

Sonderbauvorschriften Erschliessungs- und Gestaltungsplan Brennereiweg

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

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck

Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan Brennereiweg schafft die Voraussetzung für den Um- und Ausbau und die Umnutzung des auf GB Lohn-Ammannsegg Nr. 67 bestehenden alten Bauernhauses sowie für die Errichtung von zwei neuen Mehrfamilienhäusern auf GB Lohn-Ammannsegg Nr. 738. Er bezweckt eine verdichtete, nachhaltige und qualitätsvolle Nutzung/Überbauung und die adäquate Erschliessung des Geltungsbereichs. Dies erfolgt mit einem zeitgemässen architektonischen Ausdruck und unter Berücksichtigung des Orts- und Strassenbildes und insbesondere der umliegenden, denkmalgeschützten Gebäude. Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan unterstützt die kommunalen Bemühungen, den natürlich gewachsenen Dorfkern zu erhalten, zu erneuern und die Gesamtwirkung des lokalen Ortsbildes positiv zu fördern. Die Grundlage für den Erschliessungs- und Gestaltungsplan bildet das Vorprojekt der BW Architekten AG (Stand 27. Oktober 2022).

§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile

- ¹ Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich).
- ² Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit den vorliegenden Sonderbauvorschriften. Der Raumplanungsbericht und die auf dem Plan dargestellten Schemaschnitte sind richtungsweisend (orientierend).

§ 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die rechtsgültigen Bau- und Zonenvorschriften (RRB Nr. 2022/XXX) der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. NUTZUNG UND NUTZUNGSZIFFERN

§ 4 Nutzung

Im Geltungsbereich sind die reine Wohnnutzung sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Büros, Coiffeur oder ähnlich) zulässig.

§ 5 Baufelder / weitere Bereiche

- ¹ Das Baufeld "Altes Bauernhaus" dient dem Erhalt, der Sanierung, dem Um- und teilweisen Ausbau sowie der Umnutzung des bestehenden alten Bauernhauses. Das Gebäude gilt als erhaltenswert. Es darf im bestehenden Volumen im Rahmen des Gestaltungsplans ohne Beschränkung der Ausnützungsziffer um- und ausgebaut werden.
- ² Die Baufelder "Anbau / Unterstand / Einstellhalle 1-geschossig (Altes Bauernhaus)" dienen als halboffener Autounterstand bzw. als Einstellhalle, jeweils mit Flachdach. Sie dürfen maximal 1-geschossig in Erscheinung treten und weisen rechtwinklig zur Ostfassade des alten Bauernhauses jeweils eine Tiefe von mindestens 8.0 m auf. Die Dachflächen werden als halbprivater Spielplatz/Garten bzw. als privater Sitzplatz/Terrasse genutzt.
- ³ Das Baufeld "Sitzplatz / Aufenthalt 1-geschossig (Altes Bauernhaus)" wird im Bestand als Teil des Untergeschosses des alten Bauernhauses genutzt (siehe Abs. 1) und darf maximal 1-geschossig in Erscheinung treten. Die Oberfläche ist zu begrünen und wird als halbprivater Spielplatz/Aufenthaltsplatz bzw. teilweise als privater Sitzplatz/Terrasse genutzt.
- ⁴ Die Baufelder "Mehrfamilienhaus A und B" dienen dem Neubau zweier Mehrfamilienhäuser.
- ⁵ Im Baufeld «Gebäude bestehend» steht das geschützte Gebäude Schulhausstrasse 2. Dieses Gebäude bleibt im Rahmen der vorliegenden Gestaltungsplanung unverändert.
- ⁶ Die Bereiche "Balkonüberdeckung / Terrassen privat" definieren die maximalen Ausmasse der Balkonüberdeckungen bzw. der privaten Terrassen.
- ⁷ Das Baufeld "Untergeschoss" dient der Errichtung eines Untergeschosses für die Mehrfamilienhäuser A und B.
Beim "Alten Bauernhaus" wird das Untergeschoss durch den Bestand begrenzt und tritt im Süden als Vollgeschoss in Erscheinung.
Alle Untergeschosse beinhalten im Wesentlichen die Autoeinstellhallen, Veloabstellplätze, Kellerräume, Abstellräume sowie Wasch- und Technikräume.
- ⁸ Der Bereich "Spielstrasse" ist halböffentlich und dient als Verbindungselement und Begegnungsort im Sinne einer Spielstrasse. Dieser begehbare Bereich soll den Charakter eines befestigten Platzes aufweisen. Hochbauten sind nicht zulässig. Die Detailgestaltung erfolgt im Baugesuchverfahren. Mit geeigneten Massnahmen (z. B. kippbare Pfosten) ist dafür zu sorgen, dass die Spielstrasse nur für Zweiräder sowie für Notfallfahrzeuge bzw. Ausnahmetransporte (Umzugsfahrzeuge oder ähnlich) befahrbar ist und so für den übrigen motorisierten Verkehr eine Trennung zwischen der westlichen und der östlichen Arealerschliessung darstellt.

