



GEMEINDE SUBINGEN

KANTON SOLOTHURN

Teilzonen- und Gestaltungsplan Winkelacker Nord / Luzernstrasse

GENEHMIGUNG

Situation 1 : 500

Öffentliche Auflage vom 15.4.2005 bis 18.5.2005

Vom Gemeinderat beschlossen am 23.06.2005
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindegemeinschaft:

Vom Regierungsrat genehmigt am 6. Dezember 2005
mit RRB NR. 2505

Der Staatsschreiber

Dr. K. Rutschmann

Datum	19.05.2004	Proj.	T. Furrer	Rev.	03.06.2004	Rev.	06.04.2005	Plan - Nr.
Format	84/75	Gez.	Dud / or / VER / lma	Rev.	16.06.2004	Rev.	25.05.2005	
Masstab	1 : 500	Gepr.		Rev.	13.01.2005	Rev.		Tb.Nr.26.3.21

Emch + Berger AG, Solothurn Schöngünzstrasse 35	Ingenieure und Planer CH - 4500 Solothurn	Tel. 032 624 48 48 Fax 032 624 48 96
--	--	---

Plotfile: S:\Bib-cadmision\26_3\Genehmigung\LOTW8_26_3_21a.dgn Plotdatum: 11.08.2005 08:43:30 User: meradent

Sonderbauvorschriften

\$1 Zweck

Der Gestaltungsplan "Winkelacker Nord - Luzernstrasse" bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung mit einem Mehrfamilienhaus für Wohn- und Geschäftsnutzungen entlang der Luzernstrasse, Ein- und Doppelfamilienhäuser und die planerische Sicherstellung einer Fusswegverbindung zwischen Tulpenweg und Luzernstrasse.

\$2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan durch eine rot punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

\$3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Subingen und die einschlägigen kantonalen Bestimmungen.

\$4 Nutzung und Nutzungsmass

Zulässig sind Wohnen und nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe im Sinne §8 und §9 der kommunalen Zonenvorschriften.

Das maximale Nutzungsmass ergibt sich aus den im Plan definierten Baufeldern. Zulässige Geschosshöhen: Nutzungszuweisung:
Baufeld A 3 Geschosse + Attika Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe
Baufeld B 2 Geschosse + Attika Wohnen, Dienstleistung
Baufeld C 1 Geschoss Nutzung: Garagen / offene Unterstände

Unterirdische Bauten sind über die Baufelder hinaus zulässig. Die Grenzabstände richten sich nach § 22 Abs. 6 und § 46 Abs. 1. KBV.
Innerhalb des Vorbaubereiches dürfen Balkone, Unterstände und technisch bedingte Bauten erstellt werden.

\$5 Baupolizeiliche Vorschriften

Für die Baufelder gelten nachfolgende Vorschriften:

	Baufeld A	Baufeld B	Baufeld C
Gebäudehöhe max.	10.00 m 1)	7.50 m 1)	4.50m 1)
Gebäudelänge max.	40.00 m	40.00 m	frei
AZ	frei	frei	frei

1) Die Gebäudehöhe wird ab der Bezugshöhe OK Luzernstrasse 441.40 m ü.M. gemessen.

Für Publikumnutzungen sind die Anforderungen an das behindertengerechte Bauen zwingend zu berücksichtigen.

\$6 Gestaltung

Für die Gestaltung der Bauten ist das Richtprojekt wegleitend. Für die Dachgestaltung gelten nachfolgende Bestimmungen:

	Baufeld A	Baufeld B	Baufeld C
Zulässige Dachform	Flachdach	Frei	Frei
Attika	Zulässig: Das Attika ist zwingend alleseitig 2.00 m zurückzusetzen 2) und ist flach oder flach geneigt auszubilden.	Zulässig: Für das gesamte Baufeld in einheitlicher Gestaltung zulässig. Es gilt der Grundsatz: Keiner oder Alle mit Attika.	Nicht zulässig

2) Technisch bedingte Aufbauten wie Lift- und Erschliessungskerne und dgl. können fassadenbündig angeordnet werden, oder in den Vorbaubereich auskragen.

