

# Gestaltungsplan Giessi Sonderbauvorschriften



4. April 2007

Öffentliche Auflage vom 2.0. April 2007 bis 2.1. Mai 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am 04. April 2007

Der Gemeindepräsident: .....



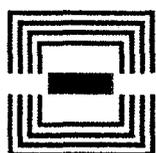
Der Gemeindegemeinderat: .....

*[Handwritten signature]*

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 103 vom 28. Januar 2008

Der Staatsschreiber: .....

*Dr. K. Elmacher*



**Planteam**



## I. Einleitende Bestimmungen

### § 1

Zweck

<sup>1</sup>Der Gestaltungsplan Giessi ermöglicht die Erstellung einer attraktiven Überbauung anstelle der bestehenden Giessi.

<sup>2</sup>Er bezweckt:

- a) eine Neugestaltung des Aareufers mit einem Flachufer, einer Verbreiterung der Aare um ca. 4 m und einer ökologischen Aufwertung des Uferbereichs,
- b) eine durchgehende öffentliche Fusswegverbindung entlang dem Ufer,
- c) eine hohe Wohn-, Siedlungs- und Landschaftsqualität, für besondere Wohn- und Aussenräume an der Aare,
- d) die Sanierung der Altlasten.

<sup>3</sup>Er sichert diese Qualitäten auf zwei Ebenen:

- a) der Gestaltungsplan regelt die übergeordneten und funktionalen Elemente (genereller Gestaltungsplan).
- b) er verlangt dem generellen Gestaltungsplan nachgelagerte, diesen präzisierende Gestaltungspläne oder Konzepte, welche die gestalterischen Elemente für die Bebauung und Renaturierung regeln (siehe § 12).

### § 2

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan sowie die dazu gehörenden Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan gekennzeichnete Gebiet (Perimeter).

### § 3

Bestandteile

Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan mit Schnitten und die Sonderbauvorschriften.

**§ 4**

Stellung zur Grundordnung      Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die allgemeinen Nutzungspläne und -vorschriften der Gemeinde Fulenbach.

**II.      Baufelder****§ 5**

Baufeld A      <sup>1</sup>Das Baufeld A dient der Erstellung von Neubauten.  
<sup>2</sup>Zulässig sind  
a) drei Vollgeschosse wobei das dritte Vollgeschoss maximal 50% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen darf und von der Südostfassade mindestens 2 m zurückspringen muss,  
b) zusätzlich ein Untergeschoss das gemäss § 17 KBV als Vollgeschoss gelten kann, aber nur für Nebenräume genutzt wird und keine Fenster mit Sicht auf die Aare hat. Fenster auf 2m über dem OK Kellerboden sind möglich.  
Ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss ist nicht zulässig.

Baufeld B      <sup>3</sup>Im Baufeld B dürfen Balkone über die «Baulinie Aare» auskragend realisiert werden: Kein Bauteil darf Unterkant Konstruktion tiefer als 403.00 m.ü.M. liegen. Im übrigen gilt § 6.

Bruttogeschossfläche      <sup>4</sup>Im Gestaltungsplanperimeter sind in den drei Vollgeschossen gemäss Abs. 4 lit. a insgesamt 2'000 m<sup>2</sup> BGF zulässig.

Bauweise und Abstände      <sup>5</sup>Innerhalb der Baufelder sind unter der Voraussetzung einer wohngygienisch und architektonisch guten Lösung die Grenz- und Gebäudeabstände frei. Die Gebäude können als Doppelhäuser zusammengebaut werden, wobei die Grundfläche pro Gebäude max. 350 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) betragen darf. An- und Nebenbauten dürfen an die Nachbargebäude angebaut werden. Innerhalb der gesamten Baulänge muss mindestens eine zusammenhängende Durchsicht zur Aare von 14 m Aufrecht erhalten werden. Bauweise und Abstände werden im nachgelagerten Verfahren gemäss § 12 festgelegt. Der Grenzabstand - insbesondere aufgrund der Fassadenlänge - gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken ist einzuhalten.

Gestaltung

<sup>6</sup>Die Fassade darf an keiner Stelle höher als 11.50 m sichtbar sein.

<sup>7</sup>Die Dachform ist für alle Gebäude einheitlich zu gestalten. Die Dächer sind zu begrünen, wenn dies technisch und wirtschaftlich zumutbar ist, oder begehbar zu gestalten.

