spezielle Bedingungen

WD	Zone
§ 9 PBG	Bestimmung
2-3 min. 2-geschossig, max. 3-geschossig Bei 3-geschossiger Bauweise ist kein zusätzliches Attikageschoss zulässig.	GZ Geschosszahl
10.50 m	GH Gebäudehöhe
-	FH Firsthöhe max.
30.00 m	GL Gebäudelänge max.
0.55	AZ Regel
kein Bonus	AZ Bonus nach § 3
kein Bonus	AZ Bonus Arealbauweise
40 %	GFZ Grünflächenziffer
II	ES (Lärm)

Legende Gestaltungsplan

Genehmigungsinhalt

	Gestaltungsplanperimeter	9'087.3 m²
	Teilbereich Mehrfamilienhäuser Nord	3'415.0 m²
	Teilbereich Mehrfamilienhäuser Süd	3'377.7 m²
	Teilbereich Ein- und Doppelfamilienhäuser	2'294.6 m²
	Baufelder für Mehrfamilienhäuser	
	Baufeld für Ein- und Doppeleinfamilienhäuser	
	Grünfläche	
	Spielplatz (Lage sinngemäss verbindlich)	
	Verkehrsfläche Mehrfamilienhäuser (Lage sinngemäss verbindlich)	
	Verkehrsfläche Ein- und Doppeleinfamilienhäuser (Lage sinngemäss verbindlich)	
	privater Fussweg mit öffentlichem Fusswegrecht (Lage sinngemäss verbindlich)	
	Freihaltebereich Fahr- und Wegrecht (Zufahrt Notfalldienste, Zügeltransporte, Öllieferung, etc.)	
	Zufahrt Einstellhalle (Lage sinngemäss verbindlich)	
	Hecke / Lebhag als Sichtschutz (Lage sinngemäss verbindlich)	

Orientierungsinhalt

	Lage / Fassadenlinie der Gebäude gemäss Machbarkeitsstudie (in Varianten ZSB Architekten SIA AG vom 29.07.2015)
	Perimeter Einstellhalle
	Parkplätze oberirdisch
	Ausfahrt / Einfahrt Einstellhalle
	Baulinie Gemeindestrassen (RRB Nr. 1065 vom 10. Mai 2005)
	Fussweg Gemeinde (RRB Nr. 1065 vom 10. Mai 2005)
	Gemeindegrenze

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan Eichfeld-Schäferrain

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil folgende, mit dem Gestaltungsplan „Eichfeld-Schäferrain" verbundenen Sonderbauvorschriften:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

[1]Der vorliegende Gestaltungsplan Eichfeld-Schäferrain bezweckt

- Eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen angepassten Überbauung, Gestaltung und Erschliessung der GB Starrkirch-Wil Nrn. 8, 9 und 13.
- Die Erstellung einer gut ins Quartierbild eingebetteten und zeitgemässen, verdichteten Wohnüberbauung mit vier Mehrfamilienhäusern auf GB Starrkirch-Wil Nr. 13.
- Die Erstellung von drei Ein- bzw. Doppeleinfamilienhäuser auf GB Starrkirch-Wil Nrn. 8 und 9.
- Die zweckmässige Erschliessung einer grösseren der Bauzone zugehörigen unbebauten Fläche im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden.

[2]Der Gestaltungsplan legt die Teilbereiche, die Baufelder, die Nutzungsart, die Bauart, die Parkierungs- und Grünflächen sowie die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters fest.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Gestaltungsplanperimeter).

§ 3 Bestandteile und Stellung zur Grundordnung

[1]Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan (1:500) sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

[2]Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. Nutzung / Baubereiche

§ 4 Teilbereiche (Unterteilung)

Der Gestaltungsplanperimeter ist in drei Teilbereiche und drei entsprechende Baufelder unterteilt:

- Teilbereich Mehrfamilienhaus Nord: 3'415.0 m²
- Teilbereich Mehrfamilienhaus Süd: 3'377.7 m²
- Teilbereich Ein- und Doppeleinfamilienhäuser: 2'294.6 m²

§ 5 Nutzung

[1]Im Gestaltungsplanperimeter sind Wohnnutzung sowie nichtstörende Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Praxis, Coiffeur etc.) zugelassen.

