



Teil - Gestaltungsplan "Wohnen am Bach"

Parzelle GB Nr. 2092

1:500

RRB Nr. 2024/1489 vom 24.09.2024



Legende Gesamtkonzept

Genehmigungsinhalt

- • • Geltungsbereich
- Baubereich 3-geschossig
- Balkone und Sitzplätze
- Grundriss Untergeschoss Gebäude
- ↔ Firstrichtung
- ↔ Verkehrserschliessung privat
- ↔ Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
- Wege und Vorplätze
- Parkierung Besucher / Umschlagplatz
- Velostellplatz
- Grünbereich
- Blumenwiese
- Projektierte Bäume (Anzahl und Lage nichtweisend)
- Heckenbaulinie

Orientierungsinhalt

- Strassenbaulinie
- Gewässerbaulinie
- Zonengrenze
- Wildhecke
- Gewässer
- Abbruch bestehende Gebäude
- Kanton geschützter Speicher
- Autoabstellplätze oberirdisch
- Bebauungsperimeter
- Gebäude Bestehend
- Knotensichtweite 30km/h



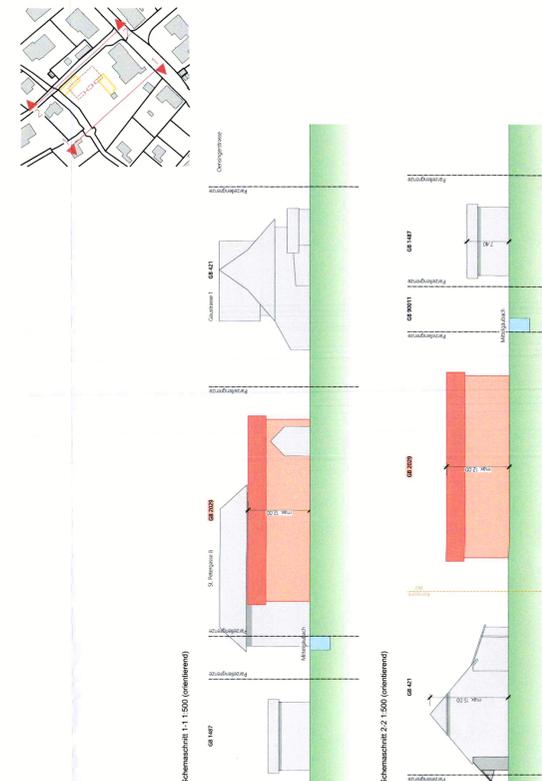
Legende Gestaltungsplan

Genehmigungsinhalt

- • • Geltungsbereich
- Baubereich 3-geschossig
- Balkone und Sitzplätze
- Grundriss Untergeschoss Gebäude
- ↔ Firstrichtung
- ↔ Verkehrserschliessung privat
- ↔ Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
- Wege und Vorplätze
- Parkierung Besucher / Umschlagplatz
- Velostellplatz
- Grünbereich
- Blumenwiese
- Projektierte Bäume (Anzahl und Lage nichtweisend)
- Heckenbaulinie

Orientierungsinhalt

- Strassenbaulinie
- Gewässerbaulinie
- Zonengrenze
- Wildhecke
- Gewässer
- Abbruch bestehende Gebäude
- Kanton geschützter Speicher
- Autoabstellplätze oberirdisch
- Gebäude Bestehend
- Knotensichtweite 30km/h



SONDERBAUVORSCHRIFTEN GESTALTUNGSPLAN «WOHNEN AM BACH»

Die Gemeinde Kestenholz erlässt, gestützt auf die §§ 14, 44-47 und 133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1976 (PBG) sowie § 1 Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV), mit dem Gestaltungsplan «Wohnen am Bach» die nachstehenden Sonderbauvorschriften:

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck und Ziele

- Der Gestaltungsplan Wohnen am Bach mit Sonderbauvorschriften schafft die Voraussetzungen für eine gut ins Ortsbild eingebettete, architektonisch hochstehende Wohnüberbauung.
- Der Gestaltungsplan verfolgt die folgenden Ziele:
 - Eine durch die Setzung und Volumetrie des Gebäudes sowie durch die Fassaden- und Dachgestaltung gut ins Ortsbild integrierte Überbauung, welche die bestehenden geschützten Gebäude berücksichtigt;
 - Ein qualitativ hochwertiger und in Anlehnung an die bäuerliche Struktur ausgestalteter Aussenraum;
 - Die Schaffung von attraktiven Wohnflächen, unter anderem für das Wohnen im Alter;
 - Ein wesentlicher Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen.