- ⁹ Der Bereich " Lichthof " ist halböffentlich und dient zur Belichtung und Langsamverkehrserschliessung der Mehrfamilienhäuser A und B. Aufgrund des bestehenden Geländesprungs erforderliche Stützmauern sind auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Die Detailgestaltung erfolgt im Baugesuchverfahren.
- ¹⁰ Die "Grünbereiche halböffentlich" dienen der halbprivaten Gartennutzung bzw. der Gestaltung von Randbereichen/Böschungen. Sie sind als Rasenflächen und/oder Naturwiesen zu gestalten und in adäquatem Mass mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es gilt ein Bauverbot.
- ¹¹ Die "Grünflächen im öffentlichen Strassenareal" dienen der gepflegten Grüngestaltung im Einmündungsbereich der neuen öffentlichen Erschliessungsstrasse. Diese Flächen sind so zu bepflanzen und regelmässig zu unterhalten, dass die minimalen Sichtverhältnisse für alle Verkehrsteilnehmenden nicht eingeschränkt werden.

§ 6 Ausnützung

- ¹ Auf den Parzellen GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 67 und 3927 gibt es aufgrund der Besitzstandsgarantie keine Ausnutzungsbeschränkungen. Der Um- und Ausbau hat weitestgehend innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens zu erfolgen.
- ² Bestehende Vordächer werden nicht an die Überbauungsziffer angerechnet, weil durch die Vordächer keine zusätzliche Nutzung entsteht. Auch die Pergola wird nicht an die Überbauungsziffer angerechnet, sofern sie nicht überdacht wird und deren Rankbögen mit Pflanzen überwachsen sind (z. B. Tessinerpergola).

§ 7 Massvorschriften

- ¹ Das maximale Ausmass oberirdischer und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern.
- ² Bei den Baufeldern "Altes Bauernhaus" und "Anbau / Unterstand / Einstellhalle 1-geschossig (Altes Bauernhaus)" ist der Um- und Ausbau auf das bestehende Gebäudevolumen beschränkt. Bei den Baufeldern "Mehrfamilienhaus A und B" sind jeweils maximal zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss (maximale Gebäudehöhe nach § 18 Abs. 3 KBV 7.5 m) zulässig.
- ³ Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten, sind aber architektonisch ansprechend zu gestalten. Dachaufbauten sind auf ein Minimum zu reduzieren.
- ⁴ Die Grünflächenziffer wird zusammengefasst über die Grundstücke GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 67, 736 und 738 berechnet (ohne das fast vollständig überbaute/versiegelte Grundstück GB Lohn-Ammannsegg Nr. 3927 mit Besitzstandsgarantie). Grünflächen über Unterniveaubauten können dabei voll an die Grünflächenziffer angerechnet werden, sofern sie eine Bodenüberdeckung von mindestens 50 cm aufweisen. Für diese Flächen ist eine Bepflanzung zu wählen, welche unter diesen Bedingungen ungehindert wachsen kann.

