

Einwohnergemeinde TRIMBACH

Kanton Solothurn

**GENERELLER
GESTALTUNGSPLAN
"MÜHLEMATT"
MIT ZONENÄNDERUNG (für GB. 1174)
1:500**

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Öffentliche Auflage vom: 5. 7. 1991 bis: 4. 8. 1991

Genehmigt vom Gemeinderat am: 26. 6. 1991

der Ammann: *E. Gamm* der Gemeindeschreiber: *Z. W. M.*

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 3246 vom: 2. 9. Okt. 1991

der Staatsschreiber: *Dr. K. F. Schmalzer*



PLANVERFASSER:

Philipp Lütolf und Beat Waldschmidt Arch.-Büro
Baderstr. 42 4632 TRIMBACH Tel. 062/23'46'89

PLAN NR

1A

GEZEICHNET

DATUM

ÄNDERUNG

14. 06. 91

Dr. B. A. ...

Gemeinde Trimbach

Sonderbauvorschriften

1 Zweck:

Der Gestaltungsplan "Mühlematt" bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingepassten Zentrumsüberbauung mit Neubau des Saalbaus und dessen Erschliessungs- und Freiraumgestaltung. Durch die gleichzeitige Zonenänderung soll das Grundstück GB Nr. 1174 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) der Kernzone (K) zugeteilt werden.

§ 2 Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplanes und der Sonderbauvorschriften "Mühlematt" erstreckt sich über das im Situationsplan Mst. 1 : 500 durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

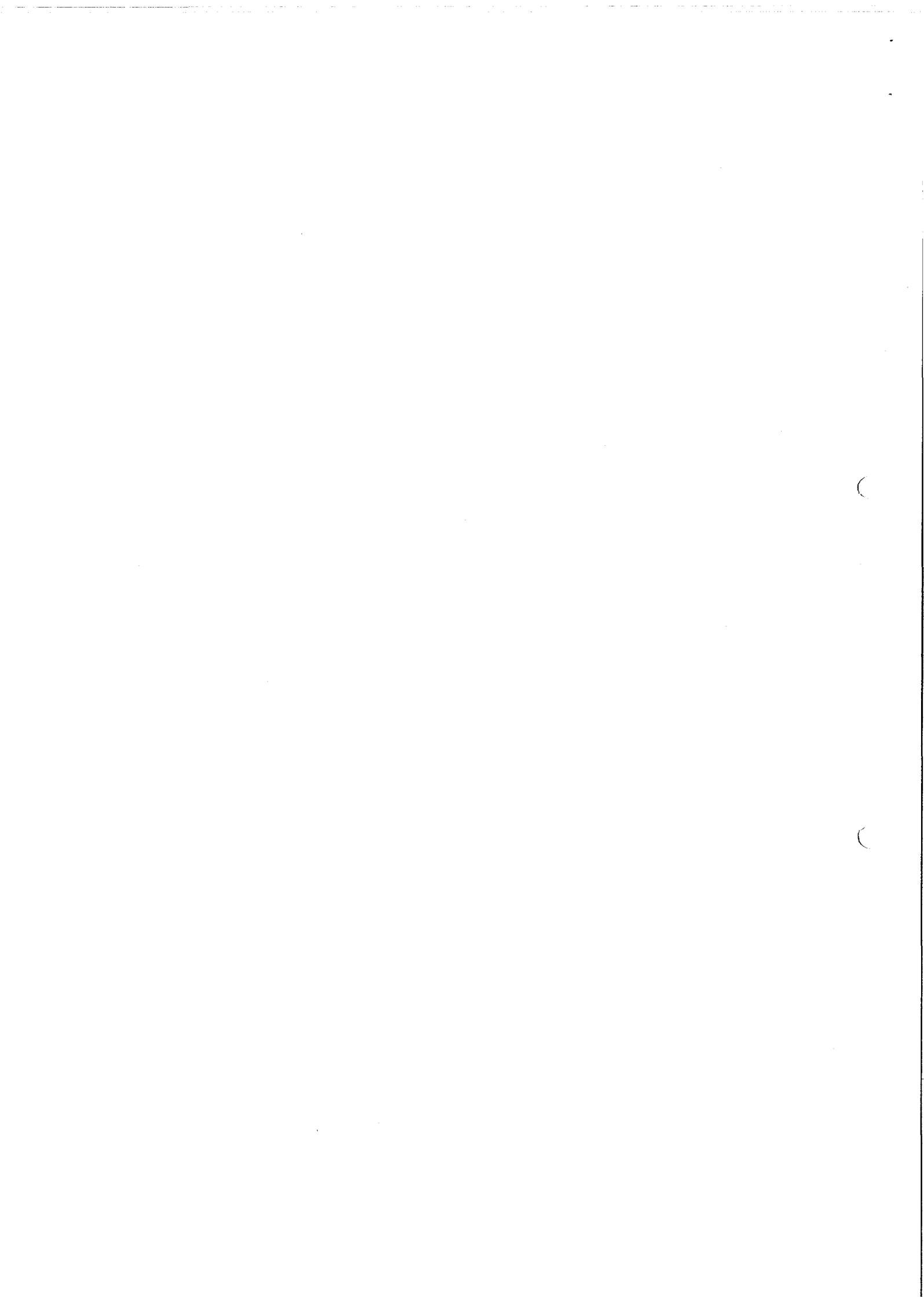
§ 3 Stellung zur Bauordnung:

