

Gemeinde Biberist

Kanton Solothurn

Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften

Massstab 1:500

"Bürenstrasse"

Öffentliche Auflage vom 06. Mai 2004 bis 03. Juni 2004

Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Biberist genehmigt am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegemeinderat

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2604/1763 genehmigt am 30. August 2004

Der Staatsschreiber

Dr. K. Elmacher



11. November 2003 / 04. März 2004

STAUBLE, ARCHITEKTEN

Stauble Architekten AG 4500 Solothurn, Poststrasse 1, Tel/Fax 022 425 24 44/5, 3013 Bern, Wasserwerkstrasse 10, Tel/Fax 031 312 71 40/2
Jürg Stauble GSA, Jürg Zeller, mail@stauble-architekten.ch, www.stauble-architekten.ch**Legende**

Genehmigungsinhalt

- ○ ○ ○ ○ Erfassung GP Pflicht >= Nutzung gemäss besteh. Zonenplan Biberist
- ● ● ● ● Geltungsbereich
- Baufeld für max. 9.75m, max. 75% überbaut
- Baulinien mit Anbaupflicht, definierte Gebäudehöhe 9.75m
- Baulinien mit Anbaupflicht, Gebäudehöhe 7.50m
- Freihaltezone / Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen/ Obstbäumen
- Grünbereich
- Bäume
- Zufahrt Fangbecken ab Bürenstrasse

Orientierungsinhalt

- Parzellengrenze
- Baufelder A und B
- Erschliessungsfäche für motorisierten Verkehr/ Mehrzweckstreifen Fussgänger
- Private Strassen und Vorplatzbereiche

Sonderbauvorschriften**§ 1 Zweck**

Der Gestaltungsplan "Bürenstrasse" legt die Rahmenbedingungen für die Nutzung und Erschliessung der Gewerbezone "Bürenstrasse" fest. Die Bebauung, Nutzung und Freizeumgestaltung sollen auf die besondere Umgebung des Anrufers sowie die Ortszufahrt der Stadt Solothurn mit Sorgfalt begangen. Insbesondere sollen die Baulinien mit Anbaupflicht und den definierten Gebäudehöhen ein einheitliches Bebauungsmuster generieren.

§ 2 Nutzung

Das Gestaltungsplangebiet ist in eine reine Gewerbezone mit beschränktem Wohnanteil (G6) und eine Freihaltezone unterteilt.

Die Nutzung innerhalb der reinen Gewerbezone mit beschränktem Wohnanteil (G6) richtet sich nach den geltenden Bauzonenvorschriften der Ortsplanung. Zugelassen sind mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe ohne grossen Publikumsverkehr und Verkehrsaufkommen.

Die Freihaltezone soll als unverbauter Grünfläche die Ortszufahrt von Solothurn berücksichtigen. Sie ist einzig mit hochstämmigen, standortfremden, mind. 15 m hoch wachsenden Einzelbäumen, Baumgruppen und Wiesenflächen zu bepflanzen. In der Freihaltezone sind insbesondere auch keine Anlagen und Kleinbauten sowie Reklamen und Autoabstellplätze zugelassen.

§ 3 Baubereiche

Die Gewerbezone ist unterteilt in die Baufelder A, B. Die Baufelder sind durch unterschiedliche Baulinien mit Anbaupflichten definiert. Grundsätzlich gilt eine max. Gebäudehöhe von 9.75m (ausgenommen sind Kamine und Liftzufahrten). Die Grundfläche der Baubereiche kann maximal zu 75% überbaut werden (Überbauungsziffer 75%).

§ 4 Definitive Gebäudehöhe

Die Baulinie mit Anbaupflicht und definierter Gebäudehöhe verfolgt das Ziel eine einheitliche Traufhöhe festzulegen. Die definitive und verbindliche Gebäudehöhe zwischen 7.50m und 9.75m wird durch das erste, bewilligte Baugesuch festgelegt.

§ 5 Gestaltung der Baukuben

Das Überbauungsmuster im Anhang hat orientierenden Charakter. Es ist ein harmonisches Materialkonzept anzustreben. Gegenüber Bürenstrasse und Projekt Einfahrt West sind min. je 1 unverbauter Öffnung von 9.75m zu realisieren. Innerhalb der Baubereiche sind Gebäudebestandsunterschreitungen unter Berücksichtigung SGV Auflagen möglich. Sämtliche Dächer sind als begrünte Flachdächer auszubilden.

