

Einwohnergemeinde Kappel SO

Gestaltungsplan «Dorf»

Sonderbauvorschriften

Stand: öffentliche Auflage

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet am 18.09.2024

Öffentliche Auflage vom 26.09.2024 bis 28.10.2024

Vom Gemeinderat beschlossen am

Der Gemeindepräsident

.....
Rainer Schmidlin

Die Gemeindeschreiberin

.....
Anja Jeker

Vom Regierungsrat genehmigt am 27. Mai 2025 mit RRB Nr. 2025/855

Der Staatsschreiber

.....
Andreas Eng



Publiziert im Amtsblatt am 27. Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

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

1. Grundsätze

§ 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan «Dorf» regelt die Bebauung der sich in der Zentrumszone Z3 und W3 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 «Dorf» 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 Bebauungskonzept 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.
- Quer durch den Gestaltungsplanperimeter soll , in Ost-Westrichtung, eine 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. 2020-220-01)
- Sonderbauvorschriften

² Richtungsweisende Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Richtprojekt vom 17.06.2022
- Richtprojekt Umgebung vom 24.10.2022

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 Bauvolumen

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

² Die maximale Geschosszahl ist innerhalb der Baubereiche definiert.

³ In den Baubereichen A und B sind jeweils 4 Vollgeschosse zulässig, wobei das 4. Vollgeschoss (inkl. Bereich für Vordächer und Geländer) im Baubereich A maximal 81% und im Baubereich B maximal 88% der Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses ausweisen darf.

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

⁵ In den Baubereichen für Dachterrassengeländer und Terrassenvordächer 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 und Vordächern 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.

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

§ 6 Nutzung

¹ In den Baubereichen A und B sind Wohnnutzungen und nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, welche in Bezug auf die notwendige Anzahl Parkplätze keine grossen Abweichungen zur Wohnnutzung generieren.

§ 7 Nutzungsziffer

¹ Für den gesamten Gestaltungsplanperimeter gilt eine max. Überbauungsziffer für Vollgeschosse und Geschosse von 0.30. Dies ergibt bei einer gesamthaften Grundstückfläche von 4498 m² (GB Nr. 2251/2252) eine maximal zulässige anrechenbare Gebäudefläche von 1367 m².

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

§ 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, Unterflur-Regenwassertänke, etc. zulässig.

² Vorspringende Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Vordächer, Aussentreppen, etc. dürfen gemäss § 21^{ter} KBV maximal 1.2m 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 Mittelgäustrasse haben einen Grenzabstand von mindestens 3m 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 1.5m und der Abstand zur Kantonsstrasse mindestens 0.5m 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 Baubewilligungsverfahren 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, wenn diese über einen minimalen konstruktiven Aufbau verfügen und somit filigran in Erscheinung treten.

§ 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 Grundsätzlich sollen künstliche Einfriedungen nicht zulässig sein. Geeignete gestalterische Elemente für die Umgebung sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

³ Die Bäume gemäss Gestaltungsplan sind in Ihrer Anzahl richtungsweisend.

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

⁵ Die Abgrenzung privater Aussenräume hat untereinander ohne heckenartige Bepflanzung zu erfolgen und soll trotz Abdeckung mit Sträuchern eine gewisse Durchlässigkeit ermöglichen. Grundsätzlich sollen künstliche Einfriedungen nicht zulässig sein. Heckenartige Abgrenzungen sind lediglich gegenüber dem öffentlichen Fussweg, sowie zu den Nachbargrundstücken zulässig.

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 eine Präzisierung folgender Siedlungsinfrastrukturen aufzuzeigen.

- Lage und Gestaltung der oberirdischen Besucherparkplätze und deren Zufahrt
- 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 Grünflächen sind als Naturwiesen oder niederwachsene Blumenrasen anzulegen. Als Bäume und Sträucher sind grundsätzlich einheimische und standortgerechte Baum- und Straucharten zu pflanzen.

§ 12 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 Der Spielplatz sowie die Beläge sind naturnah und versickerungsfähig zu gestalten.