Soweit die Sondervorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Trimbach und die einschlägigen, kantonalen Bauvorschriften.

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan ist das Planungsgebiet der Zone für OeBA, der Kernzone und der Spezialzone S (Gestaltungsplan erforderlich) zugeteilt.

§ 4 Randbedingungen für die planerische Weiterbearbeitung:

Der vorliegende Gestaltungsplan weist für einzelne Grundstücke der Zone OeBA (GB 861, 802, 1881 und 249) eine unterschiedliche Informationsdichte auf, dh: einzelne Bereiche dieser Grundstücke werden zu



einem späteren Zeitpunkt in detaillierterer Form (spezielle Gestaltungspläne) bearbeitet und separat aufgelegt, weil :

- die spezifische, spätere Nutzung heute noch nicht absehbar ist
- die Lage der Bebauungsfelder heute noch nicht starr festgelegt werden soll
- zusätzliche Erschliessungen für spätere Nutzungen möglich sein sollen
- die Bachufer naturnah gestaltet werden sollen

§ 5 **Nutzung:**

Die Art der Nutzung richtet sich nach den rechtsgültigen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde.

Das vom Plan erfasste Gebiet ist 2 Zonen zugehörig. (OeBA, K)

In der Kernzone sind Geschäfts- und Wohnbauten, sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) ist zonenkonform zu überbauen. Mit Ausnahme des projektierten Saalbaus (Baufeld "A", "A1" und "A2") erfolgen detaillierte Aussagen zu dieser Zone in einem späteren, speziellen Gestaltungsan für die jeweiligen Objekte.

