

Gestaltungsplan mit mit Sonderbauvorschriften für die Kernzone St. Urs A

Masstab 1:200
Grösse 105/60
Datum 29.10.2020
Revidiert 30.12.2020 / 27.01.2021

Öffentliche Mitwirkung vom 05.11.2020 bis 18.11.2020
Öffentliche Auflage vom 18.03.2021 bis 20.04.2021

Beschlossen vom Gemeinderat am: 01.03.2021

Der Gemeindepräsident: Die Verwaltungsleiterin:

[Signature]

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2022/451 vom 23.03.2022

Publiziert im Amtsblatt Nr. ... vom 13.05.2022

Der Staatsschreiber:

[Signature]



Projektverfasser: W2 Architekten AG, Wasserwerksgasse 10, 3011 Bern



SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§1 Zweck
Die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Bebauung auf GBNR 461/1232 nach dem Grundsatz der inneren Verdichtung.
Dieser Gestaltungsplan bildet die Grundlage zur Bebauung eines zentralen Ortes in der Kernzone St. Urs. Durch Bebauung und Aussenraumgestaltung in hoher Qualität soll ein neuer Anziehungspunkt am St. Ursen Kreisel entstehen.

§2 Geltungsbereich
Die nachstehenden Vorschriften beziehen sich auf das im Gestaltungsplan umrandete Gebiet "St. Urs".

§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 Nutzungsmass
Das Nutzungsmass ergibt sich aus den im Plan festgelegten Baufeldern und den Sonderbauvorschriften.

§5 Baubereiche
Bauten sind nur innerhalb der Baubereiche zugelassen, dies gilt auch für auskragende Gebäudeteile wie Balkone, Laubengänge oder Vordächer.
Die gemeinsame Einstellhalle darf über die Baufelder herausragen.
Für die einzelnen Baufelder gelten folgende Masse:

Gebäudehöhe	Baufeld a1	Baufeld a2	Baufeld b1	Baufeld b2
	max. 15.50m	max. 4.00m	max. 4.00m	max. 15.50m

Es sind keine zusätzlichen Attikageschosse zulässig.
Im Baufeld A ist im Erdgeschoss weitestgehend ein minimaler Gebäuderücksprung von 4.00m einzuhalten.

§6 Basierschliessung / Parkierung
Der Aussenraum zum St. Ursen Kreisel ist von Fahrverkehr freizuhalten.
Die Ein-/Ausfahrt zur Einstellhalle für die Anstösler ist zweispurig zu errichten, sie erfolgt von der Bleichemattstrasse her. Die zweispurige Zufahrt über die Hauptstrasse dient für die Parkplätze von Besuchern und Anstössern.
Bei der Ausfahrt in die Hauptstrasse ist das im Bericht vorgeschlagene Rechtsabbiegegebot zwingend umzusetzen.
Für Dienstleistungen sind maximal 80% der nach KBV berechneten Anzahl Parkplätze zulässig (Reduktion nach VSS-Norm SN 40281 aufgrund der oV-Erschliessung).
Die Parkplätze für Zweiräder der Anwohner werden in einer gemeinsamen VeloEinstellhalle errichtet.
Zusätzlich sind entlang der Bleichemattstrasse und im ostseitigen Hofbereich für Anwohner und Dienstleistungsflächen weitere VeloEinstellplätze vorgesehen.
Die Anzahl der der Velo-PP ist nach VSS Nr. SN40281 zu berechnen.

§7 Umgebung (begrünte Fläche)
Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die konkrete Gestaltung der Aussenräume mit einem Umgebungs- und Begrünungsplan festzulegen.
Eine zusammenhängende Vorplatzgestaltung zum Strassenraum St. Urs ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen und in Zusammenarbeit mit dem Kantonalen Tiefbauamt zu realisieren.
Der bestehende Brunnen auf Seite Bleichemattstrasse ist nach Möglichkeit in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.
Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen.
Die maximale Höhe von Stützmauern werden durch das Richtprojekt festgelegt.
Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan durch die Baufelder festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner Beschränkung dringlicher Rechte.
Die Grenzabstände gegenüber nicht bezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

§8 Entwässerungsplanung
Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Ableitung in den Dorfbach wird geprüft. Die Dächer sind zu begrünen und dienen als Retention. Platz- und Strassenwasser ist über die Schulter zu versickern.

§9 Gestaltung
Die Gebäude und die Aussenräume haben eine qualitativ hochstehende Gestaltung aufzuweisen, um der prominenten und empfänglichen Lage im Ortsbild der Gemeinde gerecht zu werden. Das Richtprojekt gilt als richtungweisend für die bauliche Umsetzung.
Im Baufeld A reagieren die vierspännig organisierten Wohnungen in den Obergeschossen mit belebten Räumen auf den Ort. Die Fassadengestaltung in den Obergeschossen soll als Einheit wirken und die Lauben sind im Volumen optisch zu integrieren. Durch seine Höhenstaffelung und durch die "ländliche" Gestaltung mit den Laubengängen und den Balkonschichten soll sich der Baukörper im Baufeld B deutlich vom Hauptbau an der Hauptstrasse differenzieren.
Abweichungen vom Richtprojekt dürfen nicht zu einer gestalterisch schlechteren Lösung führen. Sie sind im Baugesuch explizit auszuweisen und zu begründen. Im Baugesuchverfahren ist die Stellungnahme der Fachstelle Ortsbildschutz des Amts für Raumplanung einzuholen.

§10 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 nachteiligen, nachbarnlichen Interessen verletzt werden.

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

GENEHMIGUNGSINHALT

○ ○ ○ ○ ○	Geltungsbereich		
	Baubereich a		
	Baubereich a1	- Es ist keine Attika zugelassen	- maximale Fassadenhöhe 15.50m
	Baubereich a2	- es ist 1 Vollgeschoss vorgeschrieben	- Es ist keine Attika zugelassen
	Baubereich b	- Es ist 1 Vollgeschoss vorgeschrieben	- Es ist keine Attika zugelassen
	Baubereich b1	- Es ist 1 Vollgeschoss vorgeschrieben	- Es ist keine Attika zugelassen
	Baubereich b2	- Es ist keine Attika zugelassen	- maximale Fassadenhöhe 15.50m
	Bereich für Entsorgung/Velos/Anlieferung		
	Grünflächen		
		Magerviese mit Gartenstrüchern	
		geschnittene Hecke	
		Gemeinschaftsbereich chaussiert	
		privater Vorbereich	
		Erschliessung / Anlieferung	
		Bereich Zufahrt Einstellhalle	
		Bremschwelle	
		oberrandige Parkierung	
		Bereich für Spielplatz	
		Sichtbermen Trottoir	
		Sichtbermen Strassenverkehr	
		Neue Bäume	

ORIENTIERUNGSINHALT

---	Abbruch best. Bauten	○	Baum Bestand
---	Grenz- / Waldabstand	○	Baum Abbruch
---	Stellflächen Feuerwehr		