§ 8 Gestaltung und Materialisierung

- ¹ Bezüglich Gestaltung und Materialisierung haben sich die Gebäude sorgfältig und optimal ins bestehende Ortsbild einzupassen. Dies gilt insbesondere für das erhaltenswerte alte Bauernhaus, welches von der Schulhausstrasse aus gesehen für das Ortsbild von grosser Bedeutung ist.
- ² Die Mehrfamilienhäuser A und B sind als identische Gebäudetypen zu bebauen.
- ³ Die Gebäudehüllen haben mit Ausnahme der Fenster keine reflektierenden Flächen vorzuweisen und sich farblich an der Umgebung zu orientieren. Die Farbe der Fassaden ist diskret (nicht grell) zu halten.
- ⁴ In den Baubereichen "Mehrfamilienhaus A und B" sind nur Flachdächer zugelassen. Diese sind flächendeckend extensiv zu begrünen (Ausnahme: Standort von Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen). Bezüglich Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen gelten die Bestimmungen nach § 9 Sonderbauvorschriften. Die konkrete Dachgestaltung inkl. Dachflächenfenster des alten Bauernhauses ist im Baugesuchverfahren festzulegen und mit der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz abzusprechen.
- ⁵ Das nördliche Baufeld "Anbau / Unterstand / Einstellhalle 1-geschossig (Altes Bauernhaus)" ist gestalterisch ansprechend gegen die Schulhausstrasse abzugrenzen. Grossflächige Betonwände sind gestalterisch aufzuwerten.
- ⁶ Als gestalterisches Element und zur Gartenbewässerung usw. kann das in den Brunnen (Baufeld Sitzplatz / Aufenthalt) fliessende Quellwasser über eine offene Rinne nach Süden zum Grundstück GB Lohn-Ammannsegg Nr. 738 geleitet werden.
- ⁷ Das Vorprojekt (BW Architekten AG, 27. Oktober 2022) bildet das städtebauliche Grundkonzept. Das Vorprojekt und die in Absprache mit der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz entwickelte Gestaltung der Gebäude gelten als richtungsweisende Grundlage für die sinngemässe Umsetzung der Planungsvorstellungen im Baubewilligungsverfahren.
- ⁸ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die optische Gesamtwirkung mit einer Visualisierung und einem Farb- und Materialkonzept zu dokumentieren und von der Baubehörde sowie von der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz bewilligen zu lassen.

§ 9 Energieversorgung

- ¹ Die Beheizung der Gebäude erfolgt nicht mit fossilen Energieträgern.
- ² Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen sind wie folgt zulässig:

Altes Bauernhaus

Nur auf der strassenabgewandten Seite und in gestalterisch ruhiger Art (z. B. horizontaler Streifen parallel zum First mit etwas Abstand zu diesem). Bedarf, Anordnung und Grösse sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und von der Baubehörde sowie von der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz bewilligen zu lassen.

Mehrfamilienhäuser A und B

Nur auf den Flachdächern in Kombination mit der flächendeckenden Extensivbegrünung.

§ 10 Grenz- und Gebäudeabstände

- ¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereichs bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkten dinglichen Rechte.
- ² Die Mindestabstände von Gebäuden und Anlagen zu den öffentlichen Erschliessungen werden durch die im Erschliessungs- und Gestaltungsplan festgelegten Baufelder und Bereiche definiert.³

Die Einhaltung der Vorschriften der Solothurnische Gebäudeversicherung (SGV) sowie der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen.⁴ Die Eigentümerschaft der Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 368 hat zu Gunsten der Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 738 ein Näherbaurecht erteilt. Gleichzeitig hat die Eigentümerschaft von GB Lohn-Ammannsegg Nr. 738 zu Gunsten von GB Lohn-Ammannsegg Nr. 368 ein Überbaurecht für das bestehende Vordach und den bestehenden Balkon (Breite ca. 1.6 m, auf der ganzen Länge der westlichen Hausfassade) erteilt. Das Näherbau- bzw. das Überbaurecht sind bereits vor der regierungsrätlichen Genehmigung des vorliegenden Erschliessungs- und Gestaltungsplanes im Grundbuch einzutragen.

III. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 11 Verkehrserschliessung

- ¹ Für das alte Bauernhaus erfolgt die Verkehrserschliessung von Nordosten her ab der Schulhausstrasse via die internen Verkehrsflächen. Dasselbe gilt für die oberirdischen Besucherparkplätze auf der Nordseite des Mehrfamilienhauses B. Das Begehen/Befahren der Nachbargrundstücke GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 368 und 1064 ist anhand von Dienstbarkeiten geregelt bzw. zu regeln.
- ² Für die Mehrfamilienhäuser A und B erfolgt die Verkehrserschliessung über die neue öffentliche Erschliessungsstrasse zur Rampe der Tiefgarage im Westen der Gebäude. Die Abgrenzung der neuen öffentlichen Erschliessungsstrasse von der bestehenden Platzfläche hat baulich/gestalterisch möglichst dezent (z. B. durch Buntsteine) zu erfolgen.
- ³ Für das bestehende Gebäude Schulhausstrasse 2 erfolgt die Verkehrserschliessung in der Regel von Westen ab der alten Bernstrasse (Ausnahme: Erschliessung von Nordosten ab der Schulstrasse via interne Verkehrsflächen bei Nutzung der dortigen Parkplätze).
- ⁴ Für den Langsamverkehr erfolgt die Erschliessung zusätzlich via die begehbaren Bereiche "Spielstrasse" und "Lichthof". Weiter befindet sich ein Hauszugang auf der Nordseite des alten Bauernhauses.
- ⁵ Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.
- ⁶ Bei der Einmündung in die Schulhausstrasse sind die Sichtverhältnisse auf die öffentlichen Verkehrsflächen für alle Verkehrsteilnehmenden frei zu halten (keine Verschlechterung der Situation durch neue Hindernisse gegenüber dem IST-Zustand).

