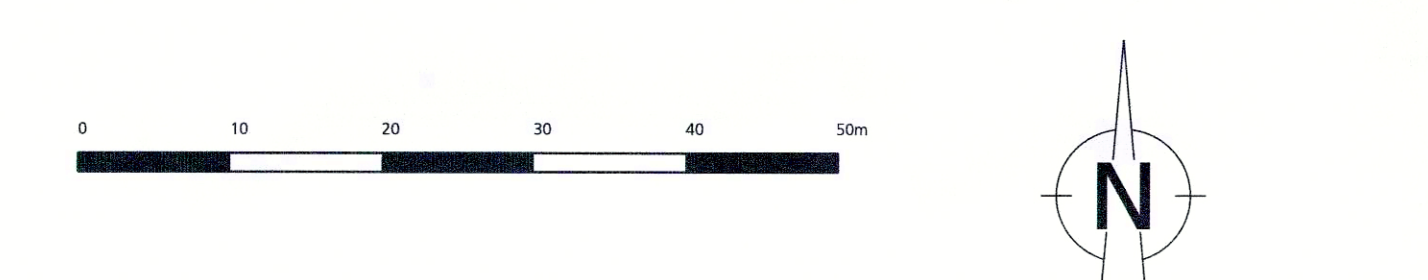


Genehmigungsinhalt

- • • Geltungsbereich
 - Baubereich oberirdische Gebäude A, B und C
 - Baubereich unterirdische Bauten und Anlagen
 - Bereich für private Terrassen / Vorgärten
 - Interne Erschliessung
 - Grünbereiche
 - Gemeinschaftlicher Sitzplatz (Lage und grösse sinngemäss verbindlich)
 - Oberirdische Besucherparkplätze
 - Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (Rampe)
 - Standort Abfallcontainer
 - Baumpflanzungen (Lage und Anzahl sinngemäss verbindlich)
 - Max. Abgrenzung für auskragende Bauteile (Balkone, Vordächer etc.)
 - Baulinie entlang Gemeindestrasse
 - Baulinie entlang Kantonsstrasse (kantonal)
 - Aussere Gebäudeabgrenzung gemäss Richtprojekt Architektur und Ortsbau (Integral Baumanagement AG, Stand 10. März 2020)
- Orientierungsinhalt
- Hauptverkehrsachsen (Kantonsstrasse)
 - Öffentliche Sammelstrassen
 - Öffentliche Erschliessungsstrassen
 - Öffentliche Fusswege, Trottoirs
 - Baulinie entlang Kantonsstrasse (kantonal)
 - Aussere Gebäudeabgrenzung gemäss Richtprojekt Architektur und Ortsbau (Integral Baumanagement AG, Stand 10. März 2020)



Kanton Solothurn

Gemeinde Starkkirch-Wil

Erschliessungs- und Gestaltungsplan Weid mit Sonderbauvorschriften

GB Starkkirch-Wil Nrn. 36, 366, 367 und 404

RRB Nr. 2021/1320 vom 7. September 2021

Genehmigung

Situation 1 : 200

Index	Datum	Änderungen	gez.	gepr.	gen.	Biberst.	korreliert	geprüft	genehmigt
1	14.05.2019	Kantonale Vorprüfung	dmo	aku	aku	30.11.2018			
2	11.02.2020	Öffentliche Mitwirkung	ber	aku	aku	gezeichnet: ber	Plan Nr.		
3	02.06.2020	Öffentliche Auflage	nda	aku	aku	Grösse: 60/126			
4	24.08.2020	Genehmigung	nda	aku	aku	user: nda			

AM- Grundlage vom: LV 95 / 25.07.2017

CAD-File: M:\Starkkirch-Wil\21756_Gestaltungsplan Weid\21756_1.dgn

www.bsb-partner.ch

Biberst: Tel. 032 671 22 22 Fax 032 671 22 00
Olteningen: Tel. 062 388 38 38 Fax 062 388 38 00
Grenchen: Tel. 032 654 59 30 Fax 032 654 59 31
Liebfeld/Bern: Tel. 031 978 00 78 Fax 031 978 00 79

