

## Einwohnergemeinde Biberist

### Gestaltungsplan Unterbiberiststrasse 147,145, Biberist

#### Ergänzung der Sonderbauvorschriften

---

#### Öffentliche Auflage

<b>Ergänzung:</b>	<b>§ 3 Baufelder (Verweis auf neuen Paragraph 6a)</b> <b>§ 6a Private Nebenbauten (neuer Paragraph)</b>
-------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### SONDERBAUVORSCHRIFTEN

#### § 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt:

- Die Errichtung einer Bebauungs- und Freiraumstruktur für eine Wohnbebauung, welche auf die gewachsene ortsbauliche Situation von Unterbiberist Rücksicht nimmt.
- Die Definition einer privaten gemeinsamen Verkehrserschliessung und der Parkierung.
- Eine zusammenhängende Gestaltung der Wohnbebauung.
- Festlegung einer Rückführung der unter Ortsbildschutz stehenden Bauten.

#### § 2 Stellung zum Bau- und Zonenreglement

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde.

#### § 3 Baufelder

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern und den zulässigen Geschosshöhen. Diese dürfen unter Vorbehalt von § 6 und § 6a nicht überschritten werden. Die massgebende Landfläche für die Bestimmung der Ausnutzungsziffer beträgt 5'468 m<sup>2</sup> (5'768 m<sup>2</sup> GB Nr. 147, 13 m<sup>2</sup> Anteil GB Nr. 145, abzüglich 300 m<sup>2</sup> Anteil gemeinsamer Erschliessungsbereich).

#### **Baufeld A; 3-geschossig** (Unterbiberiststrasse 31)

Die zulässige BGF beträgt für das Baufeld A 762.6 m<sup>2</sup> (A1-A3 je 45 m<sup>2</sup>, ein Geschoss; A4 717.6 m<sup>2</sup>, drei Geschosse).

#### **Baufelder B, C, G; 1- bis 2-geschossig**

Die zulässige BGF beträgt für die Baufelder B, C, G je 240.9 m<sup>2</sup> (B1, C1, G1 je 43.8 m<sup>2</sup>, ein Geschoss; B2 C2, G2 je 197.1 m<sup>2</sup>, zwei Geschosse).

#### **Baufelder D, E, F; 1- bis 2-geschossig**

Die zulässige BGF beträgt für die Baufelder D, E, F je 277.4 m<sup>2</sup> (D1, E1, F1 je 43.8 m<sup>2</sup>, ein Geschoss; D2 E2, F2 je 233.6 m<sup>2</sup>, zwei Geschosse).

#### **Baufeld H; 1- bis 2-geschossig**

Die zulässige BGF beträgt für das Baufeld H 249.7 m<sup>2</sup> (H1 52.6 m<sup>2</sup>, ein Geschoss; H2 197.1 m<sup>2</sup>, zwei Geschosse).

### **Baufeld I, 1-geschossig („Spycher“)**

Die zulässige BGF beträgt für das Baufeld I 25.9 m<sup>2</sup>, ein Geschoss.

### **§ 4 Ausnutzungsziffer**

Die max. Ausnutzungsziffer über den gesamten Perimeter beträgt 0.475 (max. 2'597.3 m<sup>2</sup> BGF; 5'468 m<sup>2</sup> ALF).

### **§ 5 Abparzellierung und Ausnützungstransport**

Im Falle einer Abparzellierung ist die zonenmässige Ausnutzungsziffer nicht massgebend, d.h. es können ohne Ausnützungstransport Parzellen unterschiedlicher Dichte geschaffen werden.

### **§ 6 Anlagen und Kleinbauten**

Die Baubehörde kann allgemein zugängliche Kleinbauten und Anlagen wie Wege, Spieleinrichtungen und Einfriedungen auch ausserhalb der Baufelder zulassen, soweit die Bauvorschriften und achtenswerte nachbarliche Interessen nicht verletzt sind.