\$7 Lärmschutz

Für die Baufelder gelten die nachfolgenden Lärmempfindlichkeitsstufen:

	Baufeld A	Baufeld B	Baufeld C
Zulässige Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	III
Aufgrund der Vorbelastung aufgestuft	Aufgrund der Vorbelastung aufgestuft		Aufgrund der Vorbelastung aufgestuft

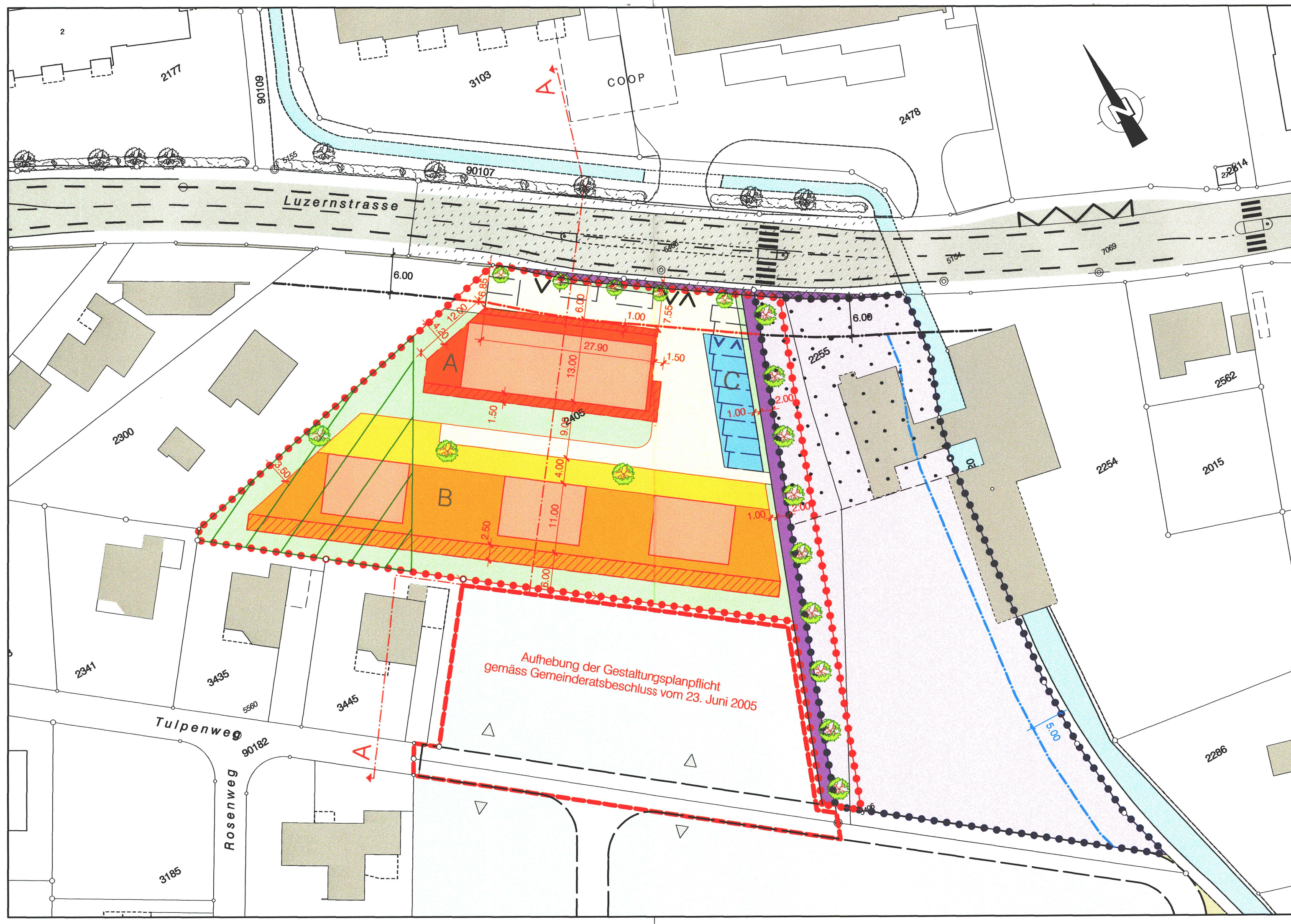
Gestützt auf Art. 31 bis 35 der eidg. Lärmschutzverordnung ist im Baubewilligungsverfahren der Nachweis zur Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte zu erbringen. Dies sind die gestalterischen Mittel bei der Grundrisskonzeption auszuschöpfen und die lärmempfindlichen Räume von der Lärmquelle der Luzernstrasse abzuwenden.

