

GESTALTUNGSPLAN ZENTRUM

S O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N

3. Juni 1992

rev. gemäss Bericht vom 29.1.1992

A. ERLASS

Gestützt auf § 44 und § 45 des kantonalen Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Kestenholz für den Bereich des Gestaltungsplanes "ZENTRUM" die nachfolgenden Sonderbauvorschriften

§ 1Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingepassten Geschäfts- und Wohnungsüberbauung von hoher Nutzung- und Gestaltungsqualität.

B. GELTUNGSBEREICH§ 2

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet und umfasst die Parzellen GB Nr. 443, 936, 967, 1095.

§ 3Verhältnis zum best. Recht

Soweit die Sonderbauvorschriften keine abweichenden Bestimmungen vorsehen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Kestenholz und die kantonalen Bauvorschriften.

§ 4Nutzung

Das vom Plan erfasste Gebiet mit den Parzellen GB Nr. 936 + 1095 ist der Wohnzone W2a zugeteilt.

Die Parzelle GB Nr. 443 ist der Kernzone und die GB Nr. 967 ist der Bauernhofzone zugeteilt.

Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören.

§ 5Ausnützung

Die max. Ausnützung ist nicht begrenzt. Sie ergibt sich aus den maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschossezahlen.

C. BAUBEGRENZUNGSLINIE, BEBAUUNG

§ 6 Massvorschriften

- Abs. 1 Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen.
- Abs. 2 Neben diesen im Gestaltungsplan ausgemessenen Hausbaulinien sind Kleinbauten wie überdeckte Sitzplätze, Balkone usw. bis max. 2.50 m' möglich.

§ 7 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen (auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände) keiner beschränkt dringlicher Rechte. Wo dies im Plan angezeigt ist, sind die Fassaden mit unterschrittenem Gebäudeabstand entsprechend der Weisung der soloth. Gebäudeversicherung SGV auszubilden. Die Baubehörde hat die Gesuche diesbezüglich vor der Erteilung der Baubewilligung der SGV zu unterbreiten. Ferner hat sie die durch die Unterschreitung entstehenden wohnhygienischen Auswirkungen (Einsicht, Beschattung, Lichtentzug etc.) im Detail zu prüfen und beim Entscheid zu berücksichtigen.

§ 8 Gebäudehöhen

Abs. 1 Haus A

- 2 Vollgeschosse und Vollausbau Dachgeschoss
= max. Traufhöhe 5.50 m

Haus B

- 2 Vollgeschosse und Vollausbau Dachgeschoss
= max. Traufhöhe 5.50 m
- 1 Geschoss und Galerie
= max. Traufhöhe 4.50 m

Haus C, D und E

- 2 Vollgeschosse und Vollausbau Dachgeschoss
= max. Traufhöhe 7.50 m

§ 9

Dachform

Die gesamte Ueberbauung soll als architektonische Einheit erscheinen. Alle Hauptbauten sind als Satteldächer mit Dachaufbauten, Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten zugelassen. Im Kernzonenbereich sind nur Schlepplukarnen zugelassen.

D. ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

§ 10

Die Fahrverkehrserschliessung ist - mit Ausnahme bestehender, verkehrstechnisch unbedenklicher Anlagen - nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.

Innerhalb des Gestaltungsbereiches sind alle Privateerschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Uebergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten.

§ 11

Abstellplätze

Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchungsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBV. Es dürfen nur Besucherparkplätze und Parkplätze für Behinderte sowie über den Pflichtbedarf hinaus vorgesehene Parkplätze erstellt werden:

- max. Parkplätze im UG = 42 Plätze
- max. Parkplätze im EG = 32 Plätze

Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

E. UEBERBAUUNGSZIFFER

- § 12 Abs. 1 Die Ueberbauungsziffer darf 50 % nicht überschreiten bei den GB Nr. 443, 967, 1095.
- Abs. 2 Die Ueberbauungsziffer darf 70 % nicht überschreiten bei GB Nr. 936.

F. GRUENFLAECHENZIFFER

- § 13 Die Grünflächenziffer beträgt im minimum 50 %. Die Bäume dürfen mit 30.00 m² eingerechnete werden. Siehe Anhang.

§ 14

Bepflanzung

Die im Gestaltungsplan eingetragenen Bäume gelten in ihrer ungefähren Lage als verbindlich. Der definitive Standort wird an Ort und Stelle festgelegt. Es sind vorwiegend standortgerechte und einheimische Bäume, Sträucher und Gräser zu verwenden.

§ 15

Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe GB Nr. 936 und 1095 II, GB Nr. 443 und 967 III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 (LSV) zugeteilt. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgeltenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen zu ergreifen.

G. GEMEINSCHAFTSANLAGEN

§ 16 Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Kinderspielplätze, Zufahrten, Grünflächen und dgl. ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentliche rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Im Falle einer Abarzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

§ 17 Kehrichtbeseitigung

Die Kehrichtbeseitigung ist in 2 Standplätzen zu zentralisieren. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen.

