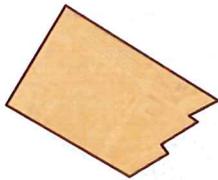




Gemeinde Subingen

Teilzonen- und Erschliessungsplan Fadacker

Zonenvorschriften



Beschluss des Gemeinderates vom 26. September 2012

Auflage von Donnerstag, 15. November 2012 bis Freitag, 14. Dezember 2012

Auftrag Einwohnergemeinde Subingen, Umzonung Fadacker
Auftraggeber Planungskommission der Einwohnergemeinde Subingen
 Bahnhofstrasse 9, 4553 Subingen

Auftragnehmer Planteam S AG; Untere Steingrubenstrasse 19, Postfach, 4501 Solothurn
 Tel. 032 622 42 44 Fax. 032 623 79 43
 solothurn@planteam.ch; www.planteam.ch

Projektleitung Bernhard Straub, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer ETH FSU/RegA

Qualitätssicherung SQS – Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999

1 Zonenvorschriften

Das mit RRB Nr. 1400 vom 2.7.2002 (Inkrafttreten am 2. Juli 2002) genehmigte **Zonenreglement** wird wie folgt ergänzt:

§ 4 Zonenvorschriften

Neu:

⁶ Für die Wohn- und Arbeitszone WA 4 gelten die Gebäudehöhen inkl. Attikageschoss mit dem Ziel, Lösungen mit Attika oder Dachausbau nicht besser zu stellen als die städtebaulich vorzuziehende Vollgeschosslösung. Die im Zonenplan eingezeichnete Höhenbeschränkungslinie auf drei Geschosse ohne Attika dient der städtebaulichen Anpassung an die bestehenden Wohnbauten. Der Streifen ist Teil der Wohn- und Arbeitszone WA 4 und kann an die Ausnützung voll angerechnet werden.

⁷ Für die Wohn- und Arbeitszone WA 4 ist vorgängig der ersten Baubewilligung ein Gesamtkonzept zu erstellen als Ergebnis eines qualifizierten Verfahrens (Studienauftrag) von mindestens drei ausgewiesenen Planungsbüros. Der Bonus für die Wohn- und Arbeitszone WA 4 kann nur im Rahmen dieses Gesamtkonzepts angerechnet werden.

§ 9 Wohnzonen

WOHNZONEN W2,
W3, W4, **WA 4**
(§ 30 PBG)

Wohnzonen sind für das Wohnen bestimmt. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, sofern sie die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen und der Bauweise der Zone angepasst sind.

§ 7 Grünflächenziffer und Baumäquivalent

In den Zonen K2, KR2, Z2, **AW**, G(W) und IG dürfen bestehende oder neu gepflanzte hochstämmige Bäume mit max. 40 m² pro Baum in die Grünflächenziffer eingerechnet werden. Bäume, die in die Grünflächenziffer eingerechnet sind, dürfen weder entfernt noch in ihrem Weiterbestand behindert werden. Bei einem Abgang sind sie zu ersetzen.

Neu: § 14¹ Arbeitszone mit Wohnanteil

Zweck

¹ Die Arbeitszone mit Wohnanteil ist bestimmt für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe. Ein Wohnanteil bis maximal 20 % ist zulässig in der ES III, in der ES IV sind nur betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.

Nutzung

² Zulässig sind Fabrikations-, Montage-, Verarbeitungs- und Lagerhallen und Büroflächen sowie Wohnungen. Der Anteil der reinen Lagerflächen darf zwei Drittel der gesamten Bruttogeschossfläche nicht übersteigen.

Diese Bestimmung gilt auch für Nutzungsänderungen sowie für jede einzelne Bauetappe. Nicht als Lagerflächen gelten Flächen für die Herstellung, Fertigung, Veredelung, Montage und Kommissionierung von Gütern, sowie Flächen für Büros, Verkauf, Kommunikation, Ausstellungen und zulässige Wohnungen.

³ *Bauvorhaben unterliegen der Gestaltungsplanpflicht, wenn sie schädliche oder stark störende Auswirkungen haben oder ein grosses Verkehrsaufkommen verursachen (§ 46 PBG).*

⁴ *Sind bei Überschreitung der ASP von 300 Fahrten aus dem Gebiet Fadacker die Kapazitäten beim Knoten Bahnhof- /Industrie- /Kriegstetten-/Horriwilstrasse zu erhöhen, so hat der Grundeigentümer die Ausbaurkosten zu tragen (Ausnahme bei Doppelspurausbau der SBB). Falls mehrere Grundeigentümer im Planungssperimeter Fadacker betroffen sind, werden die Kosten anteilmässig nach Grundfläche verteilt.*

Die Tabelle im Anhang des Zonenreglements wird wie folgt ergänzt:

Wohn- und Arbeitszone
(WA4)

Geschosszahl	4 Vollgeschosse ohne Attika
max. Gebäudehöhe inkl. allfälliges Attikageschoss	GH 13.50 m
max. Gebäudelänge	GL 40 m
Ausnützungsziffer	AZ 0.50
Bonus Arealüberbauung	AZ Bonus 0.15
Überbauungsziffer	ÜZ 50 %
Grünflächenziffer	40 %
ES Lärm	II

Arbeitszone mit Wohn-
anteil (AW)

Geschosszahl	-
Gebäudehöhe	GH max. 18 m
Gebäudelänge max.	-
Ausnützungsziffer	0.7
Grünflächenziffer	15 %; pro Baum 40 m ²
ES Lärm	III und IV

Einwohnergemeinde Subingen

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber