

Kanton Solothurn



Einwohnergemeinde Lohn-Ammansegg

Gestaltungsplan "Bibernbachstrasse" GB Nr. 4085, Lohn-Ammannsegg

mit Sonderbauvorschriften

Stand 24.04.2026

Weitere Unterlagen:
-Planungsbericht

1. Öffentliche Auflage vom:bis:.....

Beschluss des Gemeinderats Lohn-Ammansegg vom:
Die Gemeindepräsidentin:
Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
mit RRB-Nr.....vom
Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt vom
Der Staatschreiber:

Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg
Stöcklistrasse 2
4573 Lohn-Ammansegg
T 032 677 53 00

gsj architekten ag
Weissensteinstrasse 81
4500 Solothurn
T 032 624 50 50
www.gsj-architekten.ch

Sonderbauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

1 Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist Teil des regionalen Entwicklungsschwerpunktes und dient einer gemischten, dichten Nutzung mit hoher städtebaulicher Qualität in direkter Nähe zum OV.
Das städtebauliche Konzept ermöglicht eine für das Quartier massstäbliche Überbauung und eine Verzahnung des neuen Siedlungsrandes mit Freiraum und Landschaft.
Der Lärmproblematik entlang der Bibernbachstrasse soll primär durch Stellung und Form der Gebäude entgegengewirkt werden.

§ 2 Geltungsbereich

1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zum Bau- und Zonenreglement

1 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Lohn-Ammansegg sowie einschlägiges übergeordnetes Recht.

§ 4 Richtprojekt

1 Das Richtprojekt, Planungsbericht Anhang G.1 (gsj architekten ag) bildet das städtebauliche Grundkonzept und dient als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften bzw. für die sinngemässe Umsetzung im Baubewilligungsverfahren.

II. Nutzung und Baubereiche

§ 5 Art der Nutzung

1 Die Art der Nutzung entspricht den Bauvorschriften der Zentrumszone Bahnhof ZZ. Es sind Mischnutzungen gemäss Zonenreglement der Gemeinde Lohn-Ammansegg §22 zulässig.

2 Im Baubereich A ist ein Gebäude mit mässig störenden Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben im EG und im 1.OG, sowie Wohnnutzung vom 2.-5.OG zulässig.

3 In den Baubereichen B + C ist je ein Gebäude mit Wohnnutzung EG-5.OG zulässig.

§ 6 Baubereiche

1 Die Baubereiche dürfen unter Vorbehalt von Absatz 2 und 3 nicht überschritten werden.

2 Vorspringende Gebäudeteile (oberirdisch) der Mehrfamilienhäuser, welche maximal 1.2 m tief sind, dürfen über das Baufeld hinausragen (z.B.Balkone, Vordächer, Hauseingang).

3 Untergeschosse dürfen innerhalb des Geltungsbereichs über die Baubereiche hinausragen.

4 Im Baubereich A, B und C ist je ein neuer Hauptbau mit max. 5 Vollgeschossen zu erstellen.

5 Ein zusätzliches nicht anrechenbares Attikageschoss über dem 4. Obergeschoss ist nicht zulässig.

7 Technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Liftüberfahrten, Lüftungsgeräte, PV-Anlagen werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind.

8 Die +/-0.00 = Kote des Erdgeschosses (Hochparterre) liegt auf 462.95 m.ü.M. +/-0.20 m

§ 7 Nutzungsmass

1 Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und der in den Baubereichen geltenden max. Baumassen.

2 Die maximale Gebäudelänge wird durch die definierten Baubereiche geregelt.

3 Die maximale Überbauungsziffer (ÜZ) für den oberirdischen Anteil beträgt 42 %. Dies ergibt sich aus der Grösse der Baufelder.

4 Die maximale Überbauungsziffer (ÜZ) für die Unterrivneubauten beträgt 64 %.

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstände

1 Bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände sind im Geltungsbereich 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 Bis zu einer maximalen Unterschreitung des Gebäudeabstandes von 1/3 müssen die Gebäudelängen und - breiten für die Bemessung der Gebäude- und Grenzabstände nicht zusammen gerechnet werden.

§ 9 Nebenbauten

1 Es können Nebenbauten wie Velounterstände, Containerplätze, etc. im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zugelassen werden, nicht aber in der kommunalen Uferschutzzone.

III. Erschliessung und Parkierung

§ 10 Erschliessung

1Die Verkehrserschliessung mit Zu-/Wegfahrt der Einstellhalle erfolgt ab dem bestehenden Strassennetz von der Bibernbachstrasse.

2Der im Erschliessungsplan eingetragene Fussweg entlang der östlichen Grenze zum GB Nr. 416 ist öffentlich zugänglich. Dieser ist zugleich die Fusswegverbindung zu Baukörper C.

3Die Fusswegverbindung von der Bibernbachstrasse zum Baukörper B erfolgt westlich entlang der Grundstücksgrenze.

§ 11 Parkierung

1 Für die Bewohnenden und die Gewerbe- und Dienstleistungsflächen der Baufelder A, B und C ist eine gemeinsame Einstellhalle zu erstellen.