§ 6 **Ausnützung:**

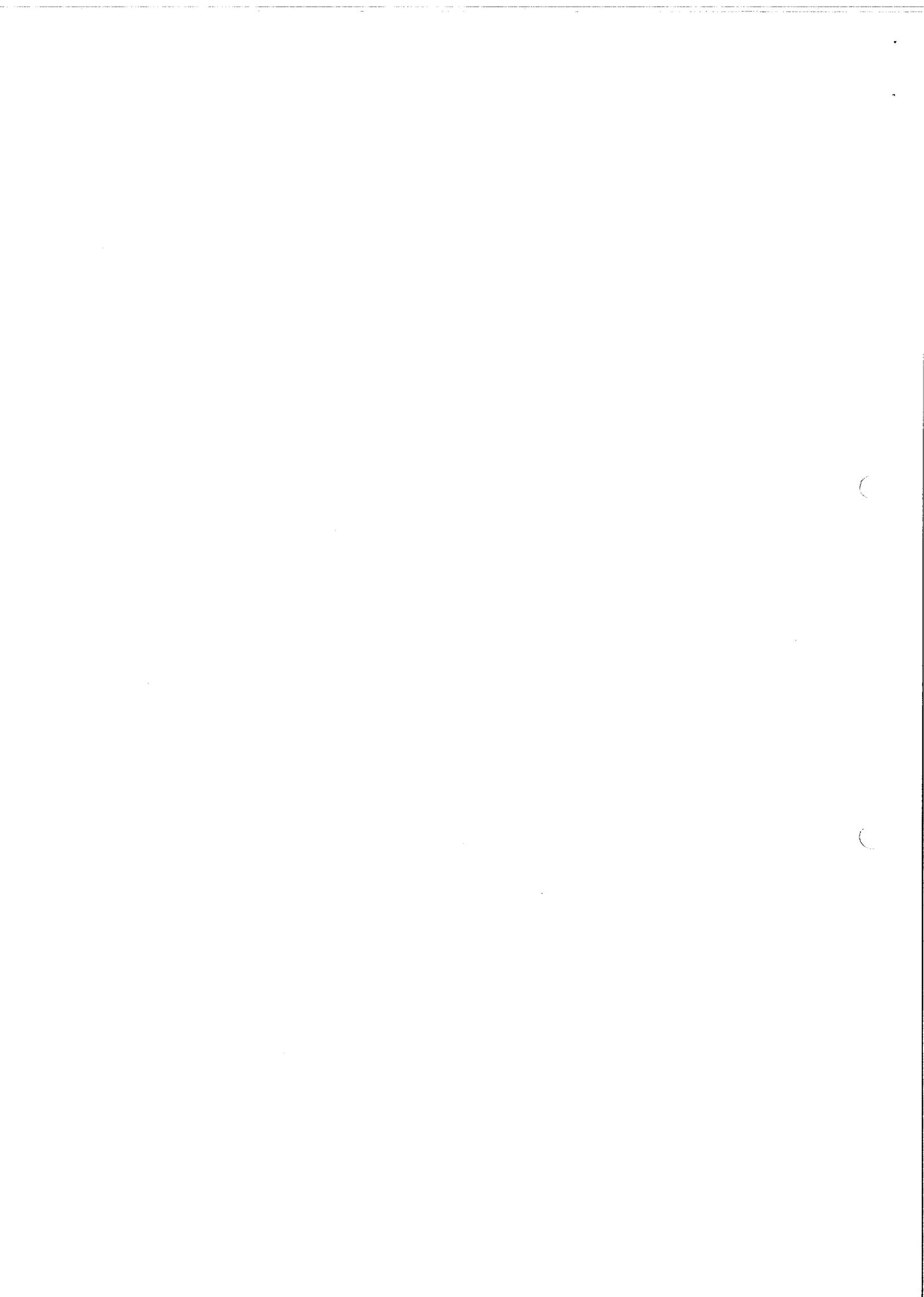
Für die Zone OeBA gilt gemäss Bau- und Zonenordnung von Trimbach keine max. Ausnützungsziffer.

In der Kernzone K des vorliegenden Gestaltungsplanes beträgt die Ausnützungsziffer 1.0.

Um eine eventuelle Uebernutzung des Baufeldes "B" auszugleichen, kann die Freifläche von GB 193 in die Berechnung der AZ einbezogen werden. Die angepassten Ausnützungsziffern werden im Grundbuch angemerkt.

§ 7 **Baubereiche/Baulinien:**

Oberirdische Baubereiche in der Zone OeBA sind nur festgelegt, soweit eine absehbare Planung besteht. Dies ist im besondern der aus dem Vorprojektierungsauftrag "Zentrumsüberbauung Mühlematt mit Saalbau" hervorgegangene Baubereich "A" Saalbau und die Baubereiche "A1" + "A2" der Veloständeranlage. Für



Flächen ohne Angabe des Baubereichs wird ein solcher durch einen späteren, speziellen Gestaltungsplan festgelegt. Er liegt innerhalb der aufgeführten Gestaltungsbaulinien und Grenzabstände.

In den Baufeldern "C" der Grundstücke GB 771 und 772 sowie dem Baufeld "E" des Grundstücks GB 1174 der Kernzone sind 1-geschossige Nebenbauten zulässig.

Für den Baubereich "B" der Neubauten an der Baslerstrasse kann ein offenes Arkadengeschoss 1-geschossig bis 3.00 m vor die Gestaltungsbaulinie ausgeführt werden, sofern es begrünt wird.

Nordseitig des Baufeldes "B" kann eine offene, 1-geschossige Arkade (Vordach) bis 1.00 m vor die Gestaltungsbaulinie ausgeführt werden, sofern sie begrünt wird.

