

Gestaltungsplan «am Dorfbach»

Sonderbauvorschriften

Stand: Öffentliche Auflage

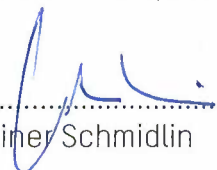
Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet am 22. Februar 2023

Öffentliche Auflage vom 9. März 2023

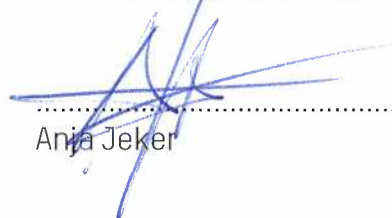
bis 10. April 2023

Vom Gemeinderat beschlossen am 28. Juni 2023

Der Gemeindepräsident


Rainer Schmidlin

Die Gemeindeschreiberin


Anja Jeker

Vom Regierungsrat genehmigt am 19. SEP. 2023 mit RRB Nr. 2023 / 1471

Der Staatsschreiber


Andreas Eng



Publiziert im Amtsblatt Nr. vom 13.10.23

Inhaltsverzeichnis

1. Grundsätze	Seite
§ 1 Zweck	3
§ 2 Geltungsbereich	3
§ 3 Bestandteile	3
§ 4 Übergeordnete Rechtsgrundlage	4
2. Baubereiche	
§ 5 Nutzung	4
§ 6 Nutzungsziffer	4
§ 7 Bauvolumen	4
§ 8 Grenzabstände	5
§ 9 Anlagen ausserhalb der Baubereiche	5
§ 10 Gestaltung der Baukörper	5
§ 11 Umgebungsgestaltung	6
§ 12 Verbreiterung des Dorfbaches	7
§ 13 Aufenthalts- Spielbereich	7
3. Umwelt	
§ 14 Lärmimmissionen	7
§ 15 Lichtemmissionen	7
§ 16 Bodenschutz	8
§ 17 Ökologischer Ausgleich	8
§ 18 Energie	8
4. Verkehr	
§ 19 Erschliessung	9
§ 20 Mobilität / Abstellplätze	9
§ 21 Fussweg	10
§ 22 Entwässerung	10
§ 23 Trink- und Löschwasserversorgung	10
5. Ausführung	
§ 24 Etappierung	11
6. Schlussbestimmungen	
§ 25 Abweichungen	11
§ 26 Inkrafttreten	11

1. Grundsätze

§ 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan «am Dorfbach» regelt die Bebauung der sich in der Zentrumszone Z3 befindenden Grundstücke innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Er schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung einer gesamtheitlich geplanten, ortsbaulich und architektonisch gut eingepassten Überbauung auf dem Areal «am Dorfbach» in Kappel. Er regelt die Bebauung, Nutzung und Erschliessung innerhalb des Geltungsbereichs.

² Der haushälterische Umgang mit der Bodennutzung sowie der Gestaltungsgedanke als kompakte Überbauung stehen im Vordergrund. Das Baukonzept reagiert spezifisch auf die vorhandenen Lagequalitäten des Ortes.

³ Dem Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften liegen folgende übergeordnete Ziele zu Grunde:

- Eine generationenübergreifende Wohnnutzung soll gefördert werden.
- Die Freiraumgestaltung soll einen wesentlichen Beitrag zur Identität der Überbauung leisten.
- Entlang des Dorfbaches soll eine attraktive, öffentliche Fussgänger Verbindung geschaffen werden.
- Die Parkierung für Bewohner soll unterirdisch erfolgen. Die oberirdisch angeordneten Parkplätze sollen als Gewerbe- und Besucherparkplätze dienen.

§ 2 Gestaltungsplanperimeter

¹ Der Gestaltungsplanperimeter bezieht sich auf den im Plan mit einer schwarz gestrichelten Linie festgelegten Perimeter.

§ 3 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Gestaltungsplan (Situationsplan Nr. 2020-158-01)
- Sonderbauvorschriften

² Richtungsweisende Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Richtprojekt vom 27.4. 2020

³ Erläuternder Bestandteil des Gestaltungsplanes ist:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

§ 4 Übergeordnete Rechtsgrundlage

¹ Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Kappel, sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

² Die Planungsbehörde kann für das Baubewilligungsverfahren einen Fachbeirat (bestehend aus externen Sachverständigen) zur Vorprüfung und vorberatenden Beurteilung des Baugesuchs einberufen.