3. Umwelt

§ 13 Lärmimmissionen

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

² Für den Baubereich A sowie für die lärmabgewandten Seiten des Baubereiches B gilt ES II. Für die lärmzugewandten Seiten des Baubereiches B gilt ES III.

§ 14 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.

³ Die Beleuchtung von Logos, Reklamen usw. ist zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr auszuschalten.

⁴ Aussenbeleuchtungen mit einer Farbtemperatur von mehr als 3000 Kelvin sind nicht zulässig.

§ 15 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.

§ 16 Ökologischer Ausgleich

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

§ 17 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 max. 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 beträgt 2.0m) und in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung zu erstellen.

⁴ Auf dem Areal GB Kappel Nr. 325 ist eine neue Heizzentrale für Holzschnitzel mit einem Fernwärmenetz geplant (Wärmeverbund Kappel WVK). Dieses Fernwärmenetz erschliesst unter anderem alle Gebäude auf GB Kappel Nr. 1148 und 1926 im Eigentum der Einwohnergemeinde Kappel. Für die unmittelbar angrenzenden Parzellen Nr. 2251 und 2252 (Gestaltungplangebiet "Dorf") besteht eine Anschlusspflicht an diesen Wärmeverbund. Diese entfällt, falls der Wärmebezug bis spätestens zur Fertigstellung der Überbauung «Dorf» nicht gewährleistet werden kann. Die Anschlusspflicht ist in der Baubewilligung als Auflage zu formulieren.

§ 18 Entwässerung

¹ Im Baubewilligungsverfahren muss ein Entwässerungskonzept vorgelegt werden. Für Dachwasser gilt die Versickerungspflicht.

² Platzwasser ist diffus oder über die Schulter über eine bewachsene Bodenschicht versickern zu lassen.

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

4. Verkehr

§ 19 Erschliessung

¹ Die Ein- und Ausfahrt der Besucherparkplätze und der Tiefgarage erfolgt für alle Baubereiche ab der Mittelgäustrasse und darf gemäss VSS Norm SN 40 050 höchstens eine Breite von 6m aufweisen.

² Im Bereich der Sichtzone sind die Bestimmungen «Sichtverhältnisse in Knoten» des Amts für Verkehr und Tiefbau einzuhalten. Im Bereich der Sichtzone dürfen keine Mauern und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 50 cm erstellt werden.

³ Notzufahrten sind für Fahrzeuge des Rettungsdienstes auf einer Breite von 3.5 m zu befestigen. Die Lage ist im Baugesuchsverfahren auszuweisen. Notzufahrten können über Fussgängerverbindungen oder Plätze geführt werden, die Mehrbreite soll begrünbar befestigt werden.

⁴ 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 ÖV-Gütekasse, die in § 17 Absatz 1 des kommunalen Baureglementes vorgeschriebene Anzahl Parkplätze um maximal 15% unterschreiten. Für diese mögliche Unterschreitung der Anzahl der erforderlichen Parkplätze ist gemäss Tarifierhang zum Reglement über die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren eine Ersatzabgabe zu leisten.

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 Lichtenanlage 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 werden.

§ 21 Fussweg

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

Die Gemeinde erhält ein öffentliches Fusswegrecht, welches als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wird. Erstellung und Unterhalt des öffentlichen Fussweges ist Sache des Grundeigentümers. Die Materialisierung des Fussweges muss mit den angrenzenden Abschnitten koordiniert und im Baubewilligungsverfahren eindeutig definiert werden, so dass eine einheitliche Materialisierung des Fussweges auf der gesamten Länge gegeben ist.

5. Ausführung

§ 22 Etappierung

¹ Eine Etappierung der Überbauung ist nicht zulässig.

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

6. Schlussbestimmungen

§ 23 Abweichungen

¹ Der Gemeinderat oder ein entsprechender Fachbeirat kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und von einzelnen Sonderbauvorschriften zulassen, wenn das Konzept der Überbauung und der Umgebungsgestaltung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonale Bestimmungen sowie keine öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden.

§ 24 Inkrafttreten

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