

Teilzonen- und Gestaltungsplan "Grütmatt" mit Sonderbauvorschriften

W+H AG 25. Feb. 2009
 Bilgimlistrasse 6, 4553 Biberist
 Tel. 032 624 26 35, Fax 032 624 26 31

Öffentliche Planaufgabe vom 08. Januar 2009 bis 07. Februar 2009

Genehmigt durch den Gemeinderat Biberist mit Beschluss Nr. 120 vom 18. August 2008

Der Gemeindepräsident Der Gemeindegemeinderat
(Signaturen)

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit RRB Nr. 591 vom 21.4.09



Der Staatschreiber

baderpartner planen bauen nutzen
 baderpartner ag Biedstrasse 145 4503 Solothurn
 Tel. 032 624 51 51 Fax 032 624 51 50 14.05.08/rev. 22.12.08

Legende Gestaltungsplan

Genehmigungsinhalt:

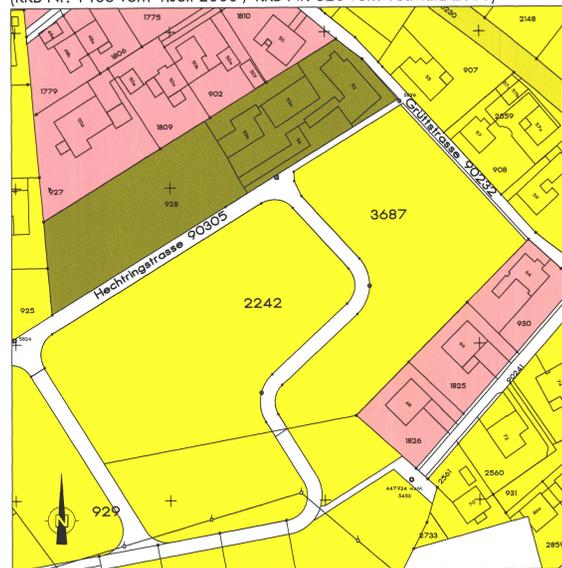
- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Baufelder A1-A5 (2-geschossig)
- Vorbaubereiche Baufelder A1-A5
- Annexbauten Baufelder A1-A5
- Baufelder B1-B3 (3-geschossig mit Höhenbeschränkung)
- Vorbaubereiche Baufelder B1-B3
- Private Erschliessung / Parkierung
- Grünflächen
- Spielflächen
- Baumpflanzung

Orientierungsinhalt:

- Öffentliche Erschliessung
- Rechtsgültige Boulinien gemäss Erschliessungsplan

Rechtsgültiger Zonenplan Mst. 1:1000

(RRB Nr. 1406 vom 4.Juli 2000 / RRB Nr. 620 vom 15.März 2005)



Legende Orientierungsinhalt:

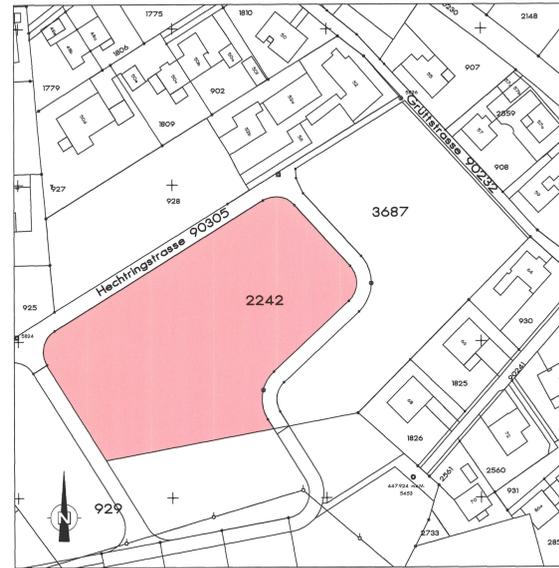
- W2 Wohnzone 2 G
- W3a Wohnzone 3 G
- GÄ Gärtnerezone
- F Freihaltezone

