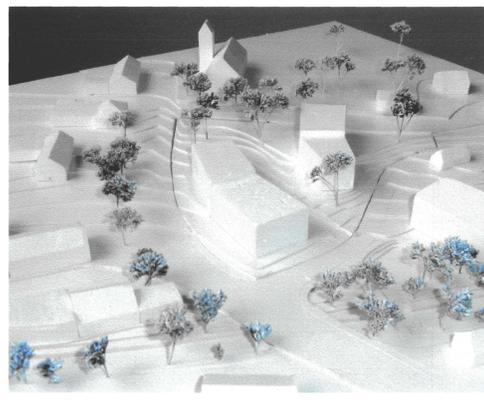


Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften
Liegenschaft GB Nr. 2178, Subingen

GESTALTUNGSPLAN 31.01.2014



Öffentliche Auflage vom: 10. Oktober 2013 bis: 08. November 2013

Beschlossen vom Gemeinderat am: 20.08.2014
Gemeinderat: *[Signature]*
Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB-Nr.: 687 am: 22.4.2014



Der Gemeindegemeinschaft: *[Signature]*
Der Gemeindegemeinschaft: *[Signature]*

Publikation im Amtsblatt Nr. 17 vom: 25.4.14

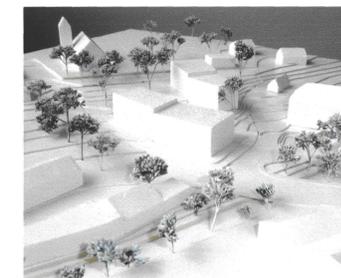
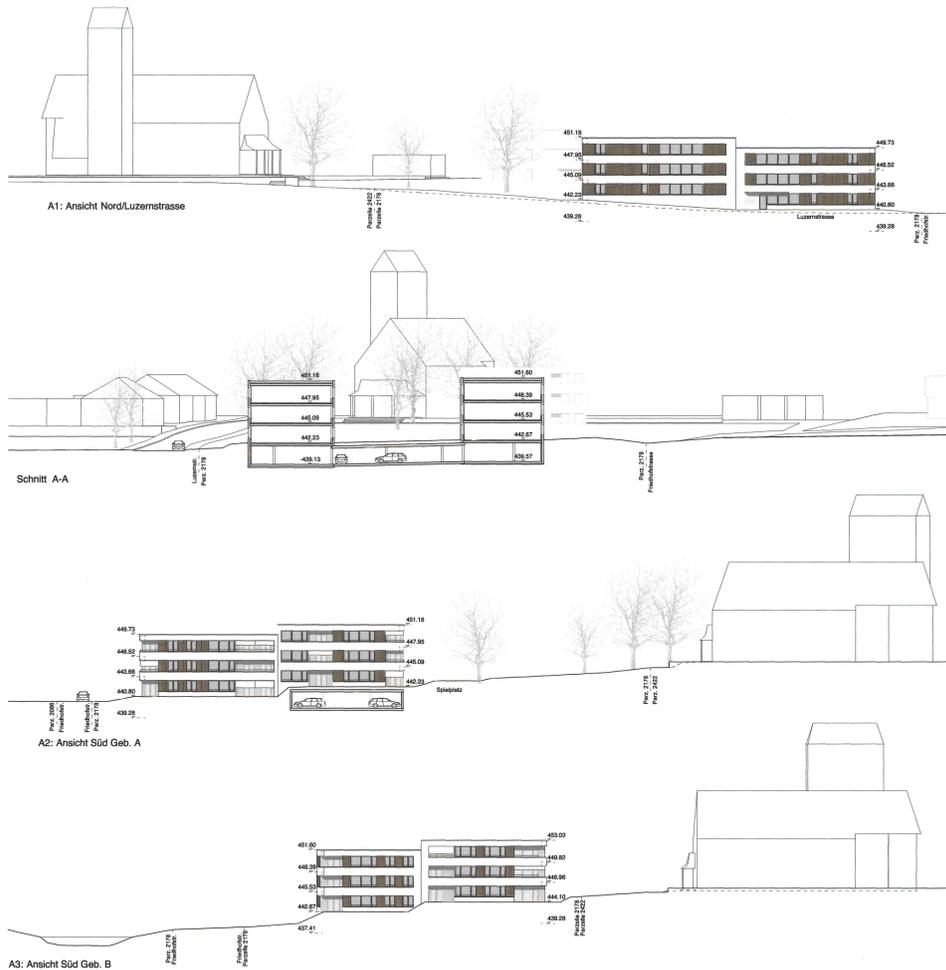
Graf Stampfli Jenni
Weissensteinstrasse 81
4500 Solothurn
T 032 624 50 50
F 032 622 01 03
www.graf-stampfli-jenni.ch



