

# Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Dorfzentrum Recherswil“

## Auflageexemplar

Öffentliche Auflage vom 01.03.2012 bis 31.03.2012

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat

Recherswil, 26.01.2012

Der Gemeindepräsident:

Die GemeindeschreiberIn:

.....

.....

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

gemäss RRB Nr. .... vom .....

Publikation im Amtsblatt Nr. .... vom .....

Der Staatsschreiber:

.....

## **§ 1 Zweck**

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer mit Gewerbenutzungen belebten Wohnüberbauung mit Zentrumscharakter, die über einen qualitativ gestaltetem Aussenraum verbunden wird.
- 2 Weiter bezweckt dieser eine geordnete, auf die Bedürfnisse des Dorfzentrums gerichtete minimale Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr. Wegverbindungen für den Langsamverkehr werden durchgängig und attraktiv gestaltet.

## **§ 2 Geltungsbereich**

- 1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.
- 2 Die Gestaltung der einzelnen Baubereiche hat sich in Bezug auf das Bebauungsmuster und in Bezug auf das landschaftsgestalterische Konzept an der öffentlichen Mitwirkung, aus der das Konzept „Kleeblatt“ entstanden ist, zu orientieren (siehe Raumplanungsbericht vom 02.08.2011).

## **§ 3 Stellung zur Bauordnung**

- 1 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Rechterswil sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

## **§ 4 Begleitung**

- 1 Die Begutachtung und Begleitung der ausgearbeiteten Bauprojekte für die einzelnen Baubereiche A - D und den damit verbundenen Aussenräumen erfolgt durch die Baukommission Rechterswil sowie durch allfällig hinzugezogene Fachpersonen. Dies betrifft ebenso die Entwicklung wie auch die Bewirtschaftung der öffentlichen und halböffentlichen Grünräume.

## **§ 5 Massvorschriften**

- 1 Die Baubereiche haben eine räumliche Toleranz bereits integriert.
- 2 Die Gebäudehöhen richten sich nach den kantonalen Vorschriften. In den Baubereichen B und D ist die Gebäudehöhe entlang der östlichen Kante (gegenüber den angrenzenden Einfamilienhäusern des Madackerweges) auf + 10.50 m ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain beschränkt.

## § 6 Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglichen Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.
- 2 Für die Baubereiche B und D sind die minimalen Grenzabstände mit 7 m gegenüber den Parzellen am Madackerweg festgelegt. Der nördliche Grenzabstand vom Baubereich D gegenüber den Parzellen an der Willadingenstrasse ist mit mindestens 5 m bezeichnet. Diese Grenzabstände müssen der Kantonalen Bauverordnung entsprechen.
- 3 Die Baubehörde hat die Gesuche vor Erteilung der Baubewilligung der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) zu unterbreiten. Die Gebäudeabstände haben der Weisung der SGV zu entsprechen.

## § 7 Ausnützung

- 1 Die maximale Ausnützung des Gestaltungsplanperimeters ist mit einer Ausnützungsziffer von 0.8 festgelegt.
- 2 Die entsprechenden Baubereiche A - D weisen jeweils die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) sowie die maximale Anzahl Geschosse auf.

## § 8 Baubereiche

Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

### **Baubereich A**

- 1 Total BGF 4'465 m<sup>2</sup>
- 2 Auf Hauptstrasse orientierte Bauten 4-geschossig, ansonsten 3-geschossig mit verbindendem Sockelgeschoss. Sofern die entsprechende Gebäudehöhe es erlaubt, ist ein zusätzliches Attikageschoss nach KBV möglich.
- 3 Anlieferungsmöglichkeit mit Lastwagen (für Gewerbefläche) sowie Zu- und Wegfahrt für die gemeinsame Einstellhalle erfolgt ab Hauptstrasse (Kantonsstrasse).
- 4 Das Baugesuch ist dem zuständigen Kreisbauamt vorzulegen. Für die Ein- / Ausfahrt auf die Kantonsstrasse sind die entsprechenden Normen und Richtlinien einzuhalten. Fahrzeuge dürfen nicht rückwärts auf die Kantonsstrasse ausfahren. Die Kosten für Anpassungen an der Kantonsstrasse sind von der Bauherrschaft zu tragen.

