

Gemeinde Subingen

Kanton Solothurn

GESTALTUNGSPLAN BAYAREAL

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Parzellen Nr. 2018, 2747, 90164 (teilweise) und 90100 (teilweise) GB Subingen

17. April 2019

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet am 23. Mai 2019Öffentliche Auflage vom 21.6.19 bis am 22.7.19Vom Gemeinderat beschlossen am 13. Juni 2019

Der Gemeindepräsident



Hans Ruedi Ingold



Die Gemeindeschreiberin



Vreni Zimmermann

Genehmigt vom Regierungsrat am 24. Sept. 2019 mit RRB Nr. 2019/1481

Der Staatsschreiber



Andreas Eng

Publiziert im Amtsblatt Nr. 42 am 18.10.19



Gestützt auf § 44 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kanton Solothurn (PBG) und auf das Zonenreglement der Gemeinde Subingen erlässt der Gemeinderat der Gemeinde Subingen den Gestaltungsplan Bayareal mit den folgenden Sonderbauvorschriften:

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1
Zweck

¹ Der Gestaltungsplan Bayareal sichert die Rechtsgrundlage für die Realisierung von Neubauten mit Wohn-, Gewerbe-, Laden- und Dienstleistungsnutzungen.

² Für den Gestaltungsplan Bayareal gelten die folgenden grundsätzlichen Anforderungen:

- hohe städtebauliche und architektonische Qualität der Bauten
- hohe Qualität der Freiräume
- hohe Wohnqualität
- gute Erschliessungs- und Parkierungslösungen
- Berücksichtigung von Umwelteinflüssen, insbesondere Lärm

Art. 2
Gestaltungsplan-
perimeter

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter. Der Gestaltungsplanperimeter weist eine Fläche von 6'079 m² auf.

Art. 3
Bestandteile und
Grundlagen

¹ Verbindliche Bestandteile sind:

- Situationsplan 1:500
- Sonderbauvorschriften



² Richtungsweisender Bestandteil ist:

- Umgebungsplan inkl. Feuerwehrstandplätze

³ Orientierende Bestandteile sind:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zum Gestaltungsplan Bayareal
- Richtprojekt Architektur
- Lärm-Gutachten
- Modell 1:500

Art. 4
Überbauungsziffer

Die max. Überbauungsziffer beträgt für die

- Baubereiche A1 bis A4: 0.31¹
- Baubereich Tiefgarage: 0.22²

¹ 1'865 m² aGbF : 6'079 m² aGSF = 0.31

² 1'300 m² aGbF : 6'079 m² aGSF = 0.22



Art. 5
Verhältnis zur
Grundordnung

Soweit in diesen Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Subingen und die übergeordneten Bestimmungen.

2. NUTZUNG UND BAUBEREICHE

Art. 6
Nutzungen

Zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- Baubereiche A1 bis A4: Wohn- und Dienstleistungsnutzungen
- Erdgeschosse Baubereiche A3 und A4: Gewerbe-, Laden-, Wohn- und Dienstleistungsnutzungen

Art. 7
Baumasse und Baubereiche

¹ Für die im Situationsplan festgelegten Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

Baubereiche	Vollgeschosse VG min./max.	Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)	Massgebende Gebäudehöhe (Fassadenhöhe)	OK höchster Punkt der Dachfläche
A1	3	570 m ²	10.50 m	452.70 m. ü. M.
A2a	3	620 m ²	10.50 m	452.70 m. ü. M.
A2b	3		10.50 m	450.50 m. ü. M.
A3	3	360 m ²	10.50 m	449.70 m. ü. M.
A4	3	315 m ²	10.50 m	449.70 m. ü. M.
Total		1'865 m ²		

² Die Baubehörde kann gestatten, dass die anrechenbare Gebäudefläche zwischen den Baubereichen verschoben wird, wobei die Gebäudefläche eines Baubereichs dabei um höchstens 5% erhöht werden darf.

³ Ein Attikageschoss ist nicht zulässig.

⁴ Technische Aufbauten und Anlagen (z.B. Kamine, Liftschächte, Hausinstallationen) dürfen die OK höchster Punkt der Dachfläche überschreiten, sind jedoch auf das Minimum zu beschränken. Anlagen für die Energiegewinnung (u.a. Sonnenkollektoren) dürfen den OK höchster Punkt der Dachfläche um max. 1.00 m überschreiten. Der Abstand zur Fassade hat mindestens 2.00 m zu betragen.