Unterirdische Baubereiche für in Planung stehende, oder durch den Projektierungsauftrag "Zentrumsüberbauung Mühlematt" festgelegte Neubauten sind im vorliegenden Gestaltungsplan eingetragen.

Zusätzliche, unterirdische Baubereiche für Neubauten in der Zone OeBA werden in einem späteren, speziellen Gestaltungsplan festgelegt.

§ 8 **Baugestaltung:**

Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie architektonisch befriedigen und sich gut ins Ort- und Strassenbild einfügen.

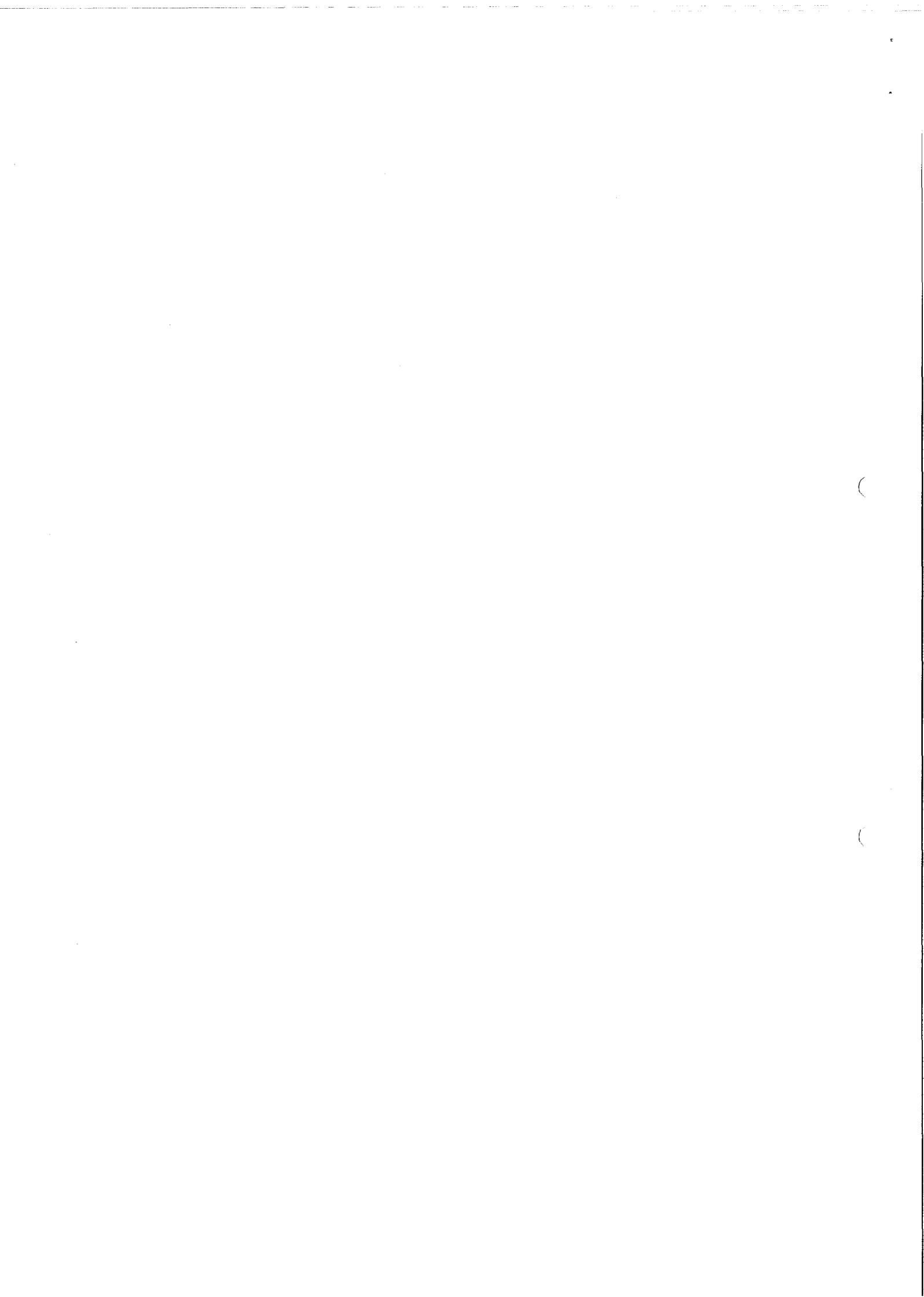
Muster der Gestaltung, der Materialwahl und der Farbgebung sind der Baubehörde zur Beurteilung vorzulegen.

