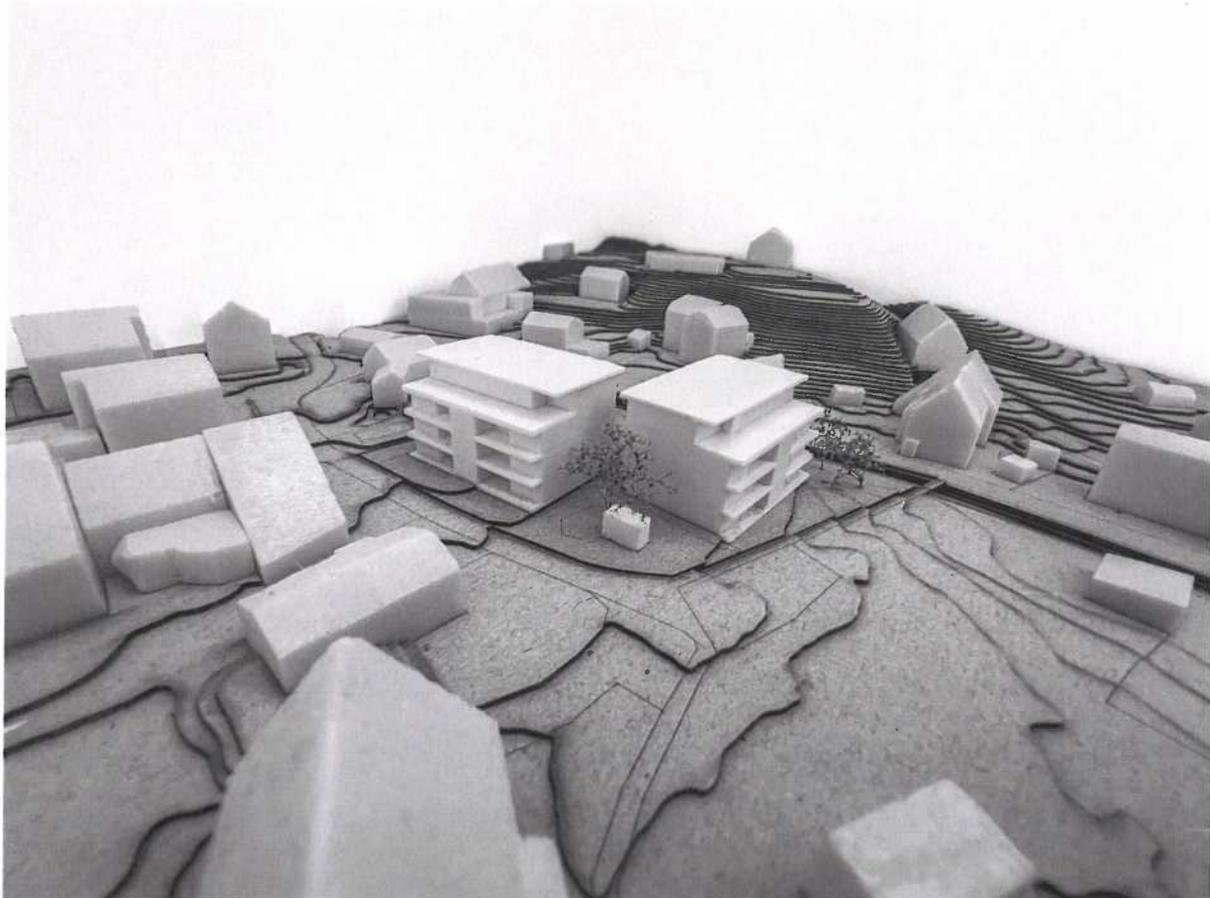


Gestaltungsplan «im Winkel»

Sonderbauvorschriften



A Allgemeine Bestimmungen

§1 Zweck des Gestaltungsplans

¹ Der Gestaltungsplan im Winkel bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingepassten dichten Wohnüberbauung. Unter Berücksichtigung des abfallenden Terrains, des Trafohauses und der Gewässerbaulinie soll eine Wohnüberbauung mit hoher Qualität entstehen.

§2 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichneten Perimeter. Der Plan umfasst die Parzellen GB Nrn. 841 und 895.

