



Gestaltungsplan Salzmatt/Neumatt 1. Etappe

Sonderbauvorschriften

- 1. Öffentliche Auflage vom 29.08.2019 bis 28.09.2019
- 2. Öffentliche Auflage vom 24.10.2019 bis 23.11.2019

Beschlossen vom Gemeinderat Fulenbach

Fulenbach,.....
Der Gemeindepräsident:



Die Gemeindegeschreiberin:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2021/1857 vom 15. Juni 2021

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. 32 vom 12. August 2022

Der Staatsschreiber:



Grundeigentümer / Gesuchsteller:

I-nvest AG
Im Dorf 1
6214 Schenkon

Verfasser:



Hunkeler Partner Architekten AG
Im Dorf 1
6214 Schenkon



Hunkeler Partner Architekten AG
Im Dorf 1 · 6214 Schenkon
T 041 925 50 50 · F 041 925 50 51
www.hp-arch.ch

Datum Gestaltungsplan: 14.08.2019

Inhalt

I Einleitende Bestimmungen	2
Art. 1 Zweckbestimmung	2
Art. 2 Perimeter	2
Art. 3 Bestandteile des Gestaltungsplanes	2
Art. 4 Übergeordnetes Recht	2
II Allgemeine Bestimmungen zu den Bauten	3
Art. 5 Ausmass der Bauten / Baubereiche	3
Art. 6 Bauten ausserhalb der Baubereiche.....	3
Art. 7 Architektonische Gestaltung, Dachgestaltung	4
Art. 8 Energiekonzept.....	4
III Besondere Bestimmungen zu den Bauten.....	5
Art. 9 Baubereiche A, B, C: Wohngebäude	5
Art. 10 Baubereich A1, B1, C1: Zugang	5
Art. 11 Baubereich E & U: ESH-Zufahrt & ESG / UG	5
IV Erschliessung, Parkierung, Infrastruktur.....	6
Art. 12 Erschliessung Wohnüberbauung	6
Art. 13 Verkehrsbereiche.....	6
Art. 14 Parkplätze	6
Art. 15 Velo- und Kinderwagenabstellflächen	7
Art. 16 Werkleitungen / Kanalisation.....	7
Art. 17 Reinabwasser und Regenabwasser	7
Art. 18 Schmutzwasser	7
Art. 19 Zivilschutzanlagen	7
Art. 20 Container-Standorte.....	7
V Freiräume	8
Art. 21 Richtprojekt Freiraum	8
Art. 22 Retention und Versickerung	8
Art. 23 Gemeinschaftliche Grünflächen	8
Art. 24 Spielplätze und Freizeitanlagen	9
Art. 25 Private Gartenbereiche.....	9
VI Schlussbestimmungen.....	9
Art. 26 Ausnahmen	9
Art. 27 Dienstbarkeiten	9
Art. 28 Inkrafttreten.....	9

Gestützt auf § 21 des Zonenreglements [ZR] für die Gemeinde Fulenbach (Stand 20.09.2016) und auf § 44-47 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes [PBG] wird der Gestaltungsplan «Salzmatt/Neumatt 1. Etappe» für die Parzelle Nr. 1259 GB Fulenbach, mit den nachfolgenden besonderen Vorschriften erlassen:

I Einleitende Bestimmungen

Art. 1

Zweckbestimmung

¹ Der Gestaltungsplan «Salzmatt/Neumatt 1. Etappe», sichert eine hohe Wohn- und Umgebungsqualität, haushälterischen Umgang mit dem Bauland, eine effiziente Erschliessung und Parkierung, eine hohe architektonische Qualität, eine effiziente Nutzung der Energie und berücksichtigt die örtlichen Verhältnisse.

Art. 2

Perimeter

¹ Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die beiden markierten Flächen mit einer Gesamtfläche von 11'301m², gemäss Plan Nr. 1707-10 (Areal, Etappierung) bzw. gemäss Zonenplan Fulenbach.

