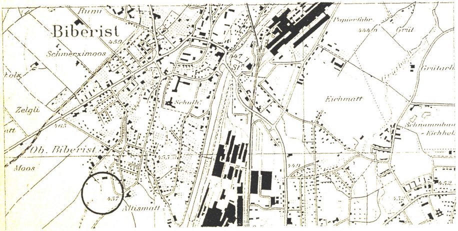
43/124

Kanton Solothurn
Einwohnergemeinde Biberist

Gestaltungsplan
mit Sonderbauvorschriften

Parzelle Nr. 721
Ulmenweg



Verfasser:
GERBER + FLURY AG
ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
ORTS- UND SIEDLUNGSPLANUNG
AUDIOVISUELLE PRODUKTIONEN
Bettenhausenstr. 44, 3360 Herzogenbuchsee
Telefon 063 61 63 63, Telefax 063 61 [illegible] 25

Datum: 28 2 1991
Ergänzt: 12.3 1991

Legende:

▬ · ▬ · ▬ Perimeter (§ 2)

Ausnützung (§ 5)

Baufeld	max BGF	min.WE
1	900 m2	4
2	600 m2	3
3	400 m2	2
4	400 m2	2
5	180 m2	1
6	400 m2	2
7	240 m2	
8	40 m2	-
Total	3160 m2	14

$$\text{AZ vorh.} = \frac{\text{Bruttogeschossfläche} = 3'160\ \text{m2}}{\text{anrechenbare Landfläche} = 6'319\ \text{m2}} = 0,50$$

▨ Bereich für Nebenbauten/Anbauten (§ 6)

▨ Bereich f. Hauptbauten (§ 7)

├──┤ Vorgeschriebene Firstrichtung (§ 8)

P Parkierung (§ 10/13)

┄┄ Bereich für Einstellhalle (§ 10)

Ⓐ▷ ◁Ⓑ Fussgängerverbindungen (§ 12)

⬚ Spielbereiche (§12/15)

⊙ Hochstammbäume (§15)

░ Grüngürtel (§16)

░ Bereich Siedlungsabschluss (§16)

●●●●●●●●● Uferweg/Uferschutzstreifen (§17)

STAATSKANZLEI SOLOTHURN

Genehmigungsvermerk

Öffentliche Auflage vom 28. August 1991 bis 27. September 1991

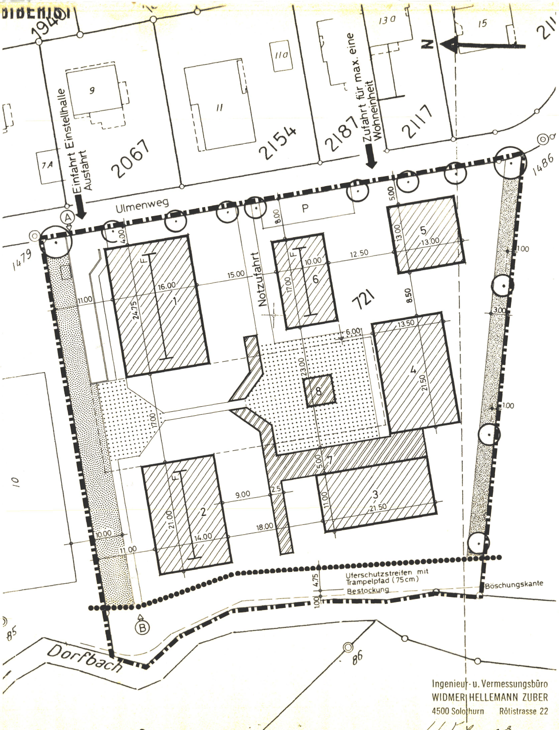
Genehmigt vom Gemeinderat am 19. August 1991

der Ammann:

der Gemeindeschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 3745 vom 10. Dezember 1991

der Staatsschreiber: Dr. K. Schwaller



Alle Rechte vorbehalten
Für die Benützung dieses Planes zu gewerblichen Zwecken und für Veröffentlichungen aller Art ist die Bewilligung der Eidgenössischen Vermessungsdirektion erforderlich.

