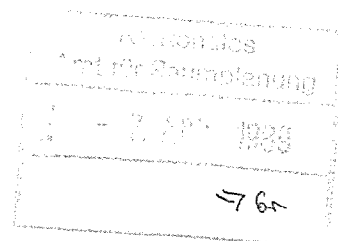




AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 4. April 1989

NR. 1040



ZUCHWIL: Gestaltungsplan "Hauptstrasse-Pisoniweg" / Genehmigung

Die **Einwohnergemeinde Zuchwil** unterbreitet dem Regierungsrat den **Gestaltungsplan "Hauptstrasse-Pisoniweg"**, im Massstab 1 : 500, mit den **zugehörigen Sonderbauvorschriften** zur Genehmigung.

Der vorliegende Gestaltungsplan regelt die Ueberbauung der Grundstücke GB Nrn. 769, 826 und 891 mit einem 3-geschossigen Geschäftshaus. Vorgesehen sind Wohnungen, Büroräume, Läden und weitere Dienstleistungsbetriebe. Die Bauparzelle liegt an der Hauptstrasse, in der Kernzone "Zentrum". Die Nutzung sowie die Stellung und Gestaltung des Baukörpers entsprechen den Planungsabsichten der Ortsplanung für dieses Gebiet und unterstützen die Bemühungen der Gemeinde um ein attraktives Zentrum.

Die dazugehörenden Sonderbauvorschriften beinhalten Vorschriften über die maximale Nutzung, die Gestaltung des Gebäudes und die Parkierung und Erschliessung. Da die zulässigen Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) wahrscheinlich nicht überschritten werden, wurde im Gestaltungsplanverfahren auf ein Lärmgutachten verzichtet. Die Sonderbauvorschriften legen allerdings fest, dass der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Baugesuchsverfahren noch zu erbringen ist. Das Areal wird mit dem Gestaltungsplanverfahren der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 24. November bis 23. Dezember 1988. In dieser Zeit wurden keine Einsprachen eingereicht. Der Gemeinderat genehmigte den Plan am 12. Januar 1989.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen anzubringen.

Es wird

beschlossen:

1. Der Gestaltungsplan "Hauptstrasse-Pisoniweg", mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Zuchwil wird genehmigt.
2. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 300.-- Kto. 2000-431.00

Publikationskosten: Fr. 23.-- Kto. 2020-435.00

Fr. 323.-- Verrechnung im KK 111.37

=====

(Staatskanzlei Nr. 100) KK

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fuchs

Bau-Departement (2) Bi/uh
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan/
Vorschriften
Amtschreiberei Kriegstetten, 4500 Solothurn
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Sekretariat der Katasterschatzung
Ammannamt der EG, 4528 Zuchwil, mit 4 gen. Plänen/Vorschriften
(folgen später), Verrechnung im KK (einschreiben)
Planungskommission der EG, 4528 Zuchwil
Baukommission der EG, 4528 Zuchwil
Bauverwaltung der EG, 4528 Zuchwil
Architekturbüro Hungerbühler + Ravasio AG, Neufeldstr. 27c,
3012 Bern

Amtsblatt Publikation:

Zuchwil: Genehmigung: Gestaltungsplan "Hauptstrasse-Pisoniweg"
mit Sonderbauvorschriften.

Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Hauptstrasse-Pisoniweg

Begrenzung

Der Gestaltungsplan (GP) regelt die Ueberbauung und Nutzung der Grundstücke Nr. 769, 826 und 891.

Gebäude

Das Areal des GP darf oberirdisch nur innerhalb der Gestaltungsbaulinien mit einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus überbaut werden. Die Rampe zur Einstellhalle und unterirdische Bauteile sind gemäss § 22 Absatz 6 des Kantonalen Baureglementes gestattet.

Baulinien Hauptstrasse und Pisoniweg

Soweit es für die sinnvolle Organisation der Untergeschosse notwendig ist, können die Baulinien des Pisoniweges und der Hauptstrasse unterirdisch überschritten werden.

Erdgeschosshöhe

Der fertige Erdgeschossboden darf nicht höher als auf Kote 432.70 liegen.