² Der Gestaltungsplan wird, gemäss Schreiben der Gemeinde Fulenbach vom 22.03.2018 an das kantonale Raumplanungsamt, in zwei Etappen unterteilt:

Etappe 1: Orange Fläche, rot umrandet (Gesamtfläche 3'629m²)

Etappe 2: Gelbe Fläche, gelb umrandet (Gesamtfläche 7'672m²)

³ Die vorliegenden Sonderbauvorschriften, mit den dazugehörigen Bestandteilen, regeln nur den Bereich der Etappe 1.

Art. 3

Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹ Als Bestandteile des Gestaltungsplans gelten:

- Plan 1707-10: Areal, Etappierung 1:500
- Plan 1707-11: Baubereiche 1:200
- Plan 1707-12: Schnitte 1:200
- Plan 1707-20: Erschliessung 1:200
- Plan 1707-21: Parkierung & UG 1:200
- Plan 1707-22: Werkleitungen, Kanalisation 1:200
- Plan 1707-23: Richtprojekt EG & Freiraum 1:200
- Plan 1707-24: Richtprojekt 1.OG - Attika & Fassaden 1:200
- Sonderbauvorschriften (SBV)
- Planungsbericht zum Gestaltungsplan
- Modell zum Gestaltungsplan

² Die Legenden auf den einzelnen Plänen geben Auskunft darüber, welche Planinhalte verbindlich, richtungsweisend oder orientierend sind.

Art. 4

Übergeordnetes Recht

¹ Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglements (BR und ZR) der Gemeinde Fulenbach sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

II Allgemeine Bestimmungen zu den Bauten

Art. 5

Ausmass der Bauten / Baubereiche

¹ Die Baubereiche sind gemäss Plan 1707-11 (Baubereiche) definiert.

² Für die Gebäudevolumen gelten die Baumasse gemäss untenstehender Tabelle.

³ Des Weiteren gelten für die Bauten die besonderen Bestimmungen zu den Baubereichen gemäss Kapitel III.

⁴ Die maximale oberirdische Geschossflächenziffer (GFZ) beträgt 0.84 inkl. Bonus für Gestaltungspläne.

⁵ Die maximale unterirdische Geschossflächenziffer (GFZ) beträgt 0.60 inkl. Bonus für Gestaltungspläne.

Baubereich	EG-Kote (m.ü.M)	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Nutzung	Zulässige Vollgeschosse
A	417.92 [+ - 0.30 m]	max. 10.50m	max. 12.00m	§ 6 ZR Fulenbach	3+Attika
B	417.84 [+ - 0.30 m]	max. 10.50m	max. 12.00m		3+Attika
C	418.14 [+ - 0.30 m]	max. 10.50m	max. 12.00m		3+Attika
A1	417.92 [+ - 0.30 m]	max. 4.50m	max. 4.50m		1
B1	417.84 [+ - 0.30 m]	max. 4.50m	max. 4.50m		1
C1	418.14 [+ - 0.30 m]	max. 4.50m	max. 4.50m		1
E	---	max. 4.50m	max. 4.50m	Zufahrt ESH, Entrauchung	1
U	---	---	---	ESH, Nebenräume, Technik, Schutzraum	---

Art. 6

Bauten ausserhalb der Baubereiche

¹ Ausserhalb der Baubereiche sind ausser allgemeine Spiel- und Freizeitanlagen (gemäss § 41, KBV) keine oberirdischen Bauten und Nebenbauten (Gartenhäuschen etc.) zulässig.

² Ausgenommen davon sind Nebenbauten von untergeordneter Bedeutung (ein Containerunterstand und technisch notwendige Anlagen wie zum Beispiel, Rauch-/ Wärmeabzugsanlagen, Trafostationen, Fluchtröhren und Notausstiege aus Schutzräumen).

Art. 7**Architektonische Gestaltung, Dachgestaltung**

¹ Bezüglich der Gestaltung, wird eine architektonisch und hygienisch gute Überbauung verlangt (siehe § 44 Abs 1 PBG). Die architektonische Gestaltung gemäss Richtprojekt, hat richtungsweisende Bedeutung. Bei Änderungen der Gestaltung muss eine mindestens vergleichbare Qualität nachgewiesen sein.