### **§ 6a Private Nebenbauten**

Die Baubehörde kann unter folgenden Voraussetzungen private Nebenbauten ausserhalb der Baufelder zulassen:

- a) die Nebenbauten sind 1-geschossig mit einer Gebäudehöhe oder einer Firsthöhe von max. 2.5 m;
- b) die maximal zulässige BGF aller privaten Nebenbauten beträgt 13 m<sup>2</sup> je Baufeld A, B, C, D, E, F, G, H, I;
- c) die zulässige BGF gemäss § 3 darf für private Nebenbauten ausserhalb der Baufelder um das Mass von max. 13 m<sup>2</sup> je Baufeld überschritten werden;
- d) die Nebenbaute integriert sich ortsbaulich, architektonisch und gestalterisch optimal in das Gesamtkonzept des Gestaltungsplans und zur dazugehörigen Hauptbaute; und
- e) es werden keine Bauvorschriften und achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt.

### **§ 7 Grenz- und Gebäudeabstände**

Die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände können für eingeschossige Gebäude unterschritten werden. Die gesetzlichen Grenzabstände für zweigeschossige Bauten können jeweils auf der Nord-Ostseite der Baufelder B-H um max. 0.50 m unterschritten werden. Zwischen Baufeld D und Baufeld I ist ein Grenzbaurecht möglich.

### **§ 8 Verkehrserschliessung**

Die Verkehrserschliessung für die Baufelder B-H erfolgt über den gemeinsamen privaten Zufahrtsbereich ab der Unterbiberiststrasse, diejenige für das Baufeld A ab der Unterbiberiststrasse und der Vörtliackerstrasse.

### **§ 9 Parkierung**

Die Parkierung erfolgt auf den eingeschossigen Bereichen der Baufeldern B-H sowie den am Zufahrtsbereich angeordneten Parkplätzen. Die Anordnung der Abstellplätze für den Baubereich A wird im Baugesuch festgelegt.

### **§ 10 Versorgung und Entsorgung**

Eine gemeinsame technische Erschliessung der Überbauung erfolgt an die Werkleitungen der Unterbiberiststrasse bzw. der Vörtliackerstrasse. Die Abfallentsorgung für die Baubereiche B-H geschieht ab dem gemeinsamen Containerplatz an der Unterbiberiststrasse.

## **§ 11 Gestaltung**

### **Minimale Geschosszahl**

Die Hauptbaukörper der Baufelder B-H müssen 2-geschossig ausgebildet werden.

### **Integration ins Gelände**

Die Erdgeschosskote der Baufelder B-H darf max. +/-50 cm jeweils vom gewachsenen Terrain bzw. dem gemeinsamen Zufahrtbereich abweichen.

### **Dachform**

Die Bauten der Baufelder B-H sind mit Flachdächern zu gestalten.

### **Attikageschoss**

Für die Baufelder B-H ist in Abweichung zum Bau- und Zonenreglement kein Attikageschoss zugelassen.

### **Gedeckter Aussenraum**

Für die Baufelder B-H sind gedeckte Aussenräume innerhalb der Baufelder anzuordnen.

### **Materialisierung und Farbgebung**

Die Bauten der Baufelder B-H sind einheitlich in Massivbauweise verputzt und aufeinander abgestimmter Farbgebung zu gestalten. Die Farbgebung wird von der Baukommission im Rahmen des Baugesuches festgelegt.

### **Architektonischer Ausdruck**

Die Gebäude der Baufelder B-H sind in einem zeitgemässen architektonischen Ausdruck zu gestalten.

### **Begrünung**

Um den Hostettcharakter zu unterstützen, ist zu jedem Baufeld B-H min. 1 zum Baufeld A min. 3 regionstypische Hochstammlaubebäume zu pflanzen.

## **§ 12 Ortsbildschutz**

Der Gestaltungsplanperimeter steht unter Ortsbildschutz. Das ehemalige Bauernhaus Hauptstr. Nr. 31 und der „Spycher“ sind auf die im Gestaltungsplan definierten Baufelder zurückzubauen.