§ 6 Grünflächen

Die Grünbereiche innerhalb der Gewerbezone sind naturnah zu gestalten. Die Anordnung der festgelegten Baumbepflanzung (einheimische Hochstammabäume) entlang des Hunnenweges und im Bereich der öffentlichen Erschliessungsfäche ist sinngemäss verbindlich zu realisieren. Die Grünflächenziffer beträgt mind. 25 % (inkl. Baumäquivalent).

§ 7 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über den "Hunnenweg" im festgelegten Zufahrtsbereich. Die genaue Ausbildung erfolgt projektbezogen. Eine Direkterschliessung ab der Kantonstrasse durch die Freihaltezone ist ausgeschlossen. Für den Unterhaltsdienst am "Fangbecken" ist eine Direkterschliessung ab Bürenstrasse gestattet.

§ 8 Parkierung

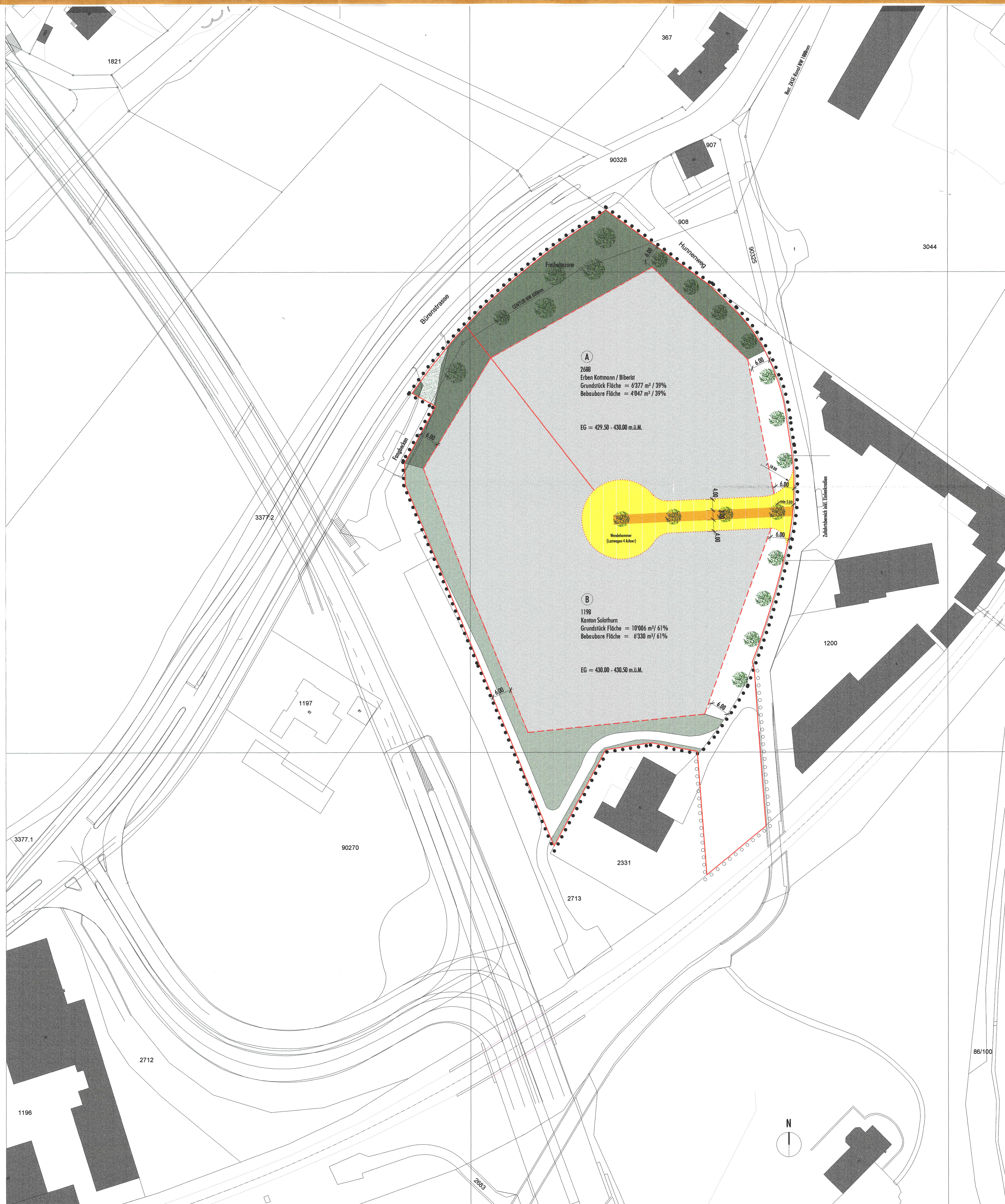
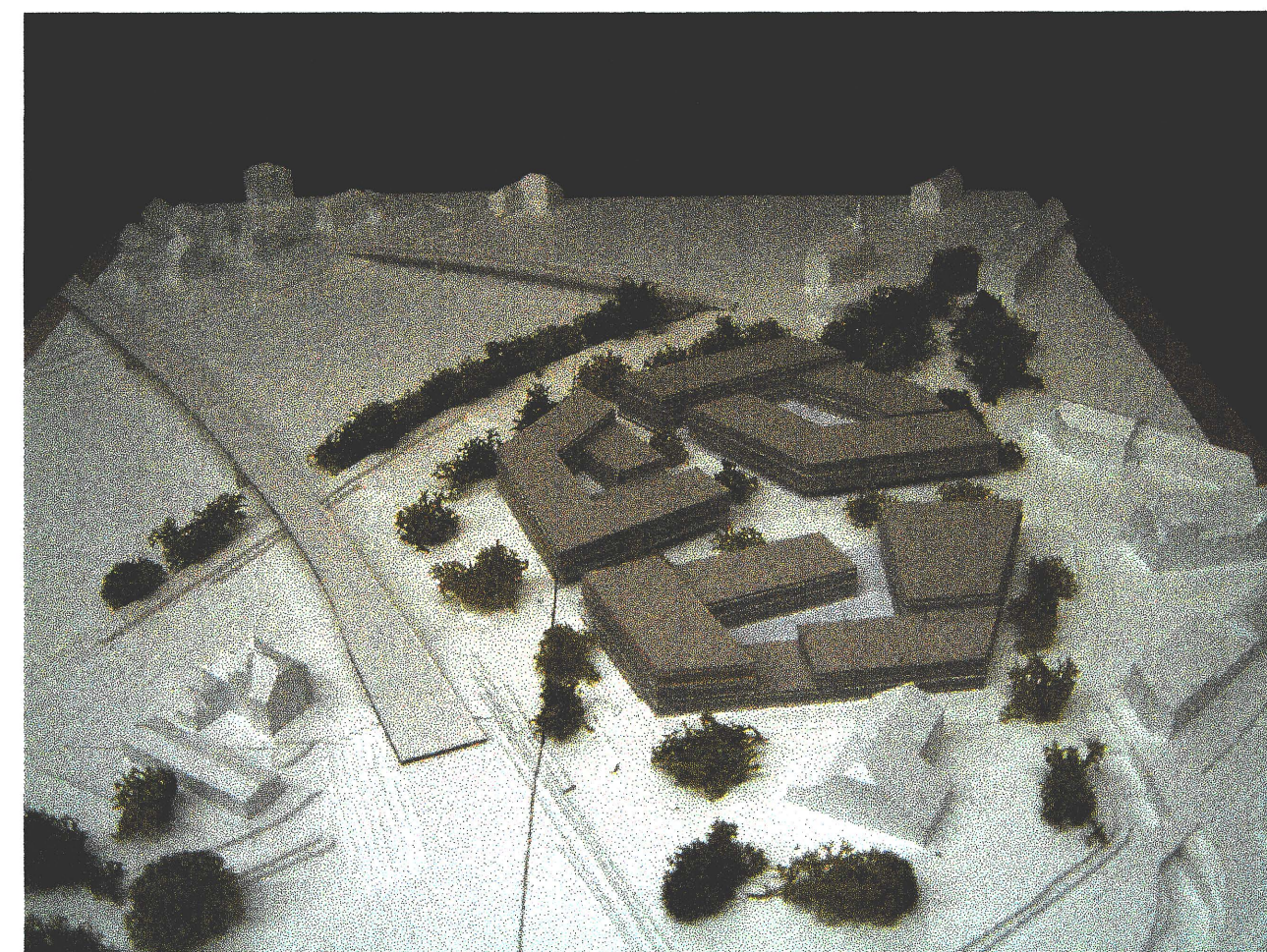
In der Gewerbezone dürfen nur Parkplätze im Zusammenhang mit der zulässigen Gewerbenutzung errichtet werden. Die erforderlichen Parkplätze sind für jedes Baufeld separat auszuweisen. Die max. Zahl richtet sich jeweils nach § 42 KBV.

