

GESTALTUNGSPLAN "FELDSTRASSE" SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Einwohnergemeinde Rüttenen | Kanton Solothurn

Genehmigungsexemplar vom 23. Februar 2023

Teilzonen- und Erschliessungsplan | Gestaltungsplan | **Sonderbauvorschriften** |

Raumplanungs- und Mitwirkungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINES	5
§ 1 Zweck des Gestaltungsplans	5
§ 2 Geltungsbereich	5
§ 3 Stellung zur Bauordnung	5
B BAUTEN UND ANLAGEN	6
§ 4 Art der Nutzung	6
§ 5 Mass der Nutzung	6
C GESTALTUNG	7
§ 6 Richtprojekt	7
§ 7 Fassadengestaltung	7
§ 8 Dachgestaltung	7
§ 9 Umgebungsgestaltung	7
§ 10 Grünraum	7
§ 11 Erschliessungsflächen	7
§ 12 Innenhof	8
D ERSCHLIESSUNG, LÄRMSCHUTZ, ENERGIE	9
§ 13 Erschliessung	9
§ 14 Abstellplätze	9
§ 15 Kehrichtbeseitigung	9
§ 16 Lärmschutz	9
§ 17 Energie	9
E SCHLUSSBESTIMMUNGEN	10
§ 18 Ausnahmen	10
§ 19 Inkrafttreten	10
GENEHMIGUNGSVERMERKE	11

A ALLGEMEINES

§ 1 Zweck des Gestaltungsplans

¹ Unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Umgebung soll eine Überbauung mit hoher Qualität entstehen. Der Gestaltungsplan "Feldstrasse" bezweckt die planerische Sicherung des Siegerprojektes aus dem Studienauftrag (siehe Schlussbericht ortsbaulicher Studienauftrag "Feldstrasse/Hauptstrasse" vom 19. September 2017).

² Mit dem Gestaltungsplan "Feldstrasse" sollen folgende Abweichungen von der Grundnutzung erfolgen können:

- > Zweigeschossiges Gebäude im Baufeld C
- > Reduktion der Grünflächenziffer

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

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

B BAUTEN UND ANLAGEN

§ 4 Art der Nutzung

- ¹ In allen Baufeldern sind Wohnen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Im Erdgeschoss des Baufeldes A sind Nutzungen mit öffentlichkeitsorientiertem Charakter zu realisieren.
- ² In den Bereichen für Vorzonen sind folgende Nutzungen zugelassen:
 - a. Vorzone A: Im 1. - 3. Obergeschoss sind Balkone zulässig.
 - b. Vorzone C: Auf der Ebene des Erdgeschosses des Baufeldes C (OK Boden) ist eine erhöhte halbprivate Erschliessung mit Überdachung zulässig.

§ 5 Mass der Nutzung

- ¹ Für die einzelnen Baufelder gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

	GZ	GH	Koordinaten		
Baufeld A	4	13.5 m	A1	2'606'777.36	1'230'941.88
			A2	2'606'783.90	1'230'934.99
			A3	2'606'800.58	1'230'950.83
			A4	2'606'794.03	1'230'957.72
Baufeld B	3	10.5 m	B1	2'606'803.47	1'230'956.06
			B2	2'606'812.17	1'230'964.33
			B3	2'606'787.72	1'230'990.07
			B4	2'606'771.19	1'230'974.36
			B5	2'606'779.45	1'230'965.66
			B6	2'606'787.28	1'230'973.10
Baufeld C	2 - 3	10.5 m	C1	2'606'759.37	1'230'963.14
			C2	2'606'774.52	1'230'947.19
			C3	2'606'782.21	1'230'954.49
			C4	2'606'767.05	1'230'970.44

GZ Geschosszahl

GH Gebäudehöhe

- ² Im gesamten Geltungsbereich des Gestaltungsplans darf eine maximale Bruttogeschossfläche von 2'470.0 m² realisiert werden.
- ³ Insgesamt sind innerhalb des Geltungsbereiches min. 645.0 m² Grünfläche zu realisieren.
- ⁴ Kleinbauten, wie z.B. überdeckte Veloabstellplätze, sind lediglich in den im Gestaltungsplan gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- ⁵ Attikageschosse sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

C GESTALTUNG

§ 6 Richtprojekt

Das Richtprojekt "Bebauung" vom 3. Dezember 2020 dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen.

