

Gestaltungsplan Blümlisalpstrasse GBNR. 355

8.03.2016

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 Ammannsegg. 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 Hochstammbäume 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 sichbehindernde 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.