1. Zweck

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan Winkelweg/Kirchweg bezweckt auf diesem Areal eine Verdichtung sowie eine Differenzierung und Ergänzung des Nutzungsangebotes im Zentrum mittels der Erstellung einer gut in das Orts- und Quar-tierbild eingebetteten Wohn- und Geschäftsüberbauung. Zudem soll mit der Bereitstel-lung von adäquaten Wohnungen die Attraktivität des Zentrums auch als Wohngebiet erhöht werden.

Die Ueberbauung bildet sowohl städtebaulich wie auch nutzungsmässig den südlichen Abschluss des Dorfkernes von Zuchwil und bildet zugleich den Uebergang zum angrenzenden Wohngebiet.

2. Geltungsbereich

Der Teilzonenplan umfasst das Grundstück GB Nr. 658; der Gestaltungsplan umfasst die Grundstücke GB Nr. 658 und 742.

3. Stellung zur Bauordnung

Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Zuchwil und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

4. Nutzung

Das vom Teilzonen- und Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist eine Kernzone Zentrum. Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Im Erdgeschoss sind vorwiegend Geschäftsräume zu erstellen.

Im Gebäudeteil A sind ausschliesslich Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen. Im Gebäudeteil B sind im Erdgeschoss auch vorwiegend dem Wohnen dienende Nutzungen zugelassen. In den Obergeschossen im Gebäudeteil B soll eine Wohnnutzung überwiegen.

In dem im Gestaltungsplan dargestellten Verbindungstrakt sind ausschliesslich Erschliessungsbereiche, Vertikalverbindungen u.ä. zugelassen.

Die Grösse allfälliger Lebensmittelläden wird gesamthaft auf maximal 250 m2 Bruttogeschossfläche (BGF) beschränkt.

5. Ausnützung

Die max. Ausnützung ergibt sich aus den max. zulässigen Gebäudegrundflächen sowie und Geschosszahlen.

6. Massvorschriften

Das Areal des Gestaltungsplanes darf oberirdisch nur innerhalb des Baubereiches mit einem 3- bis 4-geschossigen Gebäude überbaut werden.

Ein zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss ist nicht gestattet; technisch bedingte Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie nicht störend wirken.

Die Begrenzungslinie des Baubereiches für den 3- resp. 4-geschossigen Teil kann für Balkone, Erker, Wintergärten und dgl. um maximal 2.00 m überschritten werden.

Unterirdische Bauten sind im Bereich der Baulinie für Untergeschosse zugelassen.

Die Höhe des Erdgeschosses darf die Kote 432.80 m.ü.M. nicht übersteigen.

Die gemäss der kantonalen Bauverordnung zugelassene Gebäudehöhe kann beim 3-geschossigen Gebäudeteil für eine allfällige vollwandige Brüstung mit Geländerfunktion um 1.00 m überschritten werden.

7. Nebenbauten

Kleinere An- und Nebenbauten ausserhalb des Baubereiches sind im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahren möglich, sofern sie dem Konzept des Gestaltungsplanes nicht widersprechen.

8. Gestaltung der Baukörper

Die architektonische Gestaltung von Gebäude und Umgebung hat dem planerischen Stellenwert von Zentrum und Kernzone Erhaltung Rechnung zu tragen.
Es sind nur begrünte Flachdächer zugelassen. Die Gestaltung bezüglich Konstruktion, Material und Farbe ist im Baugesuchsverfahren festzulegen.

Der 4-geschossige Verbindungsteil ist in einer offenen oder transparenten Bauweise auszuführen.

9. Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind soweit notwendig im Gestaltungsplan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkt dinglicher Rechte. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

10. Bestehendes Gebäude

Das bestehende Gebäude auf der Parzelle GB Nr. 742 kann erhalten, erneuert und im Rahmen der geltenden Bestimmungen erweitert werden.

Allfällige Neubauten sind über einen separaten Gestaltungsplan zu realisieren.

11. Anlieferung und Zufahrt

Die Anlieferung und die Zufahrt zu den oberirdischen und unterirdischen Parkplätzen erfolgen von Norden über den Winkelweg.

Eine Anlieferung mit Personen- oder Lieferwagen sowie eine Kurzparkierung ist auch über die Brunnmattstrasse gestattet.

12. Abstellplätze

Die genaue Anzahl der erforderlichen Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Nach dem vorliegenden Projekt werden für die Ueberbauung 93 Parkplätze angeboten. Ein allfälliger Mehrbedarf erfordert die Zustimmung der Planungskommission. Die Gesamtzahl darf jedoch höchstens 110 Parkplätze betragen.

Die Darstellung der Parkplätze im Gestaltungsplan erfolgt richtungsweisend.

Die oberirdischen Parkplätze sind für Besucher zu reservieren.

Für die wegfallenden Parkplätze der Liegenschaft GB Nr. 742 wird innerhalb der vorgesehenen Parkplätze der neuen Ueberbauung Ersatz angeboten. Die grundbuchliche Sicherstellung ist im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.

13. Umgebungsgestaltung

Mit dem Bauprojekt ist in Zusammenarbeit mit der Baubehörde ein Umgebungsplan zu erstellen, der die Gestaltung der öffentlichen und der direkt angrenzenden privaten Aussenräume festlegt.

Der private Fussgängerbereich ist als grosszügige zusammenhängende Fläche auszubilden und zu gestalten. Dabei ist insbesondere auch dem Uebergang vom bestehenden zum neuen Gebäude besondere Beachtung zu schenken. Der bestehende Kellerabgang zum Gebäude GB Nr. 742 ist aufzuheben oder neu zu gestalten, vorzugsweise durch eine unterirdische Verbindung vom Neubau zum Altbau.

Die Nutzung und Ausgestaltung des privaten Vorgeländes ist nach Massgabe der effektiven Erdgeschossnutzungen im Baugesuchsverfahren festzulegen.

Die Lagerung von Materialien in der Umgebung ist nur im Zusammenhang mit einem allfälligen Aussenverkauf zulässig und ist auf die ordentlichen Ladenöffnungszeiten beschränkt.

14. Ausnahmen

Die Baukommission kann Abweichungen bewilligen, wenn das Konzept des Gestaltungsplanes bestehen bleibt und keine schützenswerten öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden.

15. Inkrafttreten

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

Eine Baubewilligung darf erst erteilt werden, wenn das Gasserhaus an den neuen Standort versetzt ist. Der Gemeinderat kann in einem begründeten Fall eine abweichende Regelung gestatten.

Oeffentliche Auflage vom 27.09.1995 bis 27.10.1995

Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zuchwil genehmigt durch

Beschluss Nr. 285 vom 22.02.1996

EINWOHNERGEMEINDE ZUCHWIL

Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
Ulrich Bucher	Manfred Schaad

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt durch

Beschluss Nr. 1904 vom 13.08.1996

Der Staatsschreiber