

GESTALTUNGSPLAN «BÜECHLENPARK»

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Mitwirkungs exemplar

Öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen vom Gemeinderat Lostorf

Lostorf,

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt vom

Der Staatsschreiber:

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Gestützt auf die §§ 14, 44 - 47 und 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 sowie § 1 Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV) erlässt die Einwohnergemeinde Lostorf folgende, mit dem Gestaltungsplan Büechlenpark verbundenen Sonderbauvorschriften:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck und Ziele

- ¹ Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften schafft die Voraussetzung für eine behutsame, ins Orts- und Strassenbild eingebettete, architektonisch wertvolle Wohnüberbauung.
- ² Der Gestaltungsplan verfolgt mit der Sanierung und Weiterentwicklung der Bestandesliegenschaft an der Büechlenstrasse 2, dem Ersatzneubau des Gebäudes an der Hauptstrasse 40 und dem Ersatz des Gebäudes an der Büechlenstrasse 6 durch zwei Bauten folgende Ziele:
 - Eine durch die Setzung und Volumetrie der Gebäude sowie durch die Fassaden- und Dachgestaltung gut ins Ortsbild integrierte Überbauung entlang der Hauptstrasse,
 - Voraussetzungen für zeitgenössische Neubauten in der zweiten Bautiefe,
 - Ein qualitätvoller und in Anlehnung an die ortstypische Struktur ausgestalteter Aussenraum,
 - Schaffung von attraktiver Wohnfläche,
 - Ein wesentlicher Beitrag zu Siedlungsentwicklung nach innen.

§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile

- ¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich).
- ² Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Gestaltungsplan sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften.
- ³ Das Richtprojekt bildet das städtebauliche und freiräumliche Grundkonzept und dient als Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplans sowie für die sinngemässe Umsetzung im Baubewilligungsverfahren. Das Richtprojekt und der Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung sind orientierend.

§ 3 Stellung zur Grundordnung

- ¹ Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Lostorf sowie die kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Begleitung Ausschuss Kernzone

- ¹ Der Ausschuss Kernzone begleitet das Projekt «Büechlenpark» bis Bauvollendung.

II. NUTZUNG UND BAUFELDER

§ 5 Art der Nutzungen

¹ Zugelassen sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (wie Büro, Coiffure, Praxen und vergleichbare Nutzungen), sofern sie die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen. Ein Nachweis der genügenden Anzahl Autoabstellplätze für die jeweilige Nutzung muss bei jeder Nutzungsänderung erbracht werden.

§ 6 Baubereiche und Massvorschriften

¹ Der Geltungsbereich beinhaltet vier Baubereiche A bis D, in denen je ein Mehrfamilienhaus zulässig ist sowie ein Bereich für eine Pergola.

² Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen. Des Weiteren gelten die nachfolgend pro Baubereich festgelegten Massvorschriften:

- A: Für das Gebäude gilt bezüglich Anzahl Vollgeschosse, Gebäudehöhe und Firsthöhe der heutige Bestand.
- B: max. 2 Vollgeschosse (VG), Oberkante (OK) Firstkote max. 458.34 m ü. M.
- C: max. 3 Vollgeschosse (VG), OK Dachkote max. 456.95 m ü. M.
- D: max. 3 Vollgeschosse (VG), OK Dachkote max. 458.34 m. ü. M
- Baubereich Pergola max. 1 Vollgeschoss (VG), max Gebäudehöhe (GH) 4.50m

³ Bei den Baubereichen C und D ist ein zusätzliches Attikageschoss nicht zulässig.

⁴ Balkone und Überdachungen dürfen maximal um das im Gestaltungsplan eingezeichnete Mass über den Baubereich B bis D hinausragen. Im Erdgeschoss kann der Bereich als Terrasse, Grünfläche oder Vorgarten genutzt werden.

⁵ Beim Baubereich D in der südwestlichen Ecke wird das gewachsene Terrain auf die im Gestaltungsplan ausgewiesene Höhe von 447.90 m m ü. M. verbindlich festgelegt. Die Anpassung des gewachsenen Terrains wird gemäss der Ausnahmegewilligung §20 KBV gewährt.

⁶ Im Baubereich Pergola kann eine 1-geschossige Baute für die Überdachung der Einstellhalleneinfahrt gebaut werden. Die Baute ist ohne Fassade zu gestalten.

§ 7 Nebenbauten und Anlagen ausserhalb Baubereiche

¹ Einzelne 1-geschossige Bauten sowie bauliche Anlagen sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die Lage dieser Bauten ist im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

§ 8 Rückbau bestehende Gebäude und Gebäudeteile

¹ Der Rückbau der bestehenden Gebäude Hauptstrasse 40 sowie Büechlenstrasse 6 sind Voraussetzung für die Bebauung der Baubereiche B-D.