Sonderbauvorschriften

- § 1 Zweck
Der vorliegende Teilzonen- und Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten verdichteten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität, die auf die bestehende gebaute Umgebungssituation und die vorhandenen topographischen Verhältnisse reagiert.
- § 2 Stellung zur Bauordnung
Soweit der Plan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Biberist und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften. Der Teilzonenplan ist direkt mit dem Gestaltungsplan verbunden. Bei einer Aufhebung des Gestaltungsplanes gilt damit auch wieder die ursprüngliche Grundnutzung (Wohnzone W2).
- § 3 Nutzung
Im Rahmen des vorliegenden Teilzonen- und Gestaltungsplanes wird eine verdichtete Bauweise festgelegt; damit gelten im Bereich der Wohnzone W2 die Bestimmungen der Wohnzone W2.
- § 4 Ausnutzung / Massvorschriften
Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereiche und den zulässigen Geschosshöhen; das Ausmass der Einstellhalle wird durch die Stossenbaulinien begrenzt. Die maximale anrechenbare Bruttogeschossfläche ist pro Baubereich festgelegt. Die gesamte Bruttogeschossfläche von 4450 m² entspricht einer AZ von 0.5. Die vorhandene natürliche Terrainsituation im Westbereich des Geltungsbereichs des Gestaltungsplanes weist zwischen den in der 1. Etappe realisierten Strassenbauten des Hechtling wie auch im Bereich des zukünftigen Ausbaus Hechtling (2. Etappe) eine deutliche Terrainverfälschung auf. Für die Berechnung der Geschosshöhe und der maximalen Gebäudehöhe wird damit anstelle des effektiv vorhandenen Terrains eine fiktive Verbindungslinie zwischen den gegenüberliegenden Strassenkanten angenommen und als massgebend definiert. Die maximale Gebäudehöhe - gemessen ab dieser Verbindungslinie - ist zwingend einzuhalten.
- § 5 Höhen
Die für die Gebäude vorgesehenen Geschosskoten sind in den Schnitten 1 und 2 dargestellt. Diese werden im Baubewilligungsverfahren definitiv festgelegt und gelten - ohne Berücksichtigung von § 26 Abs. 5 resp. 27 Abs. 5 Bau und Zonenreglement - als oberer Richtwert.
- § 6 Kleinbauten
Die Baubehörde kann allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche (z.B. für Velo/Mofa, Aufgänge, Einstellhalle, Container, Gartengeräteboxen, Spielplatzanlagen, Abwart, Unterhalt, etc.), die als 1-geschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche ohne Anrechnung an die Bruttogeschossfläche zulassen, soweit die Bauvorschriften und schutzwürdigen nachbarlichen Interessen nicht verletzt werden.
- § 7 Baubereiche
Die Baubereiche bestimmen die maximale Ausdehnung der zukünftigen Bauten. Die Baubereiche können für Vordächer, offene Hauseingänge, Dachvorsprünge, etc. bis maximal 2.00 m überschritten werden, sofern die Grenzabstände gegenüber Drittgrundstücken eingehalten sind.
Baubereiche A1 - A5
Die Baubereiche A1 bis A5 sind für 2-geschossige zusammengebaute Doppelreihenfamilienhäuser mit Flachdächern oder leicht geneigten Pultdächern bestimmt. Ein Attikageschoss ist nicht zulässig. Die maximal zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche der Baubereiche A1 - A5 beträgt gesamthaft 1600 m².
Baubereiche B1 - B3
Die Baubereiche B1 bis B3 sind für 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Höhenbeschränkung bestimmt. Das 3. Geschoss ist zwingend als Attikageschoss gemäss Anhang I Kantonale Bauverordnung KBV auszubilden, wobei die maximal zulässige Gebäudehöhe 8.00 m beträgt. Die zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) der Baubereiche B1 - B3 beträgt gesamthaft 2850 m². Das Attikageschoss wird nach §17^{III} KBV nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet.
Vorbaubereiche
Die Vorbaubereiche sind eine dem Baukörper vorgelagerte, leichte und transparente Schicht für auskragende oder abgestützte, offene oder verglaste Balkone, sowie für Wintergärten. Kleinere Ausserreduits sind zugelassen.
Annexbauten
Der Baubereich Annexbauten dient der Erstellung von offenen, gedeckten Autoabstellplätzen sowie der Ausbildung einer gedeckten Eingangssituation für die Doppelreihenfamilienhäuser. Kleinere Ausserreduits sind zugelassen.

