

SONDERBAUVORSCHRIFTEN ERSCHLIESSUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN «STATIONENWEG»

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

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§1 Zweck

- 1 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften «Stationenweg» schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung einer gesamtheitlich geplanten, ortsbaulich und architektonisch gut eingepassten Überbauung auf dem Areal Stationenweg in Kappel. Er regelt die Bebauung, Nutzung und Erschliessung innerhalb des Geltungsbereichs.
- 2 Der haushälterische Umgang mit der Bodennutzung sowie der Gestaltungsgedanke als kompakte Siedlung stehen im Vordergrund. Das Bebauungskonzept reagiert spezifisch auf die vorhandenen Lagequalitäten des Ortes.
- 3 Dem Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften liegen folgende übergeordnete Ziele zu Grunde:
 - Die Überbauung soll konzeptionell vom Grundgedanken eines kompakten Siedlungsgefüges getragen sein.
 - Als verträgliche Quartierergänzung respektiert die Überbauung das kleinstrukturierte Umfeld sowie die Lagequalitäten am Hang.
 - Eine generationenübergreifende Wohnnutzung soll gefördert werden.
 - Die oberirdischen Erschliessungsflächen haben gemeinschaftlichen Charakter und dienen abschnittsweise auch als gemeinschaftlicher Spielbereich.
 - Die Parkierung erfolgt hauptsächlich in einer unterirdischen Sammelanlage.
 - Die Freiraumgestaltung soll einen wesentlichen Beitrag zur Identität der Siedlung leisten.
 - Ein gemeinschaftlicher Pavillon soll die Interaktion der Bewohnerschaft fördern.

§2 Geltungsbereich und Bestandteile

- 1 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften «Stationenweg» gilt für das im Plan durch eine schwarz gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich).
- 2 Verbindliche Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Erschliessungs- und Gestaltungsplan sowie der Schnittplan Baufelder, M. 1:500 sowie die Sonderbauvorschriften.
Der erläuternde Raumplanungsbericht ist orientierender Bestandteil. Das Richtprojekt (werk1 architekten und planer ag, 26.03.2019) sowie das Freiraumrichtprojekt (Gartenbau von Arx, 30.08.2020) sind richtungsweisende Bestandteile.
- 3 Im Gestaltungsplan werden insbesondere festgelegt: der Geltungsbereich, die Baubereiche, die Verkehrsflächen, die Parkierungsflächen, der Bereich für die unterirdische Einstellhalle, die Frei- und Grünräume sowie Vorgaben zur Gestaltung und Etappierung.

§3 Stellung zur Grundordnung

- 1 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Kappel sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§4 Richtprojekte und Qualitätssicherung

- 1 Das Richtprojekt (werk1 architekten und planer ag, 26.03.2019) sowie das Freiraumrichtprojekt (Gartenbau von Arx, 30.08.2020) als Beilage zum Raumplanungsberichts bilden das städtebauliche, betriebliche und aussenräumliche Grundkonzept und dienen als richtungsweisende Grundlage für den vorliegenden Erschliessungs- und Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften «Stationenweg» bzw. für die sinngemässe Umsetzung im Baugesuchsverfahren.

II. ART UND MASS DER NUTZUNG

§5 Art der Nutzungen

- 1 In sämtlichen Baubereichen sind Wohnen sowie nicht störendes Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.) zugelassen.
- 2 Typologisch sind in den Baubereichen A bis H Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern (mit maximal 3 Wohneinheiten im Sinne von 3-Parteienhäuser) zugelassen. In den Baubereichen I bis O sind Reihen- sowie

Doppeleinfamilienhäuser zugelassen. Einfamilienhäuser sind ausgeschlossen.

- 3 In den Baubereichen für eingeschossige Bauten sind gemeinschaftliche Pavillonbauten sowie gedeckte Container und Veloabstellplätze zulässig.
- 4 Die begrünter Flächen, der gemeinschaftliche Spielbereich sowie die Spielplatzfläche dienen den Bewohnern und Besuchern zur Erholung und Begegnung.
- 5 Die interne Arealerschliessungsfläche dient der Zu- und Wegfahrt, sowie als Fussverbindung zum Areal, als Parkierungsfläche (Besucherparkplätze, Veloparkplätze) sowie zum Aufenthalt und als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge. Sofern diese Funktionen nicht tangiert werden, kann die interne Arealerschliessungsfläche mit Grünelementen (z.B. Grünflächen, Bäumen oder Hecken) ausgestaltet werden.
- 6 Die maximale Überbauungsziffer über den gesamten Planungsperimeter darf 25% nicht überschreiten. Die maximal anrechenbare Gebäudefläche pro Baubereich ist im Gestaltungsplan festgelegt.

