

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 INHALT

Der Gestaltungsplan regelt die Überbauung der Parzellen Zuchwil GB Nr. 1788 / 8 mit Wohnbauten 3 - 6-geschossig + Attika, sowie Nebenbauten. Zu diesem Zweck werden festgelegt:

- die Bebauung
- die Nutzung
- die Erschliessung und Parkierung
- die Freiflächengestaltung

§ 2 GELTUNGSBEREICH

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan dargestellten Perimeter (strich-punktiert).

§ 3 STELLUNG ZUR BAUORDNUNG

- ¹ Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Zuchwil und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- ² Die Baugesuche sind insbesondere zur Beurteilung der Gestaltungsaspekte im Sinne von § 3 Absatz 2 des Bau- und Zonenreglementes der Planungskommission zur Stellungnahme zu unterbreiten.

§ 4 GESCHOSSIGKEIT

Die im Plan festgelegten Geschosshöhen sind verbindlich. Eine Unterschreitung der Geschosshöhe ist nicht zulässig.

§ 5 AUSNÜTZUNG

- ¹ Die maximale Ausnutzungsziffer beträgt 0.87. Sie entspricht den realisierbaren Bruttogeschossflächen von maximal 390 m² Bruttogeschossfläche pro Geschoss und den verbindlichen Geschosshöhen.
- ² Im Rahmen der Etappierung darf in keinem Zwischenzustand eine vorübergehende maximale Ausnutzungsziffer von 0.90, unter Einbezug vorläufig genutzter Altbauten, überschritten werden.
- ³ Zusätzlich ist eine Terrassen- Balkonverglasung mit einem einheitlichen und rahmenlosen System zugelassen, vorausgesetzt die Massnahme führt nicht zu einer offenen Erweiterung des voll ausgebauten Wohnraumes. Eine Beheizung des voll verglasten Balkons ist nicht gestattet.

§ 6 BAUBEREICHE / MASSVORSCHRIFTEN

- ¹ Die im Plan dargestellten Baubereiche entsprechen der maximalen Ausdehnung der Baukörper. Sie entsprechen einer Lösung mit einspringenden Balkonen.
- ² Werden die Balkone aussenliegend angeordnet, muss die Fassade so zurückversetzt werden, dass die Linie der äusseren Balkonbegrenzung nicht überschritten wird.
- ³ Über die im Plan festgelegten Baubereiche hinaus können im Baugesuchsverfahren eingeschossige Kleinbauten wie Containerstandplätze, Velounterstände etc. bis maximal 25 m² Grundfläche, ohne Anrechnung an die Ausnutzungsziffer, bewilligt werden.

§ 7 NÄHERBAU

Wo der Gestaltungsplan dies vorsieht, dürfen die Gebäudeabstände nach ordentlichem Recht unterschritten werden. Vorbehalten bleiben anderweitige Bestimmungen der Solothurnischen Gebäudeversicherung.

§ 8 LÄRMSCHUTZ

Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung zugewiesen.

§ 9 ABSTELLPLÄTZE

- ¹ Die genaue Anzahl der Abstellplätze und die detaillierte Gestaltung der ober- und unterirdischen Parkierung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die im Plan ausgewiesenen Flächen sind richtungsweisend.
- ² Allfällig notwendige provisorische oberirdische Abstellplätze sind in ihrer Lage im Etappenplan ausgewiesen.
- ³ Sämtliche oberirdischen Parkplätze sind ausschliesslich als Besucherparkplätze zu nutzen. Diese sind so zu bewirtschaften, dass die Verfügbarkeit für die Besucher sichergestellt ist. Ausgenommen sind provisorische Abstellplätze nach Absatz 2, soweit diese im Bedarfsnachweis nicht als Besucherparkplätze ausgewiesen sind.

- ⁴ Die maximale Ausdehnung der unterirdischen Parkierung ist im Plan ausgewiesen.
- ⁵ Für Mofas und Velos müssen im oder in unmittelbarer Nähe der einzelnen Gebäude witterungsgeschützte Abstellflächen in ausreichender Grösse bereitgestellt werden.

§ 10 BAUGESTALTUNG, AUSBAUSTANDARD, ENERGIE

- ¹ Die Gebäude sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.
- ² Bauten und Anlagen sind in zeitgemässer Art hinsichtlich Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass trotz der Realisierung in Etappen die Wahrnehmung der konzeptionellen Ganzheitlichkeit erhalten bleibt.
- ³ Die Dächer der Hauptbauten sind mit einem Flachdach auszuführen. Sämtliche Flachdächer sind zu begrünen.
- ⁴ Sämtliche Isolationswerte müssen den Minergiestandard erfüllen. Die Beheizung hat mit Fernwärme zu erfolgen.

§ 11 UMGEBUNGSGESTALTUNG

- ¹ Die Grundelemente der Umgebungsgestaltung sind verbindlich festgelegt. Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan 1:100 einzureichen, der die wesentlichen Merkmale der vorgesehenen Gestaltung und Bepflanzung von Grünflächen und Plätzen enthält.
- ² Im Umgebungsplan sind folgende Punkte im Detail zu regeln:
 - Topografie (mit repräsentativen Gelände- / Gebäudeschnitten)
 - Lage und Ausführung der Wege und Plätze
 - Lage und Ausführung der Containerstandplätze
 - Spielplätze - Möglichkeiten für Kinder
 - Bepflanzung
- ³ Die Bepflanzung längs öffentlichen Strassen hat mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.
- ⁴ Mit der definitiven Festlegung des internen Wegnetzes für Fussgänger und Radfahrer muss die Durchlässigkeit im Gesamtareal sichergestellt sein.

§ 12 ETAPPIERUNG

- ¹ Die Etappierung gemäss Plan ist verbindlich.
- ² Die Erschliessung der Autoabstellplätze hat in sämtlichen Etappen primär über den Amselweg zu erfolgen. Dies gilt insbesondere auch für allfällige Provisorien nach § 9 Absatz 2.
- ³ Mit dem jeweils erreichten Nutzungszustand der Zwischenetappen ist eine qualitativ angemessene Umgebungsgestaltung auszuweisen.

§ 13 EINBAU INS GRUNDWASSER

- ¹ Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel (HGW, 426.20 m), sowie Bauwasserhaltungen bedürfen einer wasserrechtlichen Bewilligung nach § 53 kant. Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS-Nr. 712.15). Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist dem Baugesuch ein zusätzliches Gesuch für eine wasserrechtliche Bewilligung für den Einbau unter den höchsten Grundwasserspiegel, sowie eine temporäre Grundwasserabsenkung während der Bauzeit mit allen notwendigen Beilagen inkl. einem hydrogeologischen Gutachten zuhanden des Amtes für Umwelt beizulegen.
- ² Die generelle Fundationskote der Autoeinstellhalle resp. der Untergeschosse der einzelnen Gebäude darf die Höhe des mittleren Grundwasserspiegels (MGW) von 425.70 m nicht unterschreiten.

§ 14 AUSNAHMEN

Die Baukommission kann geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt werden.

§ 15 INKRAFTTRETEN

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Bei Inkrafttreten wird der spezielle Überbauungsplan vom 23.01.1974 aufgehoben.