² Gemäss Richtprojekt sind die Gebäude in ihrer Erscheinung zurückhaltend zu konzipieren. Grelle Farben und Materialien sind nicht zugelassen. Detaillierte Angaben zum Farb- und Materialkonzept, sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens des Projekts vorzuweisen.

³ Es sind nur Flachdächer zulässig. Ausnahme: Die Deckung der Einstellhalle (inkl. Zufahrt) kann mit einem Gefälle realisiert werden (siehe Art 11 Abs 2). Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind zu begrünen (siehe Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung). Bei kleinen Restflächen sowie in begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

⁴ Es wird von der Grundeigentümerin davon Kenntnis genommen, dass im umliegenden Nah-Perimeter, öffentliche Anlagen bestehen bzw. allenfalls zusätzlich entstehen könnten und somit mit gewissen Lärmimmissionen gerechnet werden muss. Dies betrifft den Bereich «Schulhaus Salzmatt» bis «Werkhof/Feuerwehr».

Art. 8**Energiekonzept**

¹ Die Bauten haben bezüglich Energiekennwerten und ökologischen Anforderungen, mindestens 75% des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbaren Energien zu decken.

² Der Gestaltungsplanperimeter ist an einen Nahwärmeverbund anzuschliessen falls:

- a) Dieser bereits realisiert ist oder
- b) Die Gemeinde eine Lösung für eine allfällige Übergangszeit bietet.

³ Es gelten die gesetzlichen Grundlagen, welche zum Zeitpunkt der Bewilligung des vorliegenden Gestaltungsplanes in Kraft sind.

⁴ Der Elektra Fulenbach (EFU) wird, der zur Erstellung der Trafoverteilanlage erforderliche Raum im Bereich Zufahrt Einstellhalle zur Verfügung gestellt. Der Raum muss für die EFU jederzeit zugänglich sein.

III Besondere Bestimmungen zu den Bauten

Art. 9**Baubereiche A, B, C:
Wohngebäude**

¹ Pro Baukörper ist jeweils ein zusätzliches Attikageschoss zulässig. Diese sind allseitig zurückzusetzen.

² Die Fassadenhöhe wird auf max. 10.50m und die Gesamthöhe auf max. 12.00m festgelegt. Die Messweise gemäss KBV ist einzuhalten.

³ Die Grenzabstände der Baubereiche gegen aussen (Nachbarparzellen), sind gemäss § 22 KBV Abs 2 einzuhalten.

⁴ Die Definition der Baubereiche, gemäss Plan 1707-11 (Baubereiche), ersetzt die gesetzlichen Vorgaben zu den Gebäude- und Grenzabständen innerhalb Gestaltungsplanperimeters 1. Etappe.

Art. 10**Baubereich A1, B1, C1:
Zugang**

¹ Dieser Baubereich dient dem Zugang zum Gebäude.

² Zulässig sind die Sonnerie-/ Briefkastenanlage und Tagesparkplätze für Velos und Kinderwagen.

³ Beim Baubereich E gilt eine max. Gesamthöhe von 4.50m

Art. 11**Baubereich E & U:
ESH-Zufahrt & ESG / UG**

¹ Der Baubereich E dient der Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle.

² Die Zu-/ Wegfahrt der Einstellhalle ist soweit möglich und sinnvoll «einhausen». Die Deckung der ESH (inkl. Zufahrt) kann mit einem Gefälle realisiert werden.

³ Es gilt eine maximale Gesamthöhe von 4.50m.

⁴ Der Baubereich U dient der Einstellhalle, den Technikräumen, dem Schutzraum und allen, den Wohnungen zugehörigen Nebenräumen.

IV Erschliessung, Parkierung, Infrastruktur

Art. 12 Erschliessung Wohnüberbauung

¹ Das Gebiet wird von Norden-Osten über die Neumattstrasse erschlossen. Für Fahrräder und Fussgänger auch im Süd-Westen über die Fridaustrasse.

