

gestaltungsplan "seebächli" mit sonderbauvorschriften

öffentliche auflage vom 8. Jan. 92 bis 7. Febr. 92
vom gemeinderat der gemeinde biberist genehmigt
durch beschluss nr. 277 vom 9. Dez. 91
der gemeindevorsteher
der gemeindeschreiber
vom regierungsrat des kantons solothurn
genehmigt durch rrb. nr. 1033 vom 31.03.1992
der staatschreiber

GENEBAL AG
ARCHITECTUR
HESSACKENWEG 16-18
4510 LANGENSTORF
TELEFON 062 22 76 22
TELEFAX 062 22 13 36



- legende
- geltungsbereich
 - planer meter
 - baubereiche
 - baubereich hochbauten
 - baubereich einstellhalle
 - bestehende baulinien
 - bestehende bauten
 - erschliessung
 - einfahrt / ausfahrt einstellhalle
 - private erschliessung
 - oberirdische parkierung
 - umgebung
 - hochstammige laubbäume richtungswisend
 - gemischtafeln-umgebung
 - gestaltungsplan: hauptstrasse
 - best wald
- 4 november 1991



Seebächli Blatt 6

Gestützt auf § 44 des Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 8. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Biberist die nachfolgenden, mit dem "Gestaltungsplan Seebächli" verbundenen Sonderbauvorschriften.

- Zweck § 1 Der Gestaltungsplan zeigt auf, wie die Baulücke im Baubereich a zwischen der Migros (GB Nr. 250) und der Molkerei Lätzli (GB Nr. 246) mit einer städtebaulich und architektonisch auf die Umgebung angepassten Baukörper geschlossen werden kann. Für die Baubereiche b + c wird nur eine max. BGF festgelegt. Die eingezeichneten Baukörper sind richtungswisend zu verstehen, das Detailprojekt wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Der Gestaltungsplan regelt zudem die Erschliessung und zeigt das Parkierungskonzept auf.
- Geltungsbereich § 2 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan bezeichneten Planimeter.
- Baubereiche § 3 Es werden vier Baubereiche festgelegt.
- Baubereich a In diesem Baubereich sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen im Attikageschoss zugelassen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gem. LSV. Die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 1'800 m². Zugelassen sind 3 Geschosse und 1 Attikageschoss. Der im Gestaltungsplan dargestellte Baukörper ist für das Baugesuch richtungswisend.
- Baubereich b In diesem Baubereich sind im Erdgeschoss Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, in den übrigen Geschossen Wohnungen zugelassen. Es gilt die ES II. Die zulässige BGF beträgt 1'400 m². Es sind 3 Geschosse und 1 Attika oder Dachgeschoss zugelassen.

- Kleinbauten § 5 Öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, können über die AZ hinaus als Bonus zugegeben werden.
- Abstellplätze § 6 Die Parkierung erfolgt gemäss dem Parkierungskonzept. Die Parkplätze auf Parzelle Nr. 247 können auf die Hauptstrasse angeschlossen werden (zusammen mit der Anlieferung der Migros). Im Baubereich "Einstellhalle" erfolgt die Parkierung unterirdisch, die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Poststrasse. Die vorhandenen offenen und gedeckten Parkplätze bleiben bestehen. Sie können ergänzt oder geändert werden. Die Anzahl Parkplätze wird im Rahmen des Baugesuchs festgelegt.
- Umgebungsgestaltung § 7 Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat mind. folgende Angaben zu enthalten:
 - Terraingestaltung (Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Mauern). Das gestaltete Terrain hat natürlich zu wirken. Die alten und neuen Terraintöten sind anzugeben.
 - Angaben über die privaten und gemeinsamen Grünbereiche
 - Gestaltung der Fusswege, Hauszugänge, Parkplätze
 - Lage und Gestaltung der Spielplätze
 - Lage der Containerplätze
 - Bepflanzung, wobei einheimische Pflanzen- und Baumarten zu bevorzugen sind.

- Baubereich c In diesem Baubereich sind Wohnungen zugelassen. Es gilt die ES II. Die zulässige BGF beträgt 800 m². Es sind 3 Geschosse und 1 Attika oder Dachgeschoss zugelassen. Der minimale Gebäudeabstand zu Gebäuden im Baubereich d beträgt 6 m.
- Baubereich d Für die bestehenden 4-geschossigen Bauten wurde bereits ein Dachausbau bewilligt. Daraus ergibt sich eine zusätzliche BGF von max. 600 m². Es gilt die ES II.
- Allgemeine Bestimmungen Offene Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone u. dgl. (die nicht zur AZ zählen) dürfen bis 3 m über die Baubereiche hinausragen, wenn dadurch nicht zwingende Vorschriften verletzt werden.
- Ausnutzung § 4 Die max. Bruttogeschossfläche ist pro Baubereich angeben. Gestützt auf Anhang III Pt. 2 KBR müssen Gemeinschafts-, Bastel-, Spiel- und Freizeiträume, Abstellräume für Velos, gedeckte Sitzplätze u.a. nicht angerechnet werden. Gestützt auf Art. 17 bis Abs. 3 und § 34 Abs. 3 KBR müssen Attika- und Dachgeschosse nicht an die BGF angerechnet werden. Falls die Autoeinstellhallen gestützt auf § 34 Abs. 3 und Anhang III KBR an die Bruttogeschossfläche anzurechnen sind, wird ein Ausnutzungsbonus in der entsprechenden Höhe gewährt.

- Übergeordnetes Recht § 8 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das kommunale Zonenreglement sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften. Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gem. LSV zu erbringen.
- Ausnahmen § 9 Die Baukommission 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.
- Schlussbestimmungen § 10 Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Baugesetzes. Sie treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Langendorf, 17. Oktober 1991