Ingenieur- u. Vermessungsbüro
WIDMER HELLEMANN ZUBER
4500 Solothurn Rötistrasse 22

J. Widmer

13. Feb. 1989

SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer verdichteten Wohnüberbauung von einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität sowie die Sicherstellung eines gestalteten Überganges zwischen Landwirtschaftsgebiet und Siedlungsgebiet mit natürlichen Böschungen und Heckenpflanzungen.

§ 2 Geltungsbereich

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

§ 3 Stellung zur Bauordnung

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

§ 4 Nutzung

Das vom Plan erfasste Gebiet ist eine Wohnzone. Zugelassen sind Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören.

§ 5 Ausnützung

Die minimale Anzahl von Wohneinheiten sowie die maximale Bruttogeschossfläche pro Baufeld sind im Gestaltungsplan festgelegt.
Ausnutzungstransporte zwischen den Baufeldern sind gestattet. Der detaillierte Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Das Maximum innerhalb des Perimeters (Parzelle 721) darf nicht überschritten werden.

§ 6 Kleinbauten, Nebenbauten, Anbauten

Die Baubehörde kann allgemein zugängliche Kleinbauten sowie private Nebenbauten wie Schöpfe, Unterstände, Holzlager, Gartengeräteraum, Gartenhallen, Freisitze, usw. bei im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen (7/8) zulassen. Die maximale Gebäudehöhe ist mit 3,00 m beschränkt. Die Gebäudelängen und -tiefen sind innerhalb der Bereiche frei.

§ 7 Baubereich für Hauptbauten

Für die einzelnen Baubereiche gelten die nachfolgenden Vorschriften:

- Es sind zwei Geschosse gestattet. Der Dachausbau ist über das ganze Geschoss zulässig.
- Die Gebäudehöhe darf bei den Baufeldern 1 und 2 ab gestaltetem und bei den Baufeldern 3 bis 6 ab gewachsenem Terrain 6,50 m nicht übersteigen.
- In den Baufeldern können Fassaden bis an die Baulinien (Baufeldbegrenzungen) gestellt werden. Balkone, Vordächer, Erker, Wintergärten, etc. dürfen maximal 2,0 m über die Baufelder hinausragen.

§ 8 Gestaltung

Die Hauptgebäude müssen mit gleichgeneigten Sattel- und Walmdachformen versehen werden. Zeltdächer sind ebenfalls zulässig. Im Gestaltungsplan bezeichnete Firstrichtungen sind verbindlich.

Die Neigung der Hauptdachflächen muss im Minimum 30° und darf im Maximum 40° a.T. betragen.

Auf den Dachflächen sind Aufbauten wie Lukarnen und Dachflächenfenster gestattet. Sie haben sich harmonisch in die Dachfläche einzufügen. Sie dürfen in ihrer Breite nicht mehr als einen Zweitel der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses betragen. Im einzelnen ist die Lukarnenbreite frei. Bei Dreieckslukarnen wird in deren Mitte gemessen, bei Quergiebeln gilt die Höhenmitte bei der Fassadenflucht. Massgebend ist die Oberkante des Sparrens.

Die Giebeldächer haben einen Dachvorsprung von mindestens 30 cm aufzuweisen.

Einzelne Dachflächenfenster haben eine Lichtfläche von maximal 0,8 m^2 und eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Mehrere nebeneinander liegende Dachflächenfenster sind gestattet, sofern die Struktur der Dachsparren ablesbar bleibt.

Für die Dacheindeckung sind innerhalb der Gesamtüberbauung gleiche Materialien und Farben zu verwenden.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan mit Baufeldern festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkt dinglicher Rechte. Wenn nötig (innerhalb eines Baufeldes), sind die Fassaden mit unterschrittenem Gebäudeabstand entsprechend der Weisung der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) als geschlossene Brandmauer oder feuerhemmend auszubilden. Die Baubehörde hat die Gesuche diesbezüglich vor Erteilung der Baubewilligung der SGV zu unterbreiten. Ferner hat sie die durch die Unterschreitung entstehenden wohnhygienischen Auswirkungen (Einsicht, Beschattung, Lichtentzug, etc.) im Detail zu prüfen und beim Entscheid zu berücksichtigen.

§ 10 Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig (Zufahrten, Notzufahrt, Parkierung).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Erschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

§ 11 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. 12. 1986 (LSV) zugeteilt.

§ 12 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielplätze und dergleichen ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen und mit Grundbucheintrag sicherzustellen.

Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

Zwischen den im Gestaltungsplan bezeichneten Punkten A und B ist ein Fussweg zu erstellen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

§ 13 Abstellplätze

Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBR.

Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Sie werden in den Bereichen der Nebenbauten angeordnet.

§ 14 Kehrrichtbeseitigung

Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte, Abstellplätze für Container zu erstellen. Die Regelung erfolgt im Baugesuchsverfahren.

§ 15 Umgebungsgestaltung

Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen.

Festzuhalten sind:

- Notzufahrten, Fussgängerbereiche (Wege und Plätze mit Angaben des Ausbaustandartes)
- Angrenzende Grünbereiche
- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen)
- Böschungen, Stützmauern
- Einfriedungen von Hausparzellen mit Zäunen, Hecken oder sichtbehindernden Wänden
- Vorgesehene Bepflanzung

Die geforderten Kinderspielplätze sind auf den Wegen, dem Siedlungshof und den Spielbereichen anzulegen. Die definitive Gestaltung ist im Baugesuchsverfahren zu regeln, die geforderten Flächen sind durch den Gestaltungsplan definiert.

Die im Gestaltungsplan festgelegten Bepflanzungen mit Hochstammbäumen sind etappenweise entsprechend dem Baufortschritt auszuführen und dauernd zu erhalten. Abgestorbene Pflanzen und Bäume müssen ersetzt werden. Es sind standortheimische Pflanzen zu verwenden.

§ 16 Grüngürtel/
Siedlungsabschluss

Der im Gestaltungsplan bezeichnete Grüngürtel ist etappenweise entsprechend dem Baufortschritt mit standortheimischen Pflanzen auszuführen und dauernd zu unterhalten. Als Einzelbauten sind eine Trafostation und ein gedeckter Treppenaufgang in Leichtbauweise sowie die Einfahrtsrampe zu der Einstellhalle gestattet. Der Grüngürtel darf in die Umgebungsgestaltung (Weg, Plätze, Beleuchtung, u. a.) einbezogen werden.

Im Bereich für den Siedlungsabschluss sind nur natürliche Böschungen zulässig, welche mit einer heckenähnlichen Bepflanzung (mind. 3,00 m breit) zu bepflanzen sind. Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

§ 17 Uferweg

Entlang dem Dorfbach ist gemäss Gestaltungsplan ein Uferschutzstreifen (4,75 m ab Bestokkung) aufgezeigt. In diesem Bereich sind keine Terrainveränderungen zulässig. Innerhalb dieses Schutzstreifens darf ein Uferweg (Breite 0,75 m) angelegt werden.

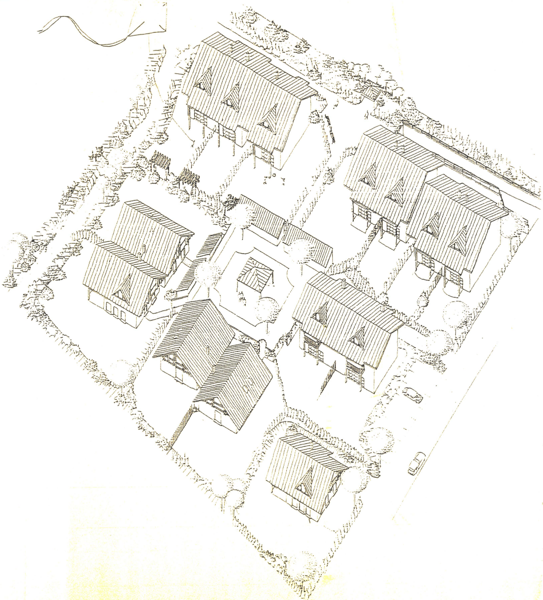
Die Erstellung des Uferweges (Trampelpfad) und der naturnahe Ausbau sind Sache der Gemeinde. Die baulichen Massnahmen an der Uferböschung haben in ingenieur-biologischer Weise zu erfolgen. Zum heutigen Zeitpunkt wird dieser Weg noch nicht als öffentlicher Weg ausgebaut. Die Uferweggestaltung und die rechtliche Auflage werden grundbuchlich sichergestellt.

§ 18 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von 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 mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.



Ideenskizze Gestaltungsplan