

64/ 165

Einwohnergemeinde Zuchwil Kanton Solothurn

Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Ausserfeld"

kpa Bern Fribourg kpa architekten Bern ag Morgenstrasse 131A | 3018 Bern T 031 997 44 44 | F 031 997 44 45 bern@k-p-a.ch | www.k-p-a.ch
 Plannummer: GP-500_01 Datum: 26.03.2012 Plangrösse: 30 x 84 cm Mst.: 1:500
 Rev.: 08.11.2012

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage beschlossen am
 Öffentliche Auflage vom 17.1.2013 bis 18.2.2013
 Beschlossen vom Gemeinderat am: 13.6.2013
 Der Gemeindepräsident: *Stephan Kägi*
 Der Gemeindevizepräsident: *Stephan Kägi*
 Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn
 Nr.: 2014/1205 vom 1.7.2014
 Der Staatschreiber: *A.F.*
 Publikation im Amtsblatt Nr.: 36 vom 4.9.15

Genehmigungsinhalt:

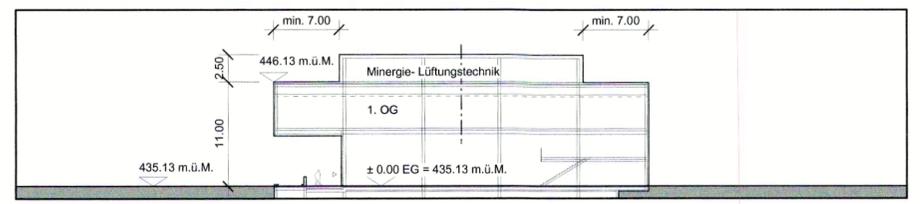
- Geltungsbereich
- Baubereich oberirdische Bauten
- △ Ein- und Ausfahrt Autoeinstellhalle
- ▲ Ein- und Ausfahrt LKW / Anlieferung
- ▭ Bereich für Personalparkplätze
- Bereich Anlieferung und Entsorgung
- Grünfläche
- Baum
- Erschliessungsfläche Mischverkehr
- Erschliessungsfläche Langsamverkehr
- Bestehende Gebäude
- Parzellengrenze
- Amtlicher Vermessungspunkt 435.13 m.ü.M.

Orientierungsinhalt:

Parzelle	Fläche	Grundeigentümer	Unterschrift
1722	3'173 m2	A. Bill AG, Köniz	<i>Stephan Kägi</i>
1780	2'320 m2	A. Bill AG, Köniz	
3050	1'500 m2	A. Bill AG, Köniz	

Sonderbauvorschriften

- § 1 Zweck**
 1 Mit dem Gestaltungsplan wird die Vervollständigung des Gewerbegebietes zwischen A5 und Schützenweg mit einem attraktiven und gut ins Quartier integrierten Fachmarktzentrum angestrebt.
 2 Das Basisprojekt vom März 2012 ist für die Umsetzung richtungweisend.
- § 2 Geltungsbereich**
 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet.
- § 3 Ergänzendes Recht**
 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften für Gewerbezone mit beschränkter Wohnnutzung der Gemeinde Zuchwil und die einschlägigen kantonalen Vorschriften des Bau- und Planungsrechtes.
- § 4 Baubereiche**
 1 Hochbauten sind innerhalb der im Plan festgelegten Baubereichsgrenze zulässig.
 2 Gegenüber dem nördlichen Nachbargrundstück GB Nr. 1778 bestehen Grenzbaurechte zugunsten des Planungsgebietes.
- § 5 Nutzung und zulässige Nutzflächen**
 Die Nutzung richtet sich nach der im Zonenplan festgeschriebenen Grundnutzung. Konkret sind folgende maximalen Nutzflächen zulässig:
 - Verkaufsflächen/Fachmärkte inkl. Mallbereich 6'400 m2 inkl. Galerie
 - Büro, Sozialräume, Lagerflächen, Anlieferung 1'800 m2
- § 6 Bau- und Massvorschriften**
 1 Es wird nach Minergie-Label gebaut.
 2 Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 11.00 Meter. Gemessen wird ab OK Erdgeschoss fertig, die entsprechende Kote entspricht der Referenzhöhe des amtlichen Vermessungspunktes Nr. 2534 5231 = 435.13 m.ü.M. im Ausserfeldweg.
 3 Über dem Obergeschoss dürfen die für die Unterbringung der Minergietechnik erforderlichen Räume realisiert werden. Diese müssen allseits mindestens um 7 Meter gegenüber dem Dachrand zurückgesetzt sein, müssen symmetrisch zur Längsachse des Gebäudes angeordnet werden und dürfen keine themenfremde Nutzung aufnehmen. Unabhängig davon sind Kamine und technische Aufbauten zulässig.
 4 Technische Aufbauten dürfen max. 13.50 Meter ab OK Erdgeschoss fertig (± 0.00) hoch sein (OK Dachrand).
- § 7 Gebäudegestaltung**
 1 Fassadengestaltung und Materialisierung sind im Baubewilligungsverfahren zu genehmigen.
 2 Werbschilder und Gebäudebeschriftungen müssen auf oder in der Fassade angebracht werden und dürfen in der Höhe den Dachrand von 11.00 m nicht übersteigen.
- § 8 Umgebung und Begrünung**
 1 Das Flachdach sowie das Dach des in §6 Abs. 3 erwähnten Technikraumes sind extensiv zu begrünen. Von dieser Pflicht ausgenommen sind die technischen Aufbauten und allfällige Bereiche mit Solarpaneele.
 2 Die Grünflächen sind mit einheimischen, regionstypischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die im Plan eingezeichneten Bäume entlang der öffentlichen Strassen sind in Anzahl und Lage grundsätzlich verbindlich. Sie können als 40 m2 Baumäquivalent je Baum dann an die Grünfläche angerechnet werden, wenn der Baum im Zeitpunkt der Bepflanzung mindestens einen Stammumfang von 16-18 cm und eine Stammhöhe von 2.50 m aufweist.
 3 Bei Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen.
- § 9 Erschliessung und Parkierung**
 Erschliessung und Lage der Anlieferung sind im Plan verbindlich festgelegt. Die Zu- und Wegfahrt zu der unterirdischen Parkierung erfolgt über separate Rampen, dabei ist der Zu- und Abfluss über den Ausserfeldweg im Gegenzugersinn zu betreiben.
- § 10 Abstellplätze**
 Personal- und Kundenparkplätze sind unterirdisch anzuordnen und zu bewirtschaften. Auf der Westseite des Gebäudes sind zusätzlich eine untergeordnete Anzahl oberirdische Abstellplätze zulässig. Die definitive Zahl der Abstellplätze wird aufgrund des dem Gestaltungsplan beigegebenen Verkehrsgutachtens im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Für Mopeds und Velos müssen an geeigneter Stelle im Nahbereich der Gebäudeeingänge gedeckte Abstellplätze in ausreichender Zahl erstellt werden.
- § 11 Bodenschutz**
 Mit dem Baugesuch ist ein Bodenschutzkonzept einzureichen. Das Bodenschutzkonzept muss vor Erteilung der Baubewilligung vom Amt für Umwelt Fachstelle Bodenschutz beurteilt und gutgeheissen werden.
- § 12 Ausnahmen**
 Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben und keine anderen wichtigen Anliegen des Gestaltungsplanes tangiert werden. Die Planungskommission ist zu konsultieren.
- § 13 Inkrafttreten**
 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.



Schemaschnitt