§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile

Der Gestaltungsplan Wohnen am Bach mit Sonderbauvorschriften gilt für die Parzellen GB-Nr. 2092 und GB-Nr. 421 im Gestaltungsplan durch eine schwarz gepunktete Linie gekennzeichnetem Gebiet (Geltungsbereich).

Der Gestaltungsplan beinhaltet die rechtsverbindliche Planarstellung (Massstab 1:500) und die dazu gehörenden Sonderbauvorschriften.

Das Vorprojekt (K Konzept GmbH, 12.03.2024) ist richtungweisend, bildet das städtebauliche Grundkonzept und dient mit den Schemaschritten als Grundlage für die architektonische und volumetrische Gestaltung des vorliegenden Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften bzw. für die sinngemässe Umsetzung im Baubewilligungsverfahren. Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung dient als Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde. Der Raumplanungsbericht hat orientierenden Charakter.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

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

2. Art und Mass der Nutzung

§ 4 Nutzung

Bezüglich zulässiger Nutzung gelten die Bestimmungen des Zonenreglements der Gemeinde Kestenholz (§ 5, 2-geschossige Wohnzone W2). Innerhalb der 2-geschossigen Wohnzone sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

§ 5 Baubereich

- Neue Hauptbauten, 3-geschossig zulässig.
- Es ist ein Mehrfamilienhaus zulässig.
- Die maximale Länge und Breite des Neubaus ergibt sich aus dem Gestaltungsplan. Des Weiteren gelten folgende Massvorschriften:
 - Anzahl Vollgeschosse: 3
 - Max. Gesamthöhe: 12,0 m
 - Max. Fassadenhöhe: 10,50 m
- Über den gesamten Bereich innerhalb der 2-geschossigen Wohnzone (Parzelle 2092) gilt eine Geschossflächenzahl von 0,60.
- Eine Überdachung der Eingangsbereiche ist ausserhalb des Baubereiches zulässig.

Die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sowie die Einhaltung der Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

§ 6 Balkone und Sitzplätze

Für das Gebäude sind Balkone und Sitzplätze in den dafür vorgesehenen Bereichen zu realisieren.

§ 7 Architektur

- Für die volumetrische Ausbildung des Neubaus ist das Vorprojekt massgebend.
- Es sind nur Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung erlaubt. Im Gestaltungsplan wird die Ausrichtung der First verbindlich festgelegt. Zulässig ist eine Dachneigung von min. 20°. Als Bedachung sind nicht engoberte naturrote, braunrote oder altrote Tonziegel zu verwenden. Das Dach hat die Fassade gebeseitig um 40 bis 60cm und traufseitig um 60 bis 120cm zu überragen.
- Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Photovoltaik-Anlagen und Kaminen nicht zulässig.
- Für die Materialisierung der Fassade ist Holz zu verwenden.
- Beim Gebäude ist darauf zu achten, die Themen «Förderung fassadenbewohnende Tiere» und «Schutz vor Vogelkollisionen» vorzusehen.
- Lichtemissionen sind grundsätzlich auf das notwendige Minimum zu begrenzen.

§ 8 Rückbau bestehender Gebäude

Der Rückbau der bestehenden Gebäude auf der Parzelle 2092 ist zulässig und bedarf keinen Ersatzbauten. Der Rückbau ist nur im Zusammenhang mit der Realisierung des Neubaus gestattet und ist frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen und bewilligen zu lassen.

3. Erschliessung und Parkierung

§ 9 Parkierung / Abstellplätze

Für die Bewohnenden ist eine gemeinsame unterirdische Einstellhalle mit bis zu 2 Autoabstellplätzen pro Wohnung zu erstellen. Die Ein- und Ausfahrt zu der Einstellhalle erfolgt über den im Gestaltungsplan gekennzeichneten Bereich. Lage und Grösse der Einstellhalle ist im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen. Mindestens 50% der Autoabstellplätzen sind mit Ladestationen für Elektroautos auszustatten.

Für Besuchende sind pro 10 Wohneinheiten mindestens 1 oberirdischer Autoabstellplatz zu realisieren. Die Abstellplätze sind im Bereich Parkierung Besucher anzuordnen.

Die Abstellplätze für Fahrräder sind dezentral in genügender Anzahl gemäss der jeweils gültigen Norm des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute innerhalb des Gebäudes oder im Bereich der Gebäudezugänge anzuordnen.

§ 10 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt ab der St. Peterstrasse.

