

Gemeinde Biberist Kanton Solothurn

Änderung
Gestaltungs- und Bauzonenplan mit Sonderbauvorschriften Massstab 1:500

"Bürenstrasse"

Öffentliche Auflage vom 06. Mai 2004 / 2. Mai 2008 bis 03. Juni 2004 / 31. Mai 2008

Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Biberist genehmigt am 3. März 2008

Der Gemeindepräsident
Der Gemeindefeschreiber

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1763/2008/1156 genehmigt am 30.08.2004 / 17. 2008

Der Staatsstreiber

Gegenstand der Planouflage sind die farbig dargestellten Planinhalte.

- Legende Genehmigungsinhalt**
- Geltungsbereich
 - Baubereich Parkierungsanlage mit sicherfähigem Aufbau
 - Freiholzzone



11. November 2003 / 04. März 2004 / 10. Dezember 2007 **sem architekten ag**

sem architekten ag 4500 Solothurn | Obdammstrasse 2 | Fon/Fax 028 435 24 44/45 | mail@semarchitekten.ch | www.semarchitekten.ch

- Legende Genehmigungsinhalt**
- Entlassung 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
 - Freiholzzone / Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen/ Obstbäumen
 - Grünbereich
 - Bäume
 - Zufahrt Fangbecken ab Bürenstrasse
- Orientierungsinhalt**
- Parzellengrenze
 - Baufelder A und B
 - Erschliessungsfläche 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 Freiraumgestaltung sollen auf die besondere Umgebung des Arealers sowie die Ortschaft der Stadt Solothurn mit Sorgfalt begegnen. 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 (Gb) und eine Freiholzzone unterteilt.

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

Die Freiholzzone soll als unverbaute Grünfläche die Ortsansicht von Solothurn berücksichtigen. Sie ist einzig mit hochstämmigen, standortheimischen, mind. 15 m hoch wachsenden Einzelbäumen, Baumgruppen und Wiesenflächen zu bepflanzen. In der Freiholzzone 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 Lüftüberfahrten). 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 Trauflinie 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 Entlastung West sind min. je 1 unverbaute Öffnung von 9.75m zu realisieren. Innerhalb der Baubereiche sind Gebäudeabstandsunterschreitungen unter Berücksichtigung SGV Auflagen möglich. Sämtliche Dächer sind als begrünete Flachdächer auszubilden.

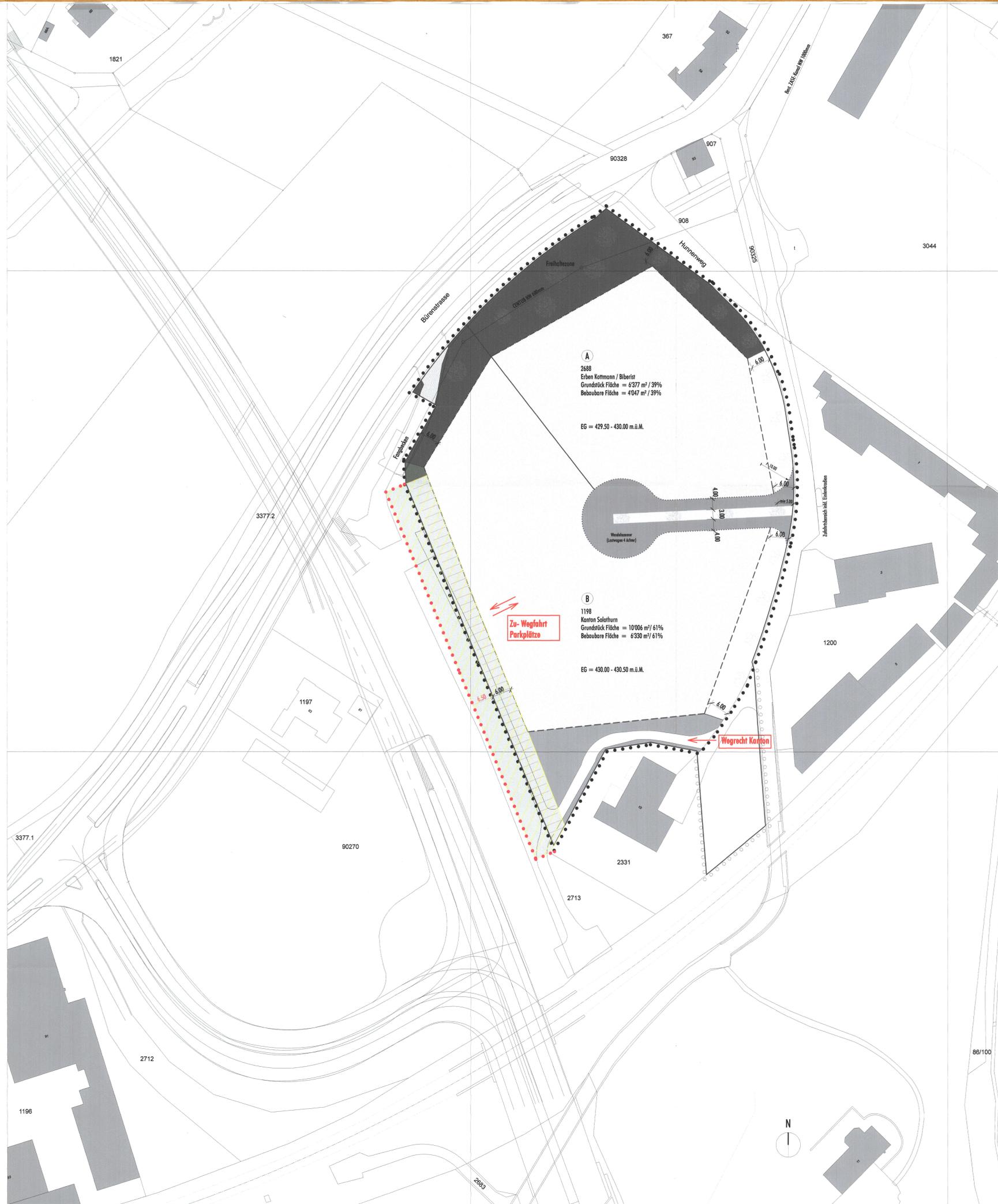
§ 6 Grünflächen
Die Grünbereiche innerhalb der Gewerbezone sind naturnah zu gestalten. Die Anordnung der festgelegten Baumbepflanzung (einheimische Hochstammblüher) entlang des Hunnenweges und im Bereich der öffentlichen Erschliessungsfläche ist sinngemäss verbindlich zu realisieren. Die Grünflächenziffer beträgt mind. 25 % (inkl. Baumquivalent).

