

sonderbauvorschriften

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Biberist und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften inkl. Änderung des kantonalen Baureglements laut KRB vom 12.9.90, in Kraft seit dem 1.1.91.

§ 3 Nutzung

Das gestaltungsplanpflichtige Gebiet liegt in der Zone W2D. Zulässig sind Wohnungen und quartierbezogene nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen wie z.B. Läden, Büros, Praxen, Ateliers etc.

§ 4 Ausnützung

- 1 Die max. Ausnützungsziffer beträgt 0.50. Diese umfasst die an die Geschosszahl anzurechnenden Geschossflächen.
- 2 Allgemein zugängliche Räume wie Gemeinschafts-Bastel-Spiel- + Freizeiträume, ausserhalb der Gebäude liegende Anlagen und dgl. sowie nicht bewohnbare (nicht heizbare) eingeschossige Nebengebäude sind ohne Anrechnung an die AZ möglich.

§ 5 Massvorschriften / Baufeldbegrenzungen

- 1 Die im Plan festgehaltenen Geschosszahlen dürfen nicht überschritten werden. Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, darf der Dachraum bzw. das Attikageschoss gem. § 17 des KBR ausgebaut werden.
- 2 Die im Plan eingezeichneten Baufeldbegrenzungen bezeichnen den Bereich, innerhalb dem die genannten Gebäudeteile verschoben oder in ihren Grundmassen geringfügig verändert werden können.
- 3 Auf den Parzellen 1-5 kann innerhalb der Baufelder nach den gültigen Bau- und Zonenvorschriften (Zone W2D) gebaut werden.
- 4 Das bestehende Gebäude auf Parzelle 6 kann im ordentlichen Baugesuchsverfahren um- oder neugebaut werden.
- 5 Eingeschossige Kleinbauten wie Gemeinschaftsräume, Containerstandplätze, Briefkastenanlagen etc. dürfen im Rahmen der Bauvorschriften frei erstellt werden. Balkone, Vordächer, Erker, Wintergärten etc. dürfen max. 2.0 m über die Baufelder hinausragen.

§ 6 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan mit Baufeldern festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkt dinglicher Rechte. Es sind die Weisungen der SGV einzuhalten.

§ 7 Erschliessung

- 1 Alle Privaterschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümern auf eigene Kosten zu unterhalten.
- 2 Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zum Erdgeschoss zu achten.

§ 8 Kinderspielplätze

- 1 Die Lage der Kinderspielplätze ergibt sich aus dem Gestaltungsplan. Ausmass, Ausführung und Möblierung werden im Baugesuchsverfahren festgelegt.

2 aufgehoben

3 aufgehoben

§ 9 Abstellplätze

- 1 Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBR. Die Anzahl und Lage der oberirdischen Parkplätze ist im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt.
- 2 Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen bereitgestellt werden. Velo-Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

§ 10 Gestaltung der Bauten

- 1 Die Hauptgebäude müssen mit gleichgeneigten Satteldächern versehen werden.
- 2 Die im Gestaltungsplan bezeichneten Firstrichtungen sind verbindlich.
- 3 Die Neigung der Hauptdachflächen muss im minimum 30° und darf im maximum 40° a.T. betragen.
- 4 Auf den Dachflächen sind Aufbauten wie Lukarnen, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte gem. § 64 zulässig. Leichte, begründete Überschreitungen können im Baugenehmigungsverfahren bewilligt werden.
- 5 Für die Dacheindeckung sind innerhalb der Gesamtüberbauung gleiche Materialien zu verwenden.

§ 11 Umgebungsgestaltung, Bepflanzung

Die Umgebungsgestaltung ist grundsätzlich im Gestaltungsplan aufgezeigt. Geh- und Fahrwege sowie Parkplätze sind soweit möglich mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen. Gegenüber dem gewachsenen Terrain darf max. 1 m aufgeschüttet werden. Die Bepflanzung längs öffentlicher Strassen und Wege hat mit einheimischen Arten zu erfolgen. Bei der Baueingabe sind in einem Umgebungsgestaltungsplan folgende Punkte im Detail zu regeln:

- Topografie (mit repräsentativen Gelände-/Gebäudeschnitten)
- Lage und Ausführung der Wege und Plätze.
- Lage und Ausführung der Containerstandplätze und Kompostieranlagen.
- Räumliche Gestaltung und Unterstützung des Bebauungskonzepts durch die Anordnung der Bepflanzung, insb. der Anordnung von Hochstamm-bäumen und Hecken.

§ 12 Heizung / Energie

Es sind immissionsarme und umweltfreundliche Heiz- und Energiesysteme zu wählen.

§ 13 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986 zugewiesen.

§ 14 Ausnahmen

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, und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 15 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.