

- Sonderbauvorschriften:**
- Der Gestaltungsplan bezweckt die Neubebauung des Areals des ehemaligen Säge- und Hölzwerks zu Wohn- und Gewerbebereichen.
 - Es wird eine hohe Siedungsdichte mit einer nachhaltigen sozialen Durchmischung angestrebt.
 - Die bestehende städtebauliche Erbnis und die Qualität des Areals als erkennbare siedlungsstruktureller Zwischenbereich zwischen der gewachsenen Dorfsstruktur und der natürlichen Siedlungsgrenze der Dönnern mit hohen Grünanteilen soll bei der Neubebauung des Areals weitergeführt werden.
 - Gegenüber der gewachsenen Dorfsstruktur wird ein „Platz“ definiert, welcher die Anbindung an den öffentlichen Raum des Dorfes leistet, zur Dönnern hin wird der bestehende Grünraum als parkartiger Hof neu interpretiert.
 - Das Gewerbe soll möglichst im Bereich „Platz“ und im Baubereich West angesiedelt werden.
- § 2 Geltungsbereich**
- Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das in Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.
- § 3 Stellung zur Bauordnung**
- Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Kappel und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 4 Nutzung**
- Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet beinhaltet Wohn- und Gewerbenutzungen gemäss der Zoneneinrichtung von Kappel.
 - Die Siedlungsform „Hof“ und „Platz“ sind für die Nutzer des Areals öffentlich. Sie dienen als Erholungsraum und als Raum für das öffentliche Leben.
 - Der Hof beinhaltet die Kinderspielfläche.
 - Auf dem „Platz“ werden Parkplätze gemäss baulicher Situation zur Verfügung gestellt.
- § 5 Mass und Art der Nutzung**
- Die maximal zulässigen Bruttogeschossflächen gemäss Zoneneinrichtung betragen AZ 0,4 bis 0,55 d.h. BGF 840m² bis 8705 m² für das gesamte Areal.
 - Den Baubereichen werden folgende Bruttogeschossflächen zugerechnet:
Baubereich Ost: 2190 m²
Baubereich Mitte: 2100 m²
Baubereich West: 4245 m²
 - Von den Baubereichen nicht beanspruchte Bruttogeschossflächen können auf andere Baubereiche im Gestaltungsbereich übertragen werden.
 - Bei Ausstattungen muss die Ausstattungsrate von 0,40 bis 0,55 eingehalten werden. Es besteht die Möglichkeit des Transportes der Ausstattungsrate innerhalb des Gestaltungsbereichs.
- § 6 Massvorschriften**
- Die Gestaltungsbaulinien sind zwingend einzuhalten. Ein Sonderfall beinhaltet diesbezüglich der Baubereich Ost bei einer Überbauung mit Einfamilienhäusern oder Reiheneinfamilienhäusern: In diesem Fall müssen mindestens 50% der „Hof“-seitigen Fassaden auf die Gestaltungsbaulinien gebaut werden.
 - Bei Fassaden, welche auf eine Gestaltungsbaulinie zu stehen kommen, ist eine Fassadenhöhe über dem gestalterischen Terrain von 8,50–9,30 m anzuhalten.
 - Pro Baubereich sind auf den Gestaltungsbaulinien im Bereich „Hof“ bzw. im Bereich „Platz“ Fassaden mit identischen Höhen anzuhalten.
 - Attikageschosse und andere Dachaufbauten müssen von den Gestaltungsbaulinien aus um mindestens 4,0 m zurückversetzt werden.
 - Eine Stappierung innerhalb der Baubereiche Ost und West ist möglich. Der Baubereich Ost und der Baubereich West sind so zu überbauen, dass im Endausbau folgende Abstände zu den jeweiligen Baugrenzen im Norden und im Süden eingehalten werden:
- Abstand des Gebäudes von der nördlichen Baubereichsgrenze: < 5 Meter
- Abstand des Gebäudes von der südlichen Baubereichsgrenze: < 5 Meter
 - Die in den Baubereichen West und Ost vorgesehenen Freiflächen sind einzuhalten. Hier sind Park- oder Platzanlagen vorzusehen.
- § 7 Kleinbauten**
- Kleinbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Davon ausgenommen sind Bauten oder Kleinbauten der Einzelhalle und der Parkanlagen.
 - Kleinbauten und eingeschossige Anbauten sind auf den drei dem „Hof“ und dem „Platz“ abgewandten Gebäudeseiten möglich.
 - Pro EFH resp. REFH darf maximal 1 Kleinbaute oder Anbaute in der Grösse von höchstens 15 m² erstellt werden. Die Kleinfamilienhäuser sind die erlaubten Bauten auf die Anzahl Parterrewohnungen beschränkt.
- § 8 Baubereiche**
- Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Vorschriften:
- Baubereich Ost: Kann als verdichtete Einfamilienhausnutzung, mit Reiheneinfamilienhäusern oder Mehrfamilienhäusern überbaut werden. Der südliche Teil dieses Baubereichs (im Bereich Platz) kann auch mit Gewerbebauten, bzw. Wohnhäusern mit Gewerbestand überbaut werden.
 - Baubereich Mitte: Wird mit einem einzelnen Wohn- und Gewerbehaus überbaut. Eine Etappierung ist nicht möglich.
 - Baubereich West: Kann mit Mehrfamilienhäusern, Gewerbebauten und Mehrfamilienhäusern mit eingestruer Gewerbenutzung überbaut werden.
- § 9 Gestaltung**
- Die Gestaltungsfreiheit in den Bereichen „Hof“ und „Platz“ ist im Hinblick auf die Qualität der öffentlichen Räume eingeschränkt:
- Es ist eine eingeschossige Bebauung anzustreben.
 - Die Gestaltungsbaulinien dürfen von keinen vorgingepindeten Gebäudeteilen übergangen werden.
 - Balkone, Laubengänge, Hausangänge, Höfen, Terrassen und Containerstellplätze sind entlang der Gestaltungsbaulinien als in die Gebäudevolumen integrierte, eingezogene Volumen möglich.
 - Die Grundrisse zwischen den Bauten sind als verbindende Elemente wichtig für die Definition der Siedlungsform „Hof“ und „Platz“. Sie sind sorgfältig zu planen. Es sind erkennbare Flächen zu verwenden.
 - Im gesamten Planungsgebiet sind Flachdächer vorgesehen.
- § 10 Grenz- und Gebäudeabstände:**
- Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht im Gestaltungsplan einbezogener Grundstücke sind einzuhalten.
 - Im GP-Geltungsbereich sind die minimalen Grenz- und Gebäudeabstände wie folgt festgelegt:
- In Baubereich Ost bei einer Überbauung mit freistehenden Einfamilienhäusern: 2,5 m Grenzabstand.
- In Baubereich Ost und im Baubereich West bei einer Überbauung mit Reiheneinfamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern bzw. mit Gewerbebauten: 4,0 m Grenzabstand.
- Zwischen dem Baubereich Ost und dem Baubereich Mitte sowie zwischen dem Baubereich West und dem Baubereich Mitte: 2,65 m Grenzabstand.
 - Die bestehend festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkt dinglichen Rechte.
 - Die Fassaden, welche die einschlägigen Grenz- und Gebäudeabstände unterschreiten, sind gemäss den Richtlinien bezüglich Schutzabstände der Schweizerischen Gebäudeversicherung (SGV) auszubilden.
 - Die Fassaden, welche die einschlägigen Grenz- und Gebäudeabstände unterschreiten, sind gemäss den Richtlinien bezüglich Schutzabstände der Schweizerischen Gebäudeversicherung (SGV) auszubilden.
- § 11 Gemeinschaftsanlagen**
- Die Einzelhalle, der „Hof“ und der „Platz“ sind gemeinschaftlich genutzt. Für die Aufteilung der Erstellung-, Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten ist ein geeigneter Verteilungsschlüssel zu definieren.
- § 12 Erschliessung, Abstellplätze**
- Die Erschliessung des Areals erfolgt für den Privat- und den Fussgängerverkehr von der Dorfstrasse her.
 - Im Bereich „Platz“ werden oberirdische Parkplätze zur Verfügung gestellt.
 - Der motorisierte Individualverkehr (MIV) wird im Baubereich Mitte in die Einzelhalle geführt. Der „Hof“ ist MIV-frei.
 - Die oberirdische Zufahrt zu den Gebäuden durch den „Hof“ ist nur für Hoffahrzeuge und Fahrzeuge der Nachbarschaft, sowie Fahrzeugen mit Sonderbewilligungen (z.B. für Unzulässig) gestattet.
 - Die projektierte Autoabstellhalle ist so auszuführen, dass die darüber liegenden Erschliessungstrassen mit Fahrzeugen bis zu 28 t, wie Kehrtraktoren, Löschzug Feuerwehr, Tankfahrzeuge etc. befahren werden können. Entsprechend sind die Kehlwege (Autoabstellhalle) im Bereich der Erschliessungstrassen für Fahrzeuge bis zu 28 t auszuführen. Im Rahmen der Baubewilligung erfolgen entsprechende detaillierte Aufgebührensicherungen.
 - Es ist an einem geeigneten Ort am Eingang des Areals oder auf dem Areal eine Verkehrssignalisation vorzusehen, wonach die Erschliessungstrassen, welche über die projektierte Autoabstellhalle führen, nur mit Fahrzeugen bis zu 28 t befahren werden dürfen.
- § 13 Kehrtraktorbewilligung**
- Die Kehrtraktorbewilligung erfolgt dezentralisiert entlang der „Platz“- bzw. „Hof“- Randerschliessung.
 - Für Mehrfamilienhäuser und Gewerbebauten sind in die Bauten integriert ausreichende Räume für Container einzuhalten.
- § 14 Grundwasserspiegel**
- Der Höchststand des Grundwasserspiegels HGW im Planungsgebiet weist im Westen die Kote 420,70 m ü.M., im Osten die Kote 420,40 m ü.M. auf. 420,50 m ü.M. gilt als mittlere Kote. (Knotenangaben: Art für Umwelt, Sachart).
 - Obertart fertig Boden der Untergrössen und der Einzelhalls liegen gemäss vorliegendem Planungsstand auf der Kote 420,70 m ü.M. Es ist somit davon auszugehen, dass der HGW teilweise durch Bodenplanen, Fundationen etc. unterschritten wird.
 - Einbauten unter den HGW bedürfen einer wasserrechtlichen Bewilligung nach § 10 Abs. 2 des kant. Wasserrechtsgesetzes (WRG; BGBl. Nr. 112, 113, Gemäss Anhang 4, 23, 211 Abs. 2 des eidg. Gewässerschutzgesetzes (GSchV, SR 814.201) dürfen ferner im Gewässerschutzbereich A keine Anlagen erstellt werden, die unter MGW liegen. Die Betriebe kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Gewässers gegenüber dem vorbestehenden Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird. Gesuche für Einbauten unter den HGW bzw. den MGW sind koordiniert mit dem Baugebiet einreichend. Zuständig für die Erstellung einer Bewilligung ist das Bau- und Justizdepartement, vertreten durch das Amt für Umwelt.
- § 15 Versicherungspflicht**
- Die Versicherungspflicht gemäss Generellem Entschässerungsplan GEP muss für jede Baustelle erfüllt werden. Bei Bauarbeiten mit vorwiegend oder ausschliesslicher Wohnnutzung ist die Versicherungspflicht durch die Gemeinde zu bewilligen, ansonsten durch den Kanton.
- § 16 Belastete Standorte, Altlasten**
- Teile des Areals sind im Kataster der belasteten Standorte eingetragen (ehemalige Betriebskante). Mit der Baubewilligung muss ein von einem Geologen erarbeitetes Konzept eingehalten werden, welches das weitere Vorgehen bei einem belasteten Standort aufzeigt.
- § 17 Einfließungen**
- Aufgrund der eingegangenen Einsprachen wurden mit den Einsprechern und einer betroffenen Nachbarin die Erstellung von Einfließungen gemäss Anhang 7 des Raumplanungsberichts vereinbart. Die Einfließungen wurden im Gestaltungsplan sowie in den Plänen des Raumplanungsberichts eingetragen.
- § 18 Ausnahmen**
- Die Bauvorschriften kann geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften zulassen, wenn der Charakter der Bebauung nicht beeinträchtigt wird und keine öffentlichen und / oder schützenswerten privaten Interessen verletzt werden.
- § 19 Orientierendes Modell**
- Der Gestaltungsplan wird durch ein Modell ergänzt. Es zeigt eine mögliche volumetrische Interpretation des Gestaltungsplans.
- § 20 Inkrafttreten**
- Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

