

LEGENDE

FESTLEGUNGEN:

- Geltungsbereich
- Vorplatzzone, befestigt
- Vorplatzzone, gedeckte Autoabstellplätze
- Wohnbauten 2-geschossig
- Vorbauten 2-geschossig Balkone / Wintergärten
- Wohnbauten 3-geschossig
- Vorbauten 3-geschossig Balkone / Wintergärten
- Wohnbauten 4-geschossig
- Vorbauten 4-geschossig Balkone / Wintergärten
- öffentliche Strassen
- Fussgängerbereich öffentlich
- Grünflächen
- Grünflächen befestigt
- neue Bepflanzung (sinngemäss verbindlich)

ORIENTIERENDE BESTANDTEILE:

- bestehende Bauten
- bestehendes Parking
- geplante unterirdische Einstellhalle
- interne Fussgängererschliessung
- Mittelgäubach
- Uferrevitalisierung
- P** Parkplatz Oberirdisch

EINWOHNERGEMEINDE KAPPEL

GESTALTUNGSPLAN GROSSMATT 02  
MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

MST. 1 : 500

- 1. Auflage Beschl. vom Einwohnerrat Kappel am 7. Juli 2004  
Aufgabe vom 19. August - 17. September 2004
- 2. Auflage Beschl. vom Einwohnerrat Kappel am 23. Februar 2005  
Aufgabe vom 4. März - 2. April 2005
- 3. Auflage Beschl. vom Einwohnerrat Kappel am 6. Juni 2007  
Aufgabe vom 24. August - 22. September 2007

Der Gemeindepräsident:

*[Signature]*



Der Gemeindevorsteher:

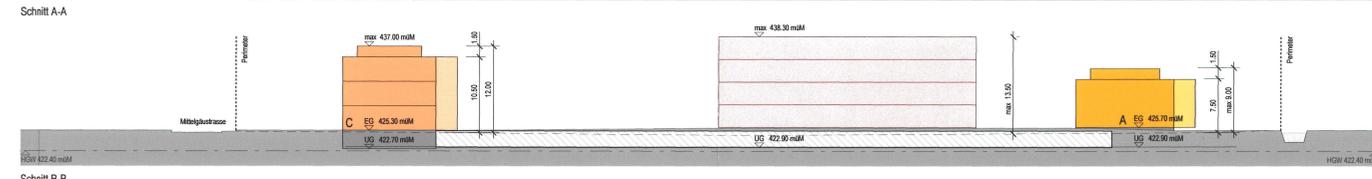
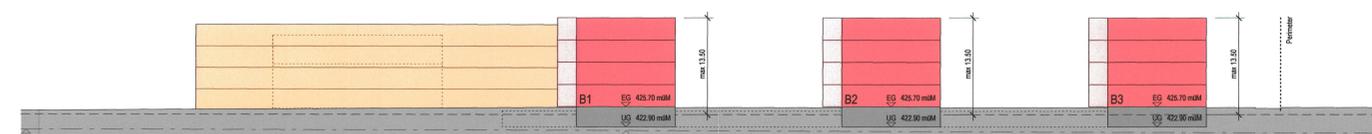
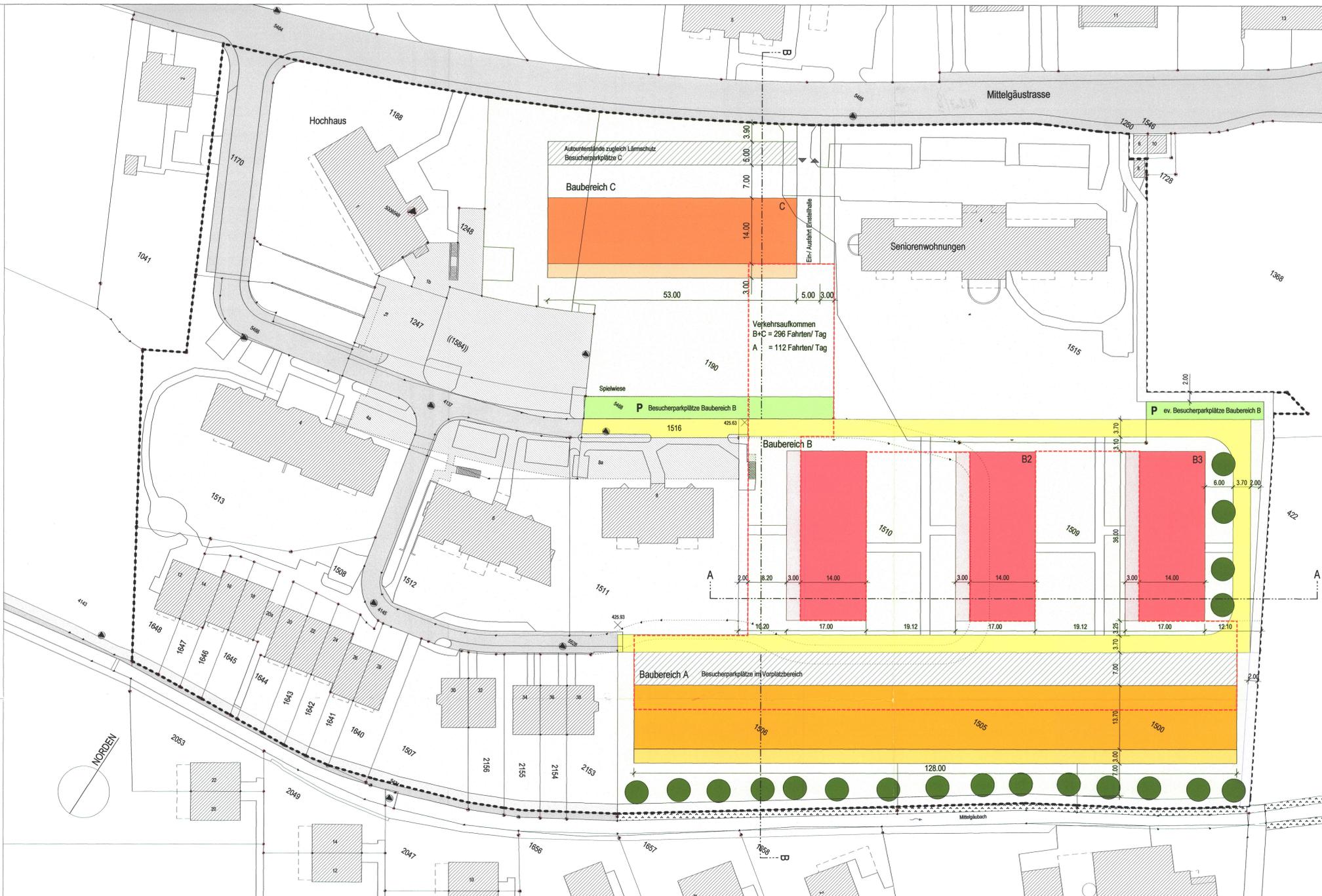
*[Signature]*

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

Gemäss RRB Nr. 139 vom 19. Februar 2008

Der Staatsschreiber:

*[Signature]*



SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Zweck

Die Gestaltungsüberarbeitung bezweckt:  
 a) Die Neuplanung bzw. Neuaufgabe der nicht umgesetzten Teile des Gestaltungsplanes Grossmatt vom Dezember 1982  
 b) Die Erstellung einer qualitativen hochstehenden Überbauung, die einerseits an das bestehende Infrastrukturgitter anknüpft und andererseits eine städtebaulich und architektonisch zeitgemässe Lösung darstellt

Die Aufteilung erfolgt in 3 Teilbereiche:

- A Überbauung längs des Mittelgäubaches mit Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäusern
- B Mittelzone für Eigentums- oder Mietwohnungen
- C Zone Mittelgäustrasse Mietwohnungsbau

Die Realisierung erfolgt etappenweise, sie beginnt zweckmässigerweise mit der Erschliessung von Westen nach Osten

§ 2 Orientierendes Richtmodell  
 Der Gestaltungsplan wird durch ein Richtmodell ergänzt. Es dient der Interpretation in Bezug auf Städtebau und architektonischer Gestaltung.