[2]Teilbereiche MFH (Nord und Süd): Für diese Teilbereiche sind einzig Mehrfamilienhäuser zulässig.

[3]Teilbereich EFH/DEFH: Für diesen Teilbereich sind einzig Ein- und Doppeleinfamilienhäuser zulässig.

[4]Der Bereich Grünfläche ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Im Bereich Grünfläche sind gedeckte Aufenthaltsflächen sowie Aussensitz- und Grünflächen zugelassen. Nicht diesen Zwecken dienende Bauten und Anlagen (inkl. Klein- und Nebenbauten) sind nicht zulässig. Die Grünflächen sind privat. Für den Grünbereich ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein Bepflanzungskonzept einzugeben.

[5]Im Bereich Spielplatz sind geeignete Spielplätze und Aufenthaltsräume für Kinder zu schaffen. Die Erstellung und der Unterhalt unterliegt den jeweiligen Grundeigentümern bzw. Baurechtnehmern.

[6]Die Bereiche der Verkehrsflächen dienen der Erschliessung des Areals, der Zufahrt zur Einstellhalle, der Schaffung von Parkplätzen, der Schaffung von Fahrradabstellplätzen sowie der Schaffung einer zentralen Containersammelstelle.

[7]Der private Fussweg mit öffentlichem Fusswegrecht dient als durchgehende Wegverbindung für die Fussgänger sowie für die innere Erschliessung. Die Erstellung und der Unterhalt unterliegt den jeweiligen Grundeigentümern bzw. Baurechtnehmern.

[8]Das Untergeschoss wird als Autoeinstellhalle, Keller und der Wohnnutzung dienenden Nebenräumen genutzt und bietet Platz zum Parkieren von Fahrrädern.

§ 6 Etappierung

[1]Die Überbauung der Teilbereiche MFH (Nord und Süd) kann etappiert erfolgen, jedoch in maximal zwei Etappen und ist im Rahmen der normalen Bauabfolge zu realisieren. Für den Teilbereich EFH/DEFH gelten keine Etappierungsvorgaben.

[2]Die in § 8 definierten Massvorschriften sind bezogen auf die Teilbereiche in jeder Bauetappe einzuhalten.

[3]Mit der Baugesuchseingabe ist ein Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank einzureichen.

§ 7 Ausnützung

Bezogen auf den Gestaltungsplanperimeter beträgt die Ausnützungsziffer in jedem Teilbereich maximal 0.55.

§ 8 Massvorschriften

[1]In den Baufelder MFH sind mindestens zwei MFH pro Baufeld zu erstellen

[2]Im Baufeld EFH/DEFH sind mindesten drei EFH/DEFH zu erstellen.

[3]Die Gebäudelänge der MFH in den Baufeldern MFH muss pro Baufeld identisch sein. Die Anordnung der Gebäude hat in den Baufelder MFH auf der Flucht der Gebäudelängen zu erfolgen.

[4]Es gelten folgende Baumasse:

- Teilbereich MFH:
  Maximal 3 Geschosse (ohne zusätzliches Attika) bzw. 2 Geschosse mit Attika
  Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.50 m
- Teilbereich EFH/DEFH:
  Maximal 2 Geschosse mit Attika
  Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.50 m. Diese ist über eine verbindliche max. Kote definiert:
  2 Geschosse ohne Attika: OK Fertig Dach = 414.50 m.ü.M.
  2 Geschosse mit Attika: OK Fertig Dach = 416.00 m.ü.M.

[5]Die Grünflächenziffer von 40% ist bezogen auf die jeweiligen Teilbereiche einzuhalten.

