

Kanton SolothurnGemeinde BiberistBebauungsplan "Längacker"B a u o r d n u n g

Die Einwohnergemeinde Biberist erlässt hiemit auf Grund des kantonalen Baugesetzes § 6 Ziff. 10 und § 7 Ziff. 5 - 8 folgende Bauordnung für den Bebauungsplan "Längacker".

Art. 1

Der Bebauungsplan "Längacker" umfasst das Gebiet, welches im Süden durch die Kantonsstrasse, sogenannte neue Bernstrasse, im Westen durch Grundstück Nr. 696, im Norden durch die SZB und im Osten durch die Kantonsstrasse und den Schwerzimoosweg (neue Linienführung) und Grundstück Nr. 270, begrenzt wird. Geltungsbereich

Art. 2

Das Gebiet wird gemäss Plan in folgende Zonen eingeteilt : Zoneneinteilung

1. Wohnzonen W 1 - 2 mit 1 - 2 Geschossen
2. Wohnzonen W 3 mit 3 Geschossen
3. Wohnzonen W 4 mit 4 Geschossen
4. Wohnzone W 3 - 5 Begerthof GB Nr. 371
5. Grünzone G 1

Art. 3

In der Wohnzone W 1 - 2 für niedere Bebauung sind Einfamilienhäuser, Doppel- und Zweifamilienhäuser bis zu 2 Geschossen zulässig. Reiheneinfamilienhäuser oder Vierfamilienhäuser können im Rahmen einer grösseren Gesamtüberbauung zugelassen werden.

Wohnzone
W 1 - 2

Art. 4

In der Wohnzone W 3 sind Mehrfamilienhäuser mit 3 Geschossen zulässig, deren max. Länge 30 m und deren max. Tiefe 12 m nicht überschritten werden darf. Die min. Länge der Häuser soll 17 m betragen. 1- + 2-geschossige Bauten sind zulässig, wobei aber die Abstände der 3-geschossigen Bauten einzuhalten sind. Die Zone längs der Bernstrasse darf nur 3-geschossig überbaut werden.

Wohnzone
W 3

Art. 5

In der Wohnzone W 4 längs der Kantonsstrasse sind Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser mit 4 Geschossen zulässig, deren max. Länge 40 m und max. Tiefe 12 m nicht überschreiten darf.

Wohnzone
W 4

Der max. Grenzabstand muss aber bei der 4-geschossigen Bauart nicht mehr als 12.50 m betragen.

Die min. Länge der Häuser soll 22 m betragen. Im Einverständnis aller in Betracht fallenden Landeigentümer der Wohnzone W 2 kann das Gebiet geschlossen überbaut werden, wofür ein spezieller Bebauungsplan vorgelegt werden muss.

Art. 6

Für die Ueberbauung der Wohnzone W 3 - 5, Grundbuch Biberist Nr. 371 gelten die speziellen Angaben im Bebauungsplan. Grösse, Stellung und Geschosszahl der eingezeichneten Neubauten (Hausbaulinien) sind verbindlich. Die Bauten müssen in der äusseren Fassadengestaltung, Farbgebung und Bedachung gesamthaft so erstellt werden, dass eine architektonisch und ästhetisch befriedigende Lösung entsteht.

Wohnzone
W 3 - 5

Das nach der Ueberbauung Grundbuch Nr. 371 freibleibende Areal muss als zusammenhängende, einheitliche Grünfläche, enthaltend Spielplätze ohne trennende Zäune erstellt werden.

Art. 7

Die Grünzone G 1 dient der Erstellung öffentlicher Anlagen, Gemeindehaus, Schulhäuser etc. Die Ueberbauung hat gemäss einem spez. zu erstellenden Bebauungsplan zu erfolgen.

Grünzone
G 1

Art. 8

Dachaufbauten (Lukarnen) sind in der 3- und mehrgeschossigen Ueberbauung nicht gestattet. Bei 1- und 2-geschossiger Ueberbauung kann die Baukommission ästhetisch befriedigende Dachaufbauten nach den Vorschriften des Normalbaureglementes bewilligen.

