

gestaltungsplan "emmenholz süd"

kanton solothurn
gemeinde zuchwil

gestaltungsplan "emmenholz süd"
auf grundbuch n° 1496

situation 1 : 400

öffentliche auflage vom 30. september 2010 bis 29. oktober 2010

vom gemeinderat der einwohnergemeinde zuchwil genehmigt
durch beschlüsse vom 2. september 2010

der gemeindepräsident: *[Signature]* der techn. beschreiber: *[Signature]*

vom regierungsrat genehmigt
mit beschluss n° **2011/158** am **24.1.2011**

der staatschreiber: *[Signature]*

publiziert im amtsblatt n° **4** vom **25.1.11**

gestaltungsplan emmenholz süd, 4528 zuchwil
moser maschinen und immobilien ag, gerlafingen 291 / 1

situation, legende, sonderbauvorschriften

architekturbüro beat jäggi 4565 rechterswil summenweg 10 tel. 032 675 33 40 fax 032 675 33 56 mail archiburo_jaggi@swiss.ch	datum: 18.08.10	msst.: 1:400	gez.: thj	format: 105 / 60
---	-----------------	--------------	-----------	------------------

gestaltungsplan "emmenholz süd"

legende:

genehmigungsinhalt:

- geltungsbereich
- baufelder mfh dreigeschossig mit attika
- baufelder mfh zweigeschossig mit attika
- baufelder eingeschossig
- balkone, wintergärten, vordächer
- privat genutzte grünbereiche
- grünstreifen bepflanzt
- einzelbäume hochstämmig
- grünflächenbereiche
- private zufahrten
- besucherparkplätze
- spiel- und quartierplatz
- abfallsammelstellen
- schallschutzwände

orientierungsinhalt:

- bestehende bauten
- interne fusswege
- projektiertes trottoir
- baulinie luterbachstrasse
- mögliche parzellierung
- baubereich für unterirdische einstellhalle



gestaltungsplan "emmenholz süd"

sonderbauvorschriften

§ 1 zweck
der gestaltungsplan bezweckt die erstellung einer wohnüberbauung von guter wohn- und siedlungsqualität. mit der abstufung bezüglich nutzung und geschosszahl soll den gegebenen ortsbildstrukturen rechnung getragen werden. die überbauung soll den siedlungsrand am dorfeingang vervollständigen, die zwischen stassen- und bahnhöfe gelegene überbauung soll insbesondere vor der lärmwirkung geschützt werden.

§ 2 geltungsbereich
der gestaltungsplan und die sonderbauvorschriften gelten für das im gestaltungsplan durch eine punktierte linie gekennzeichnete gebiet.

§ 3 stellung zur bauordnung
soweit die sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die bau- und zonenvorschriften der gemeinde zuchwil und die einschlägigen kantonalen bauvorschriften.

§ 4 nutzung und ausnützung

- 1) innerhalb der ausgeschiedenen baufelder aller baubereiche sind nur wohnbauten zugelassen.
- 2) die zulässige ausnützung wird mit maximalen bruttogeschossflächen bgr nach § 5 absatz 3 festgelegt.
- 3) für die im plan eingetragenen nebenbauten ergibt sich die ausnützungsgrenze aus der eingeschossigkeit und der ausdehnung der entsprechenden baufelder, die bruttogeschossflächen hierfür sind in § 5 absatz 3 nicht eingerechnet.

§ 5 massvorschriften

	baubereich a	baubereich b	a + b
1) maximale geschosszahl:	3	2	
2) maximale gebäudehöhe:	10.20 m	7.50 m	
3) maximal zulässige bruttogeschossfläche bgr:			
total baubereich inkl. attika	4'440 m²	3'040 m²	
je gebäude inkl. attika	1'480 m²	780 m²	
total baubereich exkl. attika	3'600 m²	2'280 m²	
je gebäude exkl. attika	1'200 m²	570 m²	
4) grundstückfläche	7'085 m²	6'648 m²	13'733 m²

5) die eingetragene masse zwischen den haupt- und nebengebäuden sind als mindestabstände einzuhalten, diese bedürfen - auch bei unterschreitung gesetzlicher abstände - keiner beschränkungen dinglicher rechte (z.b. dienstbarkeiten).

