

# Gemeinde Kestenholz Gestaltungsplan Familie von Däniken, Parzelle GB Nr. 417

## Sonderbauvorschriften

Vom Gemeinderat für die Mitwirkung & die Vorprüfung verabschiedet am 24.01.2022

Mitwirkung vom 24.02.2022 bis 25.03.2022

---

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet am 3. April 2023

Öffentliche Auflage vom 6. April 2023 bis 5. Mai 2023

---

beschlossen am

03.04.2023  
~~\*\*\*.\*\*\*.2022~~

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

  
.....

  
.....

---

Vom Regierungsrat genehmigt am 20. JUNI 2023 mit RRB Nr. 2023 / 967

Der Staatsschreiber:



21. März 2023



## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitende Bestimmungen	3
§ 1	Zweck	3
§ 2	Geltungsbereich	3
§ 3	Bestandteile und Grundlagen	3
2.	Bauvorschriften	4
§ 4	Bau- und Nutzungsvorschriften	4
§ 5	Grenz- und Gebäudeabstände	4
§ 6	Gewässerbaulinie	5
§ 7	Dachgestaltung	5
§ 8	Fasadengestaltung	5
§ 9	Etappen	5
3.	Umgebungsgestaltung	5
§ 10	Umgebungs- und Freiraumgestaltung	5
§ 11	Terrainveränderungen	6
§ 12	Grünfläche	6
§ 13	Gartenbereich	6
§ 14	Verkehrsfläche	6
4.	Erschliessung und Parkierung	6
§ 15	Erschliessung	6
§ 16	Parkierung	6
5.	Umwelt 7	
§ 17	Energie	7
§ 18	Versickerung	7
6.	Abweichungen	7
§ 19	Abweichungen	7
7.	Verfahren 7	
§ 20	Inkrafttreten	7

# 1. Einleitende Bestimmungen

## § 1 Zweck

Der Gestaltungsplan Familie von Däniken, Parzelle GB Nr. 417, sichert eine ortsbildverträgliche Lösung zur baulichen Entwicklung dieser Parzelle im Sinne der Zonenvorschriften der speziellen Landwirtschaftszone.

## § 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan gekennzeichneten Perimeter. Planelemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.

## § 3 Bestandteile und Grundlagen

<sup>1</sup> Bestandteile des Gestaltungsplans mit Genehmigungsinhalt sind der Situationsplan im Massstab 1:500 und die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

<sup>2</sup> Das Richtprojekt des Architekturbüros Mario Siegenthaler GmbH, Egerkingen, vom 26. Oktober 2021, revidiert am 12. Dezember 2022, dient als richtungsweisende Grundlage für das Baugesuchsverfahren.

<sup>3</sup> Als Grundlagen mit orientierendem Charakter dienen folgende Unterlagen:

- a) der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV,
- b) die Voranfrage «Neubau Betriebsleiterwohnung sowie Neubau Remise» des Solothurner Bauernverbandes, 25. Mai 2018.

<sup>4</sup> Soweit im Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt ist, gelten die kommunalen und kantonalen Bauvorschriften.

## 2. Bauvorschriften

### § 4 Bau- und Nutzungsvorschriften

<sup>1</sup> Für die im Situationsplan festgelegten Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

Bau- bereich	Zulässige Nutzungen (max. Fläche)	Fassaden- höhe gem. KBV § 18	Gesamthöhe gemäss KBV § 18 <sup>bis</sup>
1	Lager- und Werkhalle für Umschlag und Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten und Einstellraum für landwirtschaftliche Fahrzeuge, Aufenthaltsraum mit Teeküche, Garage für das Wohnhaus	5.70 m	8.60 m
2	Wohnhaus für die Betriebsleitungsfamilie	5.70 m	7.80 m
3	Backstube (100 m <sup>2</sup> ) Wohnung für die abtretende Generation (130 m <sup>2</sup> ) Restliche Fläche: kein weiterer Wohnraum	gemäss Bestand	gemäss Bestand

<sup>2</sup> Ausserhalb dieser Baubereiche sind keine Bauten und Anlagen zulässig.

<sup>3</sup> Technische Aufbauten sind auf das Minimum zu beschränken. Mit Ausnahmen von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen dürfen sie die Gesamthöhe gemäss Abs. 2 nicht überschreiten.

<sup>4</sup> Das bestehende Bauernhaus in Baubereich 3 ist schützenswert. Es gilt § 23 des kommunalen Zonenreglements (ZR). Bauliche Massnahmen sind mit entsprechender Sorgfalt auszuführen.

### § 5 Grenz- und Gebäudeabstände

<sup>1</sup> Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber den nicht im Gestaltungsplan einbezogenen Parzellen sind gemäss § 22 und Anhang II der Kantonalen Bauverordnung (KBV) einzuhalten. Vorbehalten bleiben privatrechtlich, grundbuchlich eingetragene Vereinbarungen gegenüber Nachbargrundstücken.