§ 9 Materialisierung, Gestaltung

[1]Innerhalb des Gebietes Eichfeld-Schäferrain ist eine harmonische Gestaltung in Nutzung und Qualität anzustreben. Die Fassaden haben die Baukörper zu strukturieren ohne den stimmigen Gesamtkomplex zu zergliedern. Eine atypische Abhebung vom Quartierbild ist nicht zulässig.

[2]Untergeschoss:
Die Decke der Einstellhalle darf in der gestalteten Umgebung nicht in Erscheinung treten.

[3]Dach / Terassen:
Es sind nur Flachdächer zulässig. Begehbare Terrassen sind mit einem festen Belag zu versehen, die nichtbegehbaren Bereiche von Flachdächern sind extensiv zu begrünen.

§ 10 Energieversorgung

[1]Gebäudehüllen (Dämmung) haben die Primäranforderungen von Minergie zu erfüllen (Heizenergiebedarf 10% besser als gesetzliche Vorschriften) oder bei Einhalten der gesetzlichen Mindestanforderungen für den Heizenergiebedarf kompensatorisch den Wärmebedarf mehrheitlich mit erneuerbarer Energie zu decken.

[2]Solar- sowie Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

§ 11 Geologie

[1]Die Bauherrschaft hat im Baubewilligungsverfahren eine Bauwesen-Versicherung sowie eine Bauherrenhaftpflicht-Versicherung vorzulegen. Dem Baugesuch ist ein geologisches Gutachten inkl. Verbindlicher Massnahmenplanung (insbesondere Rissprotokolle) beizulegen. Das geologische Gutachten ist für den Bereich der Baufelder der Mehrfamilienhäuser zwingend; für das Baufeld der Ein- und Doppeleinfamilienhäuser ist die Erstellung des geologischen Gutachtens empfohlen.

[2]Das Gutachten soll durch ein unabhängiges Drittbüro erstellt werden.

§ 12 Immissionen / Emissionen

[1]Bauten und bauliche Anlagen sind nach dem jeweiligen Stand der Technik so auszuführen, abzuändern und zu unterhalten, dass sie möglichst wenig Immissionen erzeugen; diese müssen für die Nachbarschaft zumutbar sein. Im Einzelnen gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

[2]Sämtliche Kunstlichtanlagen und deren Leuchten im Aussenraum, die Objekte anleuchten oder selbstleuchtend sind, müssen so in Auftrag gegeben, geplant, ausgeführt und überprüft werden, dass sie mit möglichst wenig Lichtarbeit (z.B. Sensoren), die sinnvollen Bedürfnisse decken und die Sicherheitsnormen einhalten.

§ 13 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereichs bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglichen Rechte. Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

III. Erschliessung und Entsorgung

§ 14 Erschliessung / Parkierungsanlagen

[1]Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Gärtnerstrasse bzw. über die Mettlenstrasse auf Gemeindegebiet von Dulliken (Teilbereich EFH/DEFH). Für die innere Erschliessung sind die Fusswege gemäss Gestaltungsplan zu erstellen. Die Benutzung der Fusswege ist ausdrücklich den Fussgänger/innen vorbehalten. Die Fusswege sind mit entsprechenden Massnahmen gegen die Nutzung als Fahrweg zu sichern.

[2]Die Parkierung für den Teilbereich EFH/DEFH hat auf der Verkehrsfläche des Teilbereichs EFH/DEFH zwischen dem Baukörper und der Mettlenstrasse zu erfolgen. Die nicht für die Parkierung genutzte Verkehrsfläche zwischen den EFH/DEFH fällt der Grünfläche zu.

[3]Die Parkierung für den Teilbereich MFH hat in der Einstellhalle zu erfolgen.

[4]Die Baubereiche des Teilbereichs MFH sind über den Fussweg sowie die Treppenhauskerne im Bereich der Einstellhalle zugänglich. Der Teilbereich EFH/DEFH ist die Mettlenstrasse zugänglich.