### III. Aussenbereiche

#### § 6

Uferbereich

<sup>1</sup>Der Uferbereich ist naturnah zu gestalten.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

<sup>3</sup>Nicht zulässig sind insbesondere: Lagern von Material aller Art, Errichten von Holzlagern, Lagern von Kompost (Kompostgitter und -behälter), Errichten von Zäunen, Gartenanlagen und Erholungseinrichtungen wie Spielplätze und Grillplätze.

#### § 7

Umgebungsbereiche

<sup>1</sup>Die Umgebungsbereiche können als Garten, Sitzplatz oder ähnlich genutzt werden.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen sind wie folgt zulässig:

a) entlang der Hüllstrasse: Zufahrten und Vorplätze zu den Baubereichen,

b) ab einem Abstand von 2.50 m ab der Hüllstrasse: im Rahmen von § 3 der kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand.

#### § 8

Bepflanzung

<sup>1</sup>Der Uferbereich und die Umgebungsbereiche sind im Sinne der angrenzenden Umgebung mit einheimischen / standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen.

## IV. Erschliessung

### § 9

Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über die (verlegte) Höllstrasse.

### § 10

Parkierung

<sup>1</sup>Die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze ergibt sich gemäss Baureglement der Gemeinde.

Uferweg

### § 11

<sup>1</sup>Es ist ein einfacher, möglichst naturnah gestalteter Uferweg zulässig.

<sup>2</sup>Die gemäss Plan dargestellte Lage kann verschoben werden. Wird der Uferweg – wie im Plan dargestellt – ausserhalb der Gewässerabstandslinie Aare vorgesehen, gilt eine maximale Breite von 1.50 m und der Weg ist in Mergel o.ä. zu erstellen. Wird er hingegen innerhalb der Gewässerabstandslinie der Aare realisiert, ist lediglich ein Trampelpfad zulässig, der nicht befestigt werden darf; in diesem Fall werden die genaue Lage und Ausführung im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Siehe dazu auch § 12 Abs. 2.

## V. Qualitätssicherung

### § 12

Qualitätssicherung

<sup>1</sup>Zur Sicherung der Qualität sind für die Bebauung (Baufelder A und B) detaillierende Gestaltungspläne zu erstellen. Von dieser Pflicht kann der Gemeinderat befreien, wenn ein von ihm beschlossenes Konzept mit den entsprechenden Inhalten vorliegt.

<sup>2</sup>Das Bauprojekt für das Flachufer und für den Uferweg ist dem Amt für Umwelt zur Genehmigung einzureichen.

<sup>3</sup>In Zusammenarbeit mit der Arbeitsgemeinschaft zum Schutz der Aare (ASA) und dem Amt für Umweltschutz (AfU) sind detaillierte Umgebungspläne für die Baufelder und die Umgebungsbereiche zu erstellen und im Baubewilligungsverfahren einzureichen.

## VI. Allgemeine Vorschriften

### § 13

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem gemäss der (in Erarbeitung befindlichen) Generellen Entwässerungsplanung der Gemeinde.

### § 14

Belasteter Standort

<sup>1</sup>Das Areal des Gestaltungsplanes „Giessi“ ist im kantonalen Kataster der belasteten Standorte als „belasteter Ablagerungsstandort mit Untersuchungsbedarf“ verzeichnet. Bei Bauvorhaben ist gemäss § 12 der kantonalen Abfallverordnung (KAV) vorzugehen. Dabei ist auch der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen von Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) eingehalten werden.

## § 15

Etappierung

<sup>1</sup>Die Baugesuchstellerin hat gleichzeitig mit den Bauten auch die Aussenräume wie Strassen, Wege, Grün- und Umgebungsbereiche inklusive Bepflanzung zu erstellen.

<sup>2</sup>Die Erteilung der Baubewilligung der Bauten auf Parz. 246, 778 und 779 bedingt die endgültige Realisierung der Höllstrasse.

<sup>3</sup>Die Erteilung der Baubewilligung einer Baute auf Parz. 243 und 779 bedingt die Umgestaltung der zu den Parzellen gehörenden Uferbereiche.

<sup>4</sup>Eine Aufteilung in mehrere Etappen ist möglich.

## § 16

Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung (z.B. Ästhetik, Wohnhygiene, Landschaft oder Natur) Abweichungen vom Situationsplan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung sowie die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

## VII. Inkrafttreten, Genehmigung

### § 17

Genehmigung, Inkrafttreten

Der vorliegende Gestaltungsplan sowie die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses durch den Regierungsrat im Amtsblatt in Kraft.