

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt:

1. Die Erstellung einer hygienisch guten und angepassten Wohnüberbauung mit einheitlichem Charakter.
2. Entsprechend §1 PBG, die zweckmässige, haushälterische Nutzung des Bodens.
3. Die Integrierung des kantonalen Hochwasserschutzprojekts Emme (Damm).

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

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

§ 4 Ausnützung

Die maximale Ausnützung darf die AZ von 0.72 nicht überschreiten.

§ 5 Massvorschriften

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, den zulässigen Geschosshöhen u. der AZ. Diese dürfen unter Vorbehalt von §6 u. §7 nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig.

§ 6 Kleinbauten

Die Baubehörde kann allgemein zugängliche Kleinbauten bis 30 m² Grundfläche (nur eingeschossige An- und Nebenbauten) im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der Baubereiche zulassen.

§ 7 Baubereiche

1. Der Gestaltungsplan definiert 3 Baubereiche in den Baufeldern A, B und C.
2. In allen Baufeldern gilt als +/-0.00 = gewachsenes Terrain von 440.80 m. Die Gebäudehöhe wird ab +/-0.00 = 440.80 m gerechnet.
3. Die Balkone (auch abgestützt) an der besonnten Längsseite können 3.00 m, Balkone, Erker u. Treppenhäuser der übrigen Fassaden 1.20 m über den Baubereich hinausragen. Sie werden nicht zum Gebäudeabstand gezählt.
4. Der Gebäudeabstand zwischen den Baufeldern A und B beträgt min. 15.00 m.
5. Der Gebäudeabstand zwischen den Baufeldern B und C beträgt min. 7.25 m.
6. Im Baubereich für überdeckte Parkieranlagen dienen deren Dächer als Grünfläche oder Terrasse.

§ 8 Gestaltung

Die Architektur der Bauten in allen Baubereichen soll einen einheitlichen Charakter haben, und ein einheitliches Siedlungsbild aufzeigen. Die Dachgestaltung kann Flachdach mit Attika und einer südwestlich vorgelagerten Dachterrasse oder Schrägdach sein.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten. Innerhalb des GP-Perimeters und speziell zwischen den Baufeldern B und C ist die Unterschreitungen des Gebäudeabstandes ohne beschränkt dingliche Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit) entsprechend § 7.5 der Sonderbauvorschriften möglich.

§ 10 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Kinderspielplätze und dergleichen ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

§ 11 Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

§ 12 Parkieranlagen

Die an das Untergeschoss der Wohnbauten angebauten Parkieranlagen dürfen ausschliesslich in den im Plan bezeichneten Unterbaubereichen für überdeckte Parkieranlagen liegen. Für den PP-Bedarf gilt nach §147 PBG min. 1 PP/ Wohneinheit zuzüglich mind. 10% Besucher-PP's.

§ 13 Abstellplätze

Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 12 der Sonderbauvorschriften. Für Mopeds und Velos müssen gedeckte Abstellflächen in genügender Anzahl sichergestellt werden.

§ 14 Kehrrichtbeseitigung u. Grünabfuhr

Die Kehrrichtbeseitigung und Grünabfuhr hat zentralisiert zu erfolgen. Der Standort der gegen aussen abgeschirmten Abstellplätze für Container ist im Plan vermerkt.

§ 15 Ausnahmen

Die Baukommission kann 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 Übereinstimmung mit dem Hochwasser- und Revitalisierungsprojekt Emme

Die Realisierung des Damms ist in den Jahren 2018/19 vorgesehen. Sollte die Überbauung in den gleichen Zeitraum fallen, so sind die baulichen Schnittstellen zu bereinigen, Sollte die Überbauung vor dem Emmeprojekt realisiert werden, liegt das Vorhaben in der blauen Zone (mittlere Gefährdung) gemäss Gefahrenkarte. In diesem Falle sind von der Baubewilligungsbehörde entsprechende Auflagen zu formulieren

§ 17 Inkrafttreten

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