² Das bestehende Gebäude an der Büechlenstrasse 2 ist in seinem äusseren Erscheinungsbild zu erhalten. Kleinere Anbauten oder Ähnliches können rückgebaut werden.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Die gestaltungsplaninternen Grenz- und Gebäudeabstände sind durch die Baubereiche festgelegt. Bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände innerhalb des Geltungsbereichs sind keine dinglichen Rechte notwendig. Die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sowie die Einhaltung der Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

² Mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes muss für die Pergola ein Grenzbaurecht zur Nachbarsparzelle GB Lostorf Nr. 2481 vorliegen.

III. GESTALTUNG

§ 10 Städtebau

- ¹ Die Bauten in den Baubereichen A und B haben sich an der städtebaulichen Situation und Struktur entlang der Hauptstrasse zu orientieren und tragen mit ihrer traufständigen Ausrichtung zu einem kohärenten Gesamtbild bei.
- ² Die Bauten in den Baubereichen C und D sind in der zweiten Bautiefe als Punktbauten anzuordnen.

§ 11 Architektur und Gestaltung

- ¹ Die Überbauung ist so zu gestalten, dass eine architektonisch überzeugende Gesamtwirkung entsteht, die dem dörflichen Charakter entspricht, die Siedlungsentwicklung nach innen fördert und sich ins bestehende Orts- und Strassenbild integriert.
- ² Die Bauten in den Baubereichen A und B nehmen Rücksicht auf die baukulturelle und historisch wertvolle Situation entlang der Hauptstrasse.
- ³ Die bestehende Baute im Baubereich A soll als erhaltenswerte Baute in Lage und Volumetrie grösstenteils unverändert bleiben.
- ⁴ Die bestehende Baute an der Hauptstrasse 40 wird durch einen Neubau ersetzt. Für den Neubau gelten folgende architektonische und gestalterische Vorgaben: Die Fassade ist im ortstypischen Charakter auf der Strassen- sowie Gartenseite auszugestalten. Entlang der Hauptstrasse soll die ortstypische Fassadenunterteilung (Wohnen, Tenne und Ökonomieteil) übernommen werden.
- ⁵ Die Bebauung in der Wohnzone «Büechlenpark» für die Baubereiche C und D hebt sich in Bauweise und Erscheinungsbild deutlich von der Kernzone ab. Die Bauten sind architektonisch zeitgenössisch zu gestalten. Die Umgebung zeichnet sich durch einen ausgewogenen Grünanteil aus. Die Bauten müssen eine einheitliche Architektursprache und Materialisierung aufweisen.
- ⁶ In den Baubereichen A und B sind Lukarnen im ersten Dachgeschoss zulässig.
- ⁷ Für Bauten der Baubereiche C und D sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

§ 12 Aussenräume und Umgebungsgestaltung

- ¹ Es ist eine stark durchgrünte, vielfältige und naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischer, standortgerechter Bepflanzung zu realisieren, welche zur Förderung der Biodiversität beiträgt.
- ² Die als Grünflächen bezeichneten Bereiche bilden die begrüneten Flächen um die Baubereiche und Verkehrsfläche und sind halböffentlich. Die Grünflächen sind als Rasenfläche/Blumenwiese auszugestalten, mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen (Rasenflächen, Naturwiesenbereiche, Strauchgruppen, Bäume usw.) und sind den Bewohnenden vorbehalten. Daneben sind Fusswegverbindungen, Sitzelemente, Velounterstände und Kleinkinderspielanlagen sowie im Bereich Balkon auch Terrassen zulässig. Die detaillierte Gestaltung erfolgt im Rahmen des Baugesuchsverfahrens. Für die Gestaltung ist ein Landschaftsarchitekt:in beizuziehen, welcher bis zur Bauvollendung beigezogen werden muss.
- ³ Der Bereich gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche ist als attraktiver Treffpunkt und Eingangssituation sowie als Erschliessung für die Bewohnenden auszugestalten. Es sind Angebote zu schaffen, welche zur Belebung des Platzes beitragen (z.B. Sitzgelegenheiten, Spielflächen, Aufenthaltsflächen, Brunnen, Tischtennistisch, Boccia-Fläche usw.). Weiter sind Schattenplätze zu schaffen. Der Bereich ist, soweit er nicht der Erschliessung dient, versickerungsfähig auszugestalten. Die definitive Ausgestaltung ist im Baugesuch aufzuzeigen.
- ⁴ Der Vorgarten dient der repräsentativen Adressierung und ist als ein Staudenbeet auszugestalten. In diesem Bereich sind Velounterstände zulässig.

