

Sonderbauvorschriften „Überbauung Hechtring“

§ 1 Zweck

¹ Die Überbauungsordnung „Überbauung Hechtring“ bezweckt die Realisierung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung mit einer qualitativ hochwertigen Umgebungsgestaltung, die auf die bestehenden Umgebungssituationen und die vorhandenen topografischen Verhältnisse reagiert.

² Die Erhaltung eines zusammenhängenden Quartierbildes, das sich ins Ortsbild einpasst und eine hohe Wohnqualität bietet.

§ 2 Wirkungsbereich

Der Geltungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer Linie gekennzeichnet.

§ 3 Stellung zur Grundordnung

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

§ 4 Art der Nutzung

¹ Im Rahmen des vorliegenden Teilzonen- und Gestaltungsplanes wird eine verdichtete Bauweise festgelegt und die im Perimeter liegende Fläche von der Zone W2 neu in die Zone W3, mit den in Art. 5 festgelegten Beschränkungen, übertragen.

² Im Überbauungsperimeter ist vorwiegend eine Wohnnutzung mitsamt erforderlichen öffentlichen Einrichtungen vorgesehen.

³ Immissionsarme gewerbliche Nutzung, welche keinen negativen Einfluss auf die Wohnqualität ausüben, sind bis zu einem Anteil von 20% pro Baufeld gestattet.

§ 5 Baufelder

¹ Sämtliche Hauptbauten inklusive dazugehöriger An- und Nebenbauten (Hauseingänge, Balkone, Wintergärten) müssen innerhalb der im Überbauungsplan gekennzeichneten Baufelder realisiert werden.

² Die Baubehörde kann allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche (z.B. für Velo/Mofa, Aufgänge Einstellhalle, Container, Gartengeräteräume, 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, wenn die Bauvorschriften und achtenswerten nachbarlichen Interessen nicht verletzt werden.

³ Die Baubereiche A1 bis A4 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 A1 – A4 beträgt gesamthaft 2'500 m². Das Attikageschoss wird nach KBV §17^{ter} nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet.

§ 6 Vorbaubereiche

Die Vorbaubereiche sind eine dem Baukörper vorgelagerte, leichte und transparente Schicht für auskragende oder abgestützte, offene oder verglaste Balkone, sowie für Wintergärten. Kleinere Aussenreduits und Velounterstände sind zugelassen.

§ 7 Grenz- und Gebäudeabstände

Die minimalen Grenz- und Gebäudeabstände sind soweit notwendig im Plan festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner Dienstbarkeiten und Ausnahmegewilligungen. Die Abstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind in jedem Falle einzuhalten.

§ 8 Baupolizeiliche Masse

Für die Baufelder A1 – A4 gelten folgende Masse:

Maximale Gebäudehöhe	8.00 m
Maximale Geschosszahl	3

Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und den zulässigen Geschosszahlen; das Ausmass der Einstellhalle wird durch die Strassenbaulinien und die ungefähre Lage (gestrichelt eingezeichnet) begrenzt. Die maximale anrechenbare Bruttogeschossfläche ist pro Baubereich festgelegt. Die gesamte Bruttogeschossfläche von 2'500 m² entspricht einer AZ von 0.5.

Die vorhandenen bestehenden Strassenkoten im Westbereich des Geltungsbereichs des Gestaltungsplanes „Grütmatt“ sind zu übernehmen.

Die Gebäudehöhe wird ab dem ausgemittelten Terrain (449.30 M.ü.M.) gemessen

Die für die Gebäude vorgesehenen Geschosskoten sind in den Schnitten 1 bis 5 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.

§ 9 Gestaltung

¹ Die Mehrfamilienhaussiedlung soll sich nach ihrer Fertigstellung als funktionale und gestalterische Einheit präsentieren. Es ist ein einheitliches Quartierbild innerhalb des gesamten Planungsperimeters zu realisieren.

² Die Hauptbauten sind parallel zu den bestehenden Baufeldern der Überbauung „Grütmatt“ zu stellen.

³ Es sind Flachdächer extensiv begrünt zu realisieren. Die Attikageschosse sind allseitig von der Hauptfassade gestalterisch abzusetzen. Diese Absetzung ist auch mittels Material- und/oder Farbwechsel zu den Hauptfassaden möglich.