§3 Stellung zum Bau- und Zonenreglement

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

B Bauten und Anlagen

§4 Art der Nutzung

¹ In den Baubereichen für 4-geschossige Mehrfamilienhäuser sind Wohnbauten sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, deren Bauweise der W3 angepasst ist (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers, etc.).

² In den Baubereichen für 1-geschossige Nebenbauten sind unbewohnte Neben- und Abstellräume, Unterstände und Trafohäuser zugelassen.

§5 Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Der gesetzliche Grenzabstand zwischen den Neubauten innerhalb des Gestaltungsplanes darf unterschritten werden und bedarf keiner Dienstbarkeiten und Ausnahmegewilligungen.

² Die minimalen Gebäudeabstände sind durch die Baubereiche festgelegt. Bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände sind im Geltungsbereich keine dinglichen Rechte notwendig. Die Einhaltung der Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) ist im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.

³ Gegenüber aussenliegenden Grundstücken sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Eine Unterschreitung bedarf eine Dienstbarkeit oder eine Ausnahmegewilligung.

§6 Mass der Nutzung

¹ Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den Baubereichen und der in den Baubereichen geltenden Baumassen.

² Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsschächte, Solaranlagen, Liftaufbauten und dergleichen, sind als Teil der Architektur zusammenzufassen und werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind.

³ Klein- und Nebenbauten (max. 40m² Grundfläche, 1-geschossig) dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, sofern keine öffentlichen oder privatrechtlichen Interessen betroffen sind.

⁴ Pro Baubereich ist jeweils ein Gebäudevolumen zu realisieren.

⁵ Vorspringende Gebäudeteile wie Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone, ragen höchstens 1,2 m in der Tiefe über die Fassadenflucht hinaus.

⁶ Die Maximale Überbauungsziffer liegt bei 30%.

⁷ Die Maximale Geschosshöhe liegt bei 4 Vollgeschossen ohne Attika.

§7 Baubereiche

¹ In den Baubereichen A und B gelten folgende Baumassen:

- Geschosshöhe: max. 4 Vollgeschosse
- Max. Fassadenhöhe: 13.50m

² Im Baubereiche T gilt folgende Baumasse:

- Geschosshöhe: max. 1 Vollgeschoss ohne zusätzliches Attikageschoss
- Max. Fassadenhöhe: 4.50m

C Gestaltung

§8 Architektur

¹ Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Beurteilung der Bauprojekte im Baugesuchsverfahren richtet sich an die nachfolgenden Kriterien:

- Proportionen und Stellung der Gebäudevolumen
- Architektonische Gliederung und Fassadengestaltung
- Terrain- und Umgebungsgestaltung (private und gemeinschaftliche Freiflächen)
- Wirkung von Material und Farben

§9 Dachgestaltung

¹ In den Baubereichen sind ausschliesslich Flachdächer zugelassen. Für Nebenbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

² Die Dächer sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten die Qualitätsanforderungen gemäss Norm SIA 312. Von dieser Pflicht ausgenommen sind begehbare Dachterrassen und Kleinflächen von weniger als 30m².

§10 Fassadengestaltung

¹ Die Farbgebung und Materialwahl sind so aufeinander abzustimmen, dass die Neubauten als Einheit erscheinen und zusammen mit der bestehenden Umgebung (Nachbarbauten, Orts- und Landschaftsbild) eine gute Gesamtwirkung entsteht, wobei das Richtprojekt orientierenden Charakter hat.

§11 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung hat naturnah und ohne grössere versiegelte Fläche zu erfolgen. Die verschiedenen Umgebungsflächen sind in ihrer Funktion und Nutzung zu differenzieren und attraktiv zu gestalten.

² Das Anlegen eines unversiegelten Wegnetzes für Fusswege ist im gesamten Grünbereich zugelassen.

³ Bei der Bepflanzung sind einheimische Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

⁴ Gemeinschaftlich genutzte Aufenthaltsbereiche, Kinderspielflächen sowie Kleinbauten und Anlagen, welche diesen Nutzungen dienen, sind ebenfalls zugelassen.

⁵ Mit dem ersten Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit bestehendem und neuem Gehölz, Terrainveränderungen und Stützmauern einzureichen.

