

16/ 63

Gemeinde Rüttenen

# Gestaltungsplan "am Bach" GBNR. 137, 73

mit Sonderbauvorschriften

## STAND 03.06.2016 GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

Öffentliche Auflage vom 13. Juni 2016 bis 12. Juli 2016

Beschluss des Gemeinderats vom 30. Mai 2016

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB-Nr. 19/12 vom 7. 11. 16

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeverwalter:



Der Staatsschreiber:



Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 48/02.12.2016

FLURYUNDRUDOLF Architekten AG  
Untere Steingrubenstr. 19  
4502 Solothurn

Tel. 032 622 32 20  
Fax 032 622 24 28  
info@fluryundrudolf.ch

### Gestaltungsplan "am Bach" 1:500

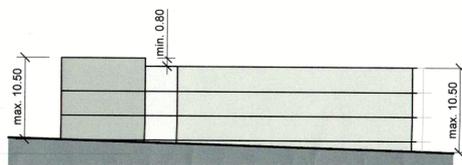
#### Legende

##### Genehmigungsinhalt

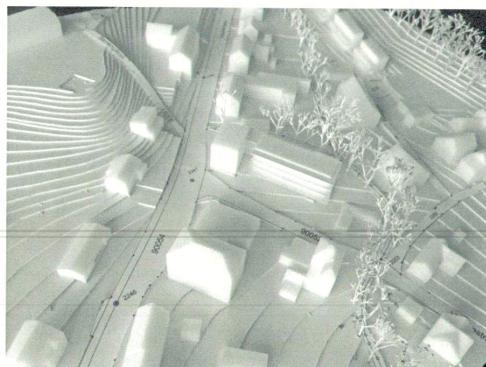
- Geltungsbereich
- Bachabstandslinie
- Verlegung Quellwasserleitung
- Abbruch best. Bauten
- A** Baubereich A, 3 geschossig mit Flachdach  
Höhe maximal 10.5m  
mind. 80cm höher abgesetzt zu  
3 geschossigen Anbau mit Flachdach
- B** Baubereich B, 3 geschossig mit Flachdach  
Höhe maximal 10.5m
- Bereiche für volumetrische Abweichungen,  
Balkone, Laubengänge und Wintergärten.  
Unter Wahrung der Abstandsvorschriften.
- Bestehende Bauten
- Erschliessung Einstellhalle
- Bereich private Erschliessung
- Offener Vorplatzbereich  
mit öffentlichem Charakter, Hartbelag
- Baulicher Abschluss zur Fahrbahn
- Bereich für Trottoirnutzung
- Freihaltebereich mit Besucherparkplätzen,  
flach begrünt
- Grünbereich
- Privater Grünbereich

##### Orientierender Inhalt

- Bestehende Quellwasserleitung  
Wasserversorgung Langendorf
- Bereich mit erhaltenswerten Naturobjekten  
(bestehende Bachuferbepflanzung)
- Einheimische neue Bäume



Ansicht West Schematisch



Modellfotos



Situation / Grundriss

#### Sonderbauvorschriften

- § 1 Geltungsbereich**  
Die nachfolgenden Vorschriften gelten für das im Plan umrandete Gebiet.
- § 2 Stellung zur Grundordnung**  
Soweit die nachfolgenden Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Rüttenen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 3 Zweck**  
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt:  
1. Die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Bebauung auf GBNR 137 nach dem Grundsatz der inneren Verdichtung  
2. Sicherstellung der öffentlichen Fusswegverbindung Sternengässli - Verenastrasse.
- § 4 Nutzung**  
Das Grundstück GBNr. 137 befindet sich in der Kernzone gemäss Zonenplan vom 5. Juni 2007. Gemäss geltendem Zonenreglement sind folgende Nutzungen zugelassen: Wohnen, Geschäfte, nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen.
- § 5 Nutzungsmass**  
Das Nutzungsmass ergibt sich aus dem volumetrisch definierten Baubereich.  
Die Ausnutzung liegt maximal 20% über der Ausnutzung der Kernzone K von 0.6.  
Die maximale zulässige BGF beträgt 1241 m<sup>2</sup>. (1724m<sup>2</sup> x 0.72)
- § 6 Baubereiche**  
Baubereich A: 3 Vollgeschosse mit Flachdach. Ein Attikageschoss ist nicht zulässig.  
Die Gebäudehöhe beträgt maximal 11.3m.  
Das Gebäude ist mind. 80cm höher abgesetzt zum dreigeschossigen Anbau mit Flachdach.  
Baubereich B: 3 Vollgeschosse mit Flachdach. Gebäudehöhe max. 10.5m.  
Baubereich C: Eingeschossiger Bereich für Abstellraum und Gebäudetechnik.
- § 7 Basisererschliessung**  
Die Erschliessung der Einstellhalle hat über den im Gestaltungsplan markierten Bereich an der Verenastrasse zu erfolgen.
- § 8 Öffentlicher Fussweg (Trottoir)**  
Die öffentliche Fusswegverbindung entlang der Hauptstrasse ist mit einer Breite von 2.30 Meter vorzusehen. Dieser Trottoirbereich ist zur Fahrbahn mit einem Randstein RN12 mit 6 cm Anschlag abzutrennen
- § 9 Lärmschutz**  
Der Geltungsbereich befindet sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe II.  
Somit sind die Lärmgrenzwerte von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht einzuhalten.  
Die Nordfassaden des Gebäudes A weist eine Immissionsgrenzwertüberschreitung auf.  
Im Baubewilligungsverfahren ist mittels einem Lärmgutachten aufzuzeigen, dass die massgebenden Lärmgrenzwerte eingehalten werden können
- § 10 Parkierung**  
Die notwendigen Parkplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle und die notwendigen Besucherparkplätze oberirdisch an der Verenastrasse vorzusehen.  
Die definitive Anzahl richtet sich nach der kantonalen Bauverordnung (KBV) und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt
- § 11 Offener Vorplatzbereich**  
Der Vorplatzbereich nördlich und westlich des Baubereiches A ist einheitlich als öffentlich zugänglicher Bereich so zu gestalten, dass dieser nicht von Motorfahrzeugen befahren und nicht darauf parkiert werden kann.  
Die definitive Gestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- § 12 Grünbereich**  
In den begrünten Flächen sind Spielanlagen mit Spielgeräten zugelassen.  
Die definitive Lage und Gestaltung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.  
Die bestehende Bachuferbepflanzung ist beizubehalten und bis zur Hauptstrasse zu ergänzen.  
Es ist ein separater Umgebungsplan einzureichen.
- § 13 Privater Grünbereich / Hecke**  
Die privaten Grünbereiche können den Erdgeschosswohnungen zur individuellen Nutzung zugewiesen werden.  
Räumliche Abtrennungen untereinander müssen durchgehend einheitlich gestaltet werden.  
Dieser private Grünbereich ist mit einer geschnittenen Hecke aus einheimischen Pflanzen einzufassen.
- § 14 Grenz- und Gebäudeabstände**  
Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan durch die Baufelder festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkt dringlicher Rechte.  
Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.
- § 15 Abweichungen**  
Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen sind möglich, wenn dadurch wertvollere Lösungen ermöglicht werden. Die Baubehörde kann diese Abweichungen zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes entsprechen und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.
- § 16 Inkrafttreten, Genehmigung**  
Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt mit der im Amtsblatt publizierten Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Der Gestaltungsplan ist im Grundbuch anzumerken.