

Einwohnergemeinde Kestenholz

Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Überbauung "Bachtelen"

Vorprüfungsexemplar

Aktuelles Exemplar	Eingereicht	Genehmigt zurück
Bau-/Planungskommission	25.01.2024	25.01.2024
Planungsbehörde	21.02.2024
Vorprüfung
Mitwirkung
Auflage

Plantitel	Massstab		
Gestaltungsplan	1 : 500		
Plannummer	Datum Gezeichnet	Datum Revidiert	Format
23014.1	25.01.2024 aa	29.02.2024 aa	841.0 x 594.0
Systempfad	Druckdatum		
G:\PROJEKTE\MPH_Murpf Personalhaus Kestenholz_2301416 Pläne\1_Vorprojekt\Gestaltungsplan\MPH Murpf Kestenholz Gestaltungsplan.ph	29.02.2024		

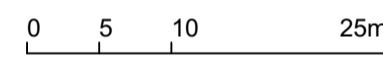
ZSB ARCHITEKTEN SIA AG	Schachenstrasse 40 CH-4702 Oensingen +41 62 388 20 85	Artenstrasse 24 CH-8032 Zürich +41 44 251 85 55	info@zsbarchitekten.ch www.zsbarchitekten.ch
------------------------	---	---	---

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich
- Baubereiche 1 und 2
- Verkehrsfläche
- Parkierungsfläche
- Grünfläche
- Zu-/Wegfahrt (Lage sinngemäss verbindlich)
- Fuss-/Veloweg (Lage sinngemäss verbindlich)
- Perimeter unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
- Aufenthalt-/ Spiel-/ Freizeitflächen / Grünfläche
- Projektierte Bäume (Anzahl und Lage orientierend)

Orientierungsinhalt

- Baulinie Gemeinde
- Grünzone
- Projektstand Architekt (Stand 21.02.24)
- Abbruch best. Gebäude
- Bereich für Containerplatz
- Parkplätze oberirdisch
- Sichtbermen:
A MFZ
A Velo



Sonderbauvorschriften

Stützt auf die §§ 14 und 44 - 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Kestenholz folgende, mit dem Gestaltungsplan Überbauung «Bachtelen» verbundenen Sonderbauvorschriften:

I Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

- Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften schafft die Voraussetzung für eine Überbauung mit hoher städtebaulicher Qualität sowie die Aufwertung des Strassenbildes und des Aussenraumes.
- Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften verfolgt folgende übergeordnete Ziele:
 - Schaffen der planungsrechtlichen und gestalterischen Grundlage für die nachhaltige und qualitativ hochwertige Entwicklung des Gebiets auf der Grundlage des Richtprojekts
 - Sicherstellung der grundeigentümerverbindlichen Umsetzung der Gestaltungsplanpflichten aus dem Zonenreglement der Einwohnergemeinde Kestenholz
- Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften konkretisiert sinngemäss die Planungsvorstellungen auf der Grundlage des Richtprojekts (ZSB ARCHITEKTEN SIA AG, 21.02.2024).

§ 2 Geltungsbereich, Bestandteile und Stellung zur Grundordnung

- Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich).
- Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Gestaltungsplan und die vorliegenden Sonderbauvorschriften. Der Raumplanungsbericht ist richtungweisend (orientierend).
- Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Kestenholz sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 3 Inhalte des Gestaltungsplans

- Im Gestaltungsplan werden insbesondere festgelegt: der Geltungsbereich, die Baubereiche, die Baumasse, die Gestaltung, die Erschliessung, Parkierung sowie die Umgebungsgestaltung auf den Parzellen mit Grundstück-Nummern Kestenholz 461, 462, 928 und 1884.

