

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 INHALT

Der Gestaltungsplan regelt die Überbauung der Teilparzelle Biberist GB Nr. 870 mit zwei 3-geschossigen Bauten mit Attika, sowie Nebenbauten. Zu diesem Zweck werden festgelegt:

- die Bebauung
- die Nutzung
- die Erschliessung und Parkierung
- die Freiflächengestaltung

§ 2 GELTUNGSBEREICH

- 1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan dargestellten Perimeter (strich-punktiert).
- 2 Für den ausgewiesenen Teilbereich muss zu einem späteren Zeitpunkt ein ergänzender Gestaltungsplan aufgelegt werden.

§ 3 STELLUNG ZUR BAUORDNUNG

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Biberist und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 NUTZUNG

- 1 Für den Bereich des Gestaltungsplans wird zur Änderung der Zone ein Teilzonenplan aufgelegt. Gewerbezone → Kernzone Zentrum.
- 2 in den Baubereichen A + B Wohnen - im Erdgeschoss Dienstleistungsbetriebe möglich.
- 3 Nicht erlaubt sind Lagerflächen ausserhalb der Gebäude.

§ 5 AUSNÜTZUNG

- 1 Die Ausnützungsziffer (AZ) ergibt sich aus den maximal zulässigen Baubereichen und Geschosshöhen. Sie beträgt für die Baubereiche A+B+C max. 0.70.

§ 6 BAUBEREICHE / MASSVORSCHRIFTEN

- 1 Die im Plan dargestellten Baubereiche entsprechen der maximalen Ausdehnung der Baukörper. Sie können in ihren Grundmassen geringfügig verändert werden.
- 2 Balkone und Vordächer dürfen bis max. 1.20 m über den Baubereich Terrassen - Laubenerschliessung hinausragen.
- 3 Darüber hinaus dürfen eingeschossige Kleinbauten wie Containerstandplätze, Velounterstände etc. im Rahmen der Bauvorschriften frei erstellt werden.

§ 7 NÄHERBAU

Wo der Gestaltungsplan dies vorsieht, können die Gebäude näher als nach ordentlichem Recht zulässig zueinander gestellt werden. Vorbehalten bleiben anderweitige Bestimmungen der Solothurnischen Gebäudeversicherung.

§ 8 LÄRMSCHUTZ

Der Bereich des Gestaltungsplans wird gemäss Teilzonenplanänderung neu der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugewiesen.

§ 9 ERSCHLIESSUNG

- 1 Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt über die Dammstrasse. Es sind ca. 45 Autoabstellplätze geplant (A+B).
- 2 Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.
- 3 Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen zu achten.

§ 10 ABSTELLPLÄTZE

- 1 Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Kunden und Besucherparkplätze sind zu bewirtschaften. Es sind maximal 20 oberirdische Autoabstellplätze zulässig (A+B). Im Baugesuchsverfahren ist, abgestimmt auf die konkrete Nutzung, die genaue Anzahl und Zuweisung festzulegen.
- 2 Sämtliche an die Dammstrasse angrenzenden Parkplätze sind ausschliesslich als Besucherparkplätze zu nutzen.
- 3 Für Mofas und Velos müssen der Nutzung angepasste Abstellflächen bereitgestellt werden. Die Abstellflächen müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

§ 11 BAUGESTALTUNG

- 1 Die Gebäude sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
- 2 Bauten und Anlagen sind in zeitgemässer Art hinsichtlich Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie sich in die Dorfstruktur einfügen.
- 3 Die Baute muss im Bereich der Erschliessung gegliedert werden.
- 4 Dachform:
Die Dächer der Hauptbauten sind mit einem Flachdach auszuführen. Sämtliche Flachdächer, exkl. Verbindungspasserellen, sind zu begrünen.

§ 12 UMGEBUNGSGESTALTUNG

- 1 Die Umgebungsgestaltung ist grundsätzlich im Gestaltungsplan aufgezeigt. Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan 1:100 einzureichen, der die wesentlichen Merkmale der vorgesehenen Gestaltung und Bepflanzung von Grünflächen und Plätzen enthält.
- 2 Im Umgebungsplan sind folgende Punkte im Detail zu regeln:
 - Topografie (mit repräsentativen Gelände- / Gebäudeschnitten)
 - Lage und Ausführung der Wege und Plätze.
 - Lage und Ausführung der Containerstandplätze.
- 3 Die Bepflanzung längs öffentlichen Strassen hat mit einheimischen Arten zu erfolgen.
- 4 Die bestehende und neue Gartenanlage bilden eine physische Einheit, wobei dem Überbleibsel Ufergehölz des ehemaligen Baches in geeigneter Form Rechnung zu tragen ist. Die detaillierte Umgebungsgestaltung wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.

§ 13 EINBAU INS GRUNDWASSER

- 1 Mit der vorgesehenen Gründungskote von rund 444.60 m ü. M. kommt die Autoeinstellhalle nur teilweise und nur knapp unter den höchsten Grundwasserspiegel HGW zu liegen. Der Einbau beträgt ganz im Südwesten der Einstellhalle maximal rund 0.65 m. Der mittlere Grundwasserspiegel MGW wird durch das Projekt hingegen nicht tangiert.
- 2 Für den Einbau ins Grundwasser bedarf das Projekt eines Gesuches für eine wasserrechtliche Bewilligung.

§ 14 AUSNAHMEN

Die Baukommission kann Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt werden.

§ 15 INKRAFTTRETEN

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.