2. Baubereiche

§ 5 Nutzung

¹ In den Baubereichen A, B und D sind Wohnnutzungen, öffentliche Nutzungen, sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Im Baubereich C ist lediglich eine reine Wohnnutzung zulässig.

§ 6 Nutzungsziffer

¹ Für den gesamten Gestaltungsplanperimeter gilt eine max. Überbauungsziffer für Vollgeschosse und Geschosse von 0.32. Dies ergibt bei einer gesamthaften Grundstückfläche von 9557 m² (GB Nr. 421/422/2263/1368) eine maximal zulässige anrechenbare Gebäudefläche von 3058 m².

² Für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten gilt eine max. Überbauungsziffer von 0.80.

§ 7 Bauvolumen

¹ Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan eingetragenen Baubereiche errichtet werden.

² Die maximale Geschosshöhe ist innerhalb der Baubereiche definiert.

³ In den Baubereichen A, B und D sind jeweils 4 Vollgeschosse zulässig, wobei das 4. Vollgeschoss maximal 70% der Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses ausweisen darf. Im Baubereich C sind 3 Vollgeschosse zulässig, wobei das 3. Vollgeschoss maximal 75% der Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses ausweisen darf und im Nordosten des Baubereiches anzuordnen ist.

⁴ Die maximale Fassadenhöhe ist innerhalb der Baubereiche geregelt, sie beträgt in den viergeschossigen Baubereichen jeweils 13.5 m, in den dreigeschossigen Baubereichen 10.5 m, sowie in den eingeschossigen Baubereichen 4.5 m ab massgebendem Terrain gemäss § 16^{bis} KBV (siehe Schemaschnitte).

⁵ In den Baubereichen für Dachterrassengeländer gilt die maximale Fassadenhöhe eines zusätzlichen Vollgeschosses gemäss § 18 KBV. Diese zusätzliche Fassadenhöhe darf nicht für zusätzlichen Wohn- oder Nebenraum, sondern nur für die Erstellung von Brüstungen von maximal 1m Höhe beansprucht werden.

⁶ Die max. zulässige Gebäudelänge wird durch die Ausdehnung der Baubereiche definiert.

⁷ Unterirdische Bauten oder Unterniveaubauten sind auch ausserhalb der Baubereiche im gesamten Gestaltungsplanperimeter gemäss den kantonalen Vorschriften zulässig. Aufgrund des Grundwasserspiegels kann, wo notwendig, das massgebende Terrain um 30 cm angehoben werden. Dabei ist darauf zu achten, dass bei einer Anpassung des massgebenden Terrains der min. Grenzabstand für Unterniveaubauten eingehalten wird.

⁸ Balkone, Loggien und / oder Sitzplätze sind vorwiegend in den dafür vorgesehen Baubereichen anzuordnen.

§ 8 Grenzabstände

¹ Gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken gelten die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände.

§ 9 Anlagen ausserhalb der Baubereiche

¹ Ausserhalb der Baubereiche sind Anlagen der Infrastruktur wie z. B. Erschliessung, Parkierung, Aussenraumgestaltung (Bepflanzung), Entwässerung, Fusswege, Stützmauern, Fluchttreppen, Containerabstellplätze, etc. zulässig.

² Vorspringende Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Vordächer, Aussentreppen, etc. dürfen gemäss § 21^{ter} KBV maximal 1.2 m in der Tiefe über die Fassadenflucht hinausragen.

³ Wohnungssitzplätze ausserhalb der Baubereiche dürfen max. 5% der Bruttogeschossfläche des Erdgeschosses betragen.

⁴ Bäume entlang der Grenzen, insbesondere entlang der Boninger- und der Mittelgäustrasse haben einen Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten.

⁵ Die Entsorgungsstelle kann im Baulinienabstand der Kantonsstrasse vorgesehen werden, wenn die Sichtzonen eingehalten werden und analog § 49 KBV die Höhe nicht mehr als 1.5 m und der Abstand zur Kantonsstrasse mindestens 0.5 m betragen.

§ 10 Gestaltung der Baukörper

¹ Bauten und Anlagen sind bezüglich Gliederung, Materialisierung und Farbgebung so zu gestalten, dass ein gutes Gesamtbild entsteht.