§ 6 gestaltung

- 1) die bauten sind in form, material und farbe aufeinander abzustimmen.
- 2) die fasaden der wohnbauten im baubereich a sind so zu strukturieren (materialwahl, farbwahl, versatz, ...), dass eine differenzierte wahrnehmung der vollgeschosse und des attikageschosses sichergestellt ist.
- 3) in allen baubereichen sowie für klein- und nebenbauten ist nur das flachdach zulässig.

§ 7 lärmenschutz
das gebiet des gestaltungsplans wird der empfindlichkeitsstufe es II gemäss lärmverordnung zugeteilt.
für den gestaltungsplan gilt das lärmgutachten der firma bsb, oensingen vom 30. juni 2010, die vorgeschriebenen lärmgeschwänze sind zusammen mit dem baugesuch für den ersten bau einzureichen und durch den grundeigentümer oder deren rechtsnachfolger zu erstellen, die im kapitel 2 aufgeführten lärmenschutzmassnahmen gelten als bestandteil des gestaltungsplans bzw. der sonderbauvorschriften und sind umzusetzen. im baugesuchsverfahren ist ein detaillierter lärmnachweis zu erbringen.

§ 8 erschliessung

- 1) innerhalb des geltungsbereiches sind alle privaterschliessungen von den grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.
- 2) es ist auf eine behindertengerechte ausgestaltung der strassen, wege und plätze sowie der übergangsbereiche zu den erdgeschossen zu achten.

§ 9 gemeinschaftsanlagen

- 1) die bauherrenschaft und ihre rechtsnachfolger haben dafür zu sorgen, dass die uneingeschränkte benützung aller gemeinsamen flächen, räume und einrichtungen wie wege, plätze, kinderspiel- und quartierplatz sowie parkierungsanlagen dauernd sichergestellt bleiben.
- 2) der ausgeschiedene kinderspiel- und quartierplatz ist als gemeinschaftseinrichtung der baubereiche a und b einzurichten, die ausgestaltung und möblierung wird im baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 10 parkierungsanlagen und abstellplätze

- 1) die nach paragraph 42 kvb erforderliche anzahl autoabstellplätze wird im baugesuchsverfahren festgelegt.
- 2) die im plan eingetragene einstellhalle hat orientierenden charakter, sie wird bezüglich lage und grösse im baubewilligungsverfahren festgelegt, gleichzeitig können, soweit nötig, entsprechende aufgänge ins freie bewilligt werden, solche aufgänge dürfen die funktionalität der zweckbestimmten flächen der umgebung nicht beeinträchtigen.
- 3) der oberirdische besucherparkplatz dient dem baubereich a, er ist in seiner lage und grösse verbindlich, geringfügige abweichungen können im baubewilligungsverfahren gestattet werden, er ist grundsätzlich als besucherparkplatz zu gestalten und zu betreiben.
- 4) in den ausgeschiedenen baufeldern für nebenbauten sind ausreichend ebenerdig zugängliche gedeckte abstellflächen für mopeds und velos, entlang der industriestrasse zusätzlich für autos, zu schaffen.

§ 11 kehrtrichterbeseitigung
die beseitigung des kehrtrichters hat zentralisiert zu erfolgen, es sind innerhalb des überbauten gebietes ausreichende, gegen aussen nicht störende abstellplätze für container und die entsprechenden übergabestellen vorzusehen, die im plan eingetragenen standorte sind verbindlich.

§ 12 gestaltung umgebungsfächen und bepflanzung

- 1) die im plan eingezeichneten hochstämmigen einzelbäume sind auch bezüglich des standorts verbindlich, für die bäume entlang der öffentlichen strassen kann die baubehörde die baumsorte vorschreiben.
- 2) bei der grünflächengestaltung ist darauf zu achten, dass diese mit einheimischen und standortgerechten bäumen und sträuchern bepflanzt werden, für den grüngürtel an der siedlungsgrenze ist gleichzeitig mit dem baugesuch für den ersten bau im baubereich a ein bepflanzungskonzept einzureichen.

§ 13 ausnahmen
die baukommission kann im interesse einer besseren ästhetischen, architektonischen oder wohnhygienischen lösung geringfügige abweichungen vom plan und von einzelnen dieser bestimmungen zulassen, wenn das konzept der überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtsenswerten nachbarlichen interessen gewahrt bleiben.

§ 14 inkrafttreten
der gestaltungsplan sowie die zugehörigen sonderbauvorschriften treten mit der genehmigung durch den regierungsrat und der publikation im amtsblatt in kraft.