Art. 8
EG-Koten

Von den im Plan dargestellten EG-Koten (Erdgeschoss-Koten) kann +/- 0.50 m abgewichen werden, soweit dadurch die Anrechenbarkeit der Geschosse, insbesondere des Untergeschosses, nicht verändert wird.



Art. 9 Baubereich Tiefgarage	Im Baubereich Tiefgarage kann eine unterirdische Parkierung sowie Kellerräume, Lager, Veloabstellplätze u.ä. realisiert werden.
Art. 10 Gestaltungsbaulinie	Die Fassaden der Gebäude sind auf die in den Baubereichen dargestellten Gestaltungsbaulinie zu erstellen. Die Gestaltungsbaulinie gelten im Sinne von § 40 PBG.
Art. 11 Gestaltung	Es ist insgesamt eine hohe architektonische Qualität anzustreben. Besonders die Südfassaden zur Luzernstrasse in den Baubereichen A1 und A4, sowie die Westfassade zur Schulhausstrasse im Baubereich A4, sind entsprechend der Ausrichtung, attraktiv zu gestalten (Gliederung und Umgang mit Öffnungen).
Art. 12 Gebäude- und Grenzabstände	<p>¹ Die Gebäude- und Grenzabstände gegenüber nicht im Gestaltungsplan einbezogenen Parzellen sind gemäss § 22 und Anhang II der Kantonalen Bauverordnung (KBV) einzuhalten. Vorbehalten bleiben im Grundbuch eingetragene Vereinbarungen gegenüber Nachbargrundstücken.</p> <p>² Die Gebäude- und Grenzabstände innerhalb des Perimeters ergeben sich aufgrund der Baubereiche gemäss Situationsplan. Vorbehalten bleiben Auflagen und Bedingungen der Gebäudeversicherung.</p>
Art. 13 Vordächer	Vordächer dürfen bei den Hauseingängen 2.00 m über die Baubereiche hinausragen.
Art. 14 Dächer	In den Baubereichen sind nur Flachdächer zulässig. Die Flachdächer über dem 3. Vollgeschoss dürfen in den Baubereichen A1, A2a, A3 und A4 nicht als Dachterrassen genutzt werden. Die Dachfläche über dem 3. Vollgeschoss darf im Baubereich A2b zu 50% als Dachterrasse genutzt werden.
Art. 15 Etappen	Die Etappierung der Überbauung ist frei.



3. FREIRAUMGESTALTUNG

Art. 16 Umgebungsplan	<p>¹ Der Umgebungsplan ist richtungsweisender Bestandteil des Gestaltungsplans Bayareal. Abweichungen sind im Baubewilligungsverfahren zulässig, müssen jedoch mindestens eine gleichwertige Qualität aufweisen. Die Baubehörde kann eine externe Fachperson beauftragen, welche die Qualität der Abweichung überprüft.</p> <p>² Die präzise Gestaltung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.</p>
Art. 17 Bepflanzung	<p>Die Bepflanzung des Freiraums hat mit standortgerechten Pflanzen zu erfolgen.</p>
Art. 18 Privater Umgebungsbereich	<p>Der private Umgebungsbereich ist möglichst naturnah und versickerungsfähig zu gestalten. Pflanzbeete sind erlaubt.</p>
Art. 19 Privatgärten	<p>¹ Die Privatgärten können individuell gestaltet werden. 1-geschossige, unbeheizte und 2-seitig offene gedeckte Sitzplätze bis 10 m² sind zulässig.</p> <p>² Die Abgrenzung hat durch eine einheitliche Bepflanzung (z.B. Liguster) zu erfolgen. Ein zusätzlicher Maschendrahtzaun ist zulässig.</p>
Art. 20 Sitzplatzbereich	<p>¹ Der Sitzplatzbereich kann als privater Aussenbereich genutzt werden.</p> <p>² Die Gestaltung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.</p>
Art. 21 Grünstruktur	<p>In den Bereichen «Grünstruktur» ist ein einheitlicher Sichtschutz zu pflanzen (Höhe ca. 1 m).</p>
Art. 22 Hecke	<p>Die mindestens 500 m² grosse Hecke ist naturnah mit Sträuchern und vereinzelt Hochstammbäumen zu gestalten.</p>
Art. 23 Aufenthalts- und Zugangsbereich	<p>Die Aufenthalts- und Zugangsbereiche sind mit einem einheitlichen Belag auszustatten.</p>
Art. 24 Spielplatz	<p>¹ Der Spielplatz steht den Bewohnern und Beschäftigten des Gestaltungsplanperimeters für Spiel und Aufenthalt zur Verfügung. Die Gestaltung und Möblierung sind auf die Zielgruppe der Siedlung (Bewohner/Beschäftigte) auszurichten.</p> <p>² Die präzise Gestaltung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.</p>



Art. 25
Zwischenbereich
A3/A4 - Schulhaus-
strasse

¹ Werden in den Baubereichen A3 und/oder A4 im Erdgeschoss Dienstleistungs-, Gewerbe- oder Ladennutzungen realisiert, so kann der Zwischenbereich bis zur Schulhausstrasse vom Gestaltungsplan und dem Umgebungsplan abweichen.