§ 12 Parkierung

- ¹ Die Parkierung von Autos hat in den Untergeschossen sowie gedeckt in den Baufeldern "Anbau / Unterstand / Einstellhalle 1-geschossig (Altes Bauernhaus)" zu erfolgen (Ausnahme: oberirdische Parkplätze für die Bewohnenden des Gebäudeteils Brenneriweg 2 auf der Südseite dieses Gebäudes). Zusätzliche Besucherparkplätze befinden sich oberirdisch in den Bereichen "Autoparkplätze oberirdisch". Die erforderliche Anzahl an Autoparkplätzen richtet sich im Grundsatz nach § 8 neues Baureglement der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg.
- ² Parkplätze sind hindernisfrei und ohne Randstein auszugestalten.
- ³ Zusätzlich sind für die einzelnen Baufelder genügend Fahrradabstellplätze zu errichten.

§ 13 Infrastrukturanschlüsse

Innerhalb des Geltungsbereichs und bis zum Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind alle Erschliessungsanlagen für Verkehr, Wasser, Abwasser, Telekommunikation und Elektrizität durch die Bauberechtigten bzw. die Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten. Mit dem jeweiligen Baugesuch ist ein Detailerschliessungsplan einzureichen.

IV. UMWELT

§ 14 Wasserversorgung, Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser

- ¹ Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs richten sich nach dem rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) und dem Generellen Wasserversorgungsplan (GWP) der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg.
- ² Die Erschliessung mit Trink- und Löschwasser ist im Grundsatz in der rechtsgültigen Generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) geregelt. Die weitere, interne Erschliessung ist frühzeitig mit der SGV und der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg im Rahmen des Baugesuchverfahrens abzusprechen.
- ³ Die notwendigen Löschwasserleitungen inklusive Hydranten sind gemäss den Vorschriften der SGV im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
- ⁴ Sämtliches anfallendes Regenwasser ist oberflächlich diffus und/oder über die Schulter zu versickern. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, ist dieses Wasser über die Sauberwasserleitung zu entwässern.
- ⁵ Die oberirdischen Parkplätze sind versickerungsfähig auszugestalten.

§ 15 Abfallentsorgung

Die Zwischenlagerung der für die Entsorgung vorgesehenen Abfälle hat im Bereich "Abfallcontainer / Pergola" zu erfolgen. Die Pergola dient u. A. als Sichtschutz zu den Abfallcontainern.

§ 16 Lärm

- ¹ Um Schallreflexionen zu vermeiden, sind im Baugesuchverfahren entsprechende Massnahmen zu definieren.
- ² Für die Errichtung von Wärmepumpen ist im Baugesuchverfahren ein lärmtechnischer Nachweis über die Einhaltung der massgebenden Lärm-Grenzwerte zu erbringen.

§ 17 Lichtemissionen

Unnötige Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Leitfaden „Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen (Amt für Umwelt Kanton Solothurn, 2011)“, anzuwenden.

§ 18 Altlasten

- ¹ Das Grundstück GB Lohn-Ammannsegg Nr. 738 ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet. Es handelt sich um den Standort 22.056.0139B, welcher im KbS als belastet ohne Untersuchungsbedarf eingestuft ist. Gestützt auf Art. 3 Altlastenverordnung (AltIV; SR 814.680) und § 136 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall vorzugehen (GWBA, BG 712.15) ist der Standort vor Erteilung der Baubewilligung auf Schadstoffe zu untersuchen und ein Entsorgungskonzept zu erstellen. Das Amt für Umwelt beurteilt die Untersuchungsergebnisse und genehmigt das Entsorgungskonzept.
- ² Das beim Rückbau anfallende Material ist unter Beizug eines Geologen fachgerecht zu entsorgen. Dabei ist ein Bericht zu vorhandenen Verunreinigungen zu verfassen.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 19 Ausnahmen

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

§ 20 Inkrafttreten

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