H. ARCHITEKTUR

§ 18 Eine architektonische Einheit in Material und Farbgestaltung muss gewahrt werden.
Die Details der Fassadengestaltung der Gebäude A + B entlang der Oensingerstrasse werden im Baugesuchsverfahren und im Einvernehmen mit der kant. Denkmalpflege festgelegt.

I. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 19 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung geringfügige 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.

§ 20 Inkrafttreten

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

GESTALTUNGSPLAN Z E N T R U M

4703 KESTENHOLZ

- BERECHNUNG DER AUSNUETZUNGSZIFFER	UEBERBAUUNG DOERFLIGER
- BERECHNUNG DER GRUENFLAECHEZIFFER	UEBERBAUUNG DOERFLIGER
- BERECHNUNG DER UEBERBAUUNGSZIFFER	UEBERBAUUNG DOERFLIGER
- BERECHNUNG DER AUSNUETZUNGSZIFFER	BEST. WOHNHAUS INGOLD
- BERECHNUNG DER GRUENFLAECHEZIFFER	BEST. WOHNHAUS INGOLD
- BERECHNUNG DER AUSNUETZUNGSZIFFER	BEST. WOHNHAUS INGOLD

A N H A N G Z U D E N

S O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N

VOM 12. AUGUST 1992

Oeffentliche Planaufgabe vom 1.4.1993 bis 1.5.1993 ~~1992~~

Genehmigung durch den Gemeinderat am: 22.3. 1993

EINWOHNERGEMEINDE KESTENHOLZ

Der Gemeindeammann:

N. T. Bünzi
.....

Der Gemeindeschreiber:

Fischer
.....

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn,
mit Beschluss RRB-Nr. 1898 vom 1. Juni 1993

Der Staatsschreiber: Dr. K. Fehrschuler
.....



Anrechenbare Landfläche:

GB Nr. 443	1'541.00 m2	
GB Nr. 967	1'866.00 m2	
GB Nr. 1095	1'563.00 m2	
GB Nr. 936	1'226.00 m2	6'196.00 m2

./. Ein- und Ausfahrt

36.80 x 6.00	=	220.80 m2	
22.00 x 7.00	=	154.00 m2	
21.20 x 7.00	=	148.40 m2	
16.40 x 5.60	=	<u>91.84 m2</u>	615.04 m2

./. öffentliche Fusswege

2.00 x 86.00	=	172.00 m2	
2.00 x 22.00	=	44.00 m2	
2.00 x 13.00	=	26.00 m2	
2.00 x 4.20	=	8.40 m2	
2.00 x 18.00	=	36.00 m2	
2.00 x 11.20	=	22.40 m2	
1.20 x 28.00	=	33.60 m2	
2.00 x 5.00	=	10.00 m2	
3.00 x 5.00	=	15.00 m2	
1.20 x 7.40	=	8.88 m2	
1.80 x 14.00	=	25.20 m2	
28.00 x 3.00	=	<u>84.00 m2</u>	<u>485.48 m2</u>
			<u>1'100.52 m2</u>

Anrechenbare Landfläche 5'095.48 m2

Anrechenbare Bruttogeschossfläche:

<u>Haus A:</u>	EG	16.80 x 10.40	=	174.72 m2	
		11.40 x 11.40	=	129.96 m2	
		6.00 x 10.00	=	60.00 m2	
	./.	8.00 x 2.00	=	<u>16.00 m2</u>	348.68 m2
	OG	16.80 x 10.40	=	174.72 m2	
		11.40 x 11.40	=	129.96 m2	
		6.00 x 10.00	=	<u>60.00 m2</u>	<u>364.68 m2</u>
	TOTAL				713.36 m2
<u>Haus B:</u>	EG	22.20 x 11.20	=	248.64 m2	
		5.00 x 11.00	=	55.00 m2	
		8.80 x 16.40	=	<u>144.32 m2</u>	447.96 m2
	OG	22.20 x 11.20	=	248.64 m2	
		5.00 x 11.00	=	55.00 m2	
		4.00 x 1.50	=	<u>6.00 m2</u>	<u>297.64 m2</u>
	TOTAL				745.60 m2

