

Zonen- und Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan Eigasse

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Hägendorf folgende, mit dem Teilzonen- und Gestaltungsplan Eigasse verbundenen Zonen- und Sonderbauvorschriften:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

- ¹ Der vorliegende Teilzonen- und Gestaltungsplan Eigasse bezweckt die Erstellung einer der anspruchsvollen Topographie angepassten, verdichteten Wohnüberbauung auf GB Hägendorf Nr. 2271 und GB Hägendorf Nr. 1478.
- ² Zu diesem Zweck legt der Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Zonen- und Sonderbauvorschriften die Nutzungsart und -dichte, die Baubereiche, die Erschliessung und Parkierung sowie die Grünflächen fest.
- ³ Im Sinne einer verdichteten Nutzung einer unbebauten Bauparzelle und aufgrund der topographischen Verhältnisse wird die zulässige Geschossigkeit auf drei Vollgeschosse plus ein reduziertes Dachgeschoss verbindlich geregelt. Damit wird dem Anspruch, qualitativ hochwertigen Wohnraum zu generieren, nachgekommen. Die Grundstücke GB Hägendorf Nr. 2271 und GB Hägendorf Nr. 1478 werden gemäss Teilzonenplan der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugeteilt.

§ 2 Geltungsbereich, Bestandteile und Stellung zur Grundordnung

- ¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine grün gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Perimeter Gestaltungsplan). Der Geltungsbereich des Teilzonenplans bezieht sich auf den Perimeter der Umzonung in die Wohnzone, 3-geschossig.
- ² Bestandteile der Nutzungsplanung sind: Der Gestaltungsplan 1:500, der Teilzonenplan 1:1'000 sowie die vorliegenden Zonen- und Sonderbauvorschriften. Die Schemaschnitte im Plan sind orientierend.
- ³ Soweit die Zonen- und Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Hägendorf sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. Zonenvorschriften

§ 3 Zweck und Nutzung

- ¹ Die Zone W3 bezweckt eine 3-geschossige Wohnnutzung.
- ² Die Zone W3 dient dem Bau von Mehrfamilienhäusern. In dieser Zone sind nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Ateliers, Coiffeur -Betriebe, Physiotherapien, Massagestudios etc.) zugelassen.
- ³ Für die Zone W3 gelten folgende Baumasse:

Min. Geschossanzahl	2
Max. Geschossanzahl	3
Max. Gebäudelänge	40m
Max. Gebäudehöhe	10.5m
Max. Überbauungsziffer oberirdische Bauten	30%
Max. Überbauungsziffer unterirdische Bauten	80%
Min. Grünflächenziffer	40%
- ⁴ Die Parkierung hat in unterirdischen Sammelanlagen zu erfolgen. Eine beschränkte Anzahl Besucherparkplätze für Motorfahrzeuge ist oberirdisch zulässig.
- ⁵ Im Rahmen der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Hägendorf werden Änderungen der Zonierung und der Zonenvorschriften vorgenommen. Änderungen/Ergänzungen zu den aufgeführten Zonenvorschriften der Wohnzone W3 sind möglich. Diese Änderungen bleiben vorbehalten. Die Rechtssicherheit und Planbeständigkeit sind diesbezüglich relativiert.

III. Sonderbauvorschriften

§ 4 Nutzung und Baufelder

- ¹ In den Baufeldern 1 bis 5 sind viergeschossige Mehrfamilienhäuser zulässig. Das vierte Geschoss ist als reduziertes Dachgeschoss auszubilden gemäss Plan.
- ² Der Planausschnitt «Erschliessung und Parkierung» dient der Erschliessung des Areals, der Erstellung von Parkplätzen für Motorfahrzeuge und Velos, sowie dem Errichten von zentralen Containersammelstellen.
- ³ Die private Fuss- und Veloerschliessung dient der inneren Erschliessung des Grundstücks. Die Erstellung und der Unterhalt unterliegen dem Grundeigentümer.
- ⁴ Das Untergeschoss dient als Autoeinstellhalle, Keller und der Wohnnutzung dienenden Nebenräumen und bietet Platz zum Parkieren von Fahrrädern und Motorrädern.

§ 5 Massvorschriften

- ¹ Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern und der in den Baufeldern geltenden Baumassen.
- ² Es sind nur Flachdächer erlaubt.
- ³ Folgende Baumasse gelten:

Geschosszahl:	Maximal 4 Vollgeschosse.
Das vierte Geschoss:	Wird als reduziertes Dachgeschoss erstellt. Die Dimensionierung ist im Planausschnitt «Vermassung der Baufelder» festgelegt.
Maximale Gebäudehöhe:	13.5m
- ⁴ Im Eingangsbereich des jeweiligen Gebäudes ist ein geschützter Bereich (Windfang, Vordach) bis max. 1.5m Ausladung gestattet.

