

43 / 218

Gemeinde Biberist

Gestaltungsplan Blümlisalpstrasse GBNR. 355

mit Sonderbauvorschriften
8.03.2016

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

Öffentliche Auflage vom 18.3.2016 - 19.4.2016

Beschluss des Gemeinderats vom 7.3.2016

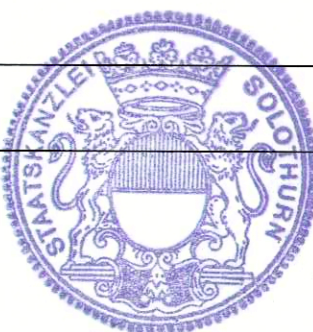
Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB-Nr 1534 vom 6.9.16

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Der Staatsschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 36/5.5.16



Flury und Rudolf Architekten AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4502 Solothurn

08.03.2016

Gestaltungsplan Blümlisalpstrasse 1:500

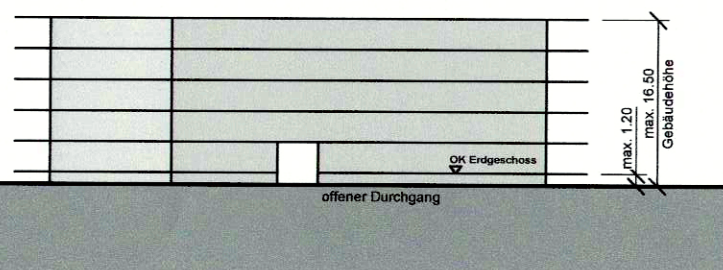
Legende

Genehmigungsinhalt

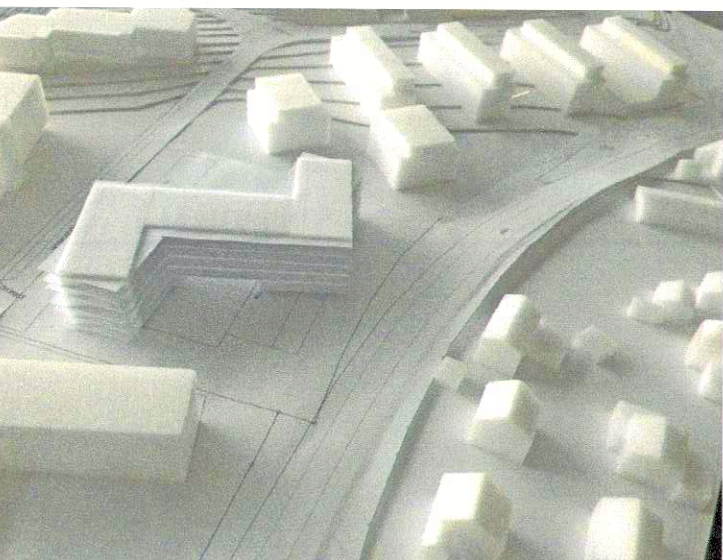
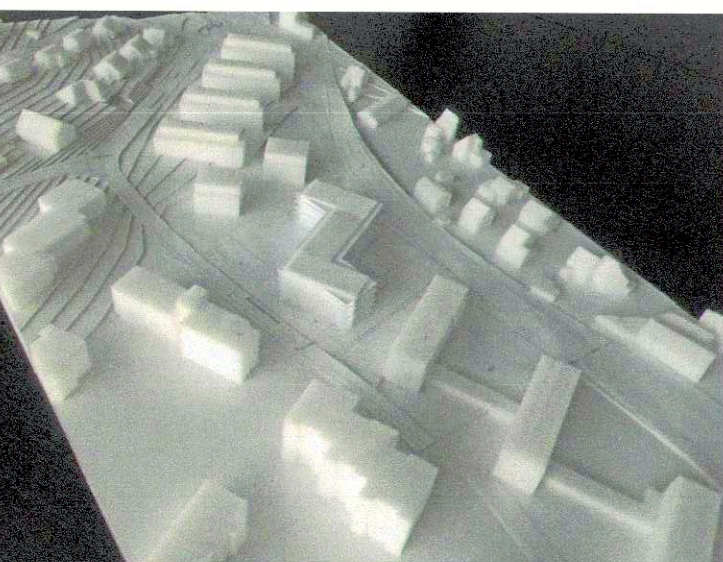
- Geltungsbereich
- Baubereich 5 geschossig ohne Attika
- Bereiche für volumetrische Abweichungen und auskragende Balkone unter Wahrung der Abstandsvorschriften.
- Offener Durchgangsbereich im Erdgeschoss
- Öffentliches Fusswegerecht
- Privater Fussweg und Erschliessung
- Bereich für eingeschossige, überdeckte Einfahrtsrampen und Treppen zur Einstellhalle, sowie für Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Ein- und Ausfahrt für Besucherparkplätze und Einstellhalle
- Begrünte Flächen mit Spielbereich
- Private Grünbereiche
- Zaun als Ballfang mind. 4m hoch
- Unterirdische Einstellhalle
- Naturnahe Bepflanzung und Hochstammabäume entlang der Bahn: es gilt die Höhenklasse IV, Minimalpflanzenabstand zu Gleisachse 10m, maximale Höhe auf Standort 3-7m.