\$8 Erschliessung und Parkplätze

Der Gestaltungsplan legt die zulässigen Ein- und Ausfahrten ab der Luzernstrasse, und die Lage des öffentlichen Fussweges und den Standort einer möglichen Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle zwingend fest.

Der Fussweg ist mit einem sichererfahren Belag zu gestalten.

Die Mehrzahl der Parkplätze ist zusammengefasst unter- / und oder oberirdisch anzuordnen. Pro Wohneinheit sind 2.5 Parkplätze nachzuweisen. Bei einer allfälligen gewerblichen Nutzung müssen zusätzliche Parkplätze im Baubewilligungsverfahren ausgewiesen werden. Der definitive Parkplatznachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.



LEGENDE GESTALTUNGSPLAN Genehmigungsinhalt

- Gestaltungsplanperimeter
- Baufeld A mit Vorbaubereich 3 Geschosse
- Baufeld B mit Vorbaubereich 2 Geschosse
- Baufeld C 1 Geschoss
- Vorgartenbereich
- Erschliessungsfläche privat
- Grünfläche
- Baulinie Kantonsstrasse gemäss Erschliessungsplan Luzernstrasse (in Bearbeitung)
- Ein- und Ausfahrt Kantonsstrasse
- Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
- Öffentlicher Fussweg
- Neue Bepflanzung (ungefähre Lage) mit Pflanzungspflicht

Orientierungsinhalt

- Richtprojekt
- Bebauung gemäss Konzept Winkelacker
- Fortsetzung Tulpenweg gemäss Konzept Winkelacker
- Oberirdische Parkierung (ungefähre Lage)
- Umgestaltung gemäss Erschliessungsplan Luzernstrasse (in Bearbeitung)
- Vorgesehene Trottoirfläche infolge Umgestaltung gemäss Erschliessungsplan Luzernstrasse (in Bearbeitung)
- Private Hauszufahrt
- Bestehende Bepflanzung