² Das Richtprojekt der Überbauung hat für das Baubewilligungsverfahren richtungsweisenden Charakter. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

³ Der Baubehörde ist im Bewilligungsverfahren ein Fassaden-, Farb- und Materialkonzept mit Materialbemusterung der Bauten einzureichen. Eine Beurteilung im Rahmen eines durch die Gemeinde zu bestimmenden Fachbeirates bleibt vorbehalten.

⁴ Technisch bedingte Dachaufbauten werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind. Dachaufbauten sind, wo möglich, zusammengefasst anzuordnen.

⁵ Die Dächer sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten die Qualitätsanforderungen gemäss SIA 312. Von dieser Pflicht ausgenommen sind begehbare Dachterrassen und Eingangsvordächer bis 15 m² Fläche.

§ 11 Umgebungsgestaltung

¹ Das Richtprojekt Umgebung hat für das Baubewilligungsverfahren richtungsweisenden Charakter. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird. Eine Beurteilung im Rahmen eines durch die Gemeinde zu bestimmenden Fachbeirates ist zwingend vorgeschrieben.

² Die Bäume gemäss Gestaltungsplan sind in Ihrer Anzahl richtungsweisend. Es sind einheimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen.

³ Die unversiegelte Bodenfläche sollte bei den Bäumen mindestens einen Radius von 1.4 m umfassen. Der Bereich um den Stammfuss muss vor Verdichtung (z.B. durch parkende Autos, regelmäßiges Betreten) geschützt werden.

⁴ Die Überdeckung der unterirdischen Einstellhalle hat mit der durch das Bepflanzungskonzept erforderlichen Mächtigkeit zu erfolgen.

⁵ Die Abgrenzung privater Aussenräume hat ohne heckenartige Bepflanzung zu erfolgen und soll trotz Abdeckung mit Sträuchern eine gewisse Durchlässigkeit ermöglichen. Grundsätzlich sollen künstliche Einfriedungen nicht zulässig sein.

⁶ Im Baubewilligungsverfahren ist ein Gesamtkonzept von ansprechender Qualität mit der Angabe der Anzahl, Lage und Art der Bepflanzung, der Entsorgungseinrichtungen und der Materialisierung der Erschliessungsflächen einzureichen. Der langfristige Erhalt der Bepflanzung ist mit einem Pflegekonzept sicherzustellen. Weiter sind im Umgebungsplan folgende Siedlungsinfrastrukturen aufzuzeigen.

- Lage und Gestaltung der oberirdischen Besucherparkplätze und deren Zufahrt.
- Lage und Gestaltung eines Parkfeldes für Anlieferungsverkehr (Onlinehandel).
- Lage und Gestaltung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen.
- Lage und Beschaffenheit der Notzufahrten.
- Lage und Gestaltung der oberirdischen Abstellplätze für Fahrräder.
- Lage, Dimensionierung und Gestaltung der zentralen Entsorgungsstellen.

⁷ Rasenflächen sind als Naturrasen oder niederwachsende Blumenrasen anzulegen. Als Bäume und Sträucher sind ausschliesslich einheimische und standortgerechte Baum- und Straucharten zu pflanzen.

§ 12 Verbreiterung des Dorfbaches

¹ Im Bereich der dafür im Situationsplan vorgesehenen Fläche ist der Dorfbach zu erweitern. Mit der Aufweitung des Dorfbaches ist eine attraktive Situation für Bewohner und Fussgänger zu schaffen, die zum Verweilen einlädt.

² Der Uferbereich ist naturnah zu gestalten.

³ Das entsprechende Gestaltungskonzept ist Bestandteil des Umgebungsplanes und muss im Baubewilligungsverfahren in Absprache mit dem Kantonalen Amt für Umwelt aufgezeigt werden.

§ 13 Aufenthalts- und Spielplatz

¹ Es sind Aufenthalts- und Spielflächen für Bewohner der Überbauung mit angemessener Grösse zu erstellen. Die detaillierte Möblierung und Ausgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

² Die gemeinschaftlichen Spielbereiche sind dauerhaft zugänglich zu halten. Deren Unterhalt ist in einem Reglement festzuhalten und dauerhaft sicherzustellen.