### **Baubereich B**

- 5 Total BGF 4'230 m<sup>2</sup>
- 6 Auf Begegnungsplatz und Erschliessungssachse gerichtete Bauten 4-geschossig, ansonsten 3-geschossig mit verbindendem Sockelgeschoss. Sofern die entsprechende Gebäudehöhe es erlaubt, ist ein zusätzliches Attikageschoss nach KBV möglich. Es liegt eine Gebäudehöhenbeschränkung von 10.50 m ab gewachsenem Terrain entlang der östlichen Kante, gegenüber den angrenzenden Einfamilienhäusern des Madackerweges, vor (siehe schraffierter Bereich im Gestaltungsplan).
- 7 Die Zu- und Wegfahrt für die gemeinsame Einstellhalle erfolgt ab Hagmannstrasse.

### **Baubereich C**

- 8 Total BGF 3'250 m<sup>2</sup>
- 9 Auf Willadingenstrasse gerichtete Bauten 4-geschossig, ansonsten 3-geschossig mit verbindendem Sockelgeschoss. Sofern die entsprechende Gebäudehöhe es erlaubt, ist ein zusätzliches Attikageschoss nach KBV möglich.
- 10 Anliefermöglichkeit mit Lastwagen (für Gewerbefläche) sowie Zu- und Wegfahrt für die gemeinsame Einstellhalle erfolgt ab Willadingenstrasse.

### **Baubereich D**

- 11 Total BGF 2'340 m<sup>2</sup>
- 12 Bauten 3-geschossig mit verbindendem Sockelgeschoss. Sofern die entsprechende Gebäudehöhe es erlaubt, ist ein zusätzliches Attikageschoss nach KBV möglich. Es liegt eine Gebäudehöhenbeschränkung von 10.50 m ab gewachsenem Terrain entlang der östlichen Kante, gegenüber den angrenzenden Einfamilienhäusern des Madackerweges, vor (siehe schraffierter Bereich im Gestaltungsplan).
- 13 Die Zu- und Wegfahrt für die gemeinsame Einstellhalle erfolgt ab Willadingenstrasse.

### **Begegnungsplatz**

- 14 Der Begegnungsplatz soll eine zentrale Funktion im öffentlichen Interesse übernehmen.
- 15 Die Einwohnergemeinde und / oder der Kultusverein ist dessen Besitzer.
- 16 Es folgt später ein Reglement, das die Nutzung, Bewirtschaftung sowie einen allfälligen Kostenteiler regelt.

## **§ 9 Nutzungen**

- 1 In allen Baubereichen A – D beträgt der Anteil Mietwohnungen mindestens 30 %.
- 2 In den Baubereichen A und C sind neben Wohn- und Geschäftsnutzungen Flächen für öffentliche Nutzungen, Dienstleistungsbetriebe wie auch für Gewerbe bis zu max. 250 m<sup>2</sup> (exkl. Nebenräume) möglich. Diese publikumsintensiven Nutzungen sind vorzugsweise im Erdgeschoss auf das gewachsene Terrain zu stellen und im Zusammenhang mit der Gestaltung des Begegnungsplatzes und der Strassenfronten zu konzipieren.
- 3 In den Baubereichen B und D sind neben Wohnbauten Flächen für Dienstleistungsbetriebe und Kleinläden möglich.

## **§ 10 Kleinbauten**

- 1 Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 25 m<sup>2</sup> Grundfläche (nur eingeschossige An- und Nebenbauten) im Rahmen der baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche zulassen ohne Anrechnung an die AZ, sofern diese nicht den Aussenraum beeinträchtigen.

