

Regierungsratsbeschluss

vom 16. August 2005

Nr. 2005/1661

Kappel: Gestaltungsplan Unterdorf mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Kappel unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan Unterdorf mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Der Gestaltungsplan Unterdorf regelt die Überbauung des Gebietes zwischen dem alten Dorfteil entlang der Dorfstrasse und den Gebäuden an der Mittelgäustrasse. Entlang der Dorfstrasse soll mit Gestaltungsbaulinie, minimierten Vorplätzen und der Pflanzung von Hochstammbäumen eine gute Gestaltung erreicht werden. Im weiteren wird die Erschliessung des Areals aufgezeigt.

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes Unterdorf mit Sonderbauvorschriften erfolgte in der Zeit vom 10. Februar bis zum 11. März 2005. Während der Auflagefrist gingen Einsprachen ein. Der Gemeinderat genehmigte die Planunterlagen am 15. Juni 2005. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Planverfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Aufgrund der Einsprachen wurden vom Gemeinderat geringe Anpassungen am Gestaltungsplan Unterdorf vorgenommen. So wurde zum Beispiel das Baufeld H nach Süden bis an den Geltungsbereich erweitert. Sowohl der Bereich des Baufeldes H wie auch die südlich angrenzende Parzelle ausserhalb des Gestaltungsplanes gehören demselben Eigentümer. Bezüglich Grenz- und Gebäudeabstände gilt hier ebenfalls der § 10 der Sonderbauvorschriften. Für eine allfällige Erstellung eines Gebäudes im Baufeld H auf der Grenze des Gestaltungsplanes oder über die Grenze hinaus sind die Parzellen zu vereinigen oder aber es sind dann zumal Grenzbaurechte notwendig.

3. Beschluss

- 3.1 Der Gestaltungsplan Unterdorf mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Kappel wird unter Berücksichtigung der Erwägungen genehmigt.
- 3.2 Alle bisherigen Pläne, soweit sie dem vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Kappel hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'800.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 2'823-- zu bezahlen.

- 3.4 Es steht der Gemeinde frei, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG) die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

K. Fuwami

Dr. Konrad Schwaller
Staatschreiber

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Kappel, 4616 Kappel

Genehmigungsgebühr:	Fr.	2'800.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	<u>2'823.--</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
 Amt für Raumplanung (3), mit 1 gen. Plan (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
 Amt für Umwelt
 Amt für Verkehr und Tiefbau
 Sekretariat der Katasterschätzung
 Kantonale Finanzkontrolle
 Amtschreiberei Olten – Gösgen, Amthaus, 4600 Olten
 Einwohnergemeinde Kappel, 4616 Kappel, mit 1 gen. Plan (später), mit Rechnung (**lettre signature**)
 Planungskommission der Einwohnergemeinde Kappel, 4616 Kappel
 Bauverwaltung der Einwohnergemeinde Kappel, 4616 Kappel
 Benno Baumeler, dipl. Arch. ETH/SIA/FSAI, Entlebucherstrasse 3, 6110 Wolhusen
 Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Kappel: Genehmigung Gestaltungsplan Unterdorf mit Sonderbauvorschriften)

Gestaltungsplan
Unterdorf

Sonderbauvorschriften

Variante Steildach

Öffentliche Auflage vom: 1.0.02.2005...

bis: 1.1.03.2005.....

Genehmigt vom Gemeinderat am:

15. Juni 2005.....

Der Gemeindeschreiber:

Kiesel



Der Gemeindepräsident:

[Handwritten signature]

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1661

vom: 16. Aug. 2005.....

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Rüchschli



Bauherrschaft:	Einfache Gesellschaft „Gestaltungsplan Unterdorf Kappel“ c/o Wolfgang Wyss, Quellenstrasse 3, 4656 Starrkirch-Will
Bauprojekt:	Gestaltungsplan Unterdorf, 4616 Kappel
Architekt:	Benno Baumeler, dipl. Architekt ETH/SIA/FSAI Entlebucherstrasse 3, 6110 Wolhusen T 041/490 24 44 F 041/490 46 44 e-mail: info@baumelerarch.ch