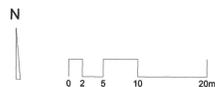
Sonderbauvorschriften

- § 1 Zweck**
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung eines gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Gebäudeensembles für Wohnen, mit einer hohen architektonischen Qualität, unter Berücksichtigung des wichtigen Standortes zwischen der Kirche im Osten und des alten Mühlegebäudes im Westen.
- § 2 Geltungsbereich**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.
- § 3 Stellung zum Bau- und Zonenreglement**
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Subingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 4 Abbruch bestehendes Gebäude**
Das im Orientierungsinhalt des Zonenplans als erhaltenswertes Kulturobjekt eingestufte, bestehende ehemalige Bauernhaus mit Nebengebäude kann abgebrochen werden, wenn die Baubewilligung für den Neubau erteilt ist.
- § 5 Nutzung**
Im Baubereich sind Wohnungen, nichtstörendes Gewerbe, Gaststätten und Ladengeschäfte, Büros und öffentliche Bauten zulässig.
- § 6 Ausmassvorschriften**
Das maximale Ausmass der oberirdischen Baute ergibt sich aus dem im Plan eingetragenen Baubereich und der dazu entsprechend definierten Geschosshöhe. Diese dürfen unter Vorbehalt von § 8 (Anlagen und Kleinbauten) nicht überschritten werden.
2 Die Untergeschosse können über die oberirdischen Baubereiche hinausragen.
- § 7 Baubereich**
Für den oberirdischen Baubereich gelten folgende Vorschriften: Im Baubereich sind 3 Geschosse (kein Attika) zulässig. Die Gebäudehöhe beträgt max. 10.50 m.
- § 8 Anlagen und Kleinbauten**
Die Baubehörde kann allgemein zugängliche Kleinbauten und Anlagen auch ausserhalb der Baufelder zulassen, soweit die Bauvorschriften und achtsamerweise nachbarliche Interessen nicht verletzt werden.
- § 9 Ausnützung**
Die massgebende Landfläche für die Bestimmung der Ausnützungsziffer beträgt 3964 m². Die maximale Ausnützungsziffer beträgt 0.72.
- § 10 Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände**
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände der Gemeinde Subingen und der einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 11 Erschliessung**
Die Fahrverkehrrerschliessung erfolgt ab der Friedhofstrasse zur im Plan bezeichneten Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle und zu den im Plan bezeichneten oberirdischen Besucherparkplätzen an der Friedhofstrasse. Ab der Luzernstrasse erfolgt vor dem Gebäude A eine Vorfahrt mit Vorplatz, ohne Besucherparkplätze.
- § 12 Parkierung**
Die Parkierung erfolgt in der unterirdischen Einstellhalle und auf den im Plan bezeichneten oberirdischen Parkplätzen. Die genaue unterirdische Ausdehnung der Einstellhalle und die genaue Anordnung der oberirdischen Parkplätze werden im Baugesuch festgelegt.
- § 13 Entwässerung**
Es besteht eine Retentionspflicht sowie eine Versickerungsprüfung. Der in die Meteorwasserkanalisation abzuleitende Niederschlagsabfluss ist gemäss den Vorgaben des generellen Entwässerungsplans der Gemeinde Subingen zu retentieren.
- § 14 Keilrichtbeseitigung**
Die Keilrichtbeseitigung hat je Gebäude zentralisiert zu erfolgen. Es ist ein ausreichend, gegen aussen abgeschirmter Abstellplatz für Container vorzusehen oder ein entsprechender Platz für die Container-Übergabe einzurichten.
- § 15 Gestaltung**
Minimale Geschosshöhe
Die Gebäude müssen dreigeschossig ausgebildet werden. Der talseitige Teil je Gebäude ist vom hangseitigen Teil um ein halbes Geschoss zu versetzen (Spilllevel).
Dachform / Dachbegrünung
Das Gebäude ist mit Flachdach auszubilden. Das Flachdach ist extensiv zu begrünen.
Volumetrie und Gestaltung der Neubauten
Die Neubauten sind in ihrem architektonischen Ausdruck zurückhaltend, massstäblich und qualitativ in die Situation einzufügen, so dass die Kirche weiterhin dominant bleibt. Das Richtprojekt gilt dabei als wegweisend und dient als Beurteilungsgrundlage. Abweichungen vom Richtprojekt sind nur gemäss § 15 zulässig.
Terrain
Das gewachsene Terrain ist möglichst beizubehalten. Allfällige Terrainveränderungen sind möglichst sanft auszubilden.
Grünraum vor Kirche
Der Freiraum mit Grünfläche vor der Kirche im Nordosten des Grundstücks ist zu erhalten.
Grünflächenziffer / Begrünung
Die Grünflächenziffer von 40% inkl. Anrechnung der Bäume (30m² / Baum) gemäss Bau- und Zonenreglement ist einzuhalten.
Spielplatz
Es ist ein ausreichender Spielplatz im Freien zu erstellen.
§ 16 Etappierung
Eine bauliche Etappierung (Baufeld A, Bau Feld B) ist möglich.
§ 17 Lärm
Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte mittels Lärmnachweis für das Gebäude auf Bau Feld A nachzuweisen.
§ 18 Abweichungen vom Gestaltungsplan
Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen sind möglich, wenn dadurch wertvollere Lösungen ermöglicht werden. Die Baubehörde kann die Abweichung zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes nicht widersprechen und die öffentlichen und schützenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
§ 19 Inkrafttreten
Der vorliegende Plan tritt nach Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Schnitt und Silhouetten Orientierungsinhalt



- Genehmigungsinhalt**
- Geltungsbereich
 - Baubereich 3-geschossig ohne Attika
 - Zu- / Wegfahrtsbereich Einstellhalle
 - Ein-/Ausfahrt Einstellhalle (Lage orientierend)
 - Wege, Vorplatz und Spielplatz (Lage orientierend)
 - Besucherparkplätze (Lage orientierend)
 - Fahrradabstellplätze / Container (Lage orientierend)
 - Einstellhalle (Lage orientierend)
 - Grünfläche
 - Bäume (Lage orientierend)
- Orientierungsinhalt**
- Abbruch bestehende Bauten
 - Strassenabstand 5m
 - Gebäudegrundfläche Richtprojekt



Situation mit Höhenlinien Orientierungsinhalt

- Höhenlinien Parz. neu
- Höhenlinien Parz. best.

