

EINWOHNERGEMEINDE BIBERIST

GESTALTUNGSPLAN

UNTERBIBERISTSTRASSE GB NR. 147,145

Öffentliche Auflage vom 22. 6. 2006 bis 21. 7. 2006

Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Biberist genehmigt am 12. 6. 2006 Geschäfts-Nr. 071

Der Gemeindepräsident Der Gemeindevizepräsident

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2006/1760 genehmigt am 26. 9. 2006

Der Staatsschreiber

08. Mai 2006

BDO Visura

Immobilien Biberiststrasse 16 4501 Solothurn T 032 624 67 61 www.bdo.ch

Graf Stampfli Jenni

Architekten AG Weissensteinstrasse 81 4500 Solothurn T 032 622 63 34 www.graf-stampfli-jenni.ch

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Zweck Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt: a) Die Errichtung einer Bebauungs- und Freiraumstruktur für eine Wohnbebauung, welche auf die gewachsene ortsbauliche Situation von Unterbiberist Rücksicht nimmt. b) Die Definition einer privaten gemeinsamen Verkehrserschliessung und der Parkierung. c) Eine zusammenhängende Gestaltung der Wohnbebauung d) Festlegung einer Rückführung der unter Ortsbildschutz stehenden Bauten.

§ 2 Stellung zum Bau- und Zonenreglement Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde.

§ 3 Baufelder Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern und den zulässigen Geschosshöhen. Diese dürfen unter Vorbehalt von § 6 nicht überschritten werden. Die massgebende Landfläche für die Bestimmung der Ausnutzungsziffer beträgt 5468 m2 (5768 m2 GB Nr. 147, 13 m2 Anteil GB Nr. 145, abzüglich 300 m2 Anteil gemeinsamer Erschliessungsbereich).

Baufeld A; 3-geschossig (Unterbiberiststrasse 31) Die zulässige BGF beträgt für das Baufeld A 762.6 m2 (A1-A3 je 45 m2, ein Geschoss; A4 717.6 m2, drei Geschosse).

Baufelder B, C, G; 1- bis 2-geschossig Die zulässige BGF beträgt für die Baufelder B, C, G je 240.9 m2 (B1, C1, G1 je 43.8 m2, ein Geschoss; B2 C2, G2 je 197.1 m2, zwei Geschosse).

Baufelder D, E, F; 1- bis 2-geschossig Die zulässige BGF beträgt für die Baufelder D, E, F je 277.4 m2 (D1, E1, F1 je 43.8 m2, ein Geschoss; D2 E2, F2 je 233.6 m2, zwei Geschosse).

Baufeld H; 1- bis 2-geschossig Die zulässige BGF beträgt für das Baufeld H 249.7 m2 (H1 52.6 m2, ein Geschoss; H2 197.1 m2, zwei Geschosse).

Baufeld I; 1-geschossig („Spycher“) Die zulässige BGF beträgt für das Baufeld I 25.9 m2, ein Geschoss.

§ 4 Ausnutzungsziffer Die max. Ausnutzungsziffer über den gesamten Perimeter beträgt 0.475 (max. 2597.3 m2 BGF; 5468 m2 ALF).

§ 5 Abparzellierung und Ausnutzungstransport Im Falle einer Abparzellierung ist die zonenmässige Ausnutzungsziffer nicht massgebend, d.h. es können ohne Ausnutzungstransport Parzellen unterschiedlicher Dichte geschaffen werden.

§ 6 Anlagen und Kleinbauten Die Baubehörde kann allgemein zugängliche Kleinbauten und Anlagen wie Wege, Spieleinrichtungen und Einfriedungen auch ausserhalb der Baufelder zulassen, soweit die Bauvorschriften und achtenswerte nachbarliche Interessen nicht verletzt sind.

§ 7 Grenz- und Gebäudeabstände Die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände können für eingeschossige Gebäude unterschritten werden. Die gesetzlichen Grenzabstände für zweigeschossige Bauten können jeweils auf der Nord-Ostseite der Baufelder B-H um max. 0.50m unterschritten werden. Zwischen Baufeld D und Baufeld I ist ein Grenzbaurecht möglich.

