

Kanton Solothurn, Gemeinden Flumenthal und Deitingen

Kantonaler Bauzonenplan, Gestaltungsplan und Erschliessungsplan „Im Schachen“

Zonenvorschriften und Sonderbauvorschriften

28. März 2017

Auftrag	Kantonaler Bauzonenplan, Gestaltungsplan und Erschliessungsplan "Im Schachen"
Auftraggeber	Hochbauamt, Rötihof, Werkhofstrasse 65, 4509 Solothurn
Auftragnehmerin	Planteam S AG; Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn, Martin Eggenberger, dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplaner ETH/FSU/RegA, Martin Nevosad, dipl. Architekt FH Anna Borer, MSc Agr. ETH, MAS Raumplanung ETH
Qualitätssicherung	SQS – Zertifikat ISO 9001
Referenz	kso_Im Schachen_Zonenvorschriften und SBV_170224

ZONENVORSCHRIFTEN

Kantonale Zone für öffentliche Bauten und Anlagen „Im Schachen“

- 1 Zulässig sind Nutzungen, die öffentlichen Zwecken dienen (insbesondere Justizvollzugsanstalt und Untersuchungsgefängnis) sowie damit verbundene Nutzungen wie Wohnbauten, Bauten für Arbeitsnutzungen, Sport und Freizeit, Schulungsräume, Betriebsgebäude, Logistik und Versorgung. Weiter sind der Pflanzenanbau, landwirtschaftliche Nutzungen und Entwässerungsanlagen zulässig.
- 2 Es gelten folgende Nutzungsmasse:
Gebäudehöhe maximal 16.50 m.
- 3 Zuständig für Baubewilligungen ist das kantonale Bau- und Justizdepartement (§ 135 Abs. 2 PBG).
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III

Naturgefahren

- 1 Die Kantonale Zone für öffentliche Bauten und Anlagen „Im Schachen“ liegt im Bereich „geringe Gefährdung“.
- 2 Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer sind auf die Gefährdung und auf mögliche Massnahmen zur Schadensverhütung aufmerksam zu machen.
- 3 Die Baubehörde informiert die Bauherren entsprechend.
- 4 Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge, usw.) von Neubauten, wesentlichen Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu bauen, dass sie bei einer Überflutung des Gebietes gegen eindringendes Wasser gesichert sind.
- 5 Einbauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu erstellen, dass die Foundationen im Fall eines Hochwassers nicht unterspült werden.
- 6 Zu- und Abläufe zu den Gebäuden (Kanalisation, Wasserversorgung) sind technisch so auszurüsten, dass eine Überflutung im Gebäude ausgeschlossen werden kann.
- 7 Bei der Umgebungsgestaltung ist dafür zu sorgen, dass das Hochwasser möglichst schadlos abfließt.
- 8 Nach abgeschlossener Sanierung des Russbachs ist die Gefährdungssituation neu zu überprüfen.

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Einleitende Bestimmungen

-
- § 1**
Zweck
- 1 Der Gestaltungsplan legt die Rahmenbedingungen für die Nutzung des Areals fest.
-
- § 2**
Geltungsbereich
- 1 Der Gestaltungsplan umfasst den Perimeter gemäss Situationsplan im Massstab 1:1'000.
-
- § 3**
Bestandteile und Grundlagen
- 1 Bestandteile des Gestaltungsplans mit Genehmigungsinhalt sind der Situationsplan im Massstab 1:1000 und die vorliegenden Sonderbauvorschriften (SBV).
- 2 Als Grundlage mit orientierendem Charakter dient der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV.
- 3 Soweit im Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt ist, gelten die kommunalen und kantonalen Bauvorschriften.