§ 9 Lärmschutz

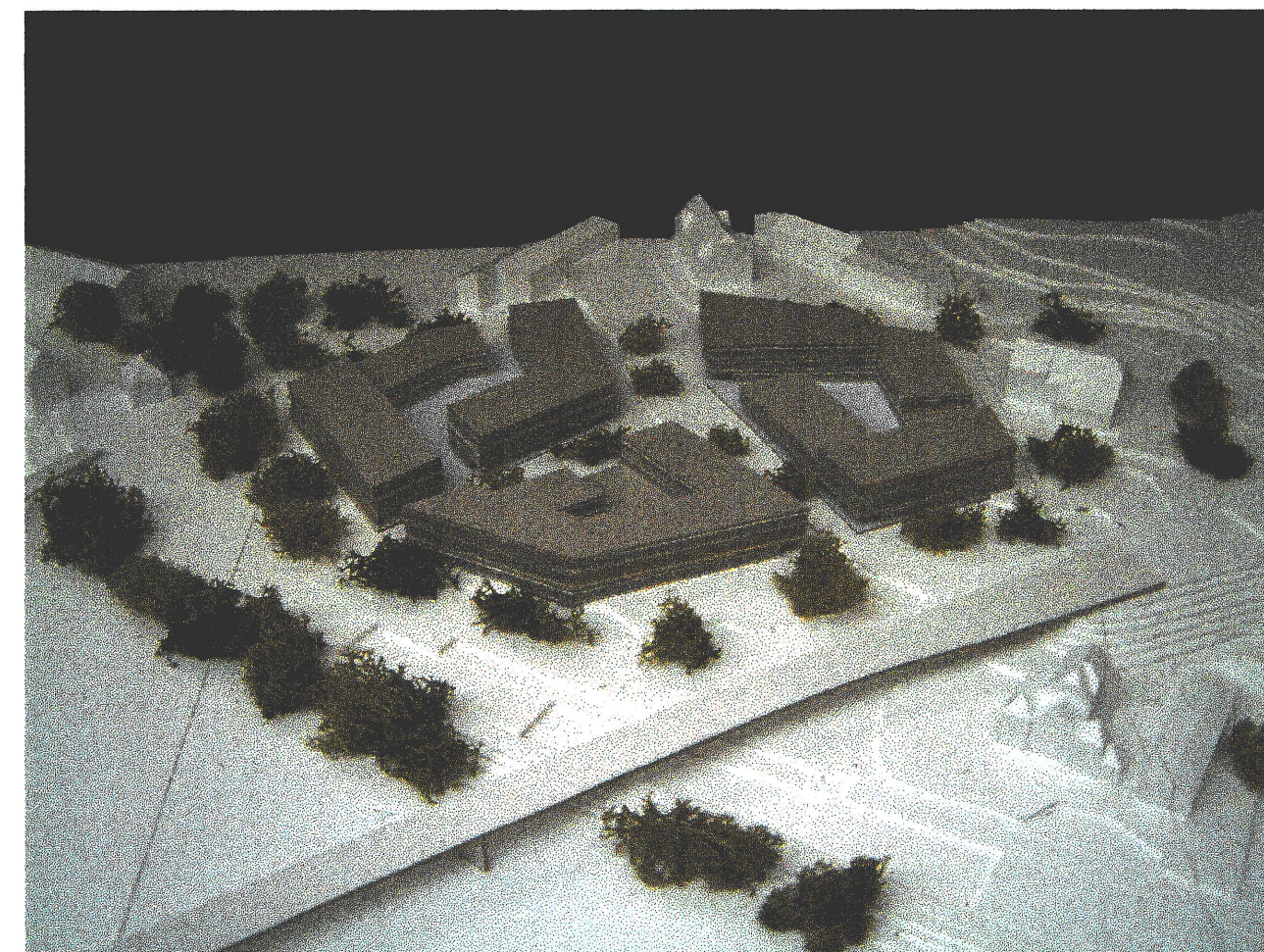
Im Baugesuchverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass der Immissionsgrenzwert gemäss geltender Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten ist.