1. The first part of the document is a list of names and addresses.

2. The second part of the document is a list of names and addresses.

3. The third part of the document is a list of names and addresses.

4. The fourth part of the document is a list of names and addresses.

5. The fifth part of the document is a list of names and addresses.

6. The sixth part of the document is a list of names and addresses.

7. The seventh part of the document is a list of names and addresses.

8. The eighth part of the document is a list of names and addresses.

9. The ninth part of the document is a list of names and addresses.

10. The tenth part of the document is a list of names and addresses.

11. The eleventh part of the document is a list of names and addresses.

12. The twelfth part of the document is a list of names and addresses.

13. The thirteenth part of the document is a list of names and addresses.

14. The fourteenth part of the document is a list of names and addresses.

15. The fifteenth part of the document is a list of names and addresses.

16. The sixteenth part of the document is a list of names and addresses.

17. The seventeenth part of the document is a list of names and addresses.

18. The eighteenth part of the document is a list of names and addresses.

19. The nineteenth part of the document is a list of names and addresses.

20. The twentieth part of the document is a list of names and addresses.

21. The twenty-first part of the document is a list of names and addresses.

22. The twenty-second part of the document is a list of names and addresses.

23. The twenty-third part of the document is a list of names and addresses.

24. The twenty-fourth part of the document is a list of names and addresses.

25. The twenty-fifth part of the document is a list of names and addresses.

26. The twenty-sixth part of the document is a list of names and addresses.

27. The twenty-seventh part of the document is a list of names and addresses.

28. The twenty-eighth part of the document is a list of names and addresses.

APPROVED



Sonderbauvorschriften

§1 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die gemeinsame Erschliessung der Parzellen Nr. 928, 948 (teilweise), 1201, 1202 und 1796 Unterdorf, Kappel und strebt eine geordnete Überbauung von hoher Wohnqualität und zeitgemässer, moderner Architektur an, die sich in die Situation zwischen der Ortsbildschutzzone und Mittelgäustrasse integriert. Jede der Parzellen soll einzeln überbaut werden können.

§2 Geltungsbereich

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

§3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Kappel und die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

§4 Nutzung

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Wohnzone 2-geschossig, W2. Erlaubt sind Wohnungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Der Gestaltungsplan ist aufgeteilt in einen

Sektor 1 für Mehrfamilienhäuser

Sektor 2 für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Häuser mit Einliegerwohnungen

§5 Ausnützung

Zur zonengemässen Ausnützung von 0.4 wird ein Zuschlag von 10% gewährt. Damit ergeben sich die folgenden anrechenbaren Bruttogeschossflächen:

Parz. 928	2878 m ²	x	0.44	=	1266 m ² anrechenbare BGF
Parz. 948 (Anteil)	2008 m ²	x	0.44	=	883 m ² anrechenbare BGF
Parz. 1202	2771 m ²	x	0.44	=	1219 m ² anrechenbare BGF
Parz. 1201 und 1796	2773 m ²	x	0.44	=	1220 m ² anrechenbare BGF

Von dieser Zuteilung nicht beanspruchte Ausnützungsflächen können auf die anderen Parzellen im Gestaltungsplangebiet übertragen werden.

§6 Massvorschriften

Das maximale Ausmass der Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und der zulässigen Geschoszahl. §5 ist in jedem Fall einzuhalten.

Die Erdgeschosskoten sind im Gestaltungsplan festgelegt. Die angegebenen Koten sind Höchstwerte, die im Baugesuch möglichst zu unterbieten sind.

Gebäudehöhen:

Sektor 1: Die Gebäudehöhe wird wegen dem hohen Grundwasserspiegel ab höher gelegtem Terrain nach Vorgabe im Gestaltungsplan gemessen.

Sektor 2: Um auf der Zugangsseite ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen, wird die Gebäudehöhe fix auf 429.10 m.ü.M. festgelegt.



§7 Kleinbauten

Die Baubehörde kann Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche, die als An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen. Die Einfahrten zu den Einstellhallen können überdacht werden.

§8 Baubereiche

Die im Situationsplan dargestellten Baubereiche A – H gelten für Hauptbauten. Ausserhalb der Baubereiche sind unterirdische Einstellhallen und Kleinbauten gemäss §7 möglich. Dachvorsprünge dürfen 1 m über die Baubereichslinien hinausragen.