II Nutzung und Baubereiche

§ 4 Art der Nutzung

- In den Baubereichen 1 und 2 ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen. Die Wohnungsgrössen sind auf Kleinheiten ausgerichtet.
- Die Verkehrsfläche entlang der Wolfwilerstrasse dient der Zufahrt zu der Einstellhalle, der Schaffung von oberirdischen Besucher-Parkplätzen und zur Sicherstellung der Notzufahrt.
- Die Bereiche Erschliessung und Aufenthalt dienen dem Zugang zu den Treppenanlagen und Hauseingängen.
- Die Fuss- und Velowege dienen der inneren Erschliessung des Areal.
- Die Grünflächen dienen der Erschliessung, sowie der Erholung und Begegnung der Bewohner. Zulässig sind die Erstellung von Stützmauern, Wasserelementen, Freizeitflächen und Aussensitzplätzen. Nicht diesen Zwecken dienende Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Die Grünflächen sind der Überbauung dienend.

§ 5 Massvorschriften

- Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen 1 und 2 sowie der in den Baubereichen geltenden Baumassen.
- Für den Baubereich 1 und 2 gelten folgende Baumasse:
Max. Geschosshöhe: ab gewachsenem Terrain 3 Vollgeschosse (ohne Attika)
Max. Fassadenhöhe: 10.50 m
- Die Geschossflächenziffer im Geltungsbereich betragen oberirdisch (GFZ) 0.60 zuzüglich 0.10 Bonus bzw. unterirdisch (GFZu) 0.60 zuzüglich 0.10 Bonus. Der Bonus wird aufgrund der hohen städtebaulichen und aussenräumlichen Qualität sowie des qualitätssichernden und abgestimmten Verfahren gewährt.
- Kamine, Lüftungsschächte, Solaranlagen, Liftaufbauten, Alarmanlagen und dergleichen sind als Teil der Architektur zusammenzufassen und werden als technisch bedingte Dachaufbauten ausgebildet.

§ 6 Bauten und Anlagen ausserhalb Baubereiche

- Bewilligungspflichtige freistehende, 1-geschossige Nebenbauten bis zu 30 m² Gebäudefläche pro Gebäude (wie überdachte Veloabstellplätze, überdachte Abfahrtsrampe), welche keiner Wohnnutzung dienen, sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Bestimmte Ausnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens möglich.

§ 7 Grünflächenziffer

- Im Gestaltungsplanperimeter ist eine Grünflächenziffer von mind. 40 % einzuhalten. Das Anrechnen hochstämmiger Bäume an die Grünflächenziffer ist zulässig. Extensiv begrünte Flachdächer sind nicht an die Grünflächenziffer anrechenbar.

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstände

- Bei Unterschreitung gesetzlicher Gebäudeabstände sind keine dinglichen Rechte notwendig. Die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sowie die Einhaltung der Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

III Gestaltung

§ 9 Architektur

- Die Bauten müssen eine gesamtheitliche Wirkung und eine einheitliche Architektursprache sowie Materialisierung aufweisen.

§ 10 Umgebungs- und Dachgestaltung

- Es ist ein abgestimmtes Umgebungskonzept durch einen ausgewiesenen Landschaftsarchitekten zu erarbeiten und im Baugesuchverfahren zu präzisieren.
- Es sind nur Flachdächer zugelassen. Flachdächer sind soweit technisch möglich extensiv zu begrünen (nährstoffarmes Substrat) und als Retentionsvolumen für Meteorwasser zu nutzen.
- Auf den Dachflächen mit Solar- sowie Photovoltaikanlagen sind Kiesflächen zugelassen.
- Es sind grundsätzlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Abweichungen sind im Baugesuchverfahren zu begründen und von der Behörde zu genehmigen. Die Einhaltung der Sichtzonen gemäss §50 KBV ist bei der Anpflanzung sowie im Unterhalt sicherzustellen. Bei Baumpflanzungen sind die einschlägigen Pflanzhinweise und Normen anzuwenden. In einem allfälligen Baugesuch sind die Abmessungen für die Baumgruben mittels Detailplänen nachzuweisen.