§6 Baubereiche

- 1 Die feuerpolizeilichen sowie wohn- und arbeitshygienischen Bestimmungen sind zwingend einzuhalten.
- 2 Ausserhalb der Baubereiche sind Anlagen der Infrastruktur wie z.B. Erschliessung, Parkierung, Aussenraumgestaltung, Entwässerung, Fusswege, Stützmauern oder Fluchttreppen zu Einstellhallen zulässig.
- 3 Ein gemeinschaftlich genutzter Pavillonbau ist innerhalb des Baubereichs für eingeschossige Bauten zu erstellen.
- 4 Pro Baubereich ist jeweils ein Gebäudevolumen zu realisieren.

§7 Mass der Nutzungen

- 1 Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den Baubereichen und der in den Baubereichen geltenden Baumassen.
- 2 In den Baubereichen A- H gelten folgende Baumasse:
 - Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse, wobei im dritten Geschoss jeweils nur maximal 80% der Geschossfläche (GF) des darunterliegenden Vollgeschosses erlaubt ist.

- Max. Fassaden-/ Gesamthöhe: 9.00 m
(ab ±0.00 - Kote massgebendes Terrain pro Baubereich in Meter über Meer gemäss Eintragung im Gestaltungsplan bzw. Schnittplan)

3 In den Baubereichen I- O gelten folgende Baumasse:

- Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attikageschoss.
- Max. Fassaden-/ Gesamthöhe: 7.50 m nach Massgabe KBV

§8 Untergeschosse

- 1 Unterirdische Bauten (Einstellhallen, unterirdische Hauszugänge) sind in dem im Plan bezeichneten Baubereich für die unterirdische Einstellhalle zulässig.
- 2 Die Zufahrt hat über den im Plan bezeichnetem Bereich aus Südwesten ab dem Stationenweg zu erfolgen.

§9 Abstände

- 1 Die minimalen Gebäudeabstände sind durch die Baubereiche festgelegt. Bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände sind im Geltungsbereich keine dinglichen Rechte notwendig. Die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sowie die Einhaltung der Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) ist im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.

III. GESTALTUNG

§10 Architektur

- 1 Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine einheitliche Gesamtwirkung und Fassadengestaltung erreicht wird. Die Beurteilung der Bauprojekte im Baugesuchsverfahren richtet sich nach folgenden Kriterien:
 - Proportionen und Stellung der Gebäudevolumen
 - Wirkung der internen Erschliessungsachse (Spielbereich, Begegnungsort, keine reine Erschliessungstrasse)
 - Architektonische Gliederung und Fassadengestaltung
 - Terrain- und Umgebungsgestaltung (private und gemeinschaftliche Freiflächen)
 - Wirkung von Materialien und Farben (reflektierende Materialien mit Ausnahme der Fenster sind nicht zulässig)

Der Baubehörde ist im Bewilligungsverfahren ein Farb- und Materialkonzept mit Bemusterung der Bauten einzureichen. Eine Beurteilung im Rahmen eines durch die Gemeinde zu bestimmenden Fachgutachters bleibt vorbehalten.

§11 Dachgestaltung

- 1 Gestattet sind ausschliesslich Flachdächer.
- 2 Die Dächer sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten die Qualitätsanforderungen gemäss Norm SIA 312. Von dieser Pflicht ausgenommen sind begehbbare Dachterrassen, Kleinflächen von weniger als 30m² und Dachbereiche mit Solaranlagen soweit technisch notwendig.
- 3 Technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Kamine, Abluftrohre, Treppenhäuser, Oblichter usw. dürfen die festgelegte Fassaden-/ Gesamthöhe um maximal 1.00 m überragen. Sie sind mindestens 2.00 m vom Dachrand zurückversetzt anzuordnen. Technisch bedingte Dachaufbauten sind zusammenzufassen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Liftaufbauten dürfen den Dachrand um maximal 50cm überragen und sind in der Platzierung auf der Dachfläche frei.