§9 Gestaltung

Sektor 1:

Der Sektor 1 ist reserviert für Mehrfamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen und einem Attikageschoss. Zulässig sind Flachdächer.

Die Gebäude sind bezüglich Materialwahl und Farben aufeinander abzustimmen. Die Farb- und Materialwahl der ist der Baukommission mit jedem Baugesuch einzeln zur Genehmigung vorzulegen.

Sektor 2:

Der Sektor 2 ist reserviert für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Häuser mit Einliegerwohnungen. Die Bauten haben 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufzuweisen. Erlaubt sind gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° a.T. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Für die Häuser entlang der Strasse Unterdorf ist eine Gestaltungsbaulinie definiert, es besteht Anbaupflicht.

Gestaltung entlang der Unterdorfstrasse:

Der Bereich entlang der Strasse Unterdorf ist wie folgt zu gestalten: Die Vorplätze sind zu minimieren und wechseln sich mit wiesenartigen Grünflächen ab. Sie sind mit Hochstamm-bäumen zu bepflanzen. Nebenbauten und Einzäunungen sind nicht zulässig.

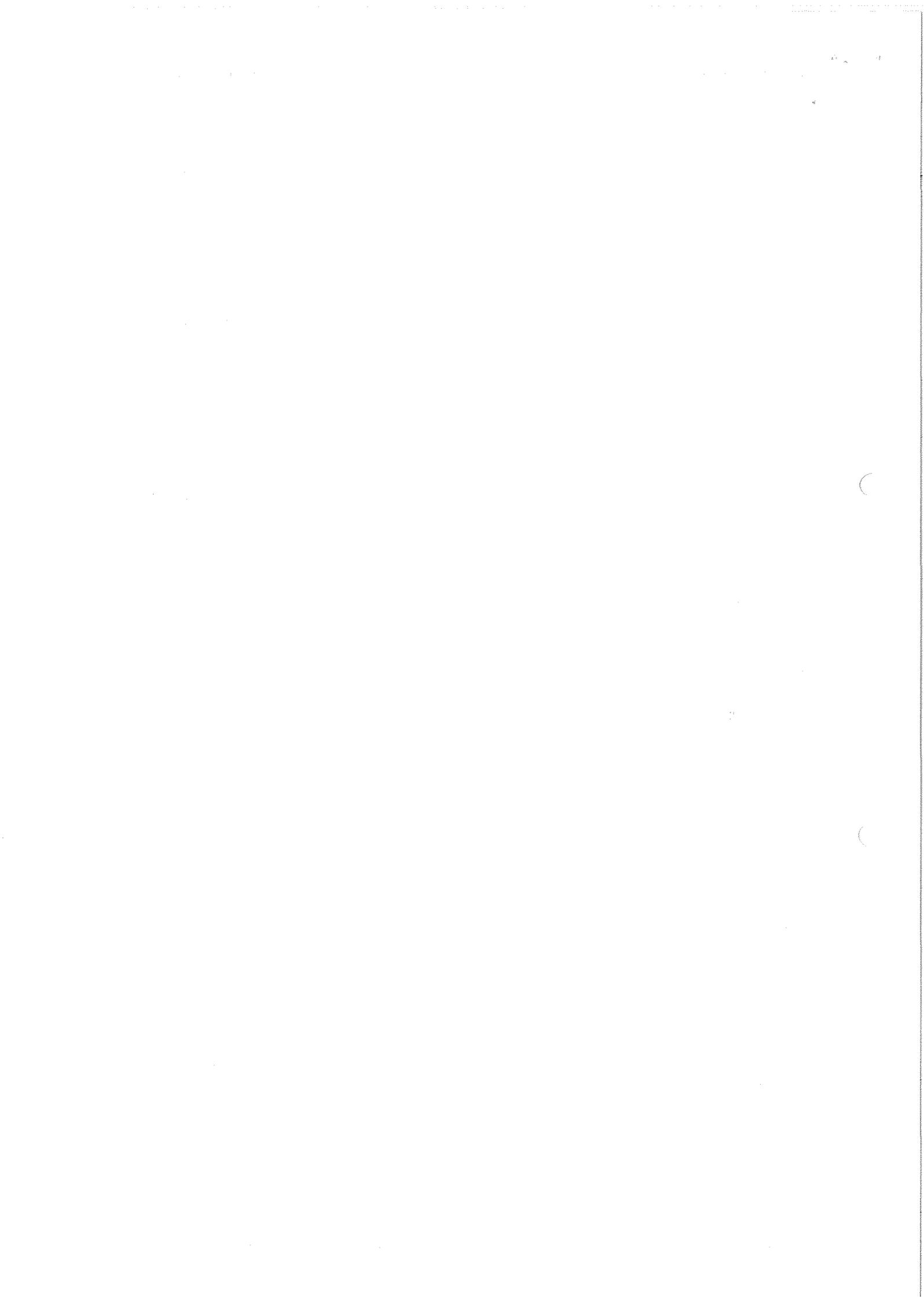
§10 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind durch die Baubereichslinien im Plan festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkt dinglicher Rechte. Die Grenzabstände zu nicht einbezogenen Grundstücke sind einzuhalten. Fassaden mit unterschrittenem Gebäudeabstand sind entsprechend den Weisungen der Gebäudeversicherung auszubilden.