4. Aussenraum

§ 11 Grünbereich

- Der Grünbereich ist zu begrünen (Ausnahmen siehe Abs. 3). Es sind standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden.
- Der Grünbereich hat einen Hostetten-Charakter aufzuweisen. Dazu ist eine standortgerechte und artenreiche Wiese anzulegen sowie Hochstammobstbäume zu pflanzen. In den nicht begehbaren Bereichen der Wiese, ist eine Blumenwiese mit einheimischen Arten anzulegen mit entsprechendem Unterhalt. Der Gestaltungsplan gibt richtungswiesend die Standorte der Bäume vor. Die genaue Lage und Anzahl Bäume sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Die Stammhöhe hat zum Zeitpunkt der Anpflanzung mindestens 1,20 m zu betragen.
- Im Gestaltungsplan bezeichnete Hecke ist zu erhalten und als Wildhecke mit einheimischen und standortgerechten Straucharten weiterzuentwickeln.
- Im Grünbereich mit Hostetten-Charakter ist eine zurückhaltende Aufenthalts-/ Begegnungsfläche inkl. Möblierung sowie eine Durchwegung mit Kiesbelag zulässig. Zulässig sind auch vereinzelt Spielgeräte. Bei der Möblierung ist auf den Hostetten-Charakter Bezug zu nehmen. Es sind natürliche Materialien zu verwenden.

§ 12 Privater Aussenraum

- Sitzplätze sind für das Mehrfamilienhaus im Bereich Balkone zu erstellen.
- Nebenbauten wie Cheminéeanlagen, Kleintierställe, Spieltürme und natürliche Einfriedungen sind nicht zulässig.
- Die Trennung des privaten Aussenraums darf nur mittels Bepflanzungen erfolgen.
- Entlang des Mittelgübachs wird eine Bepflanzung mit einer Wildhecke angestrebt.

§ 13 Wege und Vorplätze

Die Bereiche Wege und Vorplätze dienen der Erschliessung der Bauten für Fuss- und Veloverkehr.

Zur Zeit VSS 40 065 (Bedarfsmittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen)

§ 14 Licht

Lichtemissionen sind grundsätzlich auf ein Minimum zu begrenzen und künstliche Beleuchtung ist nur dort einzusetzen, wo es zwingend nötig ist. Ein Beleuchtungskonzept wird im Baubewilligungsverfahren gefordert.

5. Umwelt

§ 15 Energie

Der Neubau muss so erstellt und ausgerüstet werden, dass höchstens 60% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt sind.

§ 16 Entsorgung

Die Entsorgungsstelle ist unterirdisch anzuordnen.

§ 17 Entwässerung

Die Entwässerung richtet sich nach dem rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplan der Gemeinde.

Das Regenwasser der Wege und Plätze ist oberflächlich diffus oder über die Schulter zur Versickerung zu bringen. Das Regenwasser der Dachflächen ist in 1. Priorität auf dem Areal zu versickern, in 2. Priorität in den Mittelgübach einzuleiten. Dabei sind eine oberflächliche Ableitung sowie weitere Retentionsmassnahmen zu prüfen. Für die Einleitung in den Mittelgübach ist eine Bewilligung des Bau- und Justizdepartementes erforderlich.

§ 18 Boden

Beim Bodenabtrag innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Gestaltungsplanes kommt § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass der Boden auf eine mögliche Schadstoffbelastung untersucht werden muss, sofern er nicht vor Ort (gleiche Bodenbelastung) weiterverwendet werden kann.

6. Etappierung

§ 19 Etappierung

Mit der Überbauung sind die dazugehörige Erschliessungs- / Aussen- / Grünräume auf der Parzelle GB-Nr. 2092 zu realisieren.

7. Schlussbestimmungen

§ 20 Abweichungen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen, hygienischen oder funktionalen Lösung im Rahmen des ordentlichen Bewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und von einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zulassen, sofern das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen oder kommunalen Bestimmungen verletzt werden und öffentlichen und achtsamer nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 21 Inkrafttreten

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

Kanton Solothurn

Kestenholz / Einwohnergemeinde Kestenholz

Planart

Planbezeichnung

Massstab: Verfahrensstand / Planungsstatus

Öffentliche Auflage vom 25.04.2024 bis 24.05.2024

Beschlossen vom Gemeinderat am 22.04.2024

Der/Die Gemeindepräsident/in: Der/Die Gemeindevorsteher/in:

[Signatures]

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2024/1489 am 24.09.2024

Der Staatschreiber:

[Signature]

Publikation im Amtsblatt am 18.10.2024

K Konzept GmbH Architektur und Baumanagement