
Gestaltungsplan Einschlag Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Egerkingen

Egerkingen,

Die Gemeindepräsidentin:

Die Leiterin Verwaltung:

.....

.....

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. vom

Der Staatsschreiber:

.....

Verfasser:

Schmid Generalunternehmung AG
Neuhaltenring 1
6030 Ebikon

Gestaltungsplan Einschlag Egerkingen

Sonderbauvorschriften

§1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer verdichteten Wohnüberbauung, verkehrsfrei und mit hoher Aussenraumqualität.

§2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sondervorschriften gelten für den Perimeterbereich im Plan mit einer halbpunktierten Linie gekennzeichnet.

§3 Stellung zur Bauordnung

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Wohnzone W4. Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Egerkingen und die einschlägigen Bauvorschriften des Kanton Solothurn.

§4 Nutzung

In den Baubereichen sind Wohnbauten zugelassen sowie nichtstörende Dienstleistungsbetriebe.

§5 Ausnützung

Die maximale Ausnützung ergibt sich aus der maximalen Überbauungsziffer von 27,5% und den Geschosszahlen.

§6 Massvorschriften

Das maximale Ausmass Bauten entspricht den Baubereichen A, B, C, D gemäss Plan.

§7 Kleinbauten

Kleinbauten für Kinderspiel- und Mehrzweckraum und Velo- und Containerraum in den Baubereichen C, D sind eingeschossig und werden der Überbauungsziffer angerechnet.

Weitere eingeschossige Kleinbauten ausserhalb der Baubereiche kann die Baubehörde zulassen.

§8 Baubereiche

Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Vorschriften.

A	5 Geschosse	max. Fassadenhöhe 16.50 m
B	5 Geschosse	max. Fassadenhöhe 16.50 m
C	1 Geschoss	max. Fassadenhöhe 4.00 m
D	1 Geschoss	max. Fassadenhöhe 4.00 m

Innerhalb der max. Gesamthöhe sind Solaranlagen gem. § 18 BR auf den Flachdächern zulässig.

§9 Gestaltung

Die zwei Wohngebäude mit dem Kinder- und Mehrzweckraum bilden ein Ensemble mit Innenhof als sozialer Treffpunkt. Die Flachdächer der Wohnbauten und der Nebenbauten sind extensiv begrünt. Durch eine warme Farbgebung soll die Gebäudegruppe als eigenständige, freundliche und einladende Bebauung wirken.

§10 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogene Grundstücke sind im Plan festgelegt.

§11 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplans ist der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt.

§12 Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Plan bezeichnete Fläche zulässig. Die ganze Erschliessungsanlage wird behindertengerecht erstellt.

Eine Fusswegverbindung im nördlichen Bereich der Überbauung schafft den Anschluss zum öffentlichen Fussweg.

§13 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benutzung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlage, Kinderspielraum (Baufeld C), Kinderspielplatz, Velo- und Containerraum (Baufeld D) und ähnliches ist gewährleistet.

§14 Abstellplätze

Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind konzeptionell verbindlich. Bewohnerparkplätze sind unterirdisch, Besucherparkplätze oberirdisch angeordnet. Gedeckte Velo/Moped Abstellplätze sind sowohl oberirdisch als auch unterirdisch angeordnet.

§15 Entsorgung

Diese erfolgt zentral über einen gemeinsamen Containerraum (Baufeld D).

§16 Umgebung

Der definitive Umgebungsplan wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens behandelt und richtet sich nach §4 und §8 gemäss Zonenreglement. Bepflanzung soll mit einheimischen Bäumen/Pflanzen erfolgen.

Entlang der Einschlagstrasse und der Weberlochstrasse ist eine einseitige Baumbepflanzung vorgesehen.

§17 Entwässerung

Die Versickerungsprüfpflicht wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durchgeführt. Die detaillierte Dimensionierung der Meteorwasserversickerung erfolgt mittels vorgesehenem Versickerungsversuch bei Baubeginn.

§18 Grundwasser

Gemäss dem geologischen Gutachten vom 12.12.2016 der SolGeo AG Solothurn befindet sich der HGW auf 428.40 und der MGW auf 425.50 m.ü.M. Die generelle Fundationskote wird den MGW nicht unterschreiten. Unter Berücksichtigung der Versickerungspflicht und aus Gründen des Grundwasserschutzes (Abstand zwischen HGW und Sohle einer Versickerungsanlage minimal 1.00 m) sowie der Hochwasser-Gefahrenzone soll das massgebende Terrain höchstmöglich angesetzt werden.

§19 Bodenschutz

Uebergeordnet für alle Baubereiche ist durch eine qualifizierte Fachperson ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten. Dieses muss vor Erteilung der Baubewilligung vom Amt für Umwelt genehmigt werden und es ist Bestandteil der Submission der Bauarbeiten.

§20 Ausnahmen

Abweichungen im Rahmen eines Gestaltungsplans: Geschosszahl 5 G, Überbauungsziffer ÜZ 27,5%, Fassadenhöhe max. 16.5.

§21 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.