§ 11 Grünflächen

- Die Grünflächen sind hinsichtlich ihrer Anordnung, Terrainveränderungen, Materialisierung und Bepflanzung sowie anderer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass eine zusammenhängende und mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der vorliegende Gestaltungsplan orientiert sich dabei am Konzept Landschaftsarchitektur (Stefan Rotzler, Gockhausen). Die Bepflanzung mit einheimischen, bzw. standortgerechten Sträuchern und Bäumen erfolgt gemäss §10 Abs. 4.
- Die Aufenthalts-, Spiel- und Freizeitflächen sind mit hoher Aufenthaltsqualität naturnah zu realisieren. Chaussierungen, Spielwiesen, Sitzbänke, Grillstellen und dergleichen sind zulässig. Die Beläge sind nach Möglichkeit naturnah und versickerungsfähig auszubilden.

§ 12 Verkehrsfläche

- Zulässig sind Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalle sowie der oberirdischen Parkierung, Bepflanzungen zur Gestaltung dieser Flächen sind erwünscht, aber nur zulässig, wenn sie dem Zweck nicht hinderlich sind.

IV Etappierung

§ 13 Etappierung

- Eine Etappierung ist zulässig.

V Erschliessung und Parkierung

§ 14 Erschliessung und Parkierung

- Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Verkehrsfläche. Die zentrale Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle sowie zwei zusätzliche Zufahrten erschliessen die Verkehrsfläche.
- Die Anzahl der Parkplätze sowie Besucher-Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren zu definieren.
- Es sind genügend gedeckte Veloabstellplätze in der Nähe der Hauseingänge anzulegen. Die Anzahl der Veloabstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren zu definieren.

- Bei den unterirdischen Parkplätzen müssen 10% mit einer Ladestation für Elektroautos aufgerüstet werden können, wenn der Bedarf nachgewiesen werden kann.

§ 15 Fuss- und Veloverkehr

- Die Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr ist im gesamten Geltungsbereich in die Gestaltung der Aussenräume zu integrieren.

VI Umwelt

§ 16 Energie

- Ein zu erarbeitender Energienachweis zeigt die optimale Nutzung von erneuerbaren Energien auf und ist im Baugesuchverfahren einzureichen.
- Dachflächen sind durch Photovoltaikanlagen mit mindestens 20% der Dachgrundfläche zu nutzen (gemäss Bund). Weitere Dachflächen sind soweit dies ökologisch, betrieblich und wirtschaftlich sinnvoll ist und dem keine weiteren schützenswerten Interesse entgegenstehen, ebenfalls durch Photovoltaikanlagen zu nutzen.

§ 17 Entsorgung

- Im Bereich Containerplatz ist eine zentrale Containersammelstelle zu errichten und mit baulichen Massnahmen gegen aussen abzuschirmen.

§ 18 Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser

- Für die Entwässerung des Meteorwassers sowie des anfallenden Schmutzwassers gilt der rechtsgültige GEP der Gemeinde Kestenholz (RRB Nr. 2019/389 vom 13. März 2019).
- Für allfällige Versickerungsanlagen ist im Baubewilligungsverfahren ein Gesuch bei der kommunalen Baubehörde Kestenholz einzureichen.
- Das Regenwasser von Verkehrsflächen ist so weit als möglich über die Schulter zu entwässern und in Grünflächen oberflächlich zur Versickerung zu bringen. Regenwasser von Parkfeldern ist nach Möglichkeit zu versickern.

§ 19 Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung

- Die Erschliessung des Perimeters mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gilt der rechtsgültigen GWP der Gemeinde Kestenholz (RRB Nr. 2005/860 vom 19. April 2005).
- Die Themen Löschwasser und Löschleistung sind im Baubewilligungsverfahren zu behandeln und mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) frühzeitig abzusprechen.

§ 20 Lärm

- Massgebend ist das Lärmgutachten von BSB+Partner Oensingen, vom 07. Dezember 2023.

§ 21 Lichtemissionen

- Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Leitfaden «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» (Amt für Umwelt Kanton Solothurn, 2021) anzuwenden.

VII Schlussbestimmungen

§ 22 Ausnahmen

- Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung unwesentliche Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 23 Inkrafttreten und Aufhebung bestehenden Rechts

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