² Die präzise Gestaltung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Art. 26
Bäume neu

¹ Die im Situationsplan dargestellten Bäume sind in der Lage orientierend. Die genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Es sind jedoch mindestens 6 mittelkronige Bäume (Pflanzhöhe: mind. 5 m / Stammdurchmesser: mind. 0.2 m) zu pflanzen.

² Die Bäume sind mit der Realisierung der angrenzenden Baubereichen zu pflanzen.

Art. 27
Baum bestehend

Der bestehende im Situationsplan dargestellte Baum (Linde) ist zu erhalten und in seinem Bestand zu sichern. Ist aufgrund unvorhersehbarer äusserer Einflüsse oder aufgrund unverhältnismässiger Aufwendungen eine Neupflanzung notwendig, so beträgt die Mindestpflanzgrösse 6 m.

Art. 28
Wandgestaltung

Entlang den Mauern sind in den im Gestaltungsplan dargestellten Bereichen «Wandgestaltung» Holzspaliere zu erstellen und zu begründen (z.B. Kletterpflanzen, Reben).

Art. 29
Stützmauern

¹ Die Stützmauern können bis zu 1.50 m hoch sein (ab neu gestaltetem Terrain). Ein Sicherheitsgeländer ist zusätzlich gestattet.

² Die präzise Gestaltung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Art. 30
Entwässerung

¹ In den im Gestaltungsplan bezeichneten Gebieten «Retention / Versickerung» können unterirdische Anlagen für die Retention und/oder Versickerung realisiert werden.

² Unverschmutztes Regenwasser ist zu versickern. Unterirdische Versickerungsanlagen sind nur für Dachwasser zulässig.

³ Wege, Plätze und Strassen sollen primär über die Schulter über eine belebte Bodenschicht versickert werden.

⁴ Die genauen Lagen und Grössen der Anlagen «Retention / Versickerung» sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.



4. ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG UND MOBILITÄT

Art. 31
Zu- und Wegfahrten

Die «Zu-/Wegfahrten» erschliessen die Tiefgarage und die Parkierungsflächen 1 + 2. Die Benutzung mit Anlieferungsfahrzeuge, Zügelwagen, Notfahrzeuge und Entsorgungsfahrzeuge ist zulässig.

Art. 32
Zu- und Wegfahrt
Tiefgarage

Die Anbindung der Zu- und Wegfahrt in die Tiefgarage an das übergeordnete Strassennetz ist gemäss dem im Situationsplan bezeichneten Bereich «Zu- und Wegfahrt Tiefgarage» zu erstellen.

Art. 33
Parkierung Bewohner
/ Besucher

¹ Für die Berechnung der Anzahl Parkfelder gilt Anhang III KBV. Der Grundbedarf der Anzahl Parkfelder ist um 10% zu reduzieren. Bei reinen Wohnnutzungen kann auf eine Reduktion verzichtet werden, in diesem Falle würde der Grundbedarf gemäss SN 640 281 / Anhang III KBV von 1.0 Parkfeldern pro Wohnung bzw. 100 m² BGF als Obergrenze für die Anzahl Parkfelder gelten.

² Die Parkfelder für die Bewohner sind in der Tiefgarage zu realisieren.

³ In der Parkierungsfläche 1 sind oberirdische Besucherparkfelder zu realisieren.

⁴ Zusätzlich zu den Besucherparkfelder gemäss Anhang III KBV sind für das Restaurant Parzellen Nr. 2136³ oberirdisch im Bereich Parkierungsfläche 2 und in der Tiefgarage je 5 Besucherparkfelder zu erstellen.

Art. 34
Fusswege / Trottoir

¹ Die Fusswege und das Trottoir gemäss Situationsplan dienen der Erschliessung für die Fussgänger.

² Die genaue Lage ist im Baugesuch aufzuzeigen.

Art. 35
Veloabstellplätze

¹ In den im Plan dargestellten Bereichen sind Veloabstellplätze zu erstellen. Zusätzliche Veloabstellplätze können in den Bereichen der Hauseingänge A1 – A4 und im Untergeschoss realisiert werden.