## **§ 11 Erschliessung motorisierter Individualverkehr und Langsamverkehr**

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ist für die jeweiligen Baubereiche im Gestaltungsplan festgelegt.
- 2 Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Zu- und Wegfahrtsbereiche sowie die Abstellplätze von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Ein später zu erstellendes Reglement soll das Erschliessungskonzept, den Unterhalt sowie die Kostenverteilung festlegen.
- 3 Eine mittige Erschliessungsachse (für Fussgänger / Notzufahrt) erschliesst grundsätzlich die im Innern des Areals gelegenen Gebäude. Der Ersteller und Grundeigentümer dieses öffentlichen Fussweges ist die Einwohnergemeinde. Es folgt später ein Reglement, das den Unterhalt und den Kostenteiler regelt.  
Für die Projektierung und Realisierung muss eine geeignete Fachperson (Landschaftsarchitekt/in) zugezogen werden.
- 4 Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der gesamten Anlage zu achten. Die Sockelgeschosse (Plateaus) müssen nicht zwingend behindertengerecht ausgebildet sein.

## **§ 12 Abstellplätze**

- 1 Die im Plan eingetragenen oberirdischen vier Autoabstellflächen sind richtungsweisend dargestellt. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richten sich nach §42 KBV.
- 2 Grundsätzlich sind die pro Baufeld notwendigen Parkplätze im Baufeld selbst anzubieten. Eine Kompensation von fehlenden Parkplätzen in anderen Baufeldern ist möglich, sofern eine bewilligungsfähige Übergangslösung bis zur Erstellung dieses Baufelds vorliegt.
- 3 Die privaten Autoabstellplätze sind in den dafür vorgesehenen Einstellhallen (Plateaus) sowie auf den oberirdischen Parkierungsbereichen vorzusehen.
- 4 Für Motorfahräder und Fahrräder müssen pro Baubereich Abstellflächen sichergestellt werden, die ebenerdig oder über Rampen zugänglich sind und der Grösse und Nutzung des jeweiligen Baubereiches entsprechen.

### **§ 13 Containerplätze**

Die Containerplätze haben an geeigneter Stelle, zugehörig zu den jeweiligen Baubereichen A - D zu erfolgen. Es sind ausreichend, gegen aussen abgeschirmte Bereiche vorzusehen.

### **§ 14 Energieeffizienz und Energieerzeugung**

- 1 Eine energieeffiziente Bauweise (Minergie-Standard ohne Zertifikat) ist vorgeschrieben. Die Energieerzeugung hat mindestens pro Baubereich zentral zu erfolgen.
- 2 Sofern ein zentraler Wärmeverbund in der Nähe vorhanden resp. am Entstehen ist, besteht eine Anschlusspflicht.

### **§ 15 Bodenschutz**

- 1 Es besteht die Pflicht, vor Erteilung der ersten Baubewilligung ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.
- 2 Alle Erdarbeiten sind durch eine fachlich qualifizierte, weisungsbefugte bodenkundliche Baubegleitung zu begleiten.

### **§ 16 Grundwasser**

- 1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Gesuch für den Einbau unter den höchsten Grundwasserspiegel z.Hd. des Amtes für Umwelt zu erstellen. Dem Gesuch ist ein geologisches Gutachten für die Detailplanung der temporären Grundwasserhaltung sowie einer allfälligen Baugrubenumschliessung beizulegen.
- 2 Das Gesuch ist mit dem Baugesuch bei der lokalen Baubehörde einzureichen.
- 3 Die Kote des mittleren Grundwasserspiegels (MGW = 456.70 m.ü.M.) darf mit der Fundationskote der Einstellhalle nicht unterschritten werden.

## **§ 17 Lärm**

- 1 Im Baugesuchsverfahren ist zu prüfen ob auf Grund der nächtlichen Lärmbelastung für die Warenanlieferung gedeckte und gedämmte Entladeboxen zu erstellen sind.
- 2 Für Tiefgarageneinfahrten die unmittelbar neben dem Gebäude verlaufen, sind ebenfalls geeignete Massnahmen zu prüfen (z.B. absorbierende Elemente in der Betonwand).