<u>Haus C:</u>	EG	11.00 x 18.00 =	198.00 m2	
	./.	2.30 x 4.20 =	<u>9.66 m2</u>	188.34 m2
	OG	11.00 x 18.00 =	198.00 m2	
	./.	2.30 x 4.20 =	<u>9.66 m2</u>	<u>188.34 m2</u>
	TOTAL			376.68 m2
<u>Haus D:</u>	EG	11.00 x 18.00 =	198.00 m2	
		$\frac{4.00 \times 4.00}{2} =$	<u>8.00 m2</u>	190.00 m2
	OG	11.00 x 18.00 =	198.00 m2	
	./.	$\frac{4.00 \times 4.00}{2} =$	<u>8.00 m2</u>	<u>190.00 m2</u>
	TOTAL			380.00 m2
<u>Haus E:</u>	EG	11.00 x 16.00 =	176.00 m2	
		$\frac{4.00 \times 4.00}{2} =$	<u>8.00 m2</u>	168.00 m2
	OG	11.00 x 16.00 =	176.00 m2	
	./.	$\frac{4.00 \times 4.00}{2} =$	<u>8.00 m2</u>	168.00 m2
	TOTAL			<u>336.00 m2</u>
	Bruttogeschossfläche Haus A, B, C, D und E			2'551.64 m2
<u>Haus F:</u>	EG	11.10 x 24.55 =	272.50 m2	
		5.15 x 12.50 =	64.38 m2	
	OG	11.10 x 24.55 =	272.50 m2	
		5.15 x 12.50 =	64.38 m2	
	./.	4.00 x 2.80 =	<u>11.20 m2</u>	<u>662.56 m2</u>
	TOTAL Bruttogeschossfläche Haus A,B,C,D,E und F			<u>3'214.20 m2</u>

Grünfläche:

Gesamte Grünfläche	6'196.00 m2
./. Ein- und Ausfahrt	615.04 m2
./. öffentliche Fusswege	485.48 m2
./. Ueberdachung Treppenaufgang Einstellhalle	40.96 m2
./. Haus A	364.68 m2
./. Haus B	447.96 m2
./. Haus C	198.00 m2
./. Haus D	198.00 m2
./. Haus E	176.00 m2
./. Haus F	<u>473.03 m2</u>
	3'196.85 m2
+ Bäume 2 x 30.00 m2	<u>60.00 m2</u>
	<u>3'256.85 m2</u>

Anrechenbare Landfläche:

GB Nr. 443	1'541.00 m2	
GB Nr. 967	1'866.00 m2	
GB Nr. 1095	1'563.00 m2	
GB Nr. 936	<u>1'226.00 m2</u>	6'196.00 m2

./.. Ein- und Ausfahrt

36.80 x 6.00 =	220.80 m2	
22.00 x 7.00 =	154.00 m2	
21.20 x 7.00 =	148.40 m2	
16.40 x 5.60 =	<u>91.48 m2</u>	615.04 m2

./.. öffentliche Fusswege

2.00 x 86.00 =	172.00 m2	
2.00 x 22.00 =	44.00 m2	
2.00 x 13.00 =	26.00 m2	
2.00 x 4.20 =	8.40 m2	
2.00 x 16.00 =	36.00 m2	
2.00 x 11.20 =	22.40 m2	
1.20 x 28.00 =	33.60 m2	
2.00 x 5.00 =	10.00 m2	
3.00 x 5.00 =	15.00 m2	
1.20 x 7.40 =	8.88 m2	
1.80 x 14.00 =	25.20 m2	
28.00 x 3.00 =	<u>84.00 m2</u>	485.48 m2
		<u>1'100.52 m2</u>

Anrechenbare Landfläche

5'095.48 m2

Ausnutzungsziffer:

$$AZ = \frac{\text{Bruttogeschossfläche}}{\text{Anrechb. Landfläche}} = \frac{3'214.20 \text{ m}^2}{5'095.48 \text{ m}^2} = 0.63$$

=====

Grünflächenziffer:

$$GZ = \frac{\text{Grünfläche} \times 100}{\text{Anrechb. Landfläche}} = \frac{3'256.85 \times 100}{5'095.48 \text{ m}^2} = 64 \%$$

=====

Ueberbauungsziffer:

$$UEB = \frac{\text{Ueberbaute Grünfläche} \times 100}{\text{Anrechb. Landfläche}} = \frac{1'898.63 \times 100}{5.095.48} = 37.26 \%$$

=====

Parkplatznachweis

Berechnung auf Grund gesamte Wohnungsüberbauung

Haus A

EG	3 Wohnungen	
OG	3 Wohnungen	
DG	3 Wohnungen	9 Wohnungen

Haus B

EG	3 Wohnungen	
OG	2 Wohnungen	
DG	2 Wohnungen	7 Wohnungen

Haus C

EG	2 Wohnungen	
OG	2 Wohnungen	
DG	2 Wohnungen	6 Wohnungen

Haus D

EG	2 Wohnungen	
OG	2 Wohnungen	
DG	2 Wohnungen	6 Wohnungen

Haus E

EG	2 Wohnungen	
OG	2 Wohnungen	
DG	2 Wohnungen	6 Wohnungen

Haus F

EG	3 Wohnungen	
OG	3 Wohnungen	
DG	2 Wohnungen	<u>8 Wohnungen</u>

42 Parkplätze bei Wohnungsbau

max UG Einstellhalle	49 Parkplätze
max. EG	<u>32 Parkplätze</u>
max. restlich Ausgewiesene	35 Parkplätze