§ 3 Gestaltung

Die Baukörper der einzelnen Teilbereiche müssen in sich eine kohärente Architektursprache aufweisen.  
 Die Umgebungsgestaltung ist als wichtiges verbindendes Element zwischen den Bauten sorgfältig zu planen und jeweils mit dem ersten Baugeschoss pro Teilbereich einzurichten.  
 Die Dächer sind flach, oder mit leichter Neigung auszuführen.

§ 4 Mass und Art der Nutzung

- a) Es sind alle Nutzungen gemäss gültigen Zonenvorschriften zulässig
- b) Die maximal zulässigen Bruttogeschossflächen können betragen:

Bereich A	Anzahl Häuser offen	2800 m <sup>2</sup>
Bereich B	Haus B1 - B3	5400 m <sup>2</sup>
Bereich C	Haus C1	2000 m <sup>2</sup>

§ 5 Baubereiche

Für alle Baubereiche gilt:  
 Vordächer und Balkone mit einer maximalen Auskragung von 2 m sind gestattet.  
 In den einzelnen Baubereichen sind eingeschossige Kleinbauten für Velos, Kinderwagen und Kleingeräte sowie Sitzplätze mit Pergolas erlaubt.  
 Nicht beheizte Wintergärten werden der AZ nicht angerechnet.

Baubereich A

Zweigeschossige Überbauung min. 3 Gebäude mit 2 Gebäudelücken von Total 21m mit der maximalen Höhe von 9.00m inkl. Atika.  
 EG Kote 425.70 m ü.M.

In der Vorgartenzone können überdeckte Autoabstellplätze vorgesehen werden.

Baubereich B B1 - B3

Viergeschossige Überbauung mit der maximalen Höhe von 13.50 m  
 EG Kote 425.70 m ü.M.

Baubereich C C1

Dreigeschossige Überbauung mit der maximalen Höhe von 12.00 m inklusive Atika  
 EG Kote 425.30 m ü.M.

In der Vorplatzzone können überdeckte Autoabstellplätze vorgesehen werden.

§ 6 Höhenangaben

Von den angegebenen Höhenkoten kann +/- 30 cm abgewichen werden.

§ 7 Buchbereich

Die Parzellen 1500, 1505 und 1506 gewähren gemäss Gestaltungsplan ein öffentliches Gehweg.

Die Renaturierung des Mittelgäubaches und der Unterhalt des Gehweges gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde. Die Erstellung des Gehweges geht im Perimeterverfahren auf Kosten der Eigentümer.

§ 8 Erschliessung und Parkierung

a) Die Ausführung sowie Signalisation der öffentlichen Erschliessungstrasse und der Fussgängerbereiche müssen im Detailprojekt festgelegt werden.

b) Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Im Baubereich A kann die Parkierung, mindestens 1 Platz pro Wohnung, unterirdisch oder in einem gedeckten Unterstand im Vorgartenbereich ausgeführt werden.  
 Im Baubereich B ist mindestens ein unterirdischer Parkplatz pro Wohnung vorzusehen.  
 Im Baubereich C kann die Parkierung, mindestens 1 Platz pro Wohnung, unterirdisch oder in einem Unterstand der gleichzeitig eine Lärmschutzfunktion übernimmt gebaut werden.

c) Die Zufahrt zu den unterirdischen Parkplätzen für die Baubereiche A + B+C erfolgt über eine Einfahrt beim Seniorenheim auf GB Nr. 1190 ab der Mittelgäustrasse.

d) Die Art und Anordnung der unterirdischen Parkierung wird in allen Baubereichen im Baugesuchverfahren festgelegt.

§ 9 Lärmschutz

Gemäss geltendem Zonenreglement gilt für das ganze Gestaltungsplangebiet die Lärmpflichtkategorie ES II.

§ 10 Kindergarten-Infrastruktur-Beitrag

Pro erstellte Wohnung muss ein Beitrag von 1250.- Fr entrichtet werden.

§ 11 Ausnahmen

Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften zulassen, wenn der Charakter der Überbauung nicht beeinträchtigt wird und keine öffentlichen und/oder schützenswerte private Interessen verletzt werden.

§ 12 Aufhebung und Genehmigung des Gestaltungsplanes Grossmatt

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Gestaltungsplanüberarbeitung wird der Gestaltungsplan RRB Nr. 3533, genehmigt am 21. Dezember 1982, aufgehoben.

§ 13 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.