3. Umwelt

§ 14 Lärmimmissionen

¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Massnahmen zum Lärmschutz nachzuweisen. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist zu gewährleisten.

² Für die Baubereiche B und C sowie für die lärmabgewandten Seiten der Baubereiche A und D gilt ES II. Für die lärmzugewandten Seiten der Baubereiche A und D gilt ES III.

§ 15 Lichtemissionen

¹ Mit Hilfe eines Beleuchtungskonzeptes (gem. SIA Norm 491) sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum nachzuweisen.

² Negative Auswirkungen von Lichtemissionen sind zu minimieren und künstliche Beleuchtung nur dort einzusetzen, wo diese sinnvoll und notwendig ist. Dabei gilt der Grundsatz, dass Aussenbeleuchtungen nach unten ausgerichtet und nach oben abgeschirmt sind.

§ 16 Bodenschutz

¹ Durch eine qualifizierte Fachperson ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten und durch die zuständige Fachstelle des Amtes für Umwelt (AfU) vor Erteilung der Baubewilligung genehmigen zu lassen. Die bodenschutzrelevanten Arbeiten sind durch einen bodenkundlichen Baubegleiter (BBB) zu begleiten.

² Vor der Erteilung der Baubewilligung ist ein Entsorgungskonzept zu erstellen. Die örtliche Baubehörde beurteilt die Untersuchungsergebnisse und genehmigt das Entsorgungskonzept.

³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein geologisches Gutachten einzuholen. Insbesondere ist der Thematik des Grundwassers Beachtung zu schenken.

§ 17 Ökologischer Ausgleich

¹ Im Baubewilligungsverfahren sind Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung anzuordnen.

§ 18 Energie

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, welchem eine möglichst geringe Umweltbelastung und eine sparsame Energieverwendung zu Grunde liegt.

² Der zulässige gewichtete Energiebedarf pro Jahr für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung liegt bei 25 kWh/m² Energiebezugsfläche (nicht Bruttogeschossfläche) für Wohnen.

³ Auf den Hauptdächern der reduzierten Vollgeschosse sind Solarenergiegewinnungsanlagen in maximaler Grösse (der mind. Abstand vom Dachrand gemäss KBV) und in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung zu erstellen.

⁴ Fassadenflächen sind, wenn immer möglich für Photovoltaikanlagen zu nutzen, soweit dies ökologisch, betrieblich und wirtschaftlich sinnvoll ist und dem keine weiteren schützenswerten Interessen entgegenstehen.

4. Verkehr

§ 19 Erschliessung

¹ Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage für alle Baubereiche erfolgt ab der Boningerstrasse und ist im Baubereich A in das Gebäude zu integrieren.

² Die Zufahrt der Gewerbe- und Besucherparkplätze für den Baubereich D erfolgt ab der Mittelgäustrasse. Die Ausfahrt auf die Mittelgäustrasse erfolgt lediglich Richtung Wangen (Linksabbiegeverbot) und dient auch den Besucherparkplätzen des Rest. Kreuz. Voraussetzung dafür ist die Bewilligung des Kant. Amtes für Verkehr und Tiefbau.

³ Besucherparkplätze sind in den dafür vorgesehenen Bereichen und unterirdisch anzuordnen.

⁴ Im Bereich der Sichtzone sind die Bestimmungen «Sichtverhältnisse in Knoten» des Amtes für Verkehr und Tiefbau einzuhalten. Im Bereich der Sichtzone dürfen keine Mauern und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 50cm erstellt werden.

⁵ Notzufahrten sind für Fahrzeuge des Rettungsdienstes auf einer Breite von 3.5 m zu befestigen. Die Lage ist im Baubewilligungsverfahren auszuweisen. Notzufahrten können über Fussgängerverbindungen oder Plätze geführt werden, die Mehrbreite soll begrünbar befestigt werden.

⁶ Feuerwehruzufahrten sowie Bewegungs- und Stellflächen sind im Baubewilligungsverfahren mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung, Abteilung Feuerwehr, abzusprechen.

§ 20 Mobilität / Abstellplätze

¹ Die erforderlichen Parkplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt und dürfen, auf Grund der Nähe zur nächsten Bushaltestelle, die in § 17 Absatz 1 des kommunalen Baureglementes vorgeschriebene Anzahl Parkplätze um maximal 15% unterschreiten.

