

Gestaltungsplan Schöngrün mit Sonderbauvorschriften



Öffentliche Auflage vom 18.09.2014 bis 17.10.2014
Beschlussen vom Gemeinderat am 01.09.2014

Gemeindepräsident: *[Signature]*
Gemeindegemeinschaft: *[Signature]*

Genehmigt vom Regierungsrat durch Beschluss Nr. 101 vom 26.1.2015
Publiziert im Amtsblatt Nr. 5 vom 30.1.15

Staatsschreiber: *[Signature]*

Egli Rohr Partner AG
Hager Partner AG

- § 1 Zweck**
Der vorliegende Gestaltungsplan setzt das Ergebnis der Teilplanung Schöngrün Biberist um. Er bezweckt die Umnutzung eines öffentlich genutzten Areals zu einem Wohnquartier. Angestrebt wird eine qualitativ hochwertige, verdichtete Wohnüberbauung. Mit dem grosszügigen Grünraum integriert sich diese in den Landschaftsraum. Die bestehenden Gutshofbauten sollen erhalten und umgenutzt werden.
- § 2 Geltungsbereich**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan bezeichnete Gebiet. Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Biberist sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 3 Baubereich A**
Baubereich A wird mit einem Baukörper bebaut. Die Geschossigkeit variiert zwischen drei, vier und fünf Vollgeschossen. Die Erdgeschossknoten der einzelnen Gebäudeteile steigen dem Terrainverlauf entsprechend von Osten nach Westen an, wobei die Toleranzbereiche den Spielraum der genauen Lage der versetzten Erdgeschosse definieren. Unterirdische Bauten sind an Ost-, Nord- und Westfassade fassadenbündig und bilden nach Süden einen begehbaren Sockel aus. Attikageschosse sind nicht zulässig.
- § 4 Baubereich B**
Baubereich B wird mit einem Baukörper bebaut. Die Geschossigkeit variiert zwischen drei, vier und fünf Vollgeschossen. Die Knoten der einzelnen Geschosse liegen auf einer Ebene. Unterirdische Bauten sind an Ost-, Nord- und Südwestfassade fassadenbündig und bilden nach Westen einen begehbaren Sockel aus. Das fünfte Geschoss darf max. zu 50% ausgenutzt werden, wobei beidseitig ab der Schmalseite ein Rücksprung von 20 m frei bleiben muss und das Geschoss aus mindestens zwei getrennten Bereichen besteht. Attikageschosse sind nicht zulässig.
- § 5 Gestaltung Neubauten (Baubereiche A+B)**
Die beiden Neubauten in den Baubereichen A+B sollen im architektonischen Ausdruck (Materialisierung, Detaillierung) gleich oder zumindest ähnlich realisiert werden. Der Verlauf der Fassadenlinie folgt kontinuierlich der Baubereichsgrenze wobei einzelne Rücksprünge bis max. 1.50m innerhalb des Baubereiches zulässig sind. Die innere, zum inneren Freiraum hin orientierte Fassade besteht aus zwei Fassadenebenen. Die aussen liegende Ebene wird durch die Abstufungen der Balkone und Loggien gebildet und folgt kontinuierlich der Baubereichsgrenze. Die zweite Ebene kann unterschiedlich tief sein und schafft den Raum für die privaten Aussenräume. Die Farbgebung soll auf die Landschaft bzw. die Vegetation abgestimmt sein (helle und insbesondere weisse Farbtöne sind nicht zulässig).
- § 6 Etappierung**
Die beiden Gebäudeflügel (Baubereiche A+B) müssen jeweils in einer Etappe realisiert werden. Die Flügel dürfen aus gestalterischen Gründen nicht in sich aufgeteilt werden.
- § 7 Baubereich Gutshof**
Der Gutshof soll als Ensemble (Bauten mit Umschung) erhalten und in das Gesamtkonzept integriert werden. In diesem Bereich sind Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungen zulässig. Die bestehende Gewerbebühne des Untersuchungsgegenstandes bleibt bis auf weiteres bestehen. Sollte die Küche für das Untersuchungsgegenstand (UG) nicht mehr gebraucht werden kann das Gebäude umgenutzt oder abgebrochen werden. Ein Ersatzneubau ist nicht erlaubt. Alle weiteren Bauten der Strafanstalt werden abgebrochen (im Plan gelb dargestellt).
- § 8 Baubereich bestehende Bauten W2**
Die beiden Zweifamilienhäuser an der Schöngrünstrasse (W2) können erhalten bleiben oder abgebrochen werden. Neubauten sind gestattet. Die Baukörper müssen versetzt angeordnet werden, so dass sie sich in die lockere Stellung der nördlich angrenzenden Bauten einreihen. Gegenüber dem Zugangsbereich des Baubereiches B ist ein Abstand von 5.0m (Baulinie) einzuhalten. Ansonsten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 nach Zonenreglement der Gemeinde Biberist.
- § 9 Hof**
Zwischen Gutshof und Neubauten ist ein repräsentativer, baumbestandener Platz als Ankunftsort auszubilden. Der Grössteil des Platzes soll einen natürlichen, gut durchlässigen Belag (Kies, Rasen) aufweisen. Die bestehenden Bäume sind möglichst zu erhalten und umgenutzt zu ergänzen. Mit einer entsprechenden Dienstbarkeit zu Gunsten der Einwohnergemeinde Biberist soll die öffentliche Zugänglichkeit gewahrt bleiben.
- § 10 Obstwiese**
Die zwischen Gutshof und Schöngrünstrasse bestehende Obstwiese ist zu erhalten, abgehende Bäume sind zu ersetzen. Mit einer entsprechenden Dienstbarkeit zu Gunsten der Einwohnergemeinde Biberist soll die öffentliche Zugänglichkeit gewahrt bleiben. Bauten und Anlagen sind abgesehen von der Fussgängererschliessung nicht zulässig.
- § 11 Vorbereich Arealzufahrt**
Die Fläche südlich der Arealzufahrt bis zum Grundstück der Zweifamilienhäuser darf grundsätzlich, mit Ausnahme von Besucherparkplätzen, nicht bebaut werden. Sie muss so gestaltet werden, dass sie sowohl der Ausstrahlung der nördlich anschliessenden Obstwiese, als auch den formalen Anforderungen einer Eingangssituation für das gesamte Areal gerecht wird.
- § 12 Kleingehölze**
Die westlich vom Gutshof, der Hügelflanke folgenden Kleingehölze aus einheimischen Bäumen und Sträuchern (Kiefern, Erlen, Hasel, Hainbuchen, Süskirschen etc.) sind zu erhalten und gezielt für die Gewährleistung der Aussicht zum Jura auszurichten.

Legende

| | | | |
|--|--------------------------------|--|------------------------------|
| | Geltungsbereich | | Zugangsbereiche Neubauten |
| | Baubereich A, B | | Offene Freifläche |
| | Toleranzbereich Gebäudeversatz | | Chaussierter Fussweg |
| | Baubereich Gutshof | | Geplante Bäume |
| | Private Aussenräume | | Orientierungsinhalt |
| | Unterirdische Bauten | | Bestehende Gebäude |
| | Gutshof, schützenswert | | Abbruch bestehende Gebäude |
| | Hof | | Geltungsbereich Wohnzone, W2 |
| | Obstwiese | | Kleingehölz |
| | Vorbereich Arealzufahrt | | Bestehende Bäume |