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

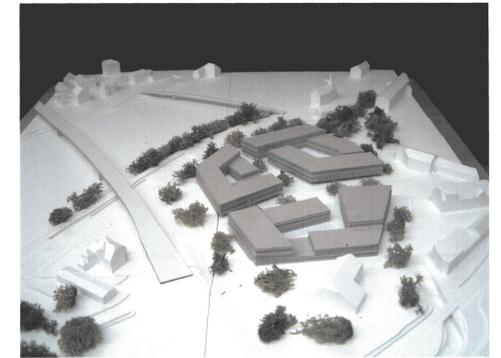
§ 8 Parkierung
In der Gewerbezone dürfen nur Parkplätze im Zusammenhang mit der zulässigen Gewerbenutzung errichtet werden. Die erforderlichen Parkplätze sind für jedes Baufeld separat auszuweisen. Die max. Zahl richtet sich jeweils nach § 42 KBV.

§ 9 Lärmschutz
Im Baugesuchsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass der Immissionsgrenzwert gemäss geltender Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten ist.

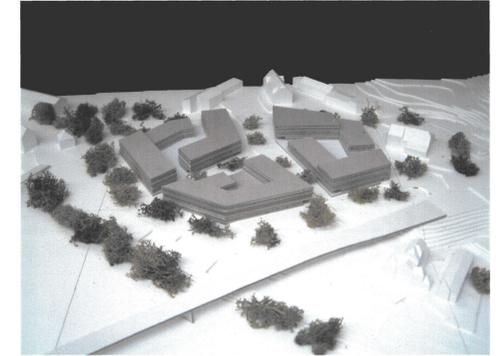
§ 10 Abweichungen
Abweichungen vom Gestaltungsplan kann die Baukommission im Baugesuchsverfahren bewilligen, wenn dadurch die Überbauungsidee nicht verändert wird und keine übergeordneten, zwingenden Vorschriften verletzt werden.



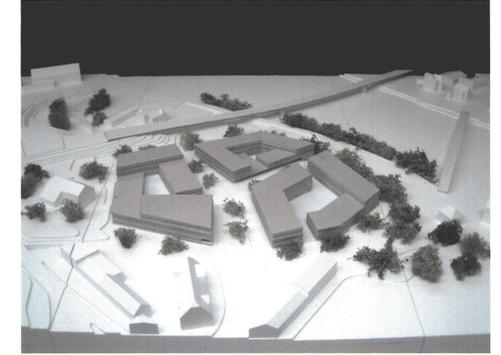
Projekt mit Orientierungscharakter



Süd-Ansicht

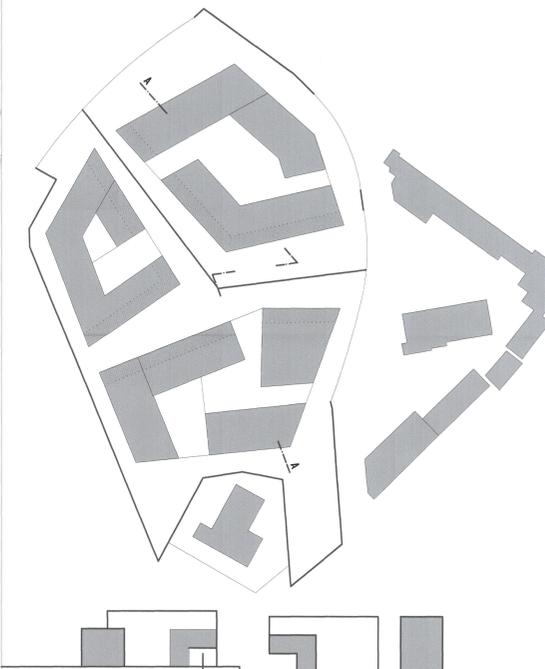


West-Ansicht



Ost-Ansicht

Beispiel- Bebauung Mst. 1:1000



Schnitt A-A