² Die Parkierung für BewohnerInnen erfolgt ausschliesslich unterirdisch.

³ Die unterirdischen Parkplätze müssen alle mit einer Grundinstallation versehen werden, so dass sie mit einer Ladestation für Elektroautos ausgerüstet werden können.

⁴ Für die Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen sind die VSS Normen 40 065 und 40 066 relevant. Es sind mit einer automatischen Lichtanlage ausgestattete Velo- und Mofa-Abstellplätze zu schaffen. Ein Drittel der Abstellplätze für Velos von Bewohner und Besucher der Überbauung ist oberirdisch anzuordnen. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

⁵ Für Spezialvelos ist genügend Fläche und entsprechende Ladestationen für e-Bikes (10% der Veloabstellplätze) zur Verfügung zu stellen.

⁶ Erschliessungsflächen, Plätze und Gehwege sind aus versickerungsfähigem Material zu erstellen. Als Ausnahme können Besucherparkplätze und deren Zufahrt auch, sofern sie dem Gesamtkonzept der Umgebungsgestaltung entsprechen, asphaltiert und mittels Einlaufschächten in die Strassenkanalisation entwässert werden.

⁷ Die überbauungsinterne Durchwegung ist mit dem bestehenden öffentlichen Fussweg zur nahen Bushaltestelle im Westen des Gestaltungsplanperimeters zu verbinden.

§ 21 Fussweg

¹ Die Lage des im Gestaltungsplan eingetragenen öffentlichen Fussweges entlang des Mittelgäubaches ist richtungsweisend und ist mit einer min. Breite von 1.5 m auszuführen.

§ 22 Entwässerung

¹ Unverschmutztes Regenwasser von Parkfeldern, Wegen, Plätzen und Strassen ist diffus oder über die Schulter über eine bewachsene Bodenschicht versickern zu lassen.

² Für Dachwasser gilt die Versickerungspflicht. In 2. Priorität kann das Dachwasser mit Retentionsmassnahmen in den Mittelgäubach eingeleitet werden.

³ In der Umgebungsgestaltung sind die nötigen Anlagen (Versickerung, offene Ableitung etc.) zu berücksichtigen.

⁴ Feuerwehruzufahrten sowie Bewegungs- und Stellflächen sind im Baubewilligungsverfahren mit der solothurnischen Gebäudeversicherung, Abteilung Feuerwehr abzusprechen.

§ 23 Trink- und Löschwasserversorgung

¹ Im Baubereich B besteht eine Wasserleitung DN 150. Diese ist vor Baubeginn zu verlegen ohne die Funktion der Leitung und die hydraulischen Verhältnisse im Leitungsnetz zu beeinflussen. An diese Leitung ist ein zusätzlicher Hydrant zu erstellen. Die Lage ist mit der SGV abzusprechen.

² Die Entwässerung (Schmutzabwasser) richtet sich im Grundsatz nach dem rechtsgültigen GEP der Gemeinde Kappel (RRB Nr. 1790 vom 29.10.2007). Für nichtverschmutztes Abwasser besteht eine Versickerungspflicht. Entsprechende Bereiche für Versickerungsflächen sind im Gestaltungsplan richtungsweisend auszuweisen und durch ein geologisches Gutachten zu prüfen. Deren Dimensionierung, exakte Verortung und Gestaltung ist im Baugesuchsverfahren festzulegen.

³ Die Prüfung weiterer Hydranten sowie deren exakte Lage sind mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) im Baubewilligungsverfahren frühzeitig abzusprechen.

5. Ausführung

§ 24 Etappierung

¹Eine Etappierung der Überbauung ist nicht zulässig.

²Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Baustelleninstallation und der Baustellenverkehr aufzuzeigen. Grundsätzlich ist eine Inanspruchnahme von öffentlichem Terrain nur unter Vorbehalt möglich.

6. Schlussbestimmungen

§ 25 Abweichungen

¹Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Gestaltungsplan und von einzelnen Sonderbauvorschriften zulassen, wenn das Konzept der Überbauung und der Umgebungsgestaltung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonale Bestimmungen sowie keine öffentliche und private Interessen verletzt werden.

§ 26 Inkrafttreten

¹Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