§ 7 Fassadengestaltung

Die Farbgebung und Materialwahl sind so aufeinander abzustimmen, dass die Neubauten als Einheit erscheinen und eine Aufwertung des Ortsbildes bewirken.

§ 8 Dachgestaltung

Die Gebäude sind mit Flachdächern zu erstellen, welche extensiv zu begrünen sind. PV-Anlagen sind in Kombination mit Begrünung möglich.

§ 9 Umgebungsgestaltung

¹ Das Richtprojekt "Umgebung" vom 3. Dezember 2020 dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen.

² Die Umgebung ist so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

³ Der Freiraum hat vielfältig nutzbare Flächen und attraktive Übergänge zwischen öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Aussenräumen anzubieten.

⁴ Bei der Bepflanzung sind standortheimische Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

⁵ Mit dem ersten Baugesuch ist ein Umgebungsplan über den gesamten Wirkungsbereich mit folgenden minimalen Inhalten einzureichen:

- a. Gestaltung und Materialisierung der Erschliessungsfläche
- b. Gestaltung, Materialisierung und Möblierung des Innenhofes (bspw. Spielflächen)
- c. Gestaltung des Grünraums (bspw. Baumgruppen)
- d. Nachweis der Grünflächenziffer

§ 10 Grünraum

Der Grünraum hat eine ökologische, besonders hochwertige Gestaltung aufzuweisen (siehe auch § 9 Umgebungsgestaltung).

§ 11 Erschliessungsflächen

¹ Zwischen dem Baufeld A und der Hauptstrasse ist Stellfläche für die Feuerwehr sicherzustellen.

² Willkürliches Parkieren und Befahren ist zu verunmöglichen.

³ Der öffentliche Fussweg im Bereich der Parzellen GB Nrn. 323 und 733 ist mit versickerungsfähigen Belägen auszugestalten.

§ 12 Innenhof

¹ Der Innenhof ist möglichst naturnah zu gestalten. Es sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Wildpflasterung, Kies, Mergel etc.).

² Im Bereich des Innenhofes sind Spiel- und Aufenthaltsflächen zu realisieren.

D ERSCHLIESSUNG, LÄRMSCHUTZ, ENERGIE

§ 13 Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung mit Motorfahrzeugen erfolgt ab der Feldstrasse.
- ² Die Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle erfolgt ab der Feldstrasse, an dem im Gestaltungsplan gekennzeichneten Bereich.
- ³ In dem im Gestaltungsplan gekennzeichneten Bereich ist eine überdachte, eingeschossige Ein-/Ausfahrt für die Einstellhalle zugelassen.

§ 14 Abstellplätze

- ¹ Die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach § 42 KBV.
- ² Oberirdisch sind max. drei Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Besucher vorzusehen.
- ³ Pro Zimmer ist mindestens ein Abstellplatz für Velos zu erstellen.

§ 15 Kehrichtbeseitigung

Die Kehrichtbeseitigung erfolgt zentralisiert. In dem im Gestaltungsplan gekennzeichneten Bereich sind Abstellplätze für Container zu erstellen.

§ 16 Lärmschutz

- ¹ Im gesamten Geltungsbereich gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.
- ² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist gemäss Art. 31 LSV (SR 814.41) und § 12 LSV-SO (BGS 812.61) ein Lärmgutachten einzureichen.

§ 17 Energie

Für den Wärmebedarf der Neubauten ist der Einsatz erneuerbarer Energie anzustreben. Die Prüfung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

E SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 18 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und den einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 19 Inkrafttreten

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. öffentliche Auflage von 5. November bis 6. Dezember 2021
2. öffentliche Auflage von 7. Januar bis 7. Februar 2022

Beschlossen vom Gemeinderat am 7. Dezember 2022

Der Gemeindepräsident



Markus Boss

Der Gemeindeschreiber



Franz Lüthi
Fabian Lüthi



Genehmigung vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1424 vom 12. SEP. 2023

Der Staatsschreiber



Andreas Eng



Publikation im Amtsblatt Nr. vom 06. OKT. 2023