§ 10 Abweichungen

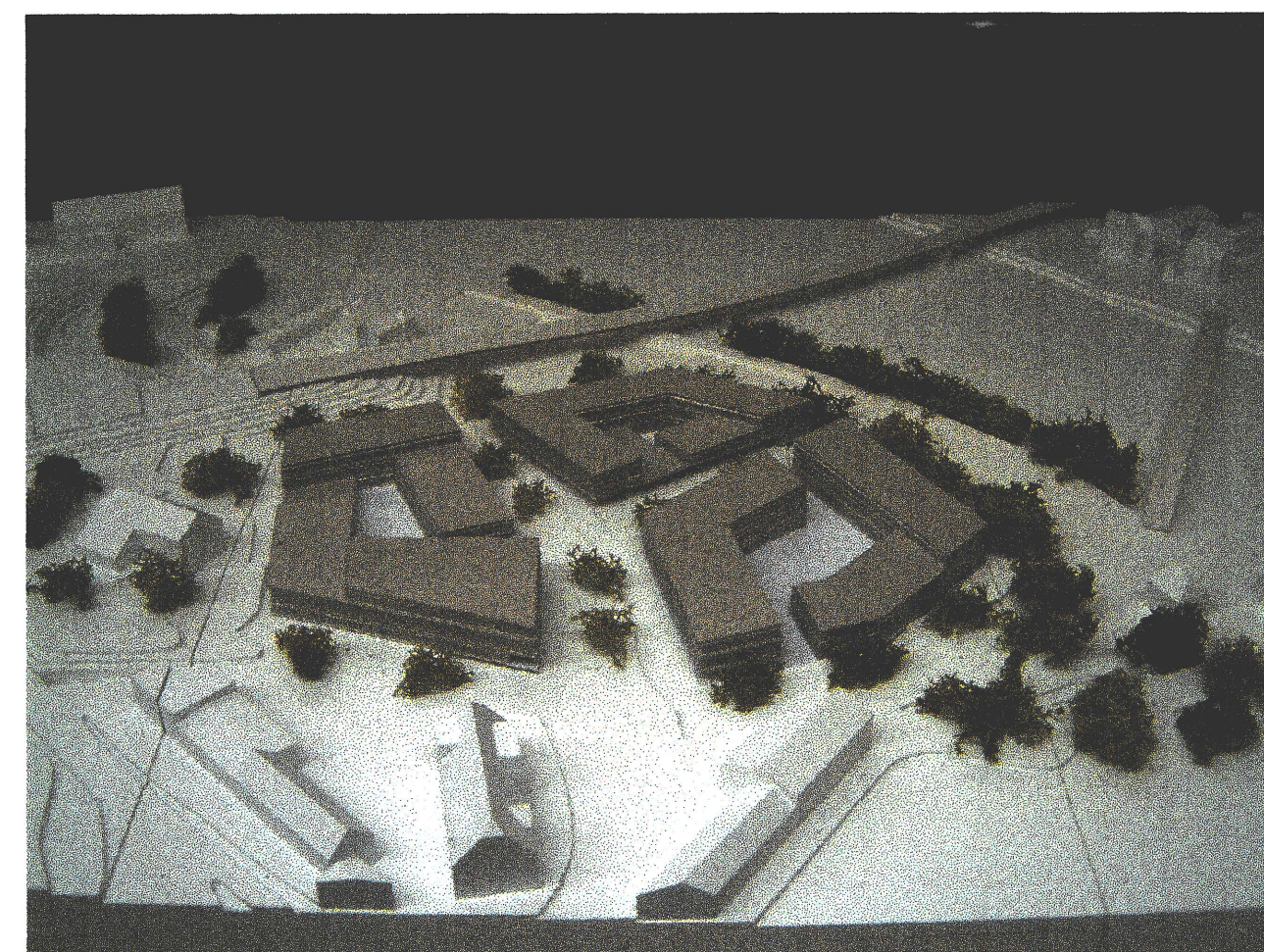
Abweichungen vom Gestaltungsplan kann die Baukommission im Baugesuchverfahren bewilligen, wenn dadurch die Überbauungsidee nicht verändert wird und keine übergeordneten, zwingenden Vorschriften verletzt werden.