² Für die Ein-/ Ausfahrt in die bestehende Neumattstrasse, sind die Pläne 1707-20 (Erschliessung) und 1707-23 (Richtprojekt EG & Freiraum) massgebend.

³ Die beiden im Abs 2 erwähnten Pläne zur Erschliessung und Parkierung haben sowohl verbindliche als auch orientierende Inhalte (Plan 1707-20) bzw. verbindliche und richtungsweisende Inhalte (Plan 1707-23). Veränderungen im Rahmen der Baubewilligung sind zulässig. Die Legenden auf den Plänen sind beachten.

Art. 13 Verkehrsbereiche

¹ Innerhalb des Gebiets werden im Plan 1707-20 (Erschliessung) folgende Verkehrsbereiche festgelegt:

- a. Wegfläche für den motorisierten Verkehr: Zufahrten zu Besucher- und IV-Parkplätzen in der Einstellhalle.
- b. Wegfläche für öffentliche Dienste: Wegfläche für die Benützung durch öffentliche Dienste und Feuerwehr.
- c. Wegfläche für Langsamverkehr: Arealinterne Wegfläche für Umzugsfahrzeuge, private Fuss- und Radwegverbindungen zu und zwischen den Baubereichen. Anbindung an die Neumattstrasse.

² Gemäss § 63^{bis}, dürfen Terrainaufschüttungen bis max. 1.20m über das massgebende Terrain ragen.

Der Gestaltungsplanperimeter weist, aufgrund der Böschung/ Gefälle, erschliessungstechnisch eine erschwerte Topografie aus (siehe Abbildung 5 unten). Um eine den Normen entsprechende und verhältnismässige Erschliessung planen und ausführen zu können, wird folgende Ausnahmeregelung gewährt: Die Erschliessung darf in den markierten Bereichen (Pläne „1707-12 Schnitte“ und „1707-20 Erschliessung“) das massgebende Terrain um maximal 1.60m überragen, damit eine normengerechte Planung und Ausführung möglich wird.

Art. 14 Parkplätze

¹ Das Konzept und Lage der Bewohner- und Besucherparkplätze des Richtprojekts ist richtungsweisend und ist im Plan 1707-21 (Parkierung & UG) ersichtlich.

² Zur Ermittlung der erforderlichen Anzahl von Bewohner- und Besucherparkplätzen gilt BR § 9 der Gemeinde Fulenbach. Die erforderliche Anzahl Parkplätze (PP) für Bewohner darf um maximal 7% bzw. drei Parkplätze unterschritten werden.

³ Die definitiv erforderliche Anzahl und Anordnung der PP wird im Rahmen der Baubewilligungen festgelegt.

⁴ Die erforderliche Anzahl Besucherparkplätze sind unterirdisch in der Nähe der Einstellhalle und des Ausgangs vorzusehen. Alle Bewohnerparkplätze sind in der ESH vorzusehen.

Art. 15**Velo- und Kinderwagen-
abstellflächen**

¹ Der notwendigen Abstellflächen für Velos, Kinderwagen und dergleichen, sind im Untergeschoss, im Bereich des Zugangs zum Treppenhaus/ Lift, zu erstellen. Die Berechnung hat gemäss § 12 BR Fulenbach zu erfolgen.

² Die oberirdischen Kurzzeitabstellplätze für Velos und Kinderwagen sind in der Nähe der einzelnen Hauseingänge vorzusehen.

Art. 16**Werkleitungen / Kanali-
sation**

¹ Die gesamte Entwässerung richtet sich im Grundsatz nach dem Gewässer-
schutzgesetz und dem generellen Entwässerungsplan Fulenbach.

² Die Baubereiche werden gemäss Werkleitungsplan erschlossen. Das Konzept für die Kanalisation und die Werkleitungen sind im Plan Nr.1707-22 [Werkleitun-
gen, Kanalisation] ersichtlich.

