

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Umnutzung eines Gewerbeareals zu einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten verdichteten Wohnnutzung. Mit der Gebäudestellung und Staffelung soll dem Lärmschutz und der Belichtung mit einem rechteckigen Kopfbau auf einem Sockelgeschoss und zwei dahinterliegenden seitlich versetzten, rechteckigen Wohnbaukörpern, Rechnung getragen werden.

§2 Geltungsbereich

Die nachstehenden Vorschriften beziehen sich auf das im Gestaltungsplan umrandete Gebiet Blümlisalpstrasse - Solothurnstrasse „Egelmoos“.

§3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Biberist und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§4 Baubereiche

Hauptbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zugelassen. Balkone und Vordächer dürfen bis 1.50 Meter über die Baufeldgrenze ragen. Windfänge, Hauseingänge und dgl. sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Nebenbauten sind in §9 (Umgebung) geregelt.

Das Untergeschoss, die gemeinsame Einstellhalle, darf über die Baufelder herausragen.

Für die einzelnen Baufelder gelten folgende Masse:

	Baufeld A	Baufeld B	Baufeld C
Nutzung:	Öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nicht-störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe	Wohnbauten, sowie nicht-störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe	Wohnbauten, sowie nicht-störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
Ausnutzung:	max. 2'220 m ² BGF, davon max. 800 m ² Verkauf, ausschliesslich im Erdgeschoss	max. 1'450 m ² BGF	max. 1'450 m ² BGF
Gebäudehöhe:	max. 16.50 m	max. 13.50 m	max. 13.50 m
Geschosszahl:	max. 4 Vollgeschosse	max. 3 Vollgeschosse	max. 3 Vollgeschosse

Zusätzlich zu den Vollgeschossen ist ein zurückversetztes Dachgeschoss zulässig. Das zurückversetzte Dachgeschoss ist an die Ausnutzungsziffer anzurechnen und muss dreiseitig mindestens um 2.00 m gegenüber der darunter liegenden Fassade zurückversetzt sein. Dachvorsprünge und Vordächer werden im Baubewilligungsverfahren beurteilt.

Auf dem eingeschossigen Hauptbau im Baufeld A sind Terrassen bis zu einer Fläche von maximal 50% des Sockelbaus zugelassen. Die Geländerbrüstungen sind dabei mindestens um deren Höhe von der Fassadenflucht des Hauptbaus zurückzusetzen.

§5 Basiserschliessung

Die Basiserschliessung hat über den im Gestaltungsplan markierten Bereich, über die Blümlisalpstrasse, zu erfolgen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.

§6 Öffentlicher Fuss- und Radweg

Der öffentliche Fuss- und Radweg bezweckt die Verbindung der Solothurnstrasse Richtung Lohn Ammannsegg. Der Weg ist mit einer Breite von 3.00 Meter vorzusehen und verläuft am östlichen Rand des Gestaltungsplanperimeters. Die definitive Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

§7 Öffentlicher Fussweg (Trottoir)

Der öffentliche Fussweg ist mit einer Breite von 2.00 Meter vorzusehen und verläuft am westlichen Rand des Gestaltungsplanperimeters. Die definitive Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

§8 Privater Fussweg

Die definitive Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

§9 Umgebung (begrünte Fläche)

Im Umgebungsbereich sind Nebenbauten und Anlagen wie Velounterstände und Containerunterstände zugelassen. Die definitive Gestaltung wie Lage, Grösse, Abgrenzung und Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Der Übergang zwischen dem öffentlichen Fuss- und Radweg und dem privaten Grünbereich soll mit Hochstammbäumen und einheimischen Büschen visuell abgegrenzt werden. Der angrenzende private Grünraum dient als allgemeiner Spiel- und Aufenthaltsbereich für die Überbauung und soll eine zusammenhängende begrünte Spielfläche und unterschiedlich gestaltete Aufenthaltsbereiche beinhalten. Es ist ein Umgebungsplan auf der Basis des Richtprojektes einzureichen.

§10 Bäume

Entlang des öffentlichen Fusswegs und des öffentlichen Fuss- und Radwegs sind einheimische Hochstammbäume vorzusehen. Die genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

§11 Hecken

Es sind einheimische Hecken als Sichtschutz vorzusehen.

§12 Parkierung

Für die Baufelder A, B und C ist eine gemeinsame Autoeinstellhalle mit 39 bis 46 Autoabstellplätzen zu erstellen. Oberirdisch sind 17 bis 25 Besucher- und Kundenparkplätze zugelassen.

§13 Lärmschutz

Bei der Nordfassade des Baufeldes A können die massgebenden Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden. Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte mittels Lärnmachweis auszuweisen. Vorbehalten bleiben weitere Auflagen bei der Beurteilung der Baugesuchsakten.

§14 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Rahmen der Zweckbestimmung geringfügige Abweichungen vom Plan und einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn dadurch eine besonders zweckmässige Lösung ermöglicht wird und keine öffentlichen oder achtenswerten, nachbarlichen Interessen verletzt werden.

§15 Inkrafttreten

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