- Legende:**
- Orientierungsinhalt:**
- Bauverbotszone Dönnern
 - bestehende Bauten
 - Dönnerschutzwahl Ansicht/Schnitt
- Genehmigungsinhalt:**
- Bereich Tiefgarage
 - Baulinie, Fassadenrichtung parallel Gestaltungsbaulinie
 - GP-Geltungsbereich
 - Parkplätze, oberirdisch
 - Parkplatzreserve für Gewerbe
 - Hofplatz mit motorisiertem Individualverkehr
 - Hofplatz ohne motorisierten Individualverkehr
 - Wand gem. Vereinbarung mit Nachbar
- Recht, Wand zu erstellen gem. Vereinbarung mit Nachbar**
- Grünflächen
 - Park, gestaltete Grünfläche
 - Einfahrt Tiefgarage
 - Baubereich, 3-geschossig
 - Freifläche in Baubereich
 - Bereich unterirdische Garage (Schnitt)
 - MFH bestehend im Planungsgebiet



Gestaltungsplan, Mst. 1:500



Schnitt A1/A1, Mst. 1:500, mit best. MFH

Schnitt A1/A1, Mst. 1:500

Schnitt B1/B1, Mst. 1:500

Genehmigungsbereich:

Öffentliche Auflage vom: 2.2. Aug. 2008 bis: 2.1. Sep. 2008

Genehmigt vom Gemeinderat am: 13. Mai 2009

Der Gemeinderat:

Der Gemeindevorstand:

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1520 vom: 1.9.09

Der Staatsarchivar:

Bezeichnung	Gestaltungsplan	Datum	24.11.2006
Bezeichnung	AG	Datum	28.03.2009
Bezeichnung	SK/MS	Datum	10.05.2011
Bezeichnung	Barbara Köber, 4619 Kappel und Thomas Hübs, 7308 Pfäfers	Datum	11.05.2010
Bezeichnung	Klausig Architekten ETH SIA, Olten und Klaus Hagenmair Architekt, Kappel	Datum	

Gestaltungsplan Sägereiareal