- ⁵ Der Vorbereich entlang der Hauptstrasse dient der Erschliessung der Baubereiche A und B. Die nicht der Erschliessung dienenden Flächen sind als Ruderalflur auszugestalten.
- ⁶ Für die Bepflanzung oberhalb der Einstellhalle ist eine ausreichende Erdüberdeckung von mindestens 60 cm bei Sträuchern und mindestens 100 cm bei Bäumen vorzusehen.

IV. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 13 Erschliessung und Zugänge

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Hauptstrasse.
- ² Die Notzufahrt erfolgt über die Hauptstrasse und Büechlenstrasse.
- ³ Die fussläufige Erschliessung erfolgt ab der Hauptstrasse bzw. ab der Büechlenstrasse.
- ⁴ Zur Erschliessung der Hauseingänge dienen die im Gestaltungsplan eingezeichneten Zugangswege. Die Zugangswege sind barrierefrei auszugestalten.
- ⁵ Die Lage der Hauseingänge ist im Gestaltungsplan richtungsweisend dargestellt.

§ 14 Parkierung / Abstellplätze

- ¹ Autoabstellplätze für die Bewohnenden und Besuchenden sind in einer gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle zu realisieren. Die Lage und Grösse der Einstellhalle ist im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen. Die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle erfolgt über den im Gestaltungsplan gekennzeichneten Bereich Verkehrsfläche. Die Verkehrsfläche zur Einstellhalle muss einen Wartebereich für ein Auto sowie eine Verengung aufweisen.
- ² Die definitive Anzahl und Anordnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Als Richtwert für die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gilt § 42 bzw. Anhang III Kantonale Bauverordnung (KBV).
- ³ Das Nachrüsten der unterirdischen Abstellplätze mit Elektroladestationen ist mit geeigneten Massnahmen vorzubereiten, wobei eine nutzerbezogene Stromabrechnung ermöglicht werden muss.
- ⁴ Veloabstellplätze stehen Besuchenden dezentral in der Nähe des jeweiligen Hauseinganges zur Verfügung. Für die Bewohnenden befinden sich die Veloabstellplätze in der Tiefgarage. Grundlage für die Bedarfsermittlung der Abstellplätze für Velos ist die VSS-Norm 40 065. Die definitive Anzahl und Anordnung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

V. UMWELT

§ 15 Lärm

- ¹ In der ersten Bautiefe entlang der Hauptstrasse gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (aufgestuft) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV). In der zweiten Bautiefe gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

§ 16 Bodenschutz

- ¹ Für mehrere Flächen innerhalb des Geltungsbereichs besteht ein Verdacht auf eine Schadstoffbelastung des Bodens («Prüfperimeter Bodenabtrag»).

§ 17 Energie

- ¹ Die Neubauten haben eine möglichst hohe Energieeffizienz aufzuweisen und die Energieversorgung hat möglichst nachhaltig zu erfolgen. Der Energiebedarf ist soweit möglich durch erneuerbare Energien zu decken.
- ² Die Dachflächen der Baubereiche C und D sind soweit möglich für Photovoltaikanlagen und / oder thermische Solaranlagen zu nutzen.
- ³ Photovoltaik- und / oder thermische Solaranlagen sollen zu einem guten Erscheinungsbild des Gebäudes beitragen und so ausgebildet und installiert werden, dass negative Einflüsse (u.a. Blendwirkung) auf die Nachbarschaft vermieden werden.

§ 18 Entsorgung

- ¹ An der Büechlenstrasse sind im «Entsorgungsbereich» ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen.

§ 19 Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser

- ¹ Die Entwässerung richtet sich nach dem rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Einwohnergemeinde Lostorf (RRB Nr. 2007/434).
- ² Das unverschmutzte Regenwasser ist so weit als möglich über die Schulter zu entwässern und in Grünflächen zur Versickerung zu bringen.
- ³ Die Entwässerung sowie Versickerungsmöglichkeiten und allfällige Retentionsmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen und nachzuweisen.

§ 20 Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung

- ¹ Die Erschliessung des Perimeters mit Trink-, Brauch- und Löschwasser richtet sich nach der rechtsgültigen GWP der Einwohnergemeinde Lostorf (RRB Nr. 2015/1241).
- ² Die Themen Löschwasser und Löschleistung sind im Baubewilligungsverfahren zu behandeln und mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) frühzeitig abzusprechen.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 21 Ausnahmen / Abweichungen

- ¹ Die Baubehörde der Gemeinde Lostorf kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohnhygienischen oder funktionalen Lösung im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan oder von einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zulassen, sofern die Änderungen dem Zweck der Überbauung sowie der Grundnutzung entsprechen, keine zwingenden kantonalen oder kommunalen Bestimmungen verletzt werden und keine öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

§ 22 Inkrafttreten

- ¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.