

sonderbauvorschriften

- § 1 geltungsbereich
der gestaltungsplan und die sonderbauvorschriften gelten für das im gestaltungsplan durch eine strich-punktierte linie gekennzeichnete gebiet.
- § 2 stellung zur bauordnung
soweit die sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das bau- und zonenreglement der eg biberist und die einschlägigen kant. bauvorschriften.
- § 3 nutzung
das gestaltungsplanpflichtige gebiet liegt in der kernzone zentrum mit einer az von 0.6 und einer az von 0.3 für dienstleistungs- und gewerbliche nutzung im eg.
- § 4 umzonung
verschiebung der zonengrenze zwischen zone für öffentliche bauten und anlagen und der kernzone zentrum nach süden.
- § 5 teilgebiet ohne nutzungszuweisung
1 für das ausgesparte teilgebiet muss in einem späteren zeitpunkt ein ergänzender gp aufgelegt werden.
2 die überdeckte, private fussgänger Verbindung, längs oder durch das teilgebiet, ist erst in diesem ergänzenden gp vorzusehen.
- § 6 massvorschriften / baufeldbegrenzungen
balkone und vordächer dürfen intern max. 2.00 m und gegen nachbargrenzen max. 1.20 m über die baufelder hinausragen.
- § 7 grenz- und gebäudeabstände
1 zwischen den baufeldern A, B und C kann der gesetzliche gebäudeabstand im bedarfsfall auf 6.60 m verringert werden.
2 die lage des baufeldes E1 ist variabel und muss mit der baukommission im baubewilligungsverfahren erarbeitet werden.
3 die minimalen grenzabstände gegenüber nachbargrenzen, insbesondere der baufelder C und E2 müssen gemäss baureglement eingehalten werden.
- § 8 gebäudehöhen
1 die maximale gebäudehöhe beträgt für die 4-geschossigen bauten 13.50 m, für die 3-geschossigen bauten 10.50 m und für die 1-geschossigen bauten 4.50 m.
2 um das behindertengerechte anbinden der neuen erdgeschosse an das altersheim ohne unzumutbare rampen und stufen zu ermöglichen, können - in absprache mit der baukommission - die tieferliegenden neubauten angehoben werden.
3 die zulässige gebäudehöhe wird von den angehobene erdgeschossebenen gemessen.
- § 9 erschliessung
alle privaterschliessungsanlagen sind von den grundeigen-tümern auf eigene kosten zu erstellen und zu unterhalten.
- § 10 behindertengerechtes bauen
die ganze anlage muss behindertengerecht erstellt werden, insbesondere ist auf eine behindertengerechte ausgestaltung der erschliessungsanlagen und der übergangsbereiche zu den erdgeschossen zu achten.
- § 11 abstellplätze
1 die erforderliche anzahl pp für das altersheim, die wohnungen und die dienstleistungs-, sowie gewerbe betriebe wird im baugesuchverfahren festgelegt. sie richtet sich nach § 42 KBV.
2 für die mopeds und velos müssen der grösse des bauvorhabens angepasste gedeckte abstellflächen bereitgestellt werden.
- § 12 gestaltung der bauten
1 es sind flach- und pultdächer zugelassen.
2 die interne verbindung zwischen pflegeheim und baufeld A ist so zu gestalten, dass eine klare optische trennung der baukörper erreicht wird. die lösung ist mit der baukommission zu erarbeiten.
3 das vordäch das den privaten fussgängerbereich und die Zufahrt beim altersheim überdeckt, soll möglichst leicht gestaltet werden.
- § 13 gemeinschaftsanlagen
die uneingeschränkte benützung aller gemeinsamen einrichtungen wie wege, parkierungsanlage und spielplätze ist gestattet und zu dulden.
- § 14 umgebungsgestaltung, bepflanzung
1 mit der baueingabe ist ein umgebungsplan einzureichen. der plan muss insbesondere bepflanzung und möblierung des bereiches begegnung enthalten.
2 im bereich der besucherparkplätze und dem zugang ab der bleichemattstrasse sind bäume in die gestaltung einzubeziehen.
- § 15 grüngürtel
der im gp bezeichnete grüngürtel ist etappenweise, entsprechend dem baufortschritt mit einheimischen strüchern und bäumen auszuführen. breite mindestens 4.00 m.
- § 16 ausnahmen
die baukommission kann im interesse einer besseren wohn-hygienischen oder ästhetischen 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.
- § 17 inkrafttreten
der gestaltungsplan und die sonderbauvorschriften treten mit der genehmigung durch den regierungsrat in kraft.