

Einwohnergemeinde 4616 Kappel

Kanton Solothurn

Gestaltungsplan « am Dorfbach »

mit Sonderbauvorschriften

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich
- Zonengrenze W2 - W3
- Baubereich A für Wohnbauten mit 3 Vollgeschossen plus Attikageschoss. Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.
- Baubereiche B und C für Wohnbauten mit 2 Vollgeschossen plus Attikageschoss. Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.
- Fusswegverbindung für Bewohner zur Bushaltestelle mit einer max. Breite von 1.5m.
- 7m Uferschutzlinie des Dorfbaches
- Abbruch der Liegenschaft Boningerstrasse 6
- Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle
- Ein- und Ausfahrt für Notfall- und Anlieferungsfahrzeuge
- Bereiche für Besucherparkplätze, gedeckte Veloabstellplätze, Grundstückzufahrt, Kehrichtbeseitigung, Grünabfuhr, sowie für die Einfahrt zur Einstellhalle. Die genaue Lage und Anzahl von Zufahrten und Parkplätzen wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.
- Bereich für private Grünflächen, für interne Fussweg- und Fahrverbindungen, gedeckte Veloabstellplätze, sowie für Spielbereiche, gedeckte Gemeinschaftsräume und Plätze. Die entsprechende Umgebungsgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- Grundstückzufahrt
- einheimischer, hochstämmiger Alléebaum

Orientierungsinhalt

- Grundstückfläche ab GB Nr. 1368
- Grundstückfläche ab GB Nr. 1509 / 1500
- Mögliche Gebäudegrundrisse
- Möglicher Balkonbereich
- 14 Besucherparkplätze und 1 Behindertenparkplatz
- Einstellhalle mit ca. 42 Abstellplätzen
- Kehricht- und Grünabfuhr
- Hauseingänge

Öffentliche Planaufgabe vom: 21. Juni 2012
Gestaltung vom Gemeinderat am: 6. Juni 2012
Der Gemeindepräsident:

Gestaltung vom Regierungsrat mit RRB Nr.: 2001

bis: 23. Juli 2012

Der Gemeindegemeinschaft:

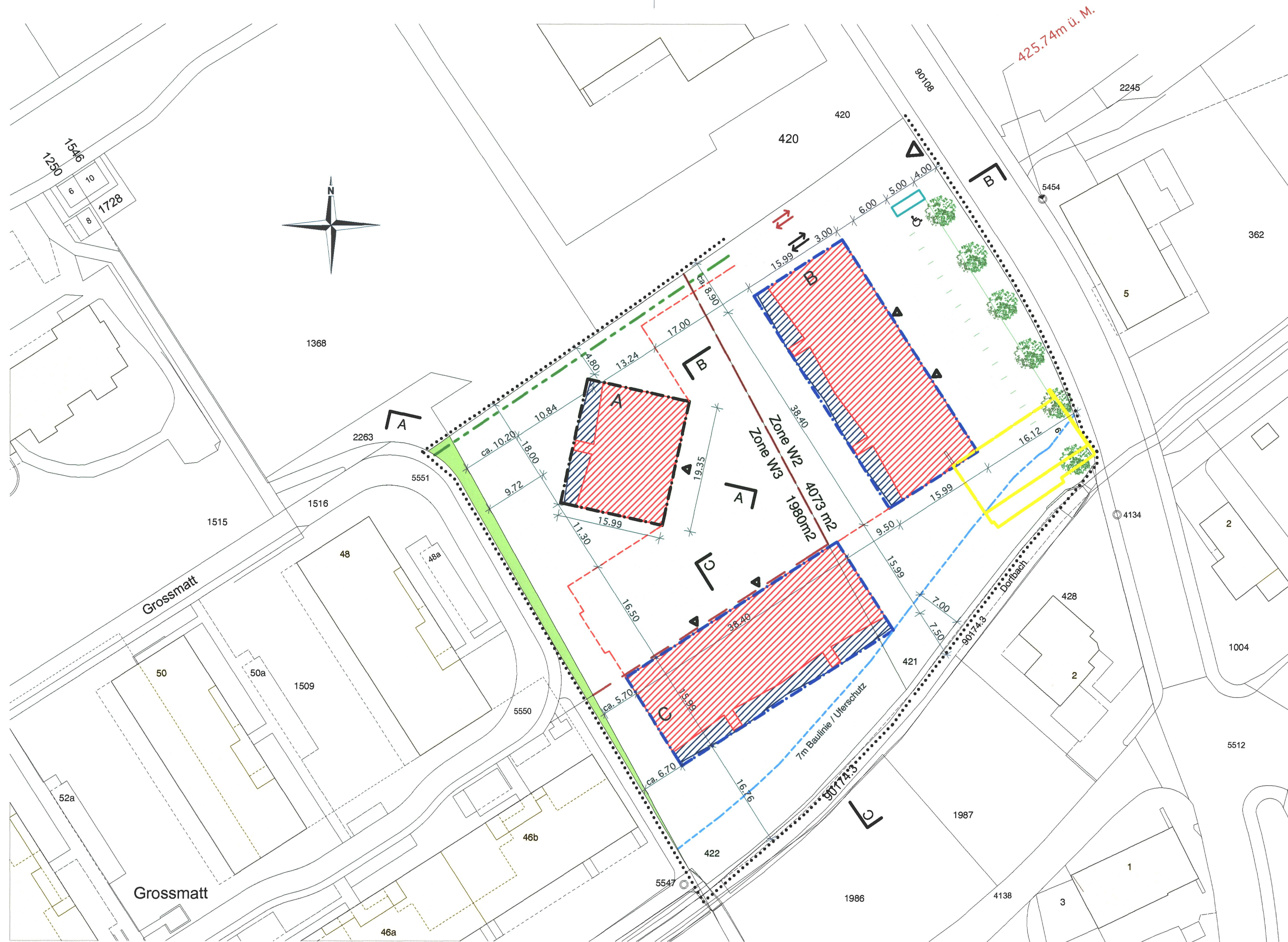
Datum: 22.10.2012

Der Staatsschreiber:

Plan Nr.: 2009-04-01
Format: 30/84
Datum: 5.12. 2011
Korr.: 4. 4. 2012
Mst.: 1:500



Della Giacomini & Krummenacher
Architekten SIA ETH
Mittelgäustrasse 33
4616 Kappel
T: 062 209 22 00
F: 062 209 22 10
e-mail: info@arch-team.ch
Internet: www.arch-team.ch



Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer verdichteten Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

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

§ 4 Baubereiche / Ausnützung

Die im Plan aufgetragenen Baubereiche stellen die max. Ausdehnung möglicher Gebäude dar. Balkone dürfen auf ihrer gesamten Länge den Baubereich um max. 1.2m überkragen. Eingangsvordächer dürfen die Baubereiche um max. 2m überkragen. Die Ausnützungsziffer im Gestaltungsplan beträgt in der Zone W2 (4073 m²) max. 0.48 und in der Zone W3 (1980 m²) max. 0.68. Daraus ergibt sich eine max. BGF für das Gestaltungsplangebiet von 3282m², die wie folgt auf die einzelnen Baubereiche verteilt werden müssen: Baubereich A mit BGF von max. 930 m², Baubereich B und C mit je max. 1210 m² BGF.

§ 5 Gebäudehöhe / Erdgeschosseshöhe

Zulässig ist im Baubereich A eine Gebäudehöhe von max. 12.0m, inkl. Zuschlag für das Attikageschoss, in den Baubereichen B und C gilt aus Gründen der Überlufungsgefahr eine max. Gebäudehöhe von 9.2 m inkl. Attikazuschlag. Luftraumbauten dürfen die zulässige Gebäudehöhe bis max. 1.5 m überschreiten.

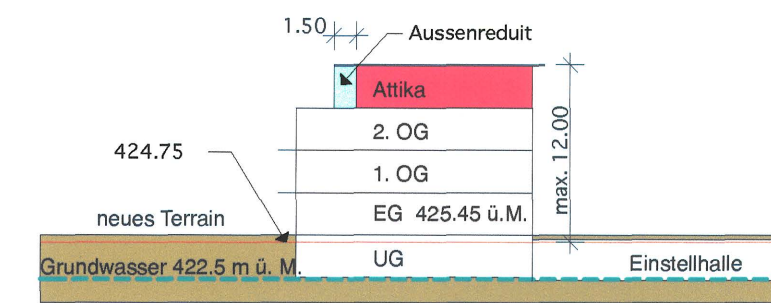
Die in den Schemaschnitten A, B und C angegebenen Erdgeschosseshöhen haben orientierenden Charakter.