Für das Baufeld "A" Saalbau bestehen aus dem Vorprojektierungsauftrag "Zentrumsüberbauung Mühlematt mit Saalbau" verbindliche Pläne bezüglich Bau- und Dachform.

Im Baufeld "B" sind Wohn- und Geschäftsbauten mit max. 5 Vollgeschossen exkl. Dachausbau gestattet. Als Dachform sind Satteldächer mit Ziegel- oder Faserzementindeckung erlaubt. Die Begrünung des offenen Arkadengeschosses wird im Baubewilligungsverfahren geregelt.

In den Baufeldern "C" und "E" sind zusätzlich 1-geschossige Gebäude mit begrüntem Flachdach erlaubt.

Die Strassen- und Giebelfassaden der unter Ortsschutz stehenden Liegenschaften GB 771, 772, 773 und 751 dürfen baulich nicht verändert werden.



Unter kantonalem Schutz stehen auf GB Nr. 249 die St. Maurituskirche und das Kreuz bei der Maurituskirche (röm. kath. Kirchgemeinde) und dürfen ohne Zustimmung der kant. Denkmalpflege nicht verändert werden. Bauliche Veränderungen und Gestaltungen in den Umgebungsbereichen dieser historischen Kunstdenkmäler sind im Einvernehmen mit der kant. Denkmalpflege zu treffen. Dabei ist auf die unter kant. Schutz stehende Mühle Nr. 21 Rücksicht zu nehmen. Diese liegt ausserhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Gestaltungsplans.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände:

Die Grenz- und Gebäudeabstände in Bereichen mit Baufeldern sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung der gesetzlichen Abstände - keiner beschränkt, dinglicher Rechte. Wo dies im Plan angezeigt ist, sind die Fassaden mit unterschrittenem Gebäudeabstand entsprechend der Weisung der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) als geschlossene Brandmauer oder feuerhemmend auszubilden. Die Baubehörde hat die Gesuche diesbezüglich vor Erteilung der Baubewilligung der SGV zu unterbreiten. Ferner hat sie die durch die Unterschreitung entstehenden wohnhygienischen Auswirkungen (Einsicht, Beschattung, Lichtenzug) zu prüfen und beim Entscheid zu berücksichtigen.