Bauvorschriften

-
- § 4**
Nutzungen
- 1 Zulässig sind Nutzungen gemäss Zonenvorschriften.
-
- § 5**
Sicherheitseinrichtungen
- 1 Die notwendigen Sicherheitseinrichtungen (Zäune, Mauern usw.) sind innerhalb der gesamten Anlage zulässig. Sie müssen gegenüber der Landwirtschaftszone den ordentlichen Grenzabstand nach §22 KBV einhalten.
-
- § 6**
Bauliches Konzept Justizvollzugsanstalt
- 1 Das Bauliche Konzept Justizvollzugsanstalt verfolgt folgende Ziele:
- Klare West-Ost-Ausrichtung mit grösstmöglicher optischer Durchlässigkeit zwischen den Baukörpern.
 - „Zentrumsbildung“ rund um eine grüne Mitte im Sinne eines Dorfplatzes, der von den umliegenden Bauten definiert wird.
 - Ähnlich wie bei einem landwirtschaftlichen Weiler werden die Perspektiven mit einem leichten Versatz der Baukörper gebrochen. In beide Richtungen werden die Linien leicht gebrochen, so dass die Gruppierung und der Dorfcharakter verstärkt wird.
-
- § 7**
Baubereiche
- 1 Für die im Situationsplan festgelegten Baubereiche gelten die folgenden maximalen Gebäudehöhen:
- A: 13.50 m
 - B: 6.00 m
 - C: 16.50 m
- 2 Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters sind im Gestaltungsplan festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände –

keiner beschränkt dinglichen Rechte. Für die Grenzabstände der Bauten gegenüber angrenzenden Parzellen gelten die Abstände gemäss kantonaler Bauverordnung.

§ 8
Sicherstellung der Qualität der Bauten

- 1 Für Neubauten in den Baubereichen A und B ist das Konzept gemäss § 6 der vorliegenden Sonderbauvorschriften zu berücksichtigen.
- 2 In folgenden Fällen ist ein Qualitätsverfahren durchzuführen:
 - a Bei wesentliche Abweichungen vom Konzept gemäss § 6 SBV in den Baufeldern A1 bis A7,
 - b für grössere Neubauten ausserhalb der Baubereiche innerhalb des Hochsicherheitszaunes,
 - c für die Erstbebauung in Baufeld C.

In den Fällen a und b ist das Konzept der Justizvollzugsanstalt gemäss § 6 SBV zu berücksichtigen. Die Baubehörde kann zur Beurteilung externe Experten beiziehen.
- 3 Das Qualitätsverfahren wird begleitet durch eine Jury, in der Sach- und Fachexperten sowie allfällig weitere Experten vertreten sind. Das Verfahren richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Submissionsrechtes des Kantons, unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln des Wettbewerbswesens.
- 4 Kleinere Bauvorhaben (An- und Umbauten geringen Ausmasses) kann die kantonale Baubehörde im Baubewilligungsverfahren bewilligen.

§ 9
Dachformen

- 1 In allen Baubereichen sind mit Kies bedeckte oder begrünte Flachdächer zulässig. Die Baubewilligungsbehörde kann Ausnahmen bezüglich Materialisierung gewähren.
- 2 Anlagen der Energieerzeugung sind zulässig.

§ 10
Umgebungsbereiche

- 1 Der Bereich „**Grünanlage**“ ist als Zentrum und „grüne Mitte“ des Areals eine parkähnlich gestaltete Fläche. Zugehörige Nebenbauten sind zulässig. Im Bereich „**interne Freiflächen**“ sind Wege, Plätze, interne Erschliessungen, Sport- und Freizeitbereiche, kleine Nebenbauten (Unterstände) u.ä. zulässig. Der Bereich „**Pflanzenanbau und Landwirtschaft**“ dient dem Pflanzenanbau und der Landwirtschaft; Die notwendigen Erschliessungsflächen (sofern nötig auch befestigte) sowie Gewächshäuser u.ä. sind zulässig.
- 2 Der Bereich „**Begrünt**“ ist als ungedüngte, extensiv genutzte Wiesenfläche mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen zu gestalten. Entwässerungsanlagen (Sickergruben, Teich u.ä.) sind zulässig.
- 3 Kleintierhaltung und die damit verbundenen Kleinbauten sind innerhalb des gesamten Areals zulässig.
- 4 Es sind vornehmlich einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

- 5 Die Abgrenzungen des Umgebungsbereiches „interne Freiflächen“ sowie der Bereich für „Pflanzenanbau und Landwirtschaft“ können aufgrund betrieblicher Anforderungen angepasst werden.

Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung

§ 11 Erschliessung

- 1 Die Baubereiche A und B (bestehende Justizvollzugsanstalt) werden ab der Zufahrtsstrasse (Luterbachstrasse/Jurastrasse) von Westen erschlossen. Die Hauptzufahrt ab der Zufahrtsstrasse dient Angestellten, Besuchern sowie der Anlieferung. Die Notzufahrt ist nur für Notfallfahrzeuge zulässig.
- 2 Der Baubereich C wird entweder über die bestehende Hauptzufahrt und/oder über eine neue Zufahrt im Norden des Baubereiches erschlossen.

§ 12 Parkierung motorisierter Verkehr

- 1 Die notwendige Anzahl Parkplätze ist im Baugesuchverfahren festzulegen. Die Parkplätze befinden sich bei der Hauptzufahrt der Justizvollzugsanstalt und/oder im Bereich der neuen Zufahrt im Baubereich C.

§ 13 Veloabstellplätze

- 1 Im Bereich der Hauptzufahrt der Justizvollzugsanstalt und/oder im Bereich der neuen Zufahrt sind genügend gedeckte Veloabstellplätze zu realisieren.

Umwelt

§ 14 Lärm

- 1 Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.
- 2 Wo bauliche und organisatorische Massnahmen die Einhaltung der IGW nicht ermöglichen oder aus betrieblichen Gründen keine entsprechenden Massnahmen möglich sind, kann die zuständige Baubehörde Ausnahmen gewähren.

§ 15 Energie

- 1 Der Energiebedarf ist auf die Nutzung und die Bedürfnisse der Anlagen abzustimmen und zu optimieren, und soweit ökonomisch und technisch möglich mit erneuerbarer Energie vorzusehen.

§ 16 Entwässerung

- 1 Die Siedlungsentwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Dachwasser und nicht belastetes Platzwasser sind mit ausreichender Retention auf den Parzellen versickern zu lassen und/oder nach Möglichkeit anderweitig zu nutzen.
- 2 Im Bewilligungsverfahren sind der Nachweis für eine Retention respektive die Meteorwasserversickerung einzureichen.

§ 17

belasteter Standort

- 1 Der Standort ist im kantonalen Kataster als untersuchungsbedürftiger belasteter Standort verzeichnet (KbS Nr. 22.006.0018A). Vor Baubeginn muss der gesamte Standort altlastenrechtlich untersucht werden (Voruntersuchung). Die Ergebnisse sind dem Amt für Umwelt zur Beurteilung vorzulegen.

§ 18

**Kompensation
Fruchtfolgeflächen**

- 1 Nach Möglichkeit ist der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden zur Verbesserung von angrenzenden, nur bedingt geeigneten Fruchtfolgeflächen, zu verwenden.

Verfahren

§ 19

Baubehörde

- 1 Zuständig für die Baubewilligung ist gestützt auf § 135 Abs. 2 PBG das Bau- und Justizdepartement des Kantons. Die Gemeinden Flumenthal und Deitingen sind frühzeitig in das Verfahren einzubeziehen.

§ 20

**Aufhebung bisherigen
Rechts**

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan ersetzt den Gestaltungsplan „Justizvollzugsanstalt Im Schachen“ mit RRB Nr. 1315 vom 28. Juni 1999 und den Änderungen mit RRB Nr. 1709 vom 3. September 2002.

§ 21

Abweichungen

- 1 Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen vom vorliegenden Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften zulassen, wenn das bauliche Konzept erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 22

Inkrafttreten

- 1 Die Planung „Im Schachen“ tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.