## **§ 18 Gemeinschaftsanlagen**

- 1 Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen (exklusive der Plateaus) wie Wege, Plätze, Grünanlage, Parkieranlagen und dergleichen ist zu dulden. Der Unterhalt ist in einem Reglement festzuhalten. Dieses ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.  
Im Falle einer Abparzellierung der Baubereiche ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.
- 2 Der Begegnungsplatz (im Eigentum der Einwohnergemeinde und / oder des Kultusvereins) weist einen hohen Öffentlichkeitsgrad auf. Die Realisierung muss spätestens gemeinsam mit den Baubereichen A und C erfolgen. Für die Projektierung und Realisierung muss eine geeignete Fachperson (Landschaftsarchitekt/in) zugezogen werden.
- 3 Die an die Erschliessungsachse angrenzenden Flächen sind als gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche nach KBV mit sinnvoller Verteilung zu nutzen. Für die Projektierung und Realisierung muss begleitend eine geeignete Fachperson (Landschaftsarchitekt/in) zugezogen werden.

## **§ 19 Gestaltung der Bauten**

- 1 Die Dorfzentrums-Überbauung (Baubereiche A - D) hat als architektonische Einheit in Erscheinung zu treten. Der Materialwahl und der Farbgebung der Fassaden ist besondere Beachtung zu schenken.
- 2 In den jeweiligen Baubereichen sind mehrere, klar abgegrenzte Gebäudevolumen ohne Versatz in der Geschossigkeit zu konzipieren, die durch ein durchgängiges Sockelgeschoss miteinander verbunden sind. Attikageschosse sind möglich.
- 3 Es sind Flachdachbauten mit Möglichkeit von Attikageschossen zu erstellen. Hauptdächer sind extensiv zu begrünen.
- 4 Das Aufstellen von Solarkollektoren resp. Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist erlaubt und wird im normalen Baugesuchsverfahren geregelt.

## **§ 20 Gestaltung der Sockelgeschosse (Plateaus)**

- 1 Die östlichen Sockelbereiche der Baubereiche B und D (gegenüber den Einfamilienhäusern des Madackerweges) sind anzuschütten, um einen weichen Übergang zu erreichen.
- 2 Die Sockelgeschosse angrenzend an die Erschliessungsachse und zum Begegnungsplatz hin sind mit unterschiedlichen Elementen wie Sitzstufen, Pergolen, Spalier-Elementen zu bestücken, um die angrenzenden Räume mit zu beleben.
- 3 Die Plateaus sollen begrünt und eher privat genutzt werden. Ausser kleineren Grillstellen und Sitzgelegenheiten sollen keine gemeinschaftlichen Nutzungen angeboten werden. Einzelne standortgerechte Strauchgruppen dienen als Sichtschutz und vermitteln zur Masstäblichkeit der anschliessenden Privatgärten.  
Die freibleibenden Sichtkanten der Sockelgeschosse sind partiell mit Rankpflanzen zu begrünen.

## **§ 21 Gestaltung des Aussenraumes**

- 1 Eine hochwertige Gestaltung des Aussenraumes wird angestrebt. Ein landschaftsgestalterischer Umgebungsplan über alle Baubereiche hinweg muss bereits bei der ersten Etappe vorliegen. Richtungsweisend ist im Planungsbereich ein landschaftsgestalterisches Konzept abgebildet, das durch David & von Arx Landschaftsarchitektur Solothurn erarbeitet wurde. Die Baukommission begleitet die Weiterentwicklung zusammen mit einer geeigneten Fachperson (Landschaftsarchitekt/in).
- 2 Es sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.



## **§ 22 Ausnahmen**

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen Lösung Abweichungen vom Gestaltungsplan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, sofern das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen sowie achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

## **§ 23 Inkrafttreten**

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