² Die genaue Anzahl und Lage der Veloabstellplätze ist auf die Nutzung abzustimmen und im Baugesuch aufzuzeigen.

³ Zwischen dem Restaurant, Parzelle 2136, und den Grundeigentümern der Parzelle 2018/2747 besteht eine Dienstbarkeit betreffend Kundenparkfelder.



5. UMWELT

Art. 36 Lärmschutz

¹ Das Lärm-Gutachten der SINUS AG vom 14. November 2018 ist integrierender Bestandteil des Gestaltungsplanes.

² Die Lärmschutzanforderungen bezüglich des Strassenlärms für das Gestaltungsplangebiet Bayareal richten sich nach Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV). Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II, resp. III.

³ Für die Beurteilung der Lärmbelastungen durch die Parkieranlagen auf dem Areal sind die Bestimmungen gemäss Art. 7 Lärmschutz-Verordnung (LSV) massgebend. Es gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II, resp. III.

⁴ Erfolgen in einer Gestaltungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Abweichungen von den im Lärm-Gutachten geprüften Gebäudeplatzierungen und Grundrissen, so ist mit einem Lärmschutz-Nachweis aufzuzeigen, dass die Bestimmungen von Art. 31 LSV (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte) erfüllt sind.

⁵ Die Einfahrt zur Tiefgarage ist schallabsorbierend auszukleiden.

Art. 37 Energie

Für die Wärmeerzeugung hat mit einem Anteil von mindestens 75% erneuerbarer Energie zu erfolgen.

Art. 38 Bodenschutzkonzept

¹ Mit der Baubewilligung ist übergeordnet für alle Baubereiche ein Bodenschutzkonzept einzureichen.

² Das Bodenschutzkonzept ist durch eine qualifizierte Fachperson gemäss den kantonalen Anforderungen auszuarbeiten. Das Bodenschutzkonzept muss vom Amt für Umwelt (AfU) beurteilt und genehmigt werden.

³ Nach Abschluss des Bauvorhabens muss der Nachweis erbracht werden, dass die bodenrechtlichen Vorgaben gemäss dem Bodenschutzkonzept eingehalten wurden.

Art. 39 Hochwasserschutz

¹ Die Tiefgarage ist mit einem Dammbalken vor Hochwasser zu schützen.

² Die Bauten im mittleren Gefahrengebiet Hochwasser (blaue Zone) sind mit Mauern oder (begrüntem) Dämmen zu schützen. Die Oberkante der Mauer resp. des Damms hat eine Mindestkote von 439.70 m ü. M. aufzuweisen.

³ Im Baubewilligungsverfahren sind die genau Lage und Höhen der Mauern aufzuzeigen.



6. ENTSORGUNG

Art. 40 Container

¹ Gemäss Situationsplan sind am Standort „Entsorgung“ ein überdachter Containerplatz oder ein Bereitschaftsplatz für die Entsorgung (u.a. für Abfall, Grüngut) zu erstellen. Mit der Zustimmung der Gemeinde kann auch ein Unterflurcontainer realisiert werden.

² Der Containerstandort ist so zu gestalten, dass er sich gut in die Freiraum- und Aussenraumgestaltung integriert.

7. HINDERNISFREIES BAUEN

Art. 41 Hindernisfreies Bauen

¹ Das behindertengerechte Bauen richtet sich nach dem Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes BehiG und dessen Ausführungsvorschriften sowie nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts. Neue Bauten und Anlagen sind nach der Norm sia 500 Hindernisfreie Bauten hindernisfrei zu erstellen. Für die behindertengängigen Wege, Gänge und Zirkulationsflächen wird generell die Norm sia 500, Ausgabe 2009 oder deren Aktualisierungen angewendet.

² Die Hauszugänge und die Zugänge zu den Spielbereichen sind behindertengerecht zu erstellen.

³ Von der Tiefgarage ist eine behindertengängige Erschliessung der weiteren Geschosse zu gewährleisten.

8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 42 Abweichungen

¹ Die Baubehörde kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften genehmigen, sofern die Zielsetzung des Gestaltungsplans dadurch nicht infrage gestellt wird und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

² Besteht zum Zeitpunkt der Baubewilligung kein Vorprojekt zur Umgestaltung der Einmündung Schulhaus- / Luzernstrasse, kann der Baubereich A4 um bis zu 2.00 m nach Norden verschoben werden.

Art. 43 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan (Situationsplan und Sonderbauvorschriften) tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