## **§ 13 Abweichungen vom Gestaltungsplan**

Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen sind möglich, wenn dadurch wertvollere Lösungen ermöglicht werden. Die Baubehörde kann diese Abweichung zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes nicht widersprechen und die öffentlichen und schützenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

## **§ 14 Inkrafttreten**

Der vorliegende Plan tritt nach Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

---

**Gemeinde Biberist**

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Biberist am 3. Mai 2004

Ergänzungen beschlossen vom Einwohnergemeinderat Biberist am 20. März 2023

23. JAN. 2025

Der Gemeindepräsident



Leiter Verwaltung



Öffentliche Auflage vom 22. Juni 2006 bis 21. Juli 2006

Ergänzungen öffentliche Auflage vom 15. November 2024 bis 16. Dezember 2024

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit RRB Nr. 1760 am 26. September 2009

Ergänzungen genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit RRB Nr. 20251500  
am 1. April 2025

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt vom 25. April 2025

Der Staatsschreiber



# SONDERBAUVORSCHRIFTEN

## § 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt:

- Die Errichtung einer Bebauungs- und Freiraumstruktur für eine Wohnbebauung, welche auf die gewachsene ortsbauliche Situation von Unterbiberist Rücksicht nimmt.
- Die Definition einer privaten gemeinsamen Verkehrerschliessung und der Parkierung.
- Eine zusammenhängende Gestaltung der Wohnbebauung
- Festlegung einer Rückführung der unter Ortsbildschutz stehenden Bauten.

## § 2 Stellung zum Bau- und Zonenreglement

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde.

## § 3 Baufelder

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern und den zulässigen Geschosshöhen. Diese dürfen unter Vorbehalt von § 6 nicht überschritten werden. Die massgebende Landfläche für die Bestimmung der Ausnutzungsziffer beträgt 5468 m<sup>2</sup> (5768 m<sup>2</sup> GB Nr. 147, 13 m<sup>2</sup> Anteil GB Nr. 145, abzüglich 300 m<sup>2</sup> Anteil gemeinsamer Erschliessungsbereich).

### Baufeld A; 3-geschossig (Unterbiberiststrasse 31)

Die zulässige BGF beträgt für das Baufeld A 762.6 m<sup>2</sup> (A1-A3 je 45 m<sup>2</sup>, ein Geschoss; A4 717.6 m<sup>2</sup>, drei Geschosse).

### Baufelder B, C, G; 1- bis 2-geschossig

Die zulässige BGF beträgt für die Baufelder B, C, G je 240.9 m<sup>2</sup> (B1, C1, G1 je 43.8 m<sup>2</sup>, ein Geschoss; B2 C2, G2 je 197.1 m<sup>2</sup>, zwei Geschosse).

### Baufelder D, E, F; 1- bis 2-geschossig

Die zulässige BGF beträgt für die Baufelder D, E, F je 277.4 m<sup>2</sup> (D1, E1, F1 je 43.8 m<sup>2</sup>, ein Geschoss; D2 E2, F2 je 233.6 m<sup>2</sup>, zwei Geschosse).

### Baufeld H; 1- bis 2-geschossig

Die zulässige BGF beträgt für das Baufeld H 249.7 m<sup>2</sup> (H1 52.6 m<sup>2</sup>, ein Geschoss; H2 197.1 m<sup>2</sup>, zwei Geschosse).

### Baufeld I, 1-geschossig („Spycher“)

Die zulässige BGF beträgt für das Baufeld I 25.9 m<sup>2</sup>, ein Geschoss.

## § 4 Ausnutzungsziffer

Die max. Ausnutzungsziffer über den gesamten Perimeter beträgt 0.475 (max. 2597.3 m<sup>2</sup> BGF; 5468 m<sup>2</sup> ALF).

## § 5 Abparzellierung und Ausnützungstransport

Im Falle einer Abparzellierung ist die zonenmässige Ausnutzungsziffer nicht massgebend, d.h. es können ohne Ausnützungstransport Parzellen unterschiedlicher Dichte geschaffen werden.

## § 6 Anlagen und Kleinbauten

Die Baubehörde kann allgemein zugängliche Kleinbauten und Anlagen wie Wege, Spieleinrichtungen und Einfriedungen auch ausserhalb der Baufelder zulassen, soweit die Bauvorschriften und achtenswerte nachbarliche Interessen nicht verletzt sind.

## § 7 Grenz und Gebäudeabstände

Die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände können für eingeschossige Gebäude unterschritten werden. Die gesetzlichen Grenzabstände für zweigeschossige Bauten können jeweils auf der Nord-Ostseite der Baufelder B-H um max. 0.50m unterschritten werden. Zwischen Baufeld D und Baufeld I ist ein Grenzbaurecht möglich.

## § 8 Verkehrserschliessung

Die Verkehrserschliessung für die Baufelder B-H erfolgt über den gemeinsamen privaten Zufahrtbereich ab der Unterbiberiststrasse, diejenige für das Baufeld A ab der Unterbiberiststrasse und der Vörtliackerstrasse.

## § 9 Parkierung

Die Parkierung erfolgt auf den eingeschossigen Bereichen der Baufelder B-H sowie den am Zufahrtbereich angeordneten Parkplätzen. Die Anordnung der Abstellplätze für den Baubereich A wird im Baugesuch festgelegt.

## § 10 Versorgung und Entsorgung

Eine gemeinsame technische Erschliessung der Überbauung erfolgt an die Werkleitungen der Unterbiberiststrasse bzw. der Vörtliackerstrasse. Die Abfallentsorgung für die Baubereiche B-H geschieht ab dem gemeinsamen Containerplatz an der Unterbiberiststrasse.

## § 11 Gestaltung

### Minimale Geschosshöhe

Die Hauptbaukörper der Baufelder B-H müssen 2-geschossig ausgebildet werden.

### Integration ins Gelände

Die Erdgeschosskote der Baufelder B-H darf max. +/-50 cm jeweils vom gewachsenen Terrain bzw. dem gemeinsamen Zufahrtbereich abweichen.

### Dachform

Die Bauten der Baufelder B-H sind mit Flachdächern zu gestalten.

### Attikageschoss

Für die Baufelder B-H ist in Abweichung zum Bau- und Zonenreglement kein Attikageschoss zugelassen.

### Gedeckter Aussenraum

Für die Baufelder B-H sind gedeckte Aussenräume innerhalb der Baufelder anzuordnen.

### Materialisierung und Farbgebung

Die Bauten der Baufelder B-H sind einheitlich in Massivbauweise verputzt und aufeinander abgestimmter Farbgebung zu gestalten. Die Farbgebung wird von der Baukommission im Rahmen des Baugesuches festgelegt.

### Architektonischer Ausdruck

Die Gebäude der Baufelder B-H sind in einem zeitgemässen architektonischen Ausdruck zu gestalten.

### Begrünung

Um den Hostettcharakter zu unterstützen, ist zu jedem Baufeld B-H min. 1 zum Baufeld A min. 3 regionstypische Hochstammlaubbäume zu pflanzen.

## § 12 Ortsbildschutz

Der Gestaltungsplanperimeter steht unter Ortsbildschutz. Das ehemalige Bauernhaus Hauptstr. Nr. 31 und der „Spycher“ sind auf die im Gestaltungsplan definierten Baufelder zurückzubauen.

## § 13 Abweichungen vom Gestaltungsplan

Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen sind möglich, wenn dadurch wertvollere Lösungen ermöglicht werden. Die Baubehörde kann diese Abweichung zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes nicht widersprechen und die öffentlichen und schützenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

## § 14 Inkrafttreten

Der vorliegende Plan tritt nach Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.