§ 6 Gebäudelänge

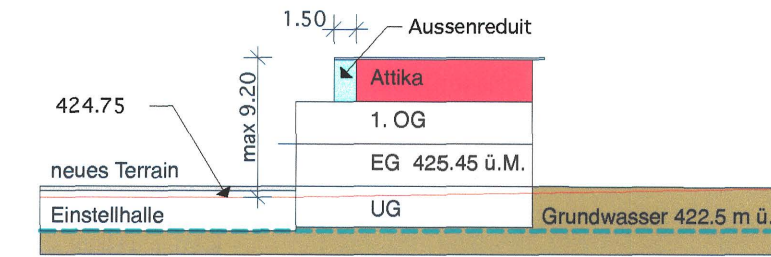
Die max. Gebäudelänge wird durch die Länge der Baubereiche definiert.

§ 7 Dachgestaltung / Dachvorsprünge / Ausserreduits Attika

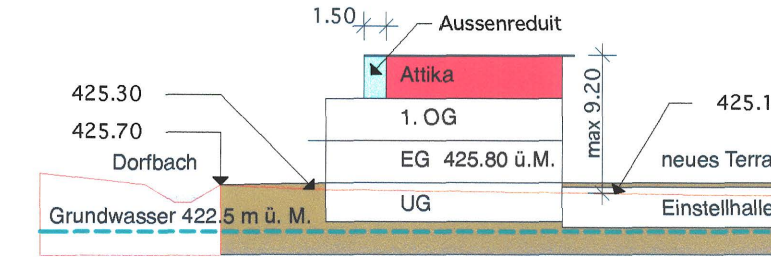
Gestattet sind ausschliesslich Flach- oder leicht geneigte Pultdächer (bis 4°) mit einer extensiven, naturnahen Dachbegrünung. Im Bereich der Attikaterassen darf der Dachvorsprung max. 1.5m betragen. Auf den Attikaterassen dürfen Ausserreduits bis 1.5m ab der Gebäudelängsfassade mit einer max. Fläche von 6m² pro Reduit erstellt werden. Gegenüber den Seitenfassaden müssen diese min. 5m zurückgesetzt sein.



Schemaschnitt A-A



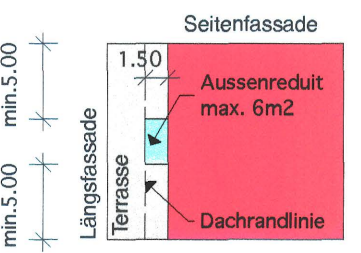
Schemaschnitt B-B



Schemaschnitt C-C

Legende

- Attikageschoss
- Normalgeschoss
- Attikaterasse
- Ausserreduit
- Erdreich
- Gewachsenes Terrain
- max. Grundwasserspiegel



GR Attikageschoss

§ 8 Tiefbauten

Unterirdische Bauten wie Autoeinstellhallen sind mit Ausnahme des Uferschutzbereiches im gesamten Perimeter erlaubt.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände ergeben sich aus den Baubereichen und den Gebäudehöhen. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten. Gebäudeabstände dürfen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters unterschritten werden, sofern dies wohnhygienisch vertretbar ist und den feuerpolizeilichen Vorschriften entsprochen wird. Bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände bedarf es keiner beschränkten dinglichen Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit).

§ 10 Erschliessung / Parkierung

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan dafür vorgesehene Fläche zulässig. Die Parkierung für Bewohner ist überwiegend unterirdisch zu realisieren. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Uebergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Zur besseren Anbindung der nahegelegenen Bushaltestelle « Kreuz » ist eine Fusswegverbindung an die Erschliessungsstrasse Grossmatt zu realisieren.

§ 11 Kehrichtbeseitigung

Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte, Abstellplätze für Container vorzusehen.

§ 12 Umgebungsgestaltung / Kinderspielplätze

Entlang der Boningerstrasse muss eine Baumallee aus 5-6 einheimischen, hochstämmigen Bäumen gepflanzt werden. Die übrige Bepflanzung ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen. Der Abstand von Bäumen zu benachbarten Grenzen muss gem. Anhang 8 KBV § 255 EG ZGB mindestens 3m betragen. Parkplätze, Wege und Plätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu erstellen. Im Baugesuchsverfahren ist der Nachweis über ausreichende Kinderspielplätze und Aufenthaltsräume zu erbringen. Im Bereich des Uferschutzes dürfen keine Bauten und bauliche Anlagen, auch keine Kleinbauten wie Gartenhäuschen, Sitzbänke, Einfriedungen, Kompostanlagen, Grillplätze sowie keine Wege erstellt werden.

§ 13 Ausnahmen

Die Baukommission kann Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.