

Sonderbauvorschriften

§ 1 Gegenstand

Der Gestaltungsplan umfasst die:

- ¹ in nebenstehender Situation Mst 1: 500 eingetragenen planerischen Festlegungen sowie die dazugehörigen Sonderbauvorschriften.
- ² Das Wettbewerbsprojekt mit den Plänen:
 - a) Erdgeschossgrundrisse in Situation
 - b) Haustypen mit Obergeschossgrundrissen
 - c) Fassaden und Schnittedient der Illustration des Bebauungskonzeptes und der Baugestaltung und hat wegweisenden Charakter.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften gelten für das punktiert bezeichnete Gebiet.

§ 3 Verhältniss zu übergeordnetem Recht

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Nutzungspläne und die zugehörigen Reglemente der Einwohnergemeinde Feldbrunnen - St. - Niklaus, sowie die einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Vorschriften.

§ 4 Nutzung

- ¹ In den Baufeldern A, B, E, F, I, K, N und O ist eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Dienstleistungsbetrieben und nicht störendem Gewerbe zugelassen. Das Gebiet südlich der Sammelstrasse ist als reine Wohnzone zu nutzen.
- ² Im Baufeld B sind mindestens 5 Wohnungen behindertengerecht zu konzipieren.
- ³ Es sind die im Plan vermerkten maximalen Bruttogeschossflächen je Baufeld zulässig. Nutzungstransporte zwischen den einzelnen Baufeldern sind nicht gestattet.

§ 5 Baugestaltung

- ¹ Die Bauten sind in einem einheitlichen Stil zu gestalten und insbesondere in Form, Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- ² Der Kopfbau bei der Ortseinfahrt West und die, gegen die Aare abschliessende Gebäudereihe haben besonderen Anforderungen bezüglich Orts- und Landschaftsbild zu genügen.
- ³ In der Projektierungsphase sowie im Baubewilligungsverfahren ist der Verfasser des Wettbewerbprojektes als Berater beizuziehen. Er berät die Projektierenden und die Baubehörde.

§ 6 Umgebungsgestaltung

- ¹ Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, der die wesentlichen Merkmale der vorgesehenen Gestaltung und Bepflanzung von Grünflächen und Plätzen enthält.
- ² Im Umgebungsplan ist insbesondere auszuweisen bzw. zu berücksichtigen:
 - Topografie und repräsentative Geländeschnitte/ Gebäudeschnitte.
 - Begrünungskonzept mit standortgerechten Hochstammbäumen und Hecken.
 - Ausführung der Hartbelagsflächen und Übergänge zu den privaten Bereichen: Im zentralen Bereich sind die Strassen- und Platzausgestaltungen aufeinander abzustimmen, sodass eine durchgehende Platzwirkung entsteht. Diese Verpflichtung gilt für die Gemeinde gegenüber dem Landeigentümer sinngemäss.
 - Übergang der Bebauung zur Aarelandschaft: Die baulichen Abschlüsse dürfen gegenüber dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain parzellenweise im Mittel die Höhe von 50 cm nicht übersteigen.
 - zentrale Kompostier- und Containerplätze
 - Velo- und Autoabstellplätze

§ 7 Nutzung der Freiflächen

- ¹ Die gemeinschaftlichen Freiflächen umfassen im Wesentlichen den zentralen Quartierplatz und die im Plan bezeichneten Spielflächen.
- ² Die gemeinschaftlichen Freiflächen sind für alle Siedlungsbewohner zugänglich und gelten als Spielflächen im Sinne von § 41 KBR.

§ 8 Energiekonzept

Für die Überbauung wird eine energiesparende Gesamtlösung für die Wärmeerzeugung angestrebt. Im Rahmen der technischen Möglichkeiten und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Etappierung sind entsprechende Konzepte im Baubewilligungsverfahren vorzulegen.

§ 9 Gemeinschaftsräume

- ¹ Gemeinschaftsräume im Sinne von § 41 KBR unterliegen nicht der anrechenbaren Bruttogeschossfläche.
- ² Für die Realisierung der gesetzlich vorgeschriebenen privaten Schutzplätze werden nach Möglichkeit zusammengefasste Gemeinschaftsanlagen angestrebt.

§ 10 Verkehrsanlagen

- ¹ Innerhalb der Baufelder G, L, P und R/S sind im Sinne des Wettbewerbprojektes je mindestens 1 Durchgang als Fussweg vorzusehen.
- ² Die Autoabstellplätze sind weitgehend unterirdisch anzulegen. Die Einstellhallen sind so zu konzipieren, dass optimale Anmarschwege zu den Wohnnutzungen möglich sind. Art und Zahl der Abstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- ³ Für die Lage der oberirdischen Parkierung ist der Gestaltungsplan verbindlich. Die genaue Anordnung und Zahl wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- ⁴ Unterirdische Einstellhallen dürfen unter das öffentliche Strassenareal zu liegen kommen.

- ⁵ Im Rahmen der Etappierung ist im westlichen Teil der Ueberbauung eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle zu planen. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 11 Lärmschutz

- ¹ Für die erste Bautiefe entlang der Baselstrasse gilt die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) ; für das übrige Gebiet die ES II.
- ² Für das Gebiet des Gestaltungsplan sind die Planungswerte massgebend.

§ 12 Etappierung

- ¹ Die Etappierung der Bauausführung hat ausgehend von der gewachsenen Siedlung von Osten nach Westen und von Norden nach Süden zu erfolgen.
- ² Die einzelne Etappe muss mind. 1 Baufeld beinhalten.

§ 13 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung unwesentliche Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt werden.

§ 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.