<sup>2</sup> Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters ergeben sich aufgrund der Baubereiche.

## § 6 Gewässerbaulinie

Innerhalb der Gewässerbaulinie gelten die Vorschriften gemäss eidg. Gewässerschutzverordnung Art. 41c (GSchV, 814.201).

## § 7 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Im Baubereich 1 ist ein Schrägdach in Nord-Süd-Richtung mit 20° Neigung gemäss Richtprojekt zulässig. Gegen Westen darf der Dachvorsprung max. 70 cm betragen, gegen Osten hin max. 2.0 m. Für das Dach ist brauner Welleternit zulässig.

<sup>2</sup> Im Baubereich 2 ist ein Firstdach parallel zum Gewässerlauf mit 25° Neigung gemäss Richtprojekt zulässig. Abweichungen sind nur in begründeten Fällen hinsichtlich neuer Anforderungen an den Dachaufbau, Raumhöhen o.ä. zulässig. Die Vorsprünge haben den ortsüblichen Gegebenheiten zu entsprechen. Für das Dach sind Muldentonziegel zulässig.

<sup>3</sup> Abweichungen bei der Dachneigung sind nur in begründeten Fällen hinsichtlich neuer Anforderungen an den Dachaufbau, Raumhöhen o.ä. zulässig.

## § 8 Fassadengestaltung

<sup>1</sup> Im Baubereich 1 ist eine Holzfassade zulässig. Die Tore und die Fensterrahmen sind in dezenten Farben, die sich gut in die Umgebung integrieren, umzusetzen.

<sup>2</sup> Im Baubereich 2 sind die Fassaden und Fensterrahmen in einem dezenten Farbton, der sich gut in die Umgebung integriert, umzusetzen.

## § 9 Etappen

Die Etappierung ist frei.

# 3. Umgebungsgestaltung

## § 10 Umgebungs- und Freiraumgestaltung

<sup>1</sup> Die im Plan dargestellte Umgebungs- und Freiraumgestaltung sowie die Bepflanzung sind richtungsweisend.

<sup>2</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit einem separaten Umgebungs- und Begrünungsplan die definitive Gestaltung der Umgebungsbereiche festzulegen.

<sup>3</sup> Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

<sup>4</sup> Die Bepflanzung ist gleichzeitig mit der Erstellung der Umgebungsbe-  
reiche resp. den angrenzenden Baubereichen zu pflanzen.

## § 11 Terrainveränderungen

<sup>1</sup> Das massgebende Terrain gemäss KBV § 16<sup>bis</sup> wird auf 448.40 m.ü.M.  
festgelegt.

<sup>2</sup> Terrainveränderungen sind bis max. 1.20 m zulässig.

<sup>3</sup> Im Rahmen des Baugesuchs ist aufzuzeigen, dass das Oberflächenwas-  
ser nicht in den Lichtschacht auf der östlichen Seite des Wohnhauses ein-  
dringt resp. auf die Nachbarparzellen abfließt.

## § 12 Grünfläche

<sup>1</sup> Die Grünfläche ist vor Überbauung freizuhalten. Es sind mindestens  
sechs Hochstammobstbäume zusammen mit der Umgebungs- und Frei-  
raumgestaltung gemäss Abs. 9 zu pflanzen.

<sup>2</sup> Die Grünfläche ist zur Gäustrasse hin mit einem ortstypischen Zaun mit  
Mäuerchen abzugrenzen.

<sup>3</sup> Auf der Grünfläche dürfen keine Autos abgestellt werden.

## § 13 Gartenbereich

Innerhalb des Gartenbereichs sind normale Gartennutzungen zulässig.  
Innerhalb der Gewässerbaulinie gilt § 6.

## § 14 Verkehrsfläche

Die Verkehrsfläche ist mit möglichst wasserdurchlässigen Materialien  
auszugestalten.

# 4. Erschliessung und Parkierung

## § 15 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt ab der Gäustrasse.

## § 16 Parkierung

Es gelten die Bestimmungen gemäss KBV § 42 resp. Anhang III. Die Be-  
suchendenparkplätze für den Hofladen sind nördlich bzw. nordöstlich  
des Baubereichs 3 «Bestehendes Bauernhaus» anzuordnen.

## 5. Umwelt

### § 17 Energie

Die Bauten in den Baubereichen 1 und 2 sind bevorzugt an das Fernwärmenetz anzuschliessen. Alternativ ist eine Luft-Wasser-Wärmepumpe vorzusehen.

### § 18 Versickerung

Sämtlicher Niederschlag ist auf dem Areal zurückzuhalten, allenfalls mittels geeigneter Retentionsmassnahmen innerhalb der Grünfläche oder des Gartenbereichs. Regenwasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

## 6. Abweichungen

### § 19 Abweichungen

Die Baubehörde kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften genehmigen, sofern die Zielsetzung des Gestaltungsplans dadurch nicht in Frage gestellt wird und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

## 7. Verfahren

### § 20 Inkrafttreten

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