Dachauf-
bauten

Art. 9

Kleine Grenzabstände und grosse, sonnseitige Grenzabstände sind wie folgt festgelegt :

Grenzab-
stände

<u>Wohnzone W 1 - 2</u>	kleiner Grenzabstand	4.00 m
	grosser, sonnseitiger Grenzabstand	7.00 m
	Zuschlag für Mehrlänge	1/2
	max. Grenzabstand	11.00 m

<u>Wohnzone W 3</u>	kleiner Grenzabstand	4.00 m
	grosser, sonnseitiger Grenzabstand	10.00 m
	Zuschlag für Mehrlänge	1/2
	max. Grenzabstand	11.00 m
<u>Wohnzone W 4</u>	kleiner Grenzabstand	4.00 m
	grosser, sonnseitiger Grenzabstand	12.00 m
	Zuschlag für Mehrlänge	1/2
	max. Grenzabstand	12.50 m

Der kleine Grenzabstand ist der Abstand der Grundstücksgrenze zum Gebäude für die nach der nördlichen Hälfte der Himmelsrichtung gewandten Gebäudeseiten.

Der grosse, sonnseitige Grenzabstand ist der Abstand der Grundstücksgrenze zum Gebäude für die nach der südlichen Hälfte der Himmelsrichtung gewandten Gebäudeseiten.

Bei genauer Nordsüdlage des Gebäudes entscheidet die Gemeinderatskommission über die Grenzabstände.

Der Zuschlag für die Mehrlänge errechnet sich wie folgt :

Ist eine Gebäudefassade länger als 12 m, so ist der minimale Grenzabstand senkrecht zur Grenze gemessen, um 1/2 der Mehrlänge zu vergrössern.

Im schriftlichen Einverständnis des Nachbarn können die Grenzabstände auf die beiden Grundstücke ungleich verteilt werden. Der Abstand von den Strassen wird durch Baulinien festgelegt. Wo diese fehlen, ist der Grenzabstand ebenfalls zu 4 m anzunehmen.

In bereits überbauten Gebieten wird der grosse, sonnseitige Grenzabstand nicht angewendet, wenn dadurch die zweckmässige Ueberbauung eines noch nicht überbauten Restgrundstückes verunmöglicht würde.

Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände. Bei verschiedenen Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

Art. 10

In allen Bauzonen ist das Erstellen von neuen Läden und Kleingewerben, sowie die Weiterentwicklung bestehender Läden und Kleingewerben gestattet, sofern deren Einrichtungen und Benützung keine Belästigung durch Staub, Rauch, Ausdünstungen, Geräusche und Erschütterungen für die Nachbarschaft zur Folge haben.

Art. 11

Der Gemeinderat kann von den Vorschriften dieser Bauordnung Ausnahmen bewilligen, wenn es sich um eine einheitliche Ueberbauung eines grösseren Geländes nach einem Gesamtplan handelt und durch die Ausnahmen hygienisch und baulich eine bessere Lösung erzielt werden kann. Dabei muss die Ausnützung, wie sie sich aus den betreffenden Zonenvorschriften ergibt, eingehalten werden. In allen Ausnahmefällen ist das Einreichen eines speziellen Bebauungsplanes erforderlich.

Ausnahmen

Art. 12

Der Gemeinderat ist berechtigt, bei grösseren Bauvorhaben genügend Parkplätze auf privatem Grund zu verlangen. Garageausfahrten dürfen in der Regel nicht mehr als 15 % Neigung aufweisen.

Parkplätze
und Garage-
ausfahrten

Zwischen projektiertem Strassen- resp. Trottoirrand und Rampenanfang beträgt der min. Abstand 1 m. Der Gemeinderat kann weitergehende Abstände bis zu 3 m vorschreiben, wenn eine besondere Verkehrsgefährdung entsteht und der Charakter der Strasse eine solche Ausnahme rechtfertigt.

Art. 13

In den Wohnzonen sind bei unmittelbarer Ueberbauung der Parzellen das Tret- und Radwendrecht gemäss § 260 EG ZGB aufgehoben.

Tret- und
Radwend-
recht

Art. 14

Das Gemeindebaureglement, sowie das kant. Normalbaureglement finden als ergänzendes Recht Anwendung. Uebertretungen dieser Bauordnung werden gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes und des Normalbaureglementes gehandelt.

Art. 15

Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderates auf Grund dieser Bauordnung sind innerhalb 14 Tagen von der schriftlichen Zustellung an gerechnet an den Regierungsrat zu richten.

Beschwerden

Art. 16

Diese Bauordnung tritt nach der Genehmigung durch den Hohen Regierungsrat mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

Genehmigung

Von der Gemeindeversammlung genehmigt.

Biberist, den 27. November 1959.

Der Ammann :

A. Müller

Der Gemeindeschreiber :

Niederhansen

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 3592 genehmigt.
Solothurn, den 4. Juli 1960
Der Staatsschreiber:

H. Schmid.