§ 6 Terrainveränderungen

- ¹ Terrainveränderungen sind auf das absolut notwendige zu beschränken. Das bestehende Terrain ist weitgehend zu übernehmen.
- ² Die Aushubarbeiten werden durch eine Fachperson (z.B. Geologe) begleitet.
- ³ Vor Beginn der Aushubarbeiten muss eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abgeschlossen werden.
- ⁴ Im Bereich zwischen Baufeld 2 und der Einstellhalle (EH) Nord ist eine begrünte Hangsicherung vorzunehmen. Der nach KBV §62 Abs. 1 definierte maximale Böschungswinkel gilt für diesen Bereich nicht.

§ 7 Gestaltung

- ¹ Umgebungsgestaltung:
Die gestaltete Umgebung ist im Sinne einer privaten Nutzung zweckmässig zu gestalten. Terrassierung für private Nutzung (z.B. Aussensitzplatz) ist nicht zulässig.
- ² Grünflächen und Spielplatz:
Grünflächen sind hauptsächlich mit standortgerechten und einheimischen Pflanzen zu bepflanzen. Flächen welche keine bzw. nur eine minimale Bepflanzung (weniger als 50%) aufweisen oder mit einer Folie versiegelt sind, dürfen flächenmässig nicht mehr als 10% von der Grünflächenziffer geforderten Fläche bzw. max. 40m² aufweisen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind die Bereiche «südlich und westlich von Baufeld 1» und ein Spritzschutz von 50cm um die Baufelder.
Aufgrund der topographischen Lage und der beschränkten Platzverhältnisse kann im Gestaltungsplanperimeter auf die Errichtung eines Spielplatzes verzichtet werden. Innerhalb des Bereichs «Spielfläche» können Gemeinschaftseinrichtungen erstellt werden.
- ³ Dachgestaltung:
Solar und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Dachflächen müssen begrünt werden sofern sie nicht mit Solar- sowie Photovoltaikanlagen belegt sind.
- ⁴ Fassadengestaltung:
Die Fassadengestaltung ist gem. Visualisierung im Raumplanungsbericht auszugestalten und durch die Baukommission im Baubewilligungsverfahren zu genehmigen. Es ist eine horizontale Bänderung mit Kontrast zur Fassadenfarbe vorzusehen.

§ 8 Erschliessung und Parkierung

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die gekennzeichneten Zufahrten / Wegfahrten über die Eigasse auf die Allerheiligenstrasse.
- ² Beide Einstellhallen (EH Süd und EH Nord) sind über die Zufahrt Eigasse über den Einlenker Eigasse/Allerheiligenstrasse zu erschliessen.
- ³ Die definitive Ausgestaltung der Einstellhallen ist im Rahmen des Baugesuchs festzulegen.

4. Die Dauerparkierung der Motorfahrzeuge hat grossmehrheitlich in den beiden Einstellhallen zu erfolgen. Parkplätze für Besucher sind vor und/oder in der EH Nord vorzusehen. Pro Wohneinheit ist mind. 1 Parkplatz (excl. Besucherparkplätze) für Motorfahrzeuge zu erstellen.
5. Die gekennzeichneten Veloabstellplätze können so erstellt werden, dass diese von der Witterung geschützt sind.
6. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Übergangsbereiche zum Erdgeschoss zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse sind zu vermeiden.
7. Der private Fussweg dient für den Unterhalt und ist nicht öffentlich. Die Erstellung und der Unterhalt unterliegen dem Grundeigentümer.
8. Sichtbermen sind gemäss KBV §50 einzuhalten.
9. Stellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind mit der SGV abzusprechen.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände, Baulinien

Die Grenz- und Gebäudeabstände bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglichen Rechte. Die üblichen Grenzabstände sind einzuhalten.

1. Die Gebäudeabstände sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die SGV zu genehmigen.
2. Westlich der Parz. GB Hägendorf Nr. 1478 ist ein Grenzabstand von 4.0m vorgesehen. Der Eigentümer von GB Hägendorf Nr. 1028 räumt dem Eigentümer von GB Hägendorf Nr. 1478 ein Näherbaurecht ein welches, vor dem erteilen der Baubewilligung, im Grundbuch eingetragen werden muss.
3. Die Strassenbaulinie darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplan unterschritten werden.

§ 10 Entsorgung und Entwässerung

1. Im Bereich Recyclingplatz mit Container sind zentrale Containersammelstellen zu errichten und mit baulichen Massnahmen gegen aussen abzuschirmen.
2. Verschmutztes und unverschmutztes Abwasser muss bis zur Parzellengrenze getrennt geführt werden.

§ 11 Lichtemissionen

Unnötige Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Leitfaden «Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen» (Amt für Umwelt Kt. Solothurn) anzuwenden.

IV. Schlussbestimmungen

§ 12 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 13 Inkrafttreten

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

Öffentliche Auflage vom 26.05.2023 bis 26.06.2023

Beschlossen vom Gemeinderat Hägendorf

Hägendorf, 8. Mai 2023

Der Gemeindepräsident:

Der Verwaltungsleiter:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kanton Solothurn

Mit RRB Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusse im Amtsblatt Nr. vom

Der Staatsschreiber