§ 8 Verkehrserschliessung Die Verkehrserschliessung für die Baufelder B-H erfolgt über den gemeinsamen privaten Zufahrtsbereich ab der Unterbiberiststrasse, diejenige für das Baufeld A ab der Unterbiberiststrasse und der Vörlackerstrasse.

§ 9 Parkierung Die Parkierung erfolgt auf den eingeschossigen Bereichen der Baufelder B-H sowie den am Zufahrtsbereich angeordneten Parkplätzen. Die Anordnung der Abstellplätze für den Baubereich A wird im Baugesuch festgelegt.

§ 10 Versorgung und Entsorgung Eine gemeinsame technische Erschliessung der Überbauung erfolgt an die Werkleitungen der Unterbiberiststrasse bzw. der Vörlackerstrasse. Die Abfallentsorgung für die Baubereiche B-H geschieht ab dem gemeinsamen Containerplatz an der Unterbiberiststrasse.

§ 11 Gestaltung Minimale Geschosshöhe Die Hauptbaukörper der Baufelder B-H müssen 2-geschossig ausgebildet werden.

Integration ins Gelände Die Erdgeschosskote der Baufelder B-H darf max. +/-50 cm jeweils vom gewachsenen Terrain bzw. dem gemeinsamen Zufahrtsbereich abweichen.

Dachform Die Bauten der Baufelder B-H sind mit Flachdächern zu gestalten.

Attikageschoss Für die Baufelder B-H ist in Abweichung zum Bau- und Zonenreglement kein Attikageschoss zugelassen.

Gedeckter Aussenraum Für die Baufelder B-H sind gedeckte Aussenräume innerhalb der Baufelder anzuordnen.

Materialisierung und Farbgebung Die Bauten der Baufelder B-H sind einheitlich in Massivbauweise verputzt und aufeinander abgestimmter Farbgebung zu gestalten. Die Farbgebung wird von der Baukommission im Rahmen des Baugesuches festgelegt.

Architektonischer Ausdruck Die Gebäude der Baufelder B-H sind in einem zeitgemässen architektonischen Ausdruck zu gestalten.

Begrünung Um den Hostettcharakter zu unterstützen, ist zu jedem Baufeld B-H min. 1 zum Baufeld A min. 3 regionstypische Hochstammlaub-bäume zu pflanzen.

§ 12 Ortsbildschutz Der Gestaltungsplanperimeter steht unter Ortsbildschutz. Das ehemalige Bauernhaus Hauptstr. Nr. 31 und der „Spycher“ sind auf die im Gestaltungsplan definierten Baufelder zurückzubauen.

§ 13 Abweichungen vom Gestaltungsplan Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen sind möglich, wenn dadurch wertvollere Lösungen ermöglicht werden. Die Baubehörde kann diese Abweichung zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes nicht widersprechen und die öffentlichen und schützenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 14 Inkrafttreten Der vorliegende Plan tritt nach Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.



GESTALTUNGSPLAN M 1:500

Genehmigungsinhalt Geltungsbereich Bestehend: Die Gebäude Nr. 21, Nr. 29 (GB Nr. 145) sowie Nr. 31 a werden gänzlich abgebrochen. Baufeld A4: Das erhaltenswerte Kulturobjekt Nr. 31 wird über die gesamte Nordwestseite auf seine ursprüngliche Volumetrie und im Schnitt symmetrische Gebäudestruktur zurückgebaut (Baufeld 4). Der ursprüngliche Teil des Wohntraktes wird erhalten. Im Ökonomietrakt wird die Volumetrie erhalten. Baufeld I: Das schützenswerte Kulturobjekt Nr. 23 wird über die gesamte Nordseite auf den ursprünglichen "Spycher" zurückgebaut (Baufeld I). Der "Spycher" wird erhalten. Baugesuche sind der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten.

- Baufeld für 2-geschossige Bauten, Flachdach
Baufeld für eingeschossige Bauten, für Parkierung und Abstellräume, Flachdach
Verkehrerschliessung
Gemeinschaftsbereich
Cont. Containerstandplatz
P Besucherparkplatz
Privater Grünbereich
Privater Parkplatz
Privater Vorplatz A4
Private Zufahrt A4
Ein- / Ausfahrt

Orientierungsinhalt Parzellierung Baulinie