BSB + Partner Ingenieure und Planer bsb

Öffentliche Auflage vom 15. Juni bis 14. Juli 2020

Beschlossen vom Gemeinderat Starkkirch-Wil

Starkkirch-Wil, 24. August 2020

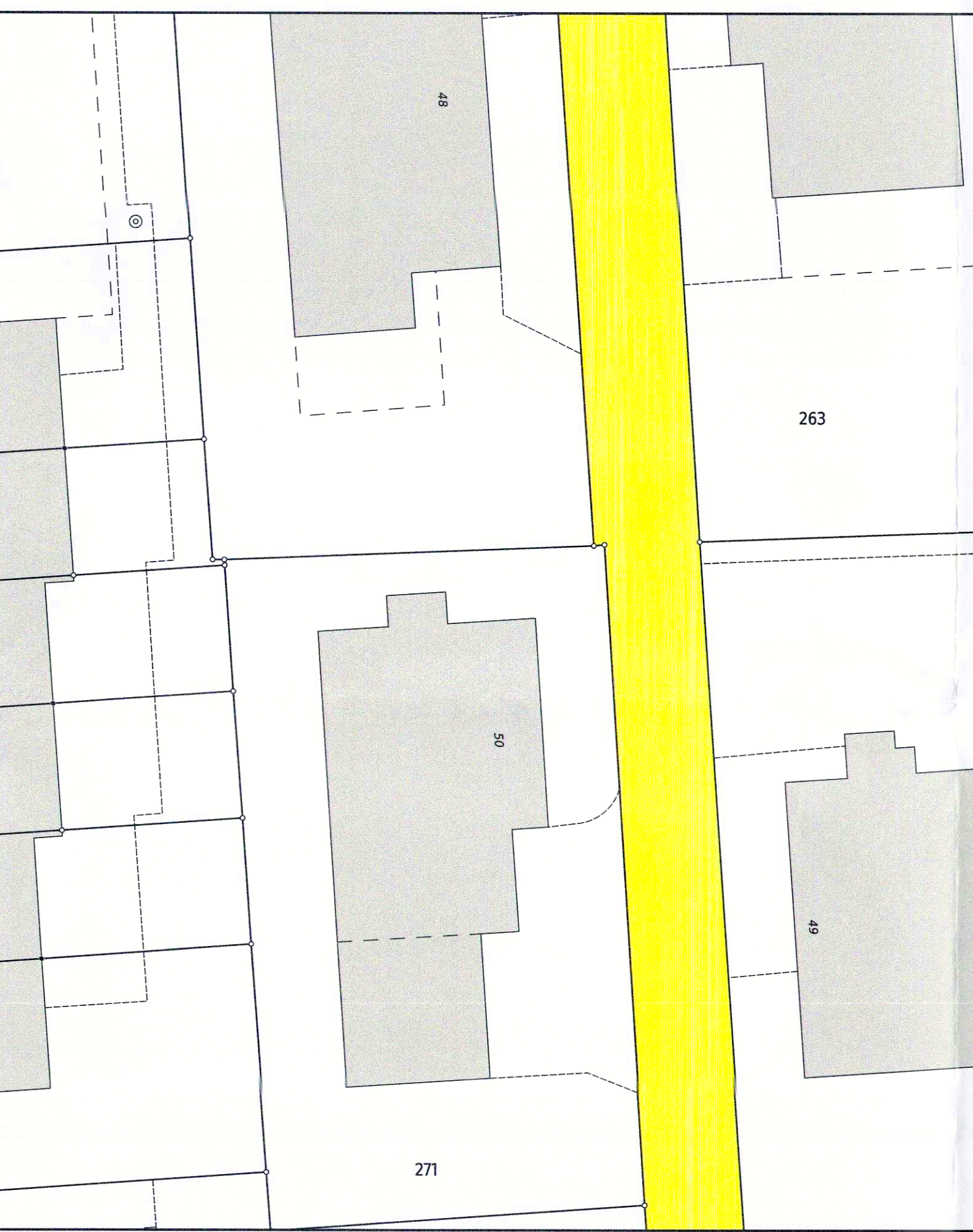
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit RRB Nr. 2021/1320 vom 7. September 2021

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 40 vom 8. Oktober 2021

Der Staatsschreiber:



Schnitt 1:400



Sonderbauvorschriften

Stützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Starkkirch-Wil folgende mit dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan Weid verbundene Sonderbauvorschriften:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- § 1 Zweck
- Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan Weid regelt die Rahmenbedingungen für die Überbauung und Erschliessung des Geltungsbereichs.
 - Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan stellt die optimale Nutzung der Grundstücke im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden unter Berücksichtigung der zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zur Ortsbildschutzzone sicher und legt im Wesentlichen die Baubereiche, die Nutzungen, die Gestaltung, die Erschliessung und Parkierung sowie die Grünbereiche fest.
- § 2 Geltungsbereich und Bestandteile
- Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich).
 - Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:200 sowie den Sonderbauvorschriften (Genehmigungsinhalt). Der Raumplanungsbericht hat orientierenden Charakter.
- § 3 Stellung zur Grundordnung
- Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Starkkirch-Wil (RRB Nr.) sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. NUTZUNG UND NUTZUNGSZIFFERN

- § 4 Nutzung
- Im Geltungsbereich sind Wohnnutzungen sowie in untergeordnetem Mass nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Büro, Arztpraxen, Ateliers, Friseurbetriebe) zulässig.
- § 5 Baubereiche / weitere Bereiche
- Hochbauten sind nur in den "Baubereichen oberirdische Gebäude A, B und C" zulässig. Ausnahmen sind für freistehende, 1-geschossige Nebenbauten (z. B. überdachte Veloabstellplätze) zulässig. Nebenbauten haben sich in ihrer Anzahl deutlich unterzuordnen. Über allfällige Ausnahmen befindet die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren.
 - Im Baubereich "unterirdische Bauten und Anlagen" sind Untergeschosse und Unterebenenbauten (z. B. Einstellhallen, Kellerräume) zulässig. Eine Unterbauung der Aussen- und Grünflächen ist zulässig, bedingt aber einer Überdeckung von mindestens 1.0 m im Bepflanzungsbereich mit Bäumen und Sträuchern (Ausnahmen sind z. B. für Oberlichter oder technisch bedingte Bauten und Anlagen zulässig).
 - Innerhalb der "Bereiche für private Terrasse / Vorgärten" ist pro Erdgeschoss-Wohnung eine private Terrasse bzw. ein privater Vorgarten in angemessener Grösse mit entsprechenden Nutzungen (z. B. Sitzplatzbereiche für die Erdgeschossnutzungen) zulässig. Diese Bereiche können als Hochparterre ausgebildet und mit Balkonen teilweise überdacht werden (Auskragung max. 1.2 m in der Tiefe ab der Fassade/Fassade). Als Sichtschutz/Abgrenzung sind nur einzelne einheimische, standortgerechte Sträucher zulässig. Gestaltung, Betrieb und Unterhalt erfolgt jeweils durch die zugeordneten BewohnerInnen.
 - Der Bereich "interne Erschliessung" regelt das maximale Ausmass oberirdischer, versiegelter Verkehrsflächen. Diese dienen dem Langsamverkehr sowie für Ausnahmestrasse (z. B. Notfalldienste, Umzugs Transporte oder ähnlich).
 - Die "Grünbereiche" sind halb-öffentlich und dienen dem Aufenthalt für die BewohnerInnen. Sie sind naturnah mit Trockenrasen und einzelnen Ökostrukturen (z. B. Steinhaufen) zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. In den Grünbereichen sind geeignete Kinderspielflächen und Aufenthaltsräume für Kinder zu schaffen. Neben entsprechenden Spielanlagen sind Sitzplätze sowie weitere dem Nutzungszweck entsprechende Kleinbauten erlaubt. Betrieb und Unterhalt erfolgen durch einen externen Gärtner (Wartungsvertrag). Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1.5 m zulässig (Ausnahme: Stützmauer von maximal 3.0 m zwischen den Baubereichen oberirdische Gebäude B und C). Andernfalls sind die Stützmauern zu staffeln. Stützmauern aus Beton sind zu begrünen oder es sind mit Naturstein gefüllte Drahtgitterkörbe zu verwenden.
 - Der "gemeinschaftliche Sitzplatz" ist halb-öffentlich und dient den BewohnerInnen als Begegnungsort. Diesem Nutzungszweck dienende Kleinbauten und Anlagen (z. B. 1-geschossige Pergola, Grillstelle, Sitzbänke oder ähnlich) sind erlaubt.
 - Neue künstliche Einfriedungen wie Zäune und flächige Einfriedungen (z. B. Sichtschutz-, Lärmschutzwände) sind generell unzulässig. Ausgenommen davon sind bestehende Anlagen, die belassen werden dürfen.