⁶ Es ist ein Pflegekonzept zu erarbeiten und mit dem ersten Baugesuch einzureichen.

D Erschliessung und Parkierung

§12 Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den Fuss-, Rad- und motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Strasse im Winkel.

² Innerhalb des Geltungsbereichs sind alle Erschliessungsanlagen privat.

§13 Kehrrichtbeseitigung

¹ Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen.

² Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Übergabe einzurichten.

³ Die genaue Lage und das Ausmass der Entsorgungsanlage wird im Bewilligungsverfahren festgelegt.

§14 Parkierung

¹ Die Autoabstellplätze für die Bewohner sind unterirdisch in der Einstellhalle anzuordnen. Der Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle ist im Gestaltungsplan richtungsweisend dargestellt. Die genaue Lage der Einstellhalle, wie auch der Ein- und Ausfahrt ist im Baugesuchsverfahren verbindlich festzulegen.

² Die Besucherparkplätze sind oberirdisch an der Strasse im Winkel zu realisieren. Die Parkierungsfläche ist hinsichtlich ihrer Gestaltung optisch in die umgebenden Flächen zu integrieren. Die Lage ist richtungsweisend und im Baugesuchsverfahren verbindlich festzulegen.

³ Die Anzahl Abstell- und Fahrradabstellplätze, deren Lage und die Gestaltung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Massgebend sind die jeweiligen Normen des Schweizer Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (SN 40'065 und SN 40'666) sowie die KBV§42 mit Anhang III.

⁴ Für das Nachrüsten der unterirdischen Abstellplätze mit Elektroladestationen ist bei jedem Abstellplatz die Ausbaustufe C2 (Power to parking) nach SIA 2060 vorzusehen.

E Weitere Bestimmungen

§15 Energie

¹ Die Verwendung erneuerbarer Energie ist anzustreben.

² Das Konzept der Energieversorgung ist auf eine möglichst geringe Umweltbelastung auszurichten. Dabei sind insbesondere folgende Ziele anzustreben:

a. Grösstmöglicher Einsatz von Alternativenergien (z. B. Erdwärme, Grundwasser, Luft, Sonne).

b. Soweit Verbrennungsanlagen notwendig sind, ist der Einsatz von nicht fossilen Brennstoffen zu prüfen.

c. Auf den Hauptdächern sind Solarenergiegewinnungsanlagen in maximaler Grösse und in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung zu erstellen.

d. Ortsbildverträglich angebrachte Photovoltaikmodule an den Balkonbrüstungen sind zulässig.

³ Zur Vermeidung von Lichtemissionen sind die Punkte Ausrichtung, naturverträgliches Spektrum, Zeitmanagement und Abschirmung des 7-Punkte-Plan der Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» (BAFU 2021) aufzunehmen.

⁴ Im Weiteren gilt die Energiegesetzgebung des Kantons Solothurn.

- §16 Entwässerung
¹ Unverschmutztes Regenwasser von Parkfeldern, Wegen und Plätzen ist oberflächlich über eine bewachsene Bodenschicht (über die Schulter) versickern zu lassen.
² Das Dachwasser ist nach Möglichkeit mit Retentionsmassnahmen in die Limmern einzuleiten.
³ Die begehbaren Balkone müssen über eine belebte Bodenpassage oder über die Schmutzwasserkanalisation entwässert werden.
- §17 Ausnahmen
¹ Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn diese dem Zweck des Plans nicht entgegenstehen, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt werden.
- §18 Etappierungen
¹ Die etappierte Ausführung der Bauten ist zulässig.
² Die etappierte Ausführung der Umgebungsgestaltung ist zulässig.
- §19 Inkrafttreten
¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

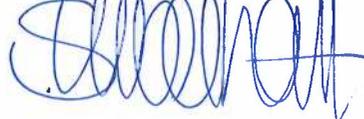
Genehmigungsvermerke

Öffentliche Auflage vom 04. Oktober 2024 bis Montag, 04. November 2024;
beschlossen vom Gemeinderat Mümliswil-Ramiswil am 26. September 2024.

Der Gemeindepräsident



Die Gemeindeschreiberin



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2025/781 vom 20. Mai 2025

publiziert im Amtsblatt am 20. Juni 2025

Der Staatsschreiber