§11 Erschliessung

Die Erschliessung für Fahrzeuge erfolgt ab der Strasse Unterdorf entlang der nordwestlichen Grenze des Gestaltungsplangebietes. Senkrecht dazu werden mit sekundären Stichstrassen die einzelnen Baufelder erschlossen. Die Baubereiche G und H sind ab der Strasse Unterdorf erschlossen. Der Teil der Parzelle Nr. 948, der nicht im Gestaltungsplangebiet liegt, kann ebenfalls über das Gestaltungsplangebiet erschlossen werden.

Die Haupteerschliessung wird auf eine Breite von 4.00 m ausgebaut. Gegenüber der Plandarstellung sind im Rahmen des Strassenprojektes leichte Abweichungen zulässig. Sichtdreiecke im Einmündungsbereich in die Strasse Unterdorf sind zu wahren. Die Strasse stellt im Mischverkehr die Verbindung von der Strasse Unterdorf zum Schulareal sicher.



Eine reine Fussgängerachse verbindet die Baubereiche untereinander.

Die Kanalisation im Bereiche der Haupteerschliessung ist bereits gebaut. Die Sekundäerschliessung erfolgt senkrecht dazu. Die Festlegung der Erschliessung für Wasser, Strom, Telefon und TV erfolgt im Rahmen des Strassenprojektes. Für die Erschliessungsanlagen jeglicher Art gewähren sich die Grundeigentümer gegenseitig die Durchleitungsrechte. Massgebend ist das Erschliessungsprojekt.

§ 12 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Anlagen wie Strassen, Wege, Plätze und dgl. ist zu dulden. Die Erschliessungsstrasse ist zugleich öffentlicher Fussweg und wird von der Gemeinde erstellt und geht ins Eigentum der Gemeinde über.

§ 13 Abstellplätze

Die im Plan eingetragenen oberirdischen Autoabstellplätze sind in der Anordnung sinngemäss verbindlich. Ihre definitive Zahl gem. KBV § 42 wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

Im Sektor 1 sind die Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Bewohner unterirdisch in gemeinsamen Einstellhallen anzuordnen. Im Sektor 2 erfolgt die Garagierung individuell.

§ 14 Kehrichtbeseitigung

Die Kehrichtbeseitigung für die Baubereiche A – E hat zentralisiert entlang der Haupteerschliessung zu erfolgen. Die Plätze für die Kompostierung werden im Baugesuchsverfahren bezeichnet.

§ 15 Gestaltung und Unterhalt der Umgebungsflächen

Für die im Gestaltungsplan eingezeichneten Hochstämme besteht ein Pflanzgebot.

§16 Etappierung

Die Baubereiche G und H können überbaut werden, bevor die Erschliessungsstrasse erstellt ist. Die übrigen Baubereiche sind erst baureif, wenn die Erschliessungsstrasse bis zur entsprechenden Parzelle erstellt ist.

§ 17 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohnhygienischen oder wirtschaftlichen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 18 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses des Regierungsrates im Amtsblatt in Kraft.

27. April 2005

100

(

(