§ 6 Massvorschriften / Nutzungsziffern

- Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen "oberirdische Bauten". Die maximalen Gebäudehöhen nach § 38 Zonenreglement dürfen dabei überschritten werden.
- Es sind maximal 3 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss zulässig. Das Gebäude C darf im Nordbereich nur als 2-geschossig in Erscheinung treten und darf um maximal 0.2 m von der Erdgeschosskote 420.30 m ü. M. abweichen. Die maximale Fassaden- bzw. Gesamthöhe beträgt 10.5 m.
- Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die maximale Fassaden- bzw. Gesamthöhe überschreiten, sind aber architektonisch ansprechend zu gestalten.
- Es sind nur Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5% zugelassen. Die Dächer sind vollständig extensiv zu begrünen.
- Bezüglich den Nutzungsziffern (Überbauungsziffern, Grünflächenziffern) gelten die Bestimmungen nach §§ 3, 5 und 38 Zonenreglement. Deren Einhaltung ist im Baugesuchverfahren jeweils nachzuweisen.

§ 7 Materialisierung, Gestaltung

- Die einzelnen Gebäude haben unabhängig einer allfälligen Etappierung als architektonisch gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten, die optisch und architektonisch einen wertigen und qualitätsvollen Gegenpol zur benachbarten Ortsbildschutzzone bilden. Die Hauptgebäude sind mit hinterlüfteten Fassaden auszubilden. Die Gebäudehüllen haben mit Ausnahme der Fenster keine reflektierenden Flächen vorzuweisen und sich farblich an der Umgebung zu orientieren. Die Farbe der Fassaden ist diskret (nicht grell) zu halten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die optische Gesamtwirkung mit einer Visualisierung und einem Farb- und Materialkonzept zu dokumentieren und von der Baubehörde bewilligen zu lassen.
- Das Richtprojekt Architektur und Ortsbau (Integral Baumanagement AG, 10. März 2020) und das Richtprojekt Freiraum "Leben in der Steppe" (Byrum GmbH vom 16. Juli 2018) bilden das städtebauliche Grundkonzept bzw. das Grundkonzept für die Grünraumgestaltung. Beide Richtprojekte dienen als richtungsweisende Grundlagen für die Umsetzung der Planungsvorstellungen im Baubewilligungsverfahren.

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstände

- Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Grenz- und Gebäudeabstände durch die Baubehörde festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkten dinglichen Rechte.
- Die Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber den Nachbargrundstücken sowie der Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) sind im Baubewilligungsverfahren jeweils nachzuweisen.

§ 9 Etappierung

- Die Etappierung ist frei.
- Bei etappenweiser Realisierung der Gebäude ist die entsprechende Umgebungsgestaltung nach Abschluss jeder Bauetappe fertigzustellen.

III. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 10 Erschliessung

- Die Verkehrserschliessung über den motorisierten Individualverkehr (MV) und den Langsamverkehr erfolgt für alle Baubereiche über die Walterhofstrasse (öffentliche Sammelstrasse). Die Zu- und Wegfahrt der unterirdischen Einstellhalle erfolgt über den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereich "Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (Rampe)".