§12 Fassadengestaltung

- 1 Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. Die einzelnen Etappen sind derart aufeinander abzustimmen, dass sich eine einheitliche Gestaltung über das gesamte Areal ergibt. Der entsprechende Nachweis ist im jeweiligen Baugesuchsverfahren zu erbringen.
- 2 Die Fassadengestaltung hat die Geschossigkeit bei den Baukörpern A-H durch Materialwechsel, Rücksprünge oder unterschiedliche Oberflächenstrukturen abzubilden, um ihre Massstäblichkeit zu betonen.

§13 Frei- und Grünräume

- 1 Der gesamte Freiraum innerhalb des Geltungsbereichs setzt sich zusammen aus Räumen mit gemeinschaftlichem Charakter, privaten Vorplätzen und Grünbereichen sowie begrünter Flächen.
- 2 Private Grünbereiche sind als Gärten zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- 3 Die privaten Vorplätze dienen der Erschliessung und Gestaltung des unmittelbaren Vorlands zu den Wohneinheiten. Diese dürfen maximal 2.00 m über die Fassadenfluchten (Baubereiche A bis H), beziehungsweise 4.00 m über die Fassadenflucht (Baubereiche I bis O) hinausragen. Deren Nutzung und

Unterhalt ist privat. Die Abgrenzung privater Aussenräume hat ohne geschlossene Hecken zu erfolgen und soll trotz Abdeckung mit Sträuchern eine gewisse Durchlässigkeit ermöglichen. Die privaten Vorplätze dürfen keine Gebäudeteile im Sinne §21 Abs.4 KBV darstellen.

- 4 Die gemeinschaftlichen Spielbereiche stehen im Miteigentum und sind dauerhaft zugänglich zu halten. Deren Unterhalt ist in einem Reglement festzuhalten und dauerhaft sicherzustellen. Sie dürfen nur im Ausnahmefall (Blaulichtorganisationen, Umzugsfirmen) befahren werden und sind baulich mittels Steckpoller zu sichern.
- 5 Gemeinschaftliche begrünte Flächen sind naturnah zu gestalten. Sie stehen im Miteigentum. Deren Unterhalt ist in einem Reglement festzuhalten und dauerhaft sicherzustellen. Das Reglement ist mit dem ersten Baugesuch einzureichen. Die begrünten Flächen dienen den Bewohnern zur Erholung und Begegnung und müssen entsprechend zugänglich sein. Sie sind hinsichtlich Anordnung, Terrainveränderungen, Materialisierung und Bepflanzung sowie anderer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass eine gute zusammenhängende Gesamtwirkung entsteht und die Funktionalität gemäss §1 der Sonderbauvorschriften sichergestellt werden kann. Eine allfällige Einfriedung des Areals muss der Gesamtwirkung der Überbauung und der Frei- und Grünräume angepasst gestaltet werden.
- 6 Die Frei- und Grünräume sind mit Ausnahme von Fusswegen und privaten Vorplätzen als begrünte und vorwiegend mit einheimischen sowie standortgerechten Bäumen und Sträuchern versehene Grünanlagen zu gestalten. Im Baugesuchverfahren ist ein verbindliches Bepflanzungskonzept vorzulegen und durch die Baubehörde bewilligen zu lassen. Der Beizug eines Fachgutachters bleibt vorbehalten.
- 7 Die Lage und Anzahl der Bäume, Hecken und Sträucher ist richtungsweisend dargestellt. Diese stehen im Miteigentum. Deren gemeinschaftlicher Unterhalt ist in einem Reglement festzuhalten und dauerhaft sicherzustellen.
- 8 Anlagen, wie Wege, Sitzelemente, ungedeckte Veloabstellplätze und weitere einer gemeinschaftlichen Nutzung dienende Elemente sind auf den begrünten Flächen, dem gemeinschaftlichen Spielbereich sowie den Spielplatzflächen zulässig.
- 9 Die Spielplatzflächen dienen dem Spiel der Kinder und stehen im Miteigentum. Diese dürfen feste Spielgeräte aufweisen.
- 10 Mit der Einreichung des ersten Baugesuchs ist ein detaillierter Plan der Umgebungsgestaltung mit Anzahl, Lage und Art der Bepflanzung für den gesamten Geltungsbereich vorzulegen. Weiter sind die zusätzlichen Siedlungsinfrastrukturen aufzuzeigen:
 - Gestaltung der Besucherparkplätze und die entsprechende Zufahrt
 - Gestaltung der oberirdischen Abstellplätze für Velos
 - Gestaltung und Dimensionierung des Containerplatzes