³ Das Durchleitungsrecht für die Gemeindekanalisation ist im Grundbuch einzu-
tragen, eventuell mit der Definition einer Leitungsbaulinie. Gleichzeitig ist der
Gemeinde zuzusichern, dass das Grundstück für Kontroll- und Unterhaltszwe-
cken der Sammelleitung betreten werden darf und die Kontrollschächte jeder-
zeit frei zugänglich sind.

⁴ Neuanschlüsse an die Sammelleitung im Grundstückbereich gemäss Generel-
lem Entwässerungsplan GEP oder Sanierungen bestehender Kanalisationsan-
schlüsse Dritter, sind soweit zu dulden, als dass ein anderer Anschluss nicht
oder nur mit unverhältnismässig grossem Aufwand möglich ist. Die Gemeinde
kontaktiert den Eigentümer rechtzeitig vorgängig der Bauarbeiten. Die Kosten
für den Leitungsanschluss sowie die Instandstellungsarbeiten trägt der An-
schlusspflichtige.

Art. 17**Reinabwasser und Re-
genabwasser**

¹ Alle Vorplätze und Umgebungsflächen der Wohnbauten sind versickerungsfähig
auszuführen oder auf der eigenen Parzelle über die Schulter zu entwässern.

² Die Dachflächen sind als Dachretentionen auszuführen. Die Flachdächer sind
über die zu erstellende Retentions- bzw. Versickerungsbereiche zu entwässern,
siehe Plan 1707-22 [Werkleitungen, Kanalisation].

Art. 18**Schmutzwasser**

¹ Das Schmutzabwasser der einzelnen Mehrfamilienhäuser wird südöstlich an
den bestehenden Sammelkanal, innerhalb der Parzelle, entlang der Neumatt-
strasse angeschlossen. Die Kosten für den Anschluss an den Sammelkanal ge-
hen zu Lasten der Grundeigentümerin.

Art. 19**Zivilschutzanlagen**

¹ Die erforderlichen Schutzräume sind gemäss Vorschriften/ Auflagen zu erstel-
len. Die exakten Unterlagen/ Angaben für den Schutzraum, werden im Rahmen
des Baubewilligungsverfahren eingereicht.

Art. 20**Container-Standorte**

¹ Der Containerstandort (für Abfall und Grüngut) ist im Plan 1707-21 Parkierung
& UG [Einstellhalle] festgelegt.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann der Standort noch variiert
werden, wenn dadurch eine Verbesserung für die Siedlung erreicht werden kann.

³ Die Lagerung von Haushalts- und Grünabfällen hat zwecks Vermeidung von
Emissionen auf die Nachbargrundstücke in der Einstellhalle zu erfolgen und darf
jeweils nur am Abfuhrtag auf dem Container-Platz (Plan 1707-20 Erschliessung
und 1707-23 Richtprojekt EG & Freiraum) deponiert werden. Der Containerplatz
darf nicht im Sichtwinkel der Ausfahrt geplant werden.

V Freiräume

Art. 21 Richtprojekt Freiraum

¹ Das Richtprojekt Freiraum hat richtungsweisenden Charakter. Die im Plan dargestellten Inhalte können im Rahmen des Baugesuches aber bezüglich Lage und Dimensionen vom Richtprojekt abweichen, wenn dadurch die Qualität des Konzepts in seiner Qualität erhalten bleibt.

² Die im Plan 1707-23 (Richtprojekt EG & Freiraum) festgelegten Freiräume sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem verbindlichen Umgebungsplan zu konkretisieren, bewilligen zu lassen und umzusetzen.

³ Die Gestaltung des Freiraums hat sich an den ortstypischen Strukturen und Vegetationsformen zu orientieren und soll deren Qualitäten und Eigenheiten aufnehmen. Dabei sind vorwiegend einheimische, standorttypische Pflanzen zu verwenden.

⁴ Entlang der Neumattstrasse sind die erforderlichen Sichtdreiecke norm- und gesetzesgemäss freizuhalten.