Änderung Zonenplan Mst. 1:1000

RRB Nr. vom



Legende Genehmigungsinhalt:

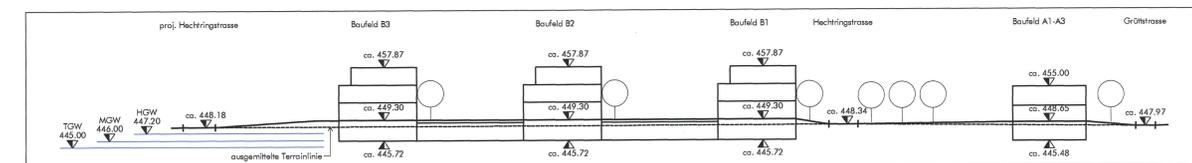
- W3a Wohnzone 3 G

- § 8 Grenz- und Gebäudeabstände
Die minimalen Grenz- und Gebäudeabstände sind soweit notwendig im Plan festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner Dienstbarkeiten und Ausnahmegenehmigungen. Die Abstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind in jedem Falle einzuhalten.
- § 9 Private Erschliessung / Abstellplätze
Die private Fahrverkehrrschliessung und die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Die definitive Ausgestaltung und die Anzahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Die Parkplatzanzahl richtet sich nach § 42 KBV und Anhang IV KBV. Eine allfällige Überdeckung der Einfahrtsrampe zur Einstellhalle ist zugelassen.
- § 10 Aussenraumgestaltung
Die verschiedenen Umgebungsgestaltungen sind ihrer Funktion und Nutzung entsprechend differenziert und attraktiv zu gestalten und mit anheimischen standortgerechten Strüchern und Bäumen zu bepflanzen. Mit den jeweiligen Bauprojekten ist ein detaillierter Umgebungsplan zu erstellen, der die Gestaltung der verschiedenen Aussenräume zum Inhalt hat.
Terraingestaltung
Die zukünftige Terraingestaltung ist sorgfältig zu projektieren. Dabei ist insbesondere auf sanfte Übergänge zu den angrenzenden Nachbargrundstücken und zu den angrenzenden Strassenflächen zu achten.
Grünflächen
Diese Flächen bezwecken eine attraktive Gestaltung der die Bauten umgebenden Frei- und Grünflächen und kann für Fusswege, Hauszugänge, aussenliegende Treppenaufgänge, Gartensitzplätze etc. durchbrochen werden.
Spielflächen
Die Spielflächen dienen den Mehrfamilienhäusern als Spiel- und Aufenthaltsbereich und sind den verschiedenen relevanten Altersgruppen entsprechend auszugestalten und auszurüsten. Südlich der Doppelreihenfamilienhäuser (Baufelder A1 / A2) wird zusätzlich eine grössere zusammenhängende Spiel- und Aufenthaltsfläche vorgesehen.
- § 11 Naturgefahren
Reisefährdung (Hirnwisbereich): Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen gemäss Gestaltungsplan ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist jedoch der möglichen Überflutungsfahrer Rechnung zu tragen.
- § 12 Schadstoffbelasteter Bodenaushub
Der Boden ist schwach belastet. Aus abfallwirtschaftlicher Sicht wird die Verwertung des ausgehobenen Bodens vor Ort gegenüber einer Deponierung in einer Inertstoffdeponie priorisiert.
- § 13 Grundwasser
Die vorgesehenen Fundationskoten für die geplanten Gebäude sind im Gestaltungsplan dargestellt und werden im Baubewilligungsverfahren nach Massgabe des definitiven Projektes festgelegt. Für den Einbau unter den HGW und die Wasserhaltung während der Bauzeit ist beim Amt für Umwelt (ARJ) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Gesuch für eine wasserrechtliche Bewilligung nach § 15 kant. Wasserrechtsgesetz (WRG) einzureichen. Die Unterschreitung des mittleren Grundwasserspiegels mit den Bodenplatten der geplanten Häuser sowie der Einstellhalle bedarf zudem einer Ausnahmegenehmigung nach Anhang 4 Ziffer 211.2 der eidg. Gewässerschutzverordnung.
- § 14 Etappierung
Die Überbauung kann frei etappiert werden.
- § 15 Ausnahmen
Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngygienschen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
- § 16 Inkrafttreten
Der vorliegende Teilzonen- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses in Amtsblick in Kraft.

Gestaltungsplan Situation Mst. 1:500



Schnitt 1 Mst. 1:500



Schnitt 2 Mst. 1:500