- Gestaltung der Spiel- und Aufenthaltsbereiche
- Ausgestaltung und Einpassung der Ein-/ Ausfahrt Einstellhalle
- Leitbepflanzungen
- Ökologisches Unterhaltskonzept

IV. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§14 Erschliessung

- 1 Die interne Fahr- und Fussverbindung für die BewohnerInnen und BesucherInnen erfolgt über die im Gestaltungsplan richtungsweisend festgelegten internen Fusswegverbindungen, die interne Arealerschliessungsfläche sowie die Ein-/ Ausfahrt zur Einstellhalle. Fusswege haben eine Mindestbreite von 1.50 m aufzuweisen.
- 2 Teile der gemeinschaftlichen Aussenflächen dienen als Notzufahrt und sind für Fahrzeuge von Rettungsdiensten auf einer Breite von minimal 4.00 m zu befestigen. Die genaue Lage und Beschaffenheit ist im Baugesuch festzuhalten.

§15 Abstellplätze

- 1 Die Besucherparkplätze sind auf der im Gestaltungsplan eingezeichneten Parkierungsfläche oberirdisch zu realisieren. Diese ist hinsichtlich ihrer Gestaltung optisch in die umgebenden Flächen zu integrieren sowie versickerungsfähig auszugestalten. Die Lage der Zu- und Wegfahrt zur Parkierungsfläche für Besucher wird als interne Arealerschliessungsfläche bezeichnet und ist richtungsweisend dargestellt. Diese ist im Baugesuchungsverfahren verbindlich festzulegen.
- 2 Als Umschlagsplatz für Lieferdienste wird ein Aussenabstellplatz ausgewiesen und markiert. Dieser wird als Besucherparkplatz angerechnet.
- 3 Die Autoabstellplätze für die BewohnerInnen sind gesamthaft in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Der Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle ist im Gestaltungsplan richtungsweisend dargestellt. Die genaue Lage der Einstellhalle im Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie der Ein-/ Ausfahrt ist im Baugesuchungsverfahren verbindlich festzulegen.
- 4 Massgebend für die Festlegung des Angebots an Abstell- und Fahrradabstellplätzen sind die jeweiligen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute sowie das kommunale Baureglement. Die Anzahl wird im Baugesuchungsverfahren festgelegt, nach §17 Baureglement.

- 5 Pro jeweils fünf Abstellplätzen ist mindestens ein Leerrohr zum Anschluss von Elektroladestationen vorzusehen.
- 6 Für die Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen sind die Normen SN 40'065 und SN 40'666 relevant. Mindestens ein Drittel der Abstellplätze für Velos ist oberirdisch anzuordnen. Der Nachweis ist im Baugesuchsverfahren zu erbringen.
- 7 Für Spezialvelos ist genügend Fläche zur Verfügung zu stellen.

V. WEITERE BESTIMMUNGEN

§16 *Etappierung*

Für die Etappierung gelten folgende Bedingungen:

- In der 1. Etappe sind die Baubereiche A-D und J-M, die Besucherparkplätze, der Pavillon, die interne Fahr- und Fussverbindung, die begrünten Flächen und die Einstellhalle im Bereich der ersten Etappe gemäss Eintragung im Gestaltungsplan zu überbauen bzw. zu realisieren.
- In einer 2. Etappe sind die Baubereiche E-I, N und O sowie die übrige begrünte Flächen und der restliche Teil der Einstellhalle gemäss Eintragung im Gestaltungsplan zu überbauen bzw. zu realisieren.