Orientierender Inhalt

- Geltende Baulinien
- Abbruch best. Bauten
- Öffentlicher Fussweg, Trottoir (gemäss geändertem Erschliessungsplan Egelmoss)
- Öffentlicher Fuss- und Veloweg (gemäss geändertem Erschliessungsplan Egelmoss)



Ansicht Süd Schematisch



Modellfotos Richtprojekt



Sonderbauvorschriften

- § 1 Zweck**
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt:
1. Die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Bebauung auf GBNR 355 nach dem Grundsatz der inneren Verdichtung.
2. Berücksichtigung des öffentlichen Fuss- und Radweges entlang der Bahnlinie RBS auf der Grundlage des geltenden Erschliessungsplanes.
- § 2 Geltungsbereich**
Die nachfolgenden Vorschriften gelten für das im Plan umrandete Gebiet an der Blümlisalpstrasse Biberist.
- § 3 Stellung zur Grundordnung**
Soweit die nachfolgenden Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Biberist und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 4 Nutzung**
Es gilt die Nutzung gemäss Änderung Bauzonenplan vom ,neue Zonenvorschrift § 29 bis: Wohnzone vier Geschosse W4.
- § 5 Nutzungsmass**
Das Nutzungsmass ergibt sich aus dem volumetrisch definierten Baubereich.
Die Ausnützung liegt maximal 20% über der Ausnützung der Wohnzone W4 von 1.0.
Die maximal zulässige BGF beträgt 4'991 m².
- § 6 Baubereiche**
Baubereich rot: 5 Vollgeschosse mit Flachdach. Ein Attikageschoss ist nicht zulässig.
Die Gebäudehöhe beträgt maximal 16.50 m. Das Flachdach ist extensiv zu begrünen.
Baubereich blau: Bereich mit eingeschossig überdeckten Rampen, Treppen und Entsorgungsanlagen unter Wahrung der geltenden Grenzabstände für eingeschossige Bauten.
Die Gebäudehöhe beträgt maximal 3.5m.
- § 7 Fassadengestaltung**
Für die Fassaden des fünfgeschossigen Baukörpers ist eine feingliedrige Gestaltung in horizontaler Schichtung anzustreben. Ganzflächige Lochfassaden und Balkontürme sind nicht gestattet.
- § 8 Basiserschliessung**
Die Basiserschliessung hat über den im Gestaltungsplan markierten Bereich an der Blümlisalpstrasse zu erfolgen.
- § 9 Öffentlicher Fussweg (Trottoir)**
Der öffentliche Fussweg an der Blümlisalpstrasse ist mit einer Breite von 2.00 Meter vorzusehen.
- § 10 Öffentlicher Fuss- und Radweg**
Der öffentliche Fuss- und Radweg am östlichen Rand des Gestaltungsplanes bezweckt die Verbindung Solothurnstrasse Richtung Lohn Ammannegg. Der Weg ist mit einer Breite von 3.00 Meter vorzusehen. Die definitive Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
- § 11 Private Fusswege**
Der definitive Verlauf der privaten Fusswege ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
- § 12 Parkierung**
Die notwendigen Parkplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle und die notwendigen Besucherparkplätze oberirdisch im Erschliessungsbereich vorzusehen. Die definitive Anzahl wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt und berücksichtigt die gute ÖV Erschliessung. Maximal zulässig ist die Anzahl nach KBV.
- § 13 Umgebung, begrünte Fläche**
In der begrünten Fläche sind Velounterstände und Spielanlagen mit Spielgeräten zugelassen. Die definitive Lage und Gestaltung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Es ist ein separater Umgebungsplan einzureichen.
- § 14 Bäume**
Entlang des öffentlichen Fuss- und Veloweges und der Blümlisalpstrasse sind einheimische Hochstammabäume vorzusehen. Beim Fuss- und Veloweg ist das Lichtraumprofil zur Bahnanlage einzuhalten. Definitive Anzahl und die genaue Lage sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
- § 15 Private Grünbereiche**
Die privaten Grünbereiche können den Erdgeschosswohnungen zur individuellen Nutzung zugewiesen werden. Räumliche Abtrennungen untereinander und zu den umliegenden gemeinschaftlich genutzten begrünten Flächen müssen durchgehend einheitlich gestaltet werden. Dies ist in einem Umgebungsplan im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- § 16 Naturnahe Bepflanzung**
Entlang des öffentlichen Fuss- und Veloweges ist eine naturnahe Bepflanzung vorzusehen. Die Einhaltung des Lichtraumprofils entlang der Bahn ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- § 17 Zäune**
In den Bereichen zwischen Strassenbaulinie und den öffentlichen Strassen und Wegen sind sichtbehindernde Zäune nicht erlaubt.
- § 18 Grenz- und Gebäudeabstände**
Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan durch die Baufelder festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkt dringlicher Rechte. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.
- § 19 Abweichungen**
Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen sind möglich, wenn dadurch wertvollere Lösungen ermöglicht werden. Die Baubehörde kann diese Abweichungen zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes entsprechen und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.
- § 20 Inkrafttreten, Genehmigung**
Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt mit der im Amtsblatt publizierten Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Der Gestaltungsplan ist im Grundbuch anzumerken.