Ausnützung

Die maximalen Bruttogeschossflächen betragen

Erdgeschoss	830 m ²	plus allg. zugänglicher überdachter Innenhof
1. Obergeschoss	900 m ²	plus allfällige Wintergärten
2. Obergeschoss	900 m ²	plus allfällige Wintergärten
Dachgeschoss	<u>570 m²</u>	
	3'200 m ²	

Nutzung

Es wird folgende Nutzungsart festgelegt:

Untergeschosse: Parkierung, notwendige Nebenräume

Erdgeschoss: Zugelassen sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Nicht gestattet sind u.a. Betriebe mit mehr als 250 m² Nettoladenfläche sowie Lager, Magazine und Betriebe, die ein starkes Verkehrsaufkommen verursachen. Die Aufteilung des Erdgeschosses mit Läden und Passagen muss in den Grundzügen dem Projekt vom Februar 1988 entsprechen.

1. Obergeschoss: Wohnungen, Büroräume, Läden, Dienstleistungsbetriebe

2. Obergeschoss: Wohnungen, Büroräume, Dienstleistungsbetriebe

Dachgeschoss: Wohnungen

Gestaltung des Gebäudes

Für die Gestaltung des Gebäudes gilt das Projekt vom Februar 1988 als Richtplan. Die Fassadenflächen des Dachgeschosses sind als dunkle Dachflächen zu gestalten. Die Begrünung der Dachgärten wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Es sind nur absolut notwendige Dachaufbauten zulässig, die als nicht störend empfunden werden. Allfällige Sonnenkollektoren müssen sich gestalterisch gut einfügen.

Parkierung und Erschliessung

Die Abstellplätze für Fahrzeuge der Mieter und Besucher werden in den Untergeschossen angeordnet. Die genaue Anzahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Für die Art und Dauer der Benützung sind Vorschriften zu erlassen. Für die Velos und Mopeds der Besucher ist entlang des Pisoniweges ein Abstellplatz zu erstellen. Die Anlieferung und die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt ab Hauptstrasse

über den Pisoniweg. Der Platz für die Anlieferung darf nicht als Parkplatz benutzt werden. Die Gemeinde kann im Bedarfsfalle verkehrsorganisatorische Massnahmen vorschreiben. Die Rampe zur Einstellhalle ist soweit wie möglich zu überdachen und so zu gestalten, dass möglichst wenig Immissionen entstehen.

Umgebungsgestaltung

Für die Umgebung gilt der GP als Richtplan. Die Gestaltung und Ausrüstung sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Plätze und Wege sind als Fussgängerflächen zu gestalten und dürfen nur für absolut notwendige Transporte befahren werden. Die Dachterrassen sind soweit möglich zu begrünen. Die Grünflächenziffer ist durch die im GP ausgewiesenen Flächen und Bepflanzung vorgegeben.

Fussgängerweg entlang Hauptstrasse

Die Umgebungsgestaltung und eine allfällige Umgestaltung der Hauptstrasse sind aufeinander abzustimmen. Eine allfällige Führung der Fussgänger über das Privatgrundstück bleibt vorbehalten. Die entsprechende Gestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Immissionsschutz

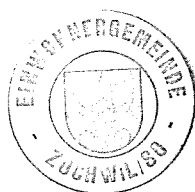
Der Nachweis zur Einhaltung des Immissionsgrenzwertes nach der Lärmschutzverordnung ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Ausnahmen

Die Baukommission kann geringfügige Aenderungen bewilligen, wenn der Charakter der Ueberbauung nicht beeinträchtigt wird und keine schützenswerten öffentliche oder private Interessen verletzt werden.

Oeffentliche Planaufgabe vom 24. November bis 23. Dezember 1988
Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zuchwil genehmigt durch Beschluss Nr. 570 vom 12. Januar 1989

EINWOHNERGEMEINDE ZUCHWIL



Der Ammann:

Ulrich Bucher

Der Gemeindeschreiber:

Manfred Schaad

Vom Regierungsrat genehmigt durch Beschluss Nr. 1040 vom 4. April 1989