[5]Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Übergangsbereiche zum Erdgeschoss zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

[6]Pro Wohneinheit sind 1.5 Parkplätze zu erstellen und zusätzlich pro 4 Wohneinheiten 1 Besucherparkplatz zu errichten. Zusätzlich sind genügend Fahrradabstellplätze vorzusehen (Einstellhalle, Bereich Verkehrsflächen). Besucherparkplätze sind oberirdisch anzuordnen (Parkplätze oberirdisch). Der Bedarf an Parkplätzen (zusätzlicher Bedarf für nichtstörende Dienstleistungsbetriebe) ist im Gestaltungsplanperimeter zu decken. Dazu können strassennahe Flächen der Grünfläche genutzt werden. Die Parkplätze sind dabei versickerungsfähig zu erstellen.

[7]Die Zufahrt zu den Teilbereichen MFH ist für Notfalldienste sowie notwendige Transporte (z.B. Umzug) sicherzustellen und entsprechend auszubilden (in der Ausführung ausgelegt für Tanklöschfahrzeuge und begrünt z.B. als Schotterrasen oder als Schotterweg). Die Zufahrt steht für notwendige Transporte (z.B. Umgebungsarbeiten) und Notfalldienste auch den Bewohnern der Nachbargrundstücke zur Verfügung.

[8]Die wasser- und abwassertechnische Erschliessung der Grundstücke GB Nr. 8 und 9 hat gemäss Vereinbarung vom 25.02.2002 bzw. 28.03.2002 zwischen den Einwohnergemeinden Starrkirch-Will und Dulliken über die Mettlenstrasse zu erfolgen und ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu berücksichtigen.

§ 15 Entsorgung

Für den Teilbereich MFH ist im Bereich Verkehrsflächen eine zentrale Containersammelstelle zu erstellen. Der Abstellplatz für Container ist mit baulichen Massnahmen gegen aussen abzuschirmen.

§ 16 Versickerung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Versickerungsgesuch einzureichen.

IV. Schlussbestimmungen

§ 17 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung unwesentliche Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 18 Inkrafttreten

Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Kanton Solothurn — Gemeinde Starrkirch-Wil

Teilzonen- und Gestaltungsplan Eichfeld-Schäferrain mit Zonen- und Sonderbauvorschriften

RRB Nr. 1754 vom 23. Okt. 2017 — Staatsschreiber

Publikation im Amtsblatt
Nr. 49 vom 1.12.17

Teilzonenplan 1 : 1'000
Gestaltungsplan 1 : 500

Index	Datum	Aenderungen	gez.	gepr.	gen.	Oensingen, 11.05.2015	geprüft:	genehmigt:
5	21.03.2017	Genehmigungsexemplar	mwy	dla	tie			
4	05.07.2016	Stand öffentliche Auflage	mwy	dla	tie	gezeichnet: mwy	Plan Nr.	
3	24.06.2016	Stand nach Vorprüfung z.H. Gemeinderat	mwy	dla	tie	Grösse: 90 / 105	21510 / 1	
2	17.11.2015	gem. Stellungnahme Gemeinderat	mwy	dla	tie	user: sba		
1	17.10.2015	Stand Vorprüfung z.H. Gemeinderat	mwy	dla	tie	gedruckt: 05.04.2017 10:01:27		
AV- Grundlage vom:		21.05.2015				LV03	CAD-File: M:\Starrkirch\21510 Teilzonen- und Gestaltungsplan Eichfeld-Schäferrain \BAV21510_5.dgn	

www.bsb-partner.ch
Oensingen Tel. 062 388 38 38 Fax 062 388 38 00
Biberist Tel. 032 671 22 22 Fax 032 671 22 00
Grenchen Tel. 032 654 59 30 Fax 032 654 59 31
Liebefeld/Bern Tel. 031 978 00 78 Fax 031 978 00 79
BSB + Partner Ingenieure und Planer

Öffentliche Auflage vom 18. August bis 19. September 2016
Beschlossen vom Gemeinderat Starrkirch-Wil
Starrkirch, – 4. Juli 2016
Der Gemeindepräsident: — Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
mit RRB Nr. ..... vom .....
Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. ..... vom .....
Der Staatsschreiber :