**Projekt mit Orientierungscharakter**

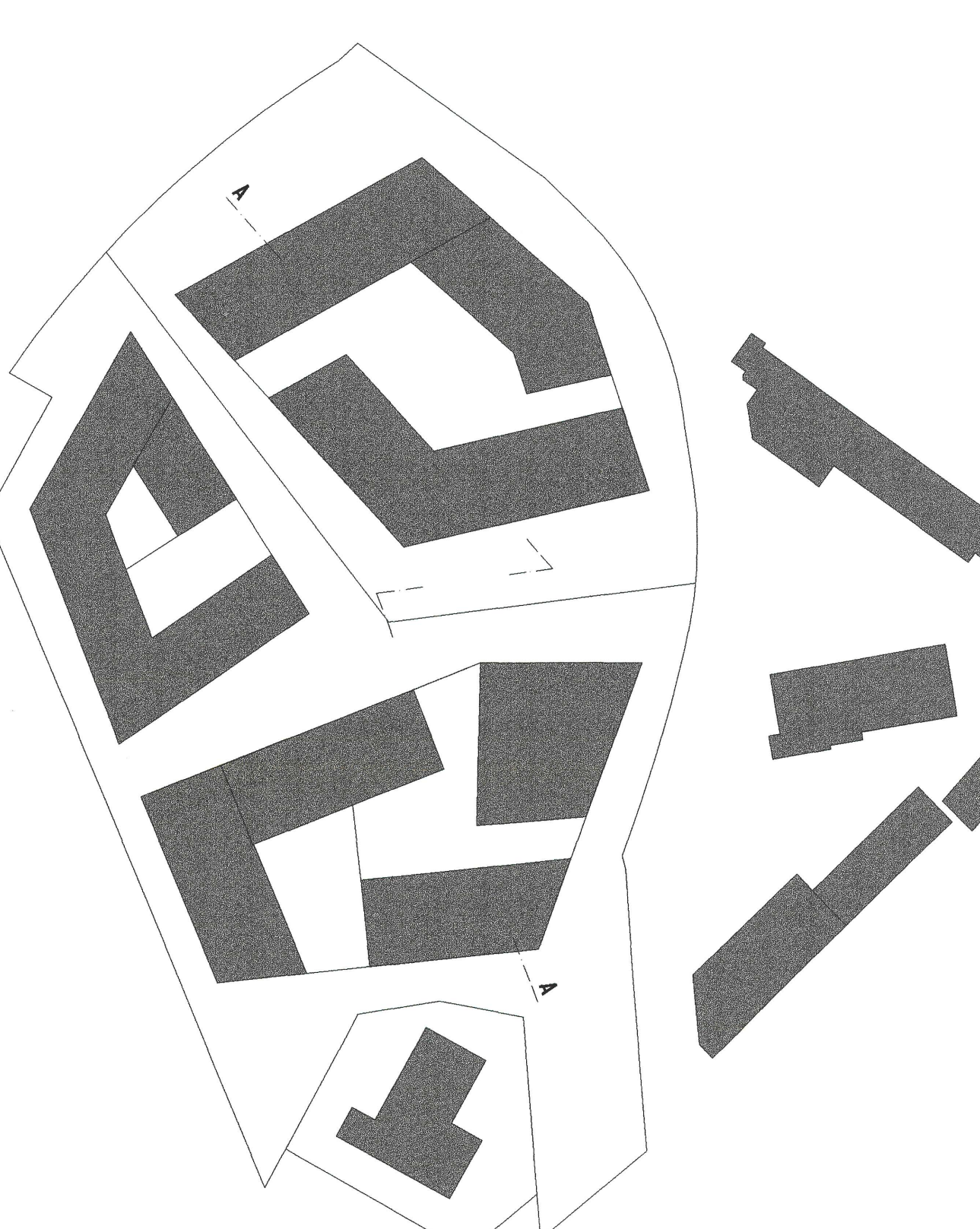
Süd-Ansicht



West-Ansicht



Ost-Ansicht

Beispiel- Bebauung Mst. 1:1000

Schnitt A-A