§ 10 Motorisierter Verkehr

¹ Die Überbauung bleibt bis auf die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche (Besucherparkplatz inkl. Zufahrt zur Einstallhalle) verkehrsfrei.

² Eine allfällige Überdeckung der Einfahrtsrampe zur Einstallhalle ist zugelassen.

§ 11 Parkierung

¹ Die Parkierung erfolgt in einer zentralen unterirdischen Einstallhalle.

² Lage und Abgrenzung der Einstallhalle sind im Überbauungsplan nur ungefähr dargestellt und können je nach Bauprojekt (direkte unterirdische Zugänge von der Einstallhalle in die Hauptgebäude) noch angepasst werden.

³ die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach KBV § 42 und Anhang III

⁴ Für die Besucher sind innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Baufeldes zentrale Besucherparkplätze anzulegen.

⁵ Die Anzahl der Besucherparkplätze wird auf 2 PP pro Baufeld festgelegt.

⁶ Im Bereich der Hauseingänge sind Abstellplätze für Fahrräder zu errichten.

§ 12 Fuss- und Veloverkehr

¹ Es ist eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu realisieren. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

² Die arealinterne Fuss- und Velowegnetz sowie die Hauseingänge werden im Umgebungsplan festgelegt.

§ 13 Aussenräume und Terrain

¹ Die verschiedenen Umgebungsflächen sind ihrer Funktion und Nutzung entsprechend differenziert und attraktiv zu gestalten. Sie richten sich nach dem Umgebungsplan.

² Die zukünftige Terraingestaltung ist sorgfältig zu projektieren. Dabei ist insbesondere auf sanfte Übergänge zu den angrenzenden Nachbargrundstücken und zu den angrenzenden Strassenflächen zu achten. Das Böschungsverhältnis ist auf 1:5 zu beschränken.

³ Die Frei- und Grünflächen bezwecken eine attraktive Gestaltung der Aussenräume. Diese Flächen können für Fusswege, Hauszugänge, aussenliegende Treppenabgänge, Gartensitzplätze, etc. durchbrochen werden.

⁴ Die Gestaltung und Einrichtung von Spielflächen haben den Bedürfnissen der verschiedenen Altersgruppen zu entsprechen.

⁵ Die Grösse der Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche richten sich nach GBR § 18.

§ 14 Gemeinschaftsanlagen

¹ Die uneingeschränkte Benutzung aller gemeinsamen Einrichtungen, wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielplätze und dergleichen ist zu dulden.

² Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen.

§ 15 Grundsatz / Energie

Für die Überbauung soll eine zentrale Energieversorgung erstellt werden, wobei mehrere Häuser wenn möglich zusammengeschlossen werden. Die Überbauung hat bei der Realisierung punkto Energieeffizienz und Ökologie erhöhten Anforderungen zu genügen (z.B. Einsatz von Wärmepumpen, Einbezug erneuerbarer Energie). Der Verbrauch fossiler Energien oder von Strom für Wärmeerzeugung darf die Zielwerte nach SIA 380/1 nicht übersteigen.

§ 16 Naturgefahren

Restgefährdung (Hinweisbereich): Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen gemäss Gestaltungsplan ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist jedoch der möglichen Überflutungsgefahr Rechnung zu tragen.

§ 17 Belasteter Bodenaushub

Der Boden ist schwach belastet. Aus abfallwirtschaftlicher Sicht wird die Verwertung des ausgehobenen Bodens vor Ort gegenüber einer Deponierung in einer Inertstoffdeponie priorisiert.

§ 18 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 AfU im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Gesuch für eine wasserrechtliche Bewilligung nach WRG §15 einzureichen.

Die Unterschreitung des mittleren Grundwasserspiegels mit den Betonplatten der geplanten Häuser sowie der Einstallhalle bedarf zudem einer Ausnahmewilligung nach Anhang 4 Ziffer 211.2 eidg. Gewässerschutzverordnung.

§ 19 Etappierung

Die Überbauung kann frei etappiert werden.

§ 20 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen 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.

§ 21 Inkrafttreten

Der vorliegende Teilzonen- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.