2 Die Anzahl und Anordnung der Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren definitiv festgelegt. Massgebend für die Berechnung ist Anhang III der kantonalen Bauverordnung (KBV). Die notwendige Anzahl Parkfelder ist für Wohnnutzungen auf 70 bis 90 % der Richtwerte zu begrenzen. Die erforderliche Anzahl Parkfelder richtet sich somit nach Anhang III KBV abzüglich 10 bis 30 %.

3 Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle erfolgt über den im Gestaltungsplan gekennzeichneten Bereich. Die Lage und Grösse ist im Baugesuchverfahren aufzuzeigen.

4 Besucherparkplätze können oberirdisch im gekennzeichneten Bereich oder/und in der Einstellhalle angeordnet werden. Die genaue Lage ist im Baugesuchverfahren aufzuzeigen.

5 Für Fahrräder ist eine genügende Anzahl Abstellfelder zu erstellen. Deren Anzahl und genaue Lage ist im Baugesuch aufzuzeigen. Massgebend für die Berechnung ist Anhang III der kantonalen Bauverordnung.

6 Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen.

LEGENDE:

Genehmigungsinhalt:

- Geltungsbereich
- Bereich Vordach Erdgeschoss / Balkon 1.Obergeschoss
- Baubereich A, 5-geschossig mit Dienstleistung/Gewerbe/Wohnen
- Baubereich B und C, 5-geschossig mit Wohnen
- Ein- und Ausfahrt Einstellhalle (Lage orientierend)
- öffentlicher Fussweg
- Trottoir

Orientierungsinhalt:

- Vorplatzbereich (Lage orientierend)
- Besucher-Parkplätze (Lage orientierend)
- Spielfeldbereich (Lage orientierend)
- Veloabstellplätze (Lage orientierend)
- K Kehrichtplatz (Lage orientierend)
- Strassenbaulinie
- Fassadenlinie Richtprojekt
- Grundriss Einstellhalle Richtprojekt (Lage orientierend)
- Balkon (Lage orientierend)
- Grünfläche
- Schotterrasen (Feuerwehruzufahrt und Gehwege)
- Wege/Plätze (Lage orientierend)
- Bäume/Sträucher (Anzahl und Lage orientierend)
- kommunale Uferschutzzone
- Biberebach

- Abgrenzung Grundstück mit Mauer und Zaun
- Sichtberme MfZ (Motorfahrzeuge)
- Sichtberme Velo
- Sichtberme FaG (Fahrzeughähnliche Geräte)



IV. Gestaltung

§ 12 Architektur

1 Dachform / Dachbegrünung

Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für energetische Massnahmen wie z.B.V-Anlage oder Warmwasseraufbereitung genutzt werden.

2 Terraingestaltung

Das Erdgeschoss (Hochparterre) und das Terrain zwischen den neuen Bauten über der Einstellhalle ist aufgrund des hohen Grundwasserspiegels anzuheben, so dass das EG auf 462.95 m (+20 cm /-20 cm) zu liegen kommt. Das massgebende Terrain ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen

3 Grünflächenziffer

Auf Grund der Anhebung des Terrains , bzw. der Untergeschosse beträgt die Erdüberdeckung über der Einstellhalle 30-50cm. Diese Fläche kann nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Die Grünflächenziffer muss ausserhalb dieser Fläche erreicht werden. Dabei können Schotterrasenflächen für Feuerwehruzufahrten angerechnet werden.

4 Umgebungs- und Begrünungsplan

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit einem separaten Umgebungs- und Begrünungsplan die definitive Gestaltung der Umgebungsbereiche festzulegen. Insbesondere ist die Gestaltung der Begegnungsräume inkl. Aufenthaltsflächen, Spiel- und Sitzgelegenheiten aufzuzeigen.

5 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung des Richtprojekts mit der vertikalen Gliederung gilt als richtungsweisend.

§ 13 Abfallentsorgung

1 Die Abfallentsorgung erfolgt über Container. Die genaue Lage des Containerstandorts ist im Baugesuch aufzuzeigen.

V. Umwelt

§ 14 Lärmschutz

1 Die Lärmschutzanforderungen für das Gestaltungsplangebiet richten sich nach Art. 31 LSV. Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III.

2 Für die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis gemäss SIA 181 «Schallschutz im Hochbau» zu erbringen.

3 Das nördliche Bauvolumen (A) ist zeitgleich mit den südlichen Bauvolumen (B+C) zu erstellen.

§ 15 Grundwassereinbau

1 Mit dem Baugesuch ist ein geologisches Gutachten einzureichen.

2 Das Erdgeschoss u.Terrain über Einstellhalle soll um max.1.20m ab massgebendem Terrain angehoben werden.

3Für den Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel (MGW) ist mit dem Baugesuch ein Ausnahmegesuch einzureichen.

4 Die Ausnahmen für den Einbau unter den MGW bedingen die Einhaltung der «10%-Regel» (max. 10% Durchflusshemmung im Querschnitt in der durchlässigen Schicht). Wenn dies nicht eingehalten werden kann, sind zusätzliche Ersatzmassnahmen notwendig.

Situation 1:500

Orientierungsinhalt:

Schnitt I-I 1:500

Schnitt II-II 1:500

Schnitt III 1:500

Schnitt IV 1:500

Ansicht I 1:500

Ansicht II 1:500

Ansicht III 1:500

Ansicht IV 1:500