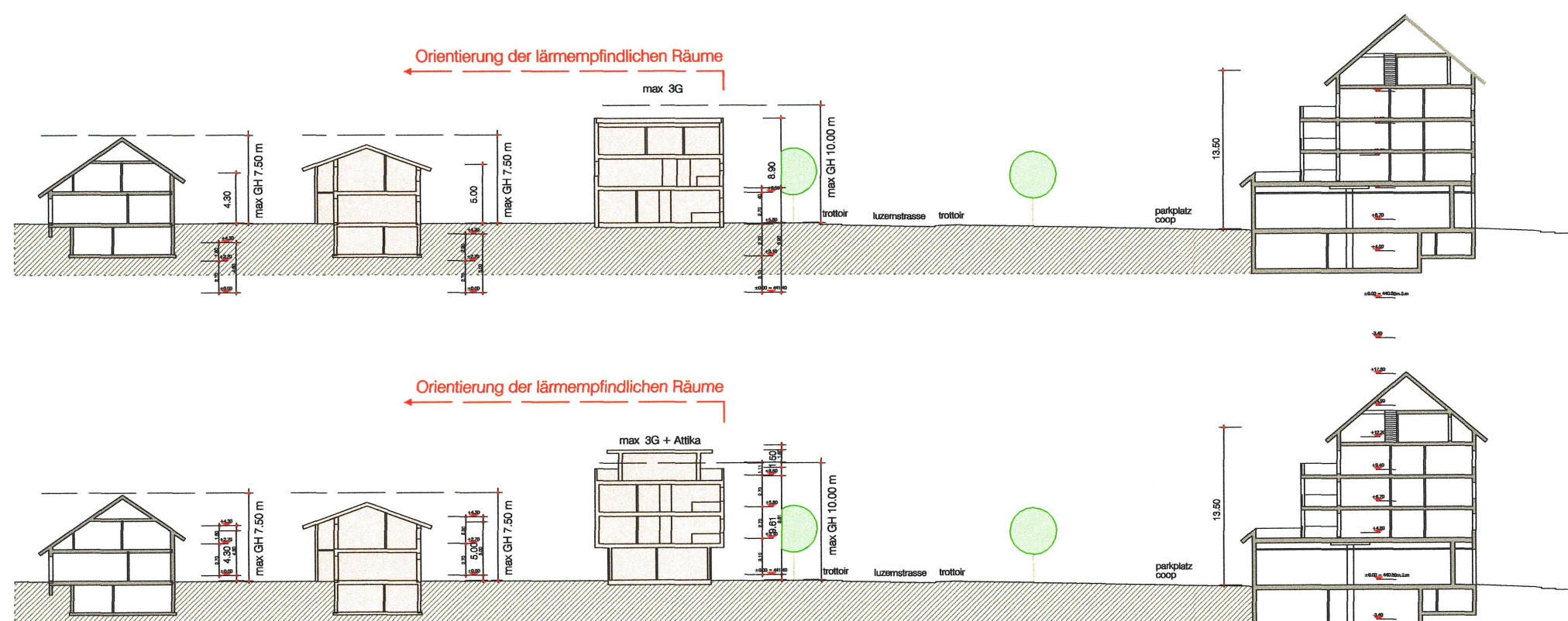
LEGENDE ZONENPLANÄNDERUNG Genehmigungsinhalt

- Perimeter Zonenplanänderung
- Zonenplanänderung bisher: W2 Wohnzone 2-geschossig mit Gestaltungsplanpflicht
Neu: Z2 Zentrumszone 2-geschossig ohne Gestaltungsplanpflicht
- Erweiterung Gestaltungsplanperimeter
- Lärmempfindlichkeitsstufe III aufgestuft
- Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht

Orientierungsinhalt

- Baulinie Bebaubereich gemäss Erschliessungsplan Ortsplanung
- Baulinie Kantonsstrasse gemäss Erschliessungsplan Luzernstrasse (in Bearbeitung)

SCHNITT A - A RICHTPROJEKT



ANSICHT NORDFASADE RICHTPROJEKT



\$9 Bepflanzung und Grünbereiche

Die Bepflanzung ist aufeinander abzustimmen. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen und Bäume zu wählen.

\$10 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt innerhalb des Gestaltungsplangebietes zentral an der Luzernstrasse.

\$11 Siedlungsentwässerung

Das gesamte Gestaltungsplangebiet ist im Trennsystem mit Versickerungsauflagen zu entwässern. Die Entwässerung richtet sich nach dem Allgemeinen Entwässerungsplan (GEP).

\$12 Etappierung

Eine Etappierung ist zulässig. Mit Vollendung des Baufeldes A oder B und nach der Realisierung der Fussgängerüberführung auf der Luzernstrasse ist die Fusswegverbindung zwischen dem Tulpenweg und der Luzernstrasse mindestens als Provisorium zu erstellen.

\$13 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngesundheitlichen Lösung Abweichungen vom Gestaltungsplan oder von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Oberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

\$14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt mit Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.