⁵ Der Hang (Böschung) zur Neumattstrasse hin, ist möglichst nicht zu verändern. Die Begrünung/ Bepflanzung ist dem Plan 1707-23 (Richtprojekt EG & Freiraum) zu entnehmen.

⁶ Allfällige Ausbauten, Änderungen und oder Verstärkungen im Bordbereich entlang der Neumattstrasse, welche durch diese Überbauung notwendig werden, gehen zu Lasten der Grundeigentümerin.

Art. 22 Retention und Versickerung

¹ Die Retention und Versickerung von Meteorwasser im Gestaltungsplanperimeter, erfolgt über offene, begrünte Mulden.

² Die Retention- bzw. Versickerungsmulden sind normgemäss zu planen und auszuführen. Wird eine Versickerung ausgeführt, so ist vorgängig von einem Geologen, mittels Versickerungsversuch, zu prüfen, wie versickerungsfähig die Bodenverhältnisse sind. Wird eine Retention ausgeführt, so muss geprüft werden, wo der Überlauf angeschlossen wird. System (Versickerung oder Retention), Abmessungen, Volumen etc., sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

³ Die Mulden sind naturnah zu gestalten und mit extensiven Wiesen zu begrünen.

⁴ Die Versickerung des Oberflächenwassers ist, gemäss generellem Entwässerungsplan GEP, mittels Versuch vorgängig nachzuweisen.

Art. 23 Gemeinschaftliche Grünflächen

¹ Gemeinschaftliche Grünflächen sind allgemein zugänglich und werden nicht durch Sträucher, Bäume oder Zäune unterbrochen. Diese umfassen gemäss Plan 1707-23 (Richtprojekt EG & Freiraum) folgende Flächen:

- Erschliessungen
- Grünflächen
- Spiel- und Freizeitflächen

Art. 24
Spielplätze und Freizeit-
anlagen

¹ Die arealinternen Fusswegverbindungen können als Bewegungsflächen mit Spielmöglichkeit ausgestaltet und an die Mindestfläche von 100m² angerechnet werden.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren erfolgt der definitive Flächennachweis und detaillierte Angaben zu Gestaltung und Ausrüstung.

³ Die Ausgestaltung/ Einrichtung, soll den Bedürfnissen der Benutzer angemessen Rechnung tragen.

Art. 25
Private Gartenbereiche

¹ Die privaten Gartenbereiche für die westseitigen EG-Wohnungen sind im westlichen und südlichen Bereichen der Wohnungen vorzusehen, für die östlichen EG-Wohnungen in den südlichen und östlichen Bereichen der Wohnungen. Die genaue Lage der einzelnen Bereiche wird im Rahmen der STWE-Begründung festgelegt.

² Private Gartenbereiche sind aus sickerfähigen Materialien (Kies, Rasenfläche, oder Bepflanzung) auszuführen. Die gedeckten Sitzplätze sind als Plattenbelag, Holzbelag oder als wassergebundene Decke (Chaussierung/Kies) auszuführen.

³ Mögliche Anordnungen von Bäumen, Sträuchern, Rasen und Belagsflächen, sind im Plan 1707-23 (Richtprojekt EG & Freiraum) schematisch und richtungswesend dargestellt. Das Konzept kann im Rahmen der Baugesuche Abweichungen erfahren, darf aber im Wesentlichen nicht verändert oder abgewertet werden.

VI Schlussbestimmungen

Art. 26
Ausnahmen

¹ Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann im Rahmen der Baubewilligung Ausnahmen zu den Bestimmungen des Gestaltungsplans bewilligen, wenn diese Ausnahmen geringfügig sind, sich aufgrund von Detailstudien begründen lassen und das Gesamtkonzept in seiner Qualität nicht schmälern.

Art. 27
Dienstbarkeiten

¹ Aufgrund der Gestaltungsplanbewilligung werden alle notwendigen Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen und gegenseitige Durchleitungsrechte von Gehwegs-, Fahrwegs-, Leitungs- und Nutzungsrechten etc. innerhalb des Gestaltungsplanperimeters begründet.

Art. 28
Inkrafttreten

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.