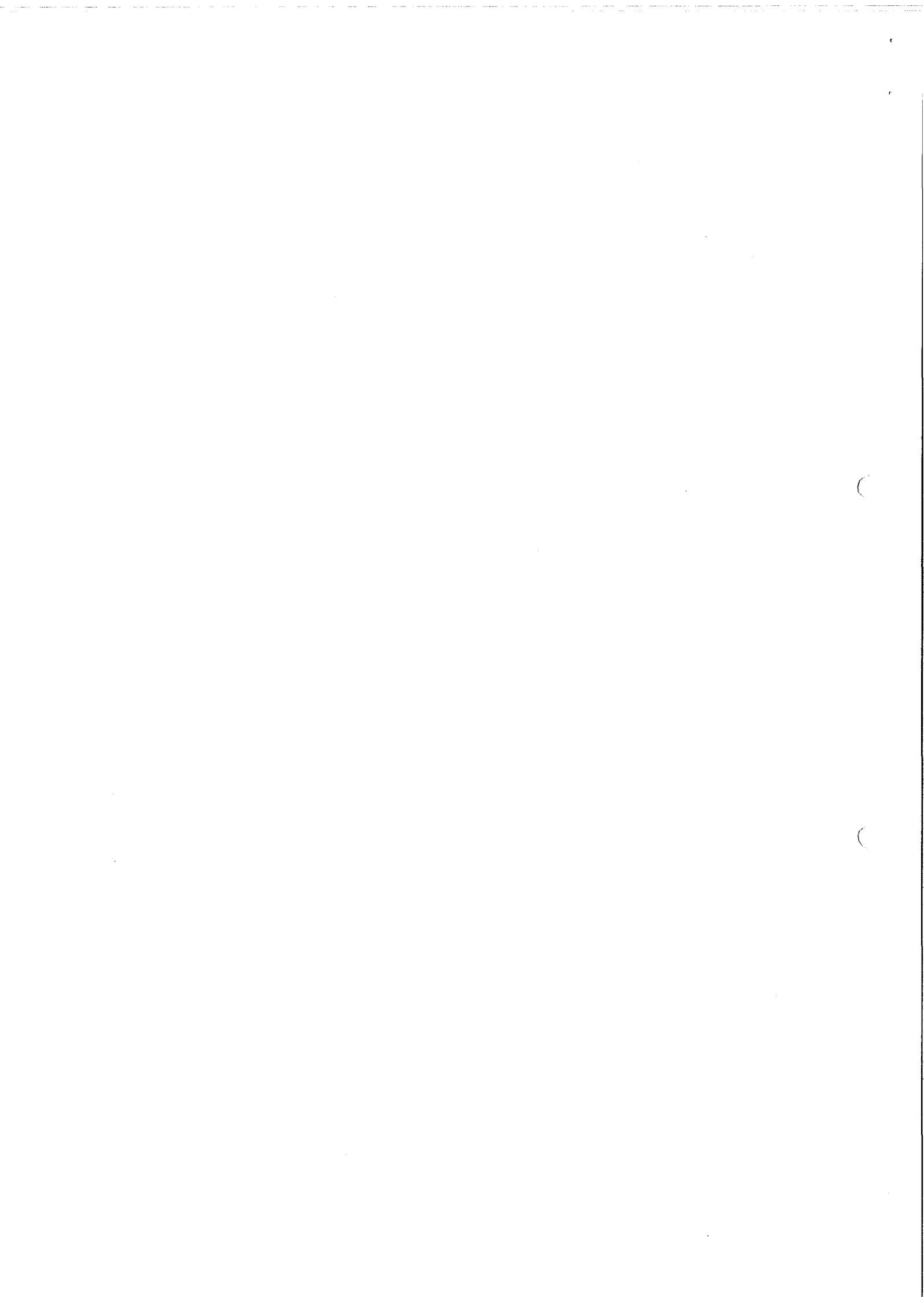
§ 10 Erschliessung:

Die öffentliche Fahrverkehrserschliessung ist - mit Ausnahme bestehender, verkehrstechnisch unbedenklicher Anlagen - nur im Bereich der im vorliegenden Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Zusätzliche, zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbare Erschliessungen für weitere Bauten in der Zone OeBA sind in einem speziellen Gestaltungsplan festzulegen.

Privaterschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Uebergangsbereiche zu den Erdgeschoss zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse sind zu vermeiden.

§ 11 Lärmschutz:

Das Gestaltungsplangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III (Kernzone) bzw. II (OeBA) gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15. 12. 86 (LSV) zugeteilt. Die Brüstungen des offenen Arkadengeschosses im Baufeld "B" gegen die Baslerstrasse sind schallhemmend zu gestalten. Die Ausgestaltung unterliegt dem



Baubewilligungsverfahren. Der Nachweis über die Einhaltung der Grenzwerte ist für lärmempfindliche Räume im Baugesuchsverfahren gemäss Art. 31, Absatz 1 LSV, zu erbringen.

§ 12 Reservestreifen für naturnahe Bachgestaltung:

Um eine spätere, naturnahe Ufergestaltung des Dorfbachs zu gewährleisten, wird ein Schutzstreifen von min. 4 m Breite beidseitig ausgewiesen. Die Ufergestaltung erfolgt nach spezieller Planung in Zusammenarbeit mit dem Kant. Amt für Wasserwirtschaft.

§ 13 Umgebungsgestaltung:

Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in das Quartierbild ergibt.

Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Ueberbauungen besondere Rücksicht zu nehmen und falls nötig durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

Es dürfen nur standortheimische Bäume, Sträucher und Hecken gepflanzt werden.

§ 14 Abstellplätze:

Die erforderliche Anzahl Abstellplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBR. Es dürfen nur die Besucherplätze, sowie über den Pflichtbedarf hinaus vorgesehene Parkplätze oberirdisch erstellt werden.

Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

§ 15 Zonenänderung:

Die Parzelle GB 1174 wird von der Zone OeBA neu der Kernzone K zugewiesen.

§ 16 Ausnahmen:

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das

(

(

Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden, kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 17 Inkrafttreten:

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Trimbach, den 26. 6. 1991

<

(