§17 *Grundstückentwässerung*

- 1 Die Entwässerung (Schmutzabwasser) richtet sich im Grundsatz nach dem rechtsgültigen GEP der Gemeinde Kappel (RRB Nr. 1790 vom 29.10.2007). Für nichtverschmutztes Abwasser besteht eine Versickerungsprüfpflicht. Entsprechende Bereiche für Versickerungsflächen sind im Gestaltungsplan richtungsweisend ausgewiesen und durch ein geologisches Gutachten zu prüfen. Deren Dimensionierung, exakte Verortung und Gestaltung ist im Baugesuchsverfahren festzulegen.
- 2 Wenn, während des Baugesuchsverfahrens festgestellt wird, dass die Versickerungsleistung nicht gewährleistet werden kann, dann müssen Retentionsmassnahmen geprüft und soweit technisch machbar umgesetzt werden.
- 3 Das Regenwasser der Verkehrs- und Platzflächen sowie Gehwege ist nach Möglichkeit oberflächlich diffus oder über die Schulter zur Versickerung zu bringen.

§18 *Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung*

- 1 Die Erschliessung des Perimeters mit Trink-, Brauch- und Löschwasser richtet sich im Grundsatz nach dem rechtsgültigen GWP der Gemeinde Kappel (RRB Nr. 448 vom 19.03.2013). Die im Geltungsbereich des Gestaltungsplans projektierten Leitungen (inkl. Der beiden Hydranten) sind durch die Grundeigentümerschaften bzw. Bauberechtigten zu dulden. Die Wasserleitungen dürfen nicht überbaut werden und bei unterirdischen Bauten ist ein Minimalabstand von 1.00m zur Wasserleitung einzuhalten.
- 2 Die Prüfung weiterer Hydranten sowie deren exakte Lage sind mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) im Baugesuchsverfahren frühzeitig abzusprechen.
- 3 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Feuerwehrezufahrten sowie die Bewegungs- und Stellflächen gemäss der FKS-Richtlinie zu planen. Ein entsprechender Plan ist bei der Solothurnischen Gebäudeversicherung SGV zur Bewilligung einzureichen.

§19 *Boden und Geologie*

- 1 Durch eine qualifizierte Fachperson ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten und durch die zuständige Fachstelle des Amtes für Umwelt (AfU) vor Erteilung der Baubewilligung genehmigen zu lassen. Die bodenschutzrelevanten Arbeiten sind durch einen bodenkundlichen Baubegleiter (BBB) zu begleiten.
- 2 Vor der Erteilung des Baugesuchs ist ein Entsorgungskonzept zu erstellen. Die örtliche Baubehörde beurteilt die Untersuchungsergebnisse und genehmigt das Entsorgungskonzept.
- 3 Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist zudem ein geologisches Gutachten einzuholen. Insbesondere ist der Thematik des Hangwassers Beachtung zu schenken.

§20 *Lichtemissionen*

Die Aussenbeleuchtung ist einheitlich zu gestalten. Lichtemissionen müssen im Sinne der Vorsorge so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich ist, mindestens aber so, dass sie für die Nachbarschaft und Umwelt weder schädlich noch lästig werden. Mit einem Beleuchtungskonzept sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum nachzuweisen.

§21 Ökologischer Ausgleich

Im Baugesuchsverfahren sind Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung anzuordnen.

§22 Energie

Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, welchem eine möglichst geringe Umweltbelastung und eine sparsame Energieverwendung zu Grunde liegt.

V. VERFAHREN

§23 Abweichungen

Die Baubehörde der Einwohnergemeinde Kappel kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohnhygienischen oder funktionalen Lösung im Rahmen des ordentlichen Baugesuchsverfahrens unwesentliche Abweichungen vom Gestaltungsplan oder von einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zulassen, sofern die Änderungen dem Zweck der Überbauung (siehe § 1 SBV) entsprechen, keine zwingenden kantonalen oder kommunalen Bestimmungen verletzt werden und keine öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

§24 Inkrafttreten

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

VI. GENEHMIGUNG

Öffentliche Auflage vom xx.xx.xxxx bis yy.yy.yyyy

Vom Gemeinderat beschlossen am xx.xx.xxxx

Kappel, zz.zz.zzzz

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Vom Regierungsrat genehmigt

mit RRB Nr. _____ vom _____

Publikation im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Der Staatsschreiber