§ 11 Abstellplätze / Parkierung

- Die notwendige Anzahl Parkplätze richtet sich nach Anhang III Kantonale Bauverordnung (KBV), gemessen an der Geschossfläche. Dabei ist Reduktionsfaktor des Grundbedarfs von 15% zu berücksichtigen. Im Baugesuchverfahren ist der Parkplatzbedarf nachzuweisen.
- Die Parkierung von Motorfahrzeugen erfolgt für die Bewohner und Besucher unterirdisch.
- Im Bereich "oberirdische Besucherparkplätze" entlang der Walterhofstrasse sind bei Bedarf maximal 4 Besucherparkplätze zulässig. Dies gilt nur für den Fall, dass sich im Rahmen des Baugesuchverfahrens herausstellt, dass die nötige Anzahl an Besucherparkplätzen nicht gänzlich im Untergeschoss sichergestellt werden kann. Die nicht als solche genutzten Flächen der im Gestaltungsplan ausgewiesenen oberirdischen Besucherparkplätze sind als Grünflächen nach § 5 Abs. 5 auszugestalten. Allfällige oberirdische Parkplätze sind versickerungsfähig auszugestalten (z. B. Rasengittersteine).
- Parkplätze sind hindernisfrei und ohne Randstein auszugestalten.
- Für Zweiräder sind Abstellplätze in der unterirdischen Einstellhalle sowie gedeckt bei den Haus-eingängen in genügender Anzahl zur Verfügung zu stellen.
- Bei etappenweiser Realisierung der Gebäude sind die entsprechenden Parkierungsanteile prozentual zu erstellen.

§ 12 Infrastrukturanschlüsse

- Innerhalb des Geltungsbereichs und bis zum Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind alle Erschliessungsanlagen für Verkehr, Wasser, Abwasser, Telekommunikation und Elektrizität durch die Bauberechtigten bzw. die Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten. Mit dem jeweiligen Baugesuch ist ein Detailerschliessungsplan einzureichen.

IV. UMWELT

§ 13 Abfallentsorgung

- Die Zwischenlagerung der für die Entsorgung vorgesehenen Abfälle hat im Bereich "Standort Abfallcontainer" zu erfolgen.

§ 14 Wasserversorgung, Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser

- Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs richten sich nach dem rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) und dem Generellen Wasserversorgungsplan (GWP) der Einwohnergemeinde Starkkirch-Wil.
- Die Erschliessung mit Trink- und Löschwasser ist im Grundriss in der rechtsgültigen Generellen Wasserversorgungsplanung GWP geregelt.
- Regenwasser von Parkfeldern und von der internen Erschliessung ist soweit möglich oberflächlich diffus zu versickern. Das unversickerte Regenwasser von den Dächern ist in die bestehende Sauberwasserleitung in der Aarauerstrasse einzuleiten.

§ 15 Lärm

- Beim Gebäude A sind für die an der lärmexponierten Südfassade liegenden lärmempfindlichen Räume folgende Lärmschutzmassnahmen umzusetzen:
 - Bei den an der Südfassade des Gebäudes A liegenden lärmempfindlichen Räumen mit Balkon ist jeweils ein zusätzliches Balkonfenster rechtwinklig zur Aarauerstrasse anzubringen, sofern diese Räume nicht über eine Seitenfassade mit eingehaltenen Immissionsgrenzwerten (IGW) belüftet werden können. Dabei muss die Balkonbrüstung allseitig geschlossen aus "schallhartem" Material (z. B. Mauerwerk oder Glas) ausgebildet sein. Um Schallreflexionen zu vermeiden, muss die Unterseite der Balkone zusätzlich mit schallsorbierendem Material ausgekleidet werden.
 - Für die Fenster lärmempfindlicher Räume mit IGW-Überschreitungen ist im Baugesuchverfahren eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) ans Amt für Umwelt (AU) zu stellen. Für die betroffenen Räume/Fenster gelten erhöhte Anforderungen nach SIA-Norm 181. Zudem sind für die betroffenen Räume, die über kein separates Lüftungsfenster mit eingehaltenen IGW verfügen, entweder eine kontrollierte Lüftung oder geeignete Schalldämmuln einzubauen. Die Art der Schalldämmuln ist vorgängig mit dem AU festzulegen. Mit dem Antrag um eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 LSV sind die definitiven Wohnungsgrundrisse, die konkret vorgesehenen Schallschutzmassnahmen sowie genauere Angaben zu den vorgesehenen Schalldämmuln darzulegen.

§ 16 Bodenschutz

- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist durch eine qualifizierte Fachperson ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten. Dieses muss vor Erteilung der Baubewilligung vom Amt für Umwelt (AU) beurteilt und gutgeheissen werden.

§ 17 Lichtemissionen

- Unnötige Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Leitfaden "Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen (Amt für Umwelt Kanton Solothurn, 2011)", anzuwenden.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 18 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 achtenwerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 19 Inkrafttreten

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