

„Sackzelgli - Sonnenfeld, Bereich Parzelle GB Nr. 172 und GB Nr. 182“

Änderung § 35 Zonenreglement

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Planauflage:

vom:

bis:

Beschlossen vom Gemeinderat:

GRB Nr.

vom:

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeverwalterin:

Genehmigt vom Regierungsrat mit:

RRB Nr.

vom:

Der Staatsschreiber:

Publikation im Amtsblatt:

Nr.

vom:

BERNHARD BIERI ARCHITEKTEN AG

PLANUNG / BAULEITUNG / GENERALUNTERNEHMUNG

4900 LANGENTHAL / ST. URBANSTRASSE 6

TEL: 062 919 24 00 / FAX: 062 919 24 01 / E-MAIL: arch-bieri@bluewin.ch

Dokument:

Änderung § 35 des Reglementes über die Bau- und Zonenvorschriften der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Gerlafingen

Datum: 05.02.2015

Gezeichnet: ab

Änderung § 35 Zonenreglement

ALT

Gestaltungsplan "Sackzelgli"	
§ 35.1 Zweck	Reine Wohnzone
§ 35.2 Nutzung	Max. zweigeschossige Wohnbauten
§ 35.3 Baumasse	- Ausnützungsziffer: max. 0.40 - Grünflächenziffer: min. 40% - Geschosszahl: max. 2 - Gebäudehöhe: max. 7.50 m
§ 35.4 Inhalte	Im Gestaltungsplan sind insbesondere aufzuzeigen: - Öffentliche und interne Erschliessung und Parkierung - Art der Nutzung (MFH, EFH, gemeinsam genutzte Räume usw.) - Geschosszahl und Ausnützungsziffer - Grünraumkonzept - Etappierung - Ausweis über gemeinsame Anlage gemäss § 41 KBV

NEU

Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Sackzelgli - Sonnenfeld"	
§ 35.1 Zweck	Reine Wohnzone
§ 35.2 Nutzung	Max. viergeschossige Wohnbauten
§ 35.3 Baumasse	- Ausnützungsziffer: max. 0.74 - Grünflächenziffer: min. 40% - Geschosszahl: max. 4 - Gebäudehöhe: max. 13.50 m

**„Erschliessungs- und Gestaltungsplan Sackzelgli - Sonnenfeld,
Bereich Parzelle GB Nr. 172 und GB Nr. 182“
mit Sonderbauvorschriften**

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Planauflage:

vom:

bis:

Beschlossen

vom Gemeinderat:

GRB Nr.

vom:

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeverwalterin:

Genehmigt

vom Regierungsrat mit:

RRB Nr.

vom:

Der Staatsschreiber:

Publikation im Amtsblatt:

Nr.

vom:

BERNHARD BIERI ARCHITEKTEN AG

PLANUNG / BAULEITUNG / GENERALUNTERNEHMUNG

4900 LANGENTHAL / ST. URBANSTRASSE 6

TEL: 062 919 24 00 / FAX: 062 919 24 01 / E-MAIL: arch-bieri@bluewin.ch

Dokument:

Sonderbauvorschriften

Datum: 05.02.2015

„Erschliessungs- und Gestaltungsplan Sackzelgli – Sonnenfeld, Gerlafingen, Bereich Parzelle GB Nr. 172 und GB Nr. 182“

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Der „Gestaltungsplan Sackzelgli – Sonnenfeld, Gerlafingen, Bereich Parzelle GB Nr. 172 und GB Nr. 182“ mit Sonderbauvorschriften bezweckt:

- Die sinnvolle und haushälterische Ausnutzung der Baugrundstücke
- Die Erstellung einer Wohnüberbauung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität
- Die gute Eingliederung der Baukörper in das Ortsbild
- Eine gute und zweckmässige Erschliessung

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die einschlägigen kantonalen und kommunalen Vorschriften.

§ 4 Nutzung

In den Baubereichen sind Wohnbauten zulässig.

§ 5 Ausnützung

Die anrechenbare Bruttogeschossfläche beträgt maximal:

Auf der Parzelle GB Nr. 182 (Häuser A-D) 5'700 m² (detaillierte Berechnung siehe Raumplanungsbericht).

Auf der Parzelle GB Nr. 172 (Häuser E-H) 5'700 m² (detaillierte Berechnung siehe Raumplanungsbericht).

§ 6 Massvorschriften

- 1) Hauptbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zugelassen.
- 2) Es sind Bauten mit 4 Vollgeschossen ohne Attikageschoss zugelassen.
- 3) Die Gebäudehöhe beträgt max. 13.50 m (gemäss Reglement über Bau- und Zonenvorschriften § 29.3 Wohnzone viergeschossig).
- 4) Unterirdische Bauten sind innerhalb des definierten Baubereichs erlaubt.
- 5) Technische Aufbauten (wie Lift, Solaranlagen, Kamin, Lüftung usw.) sind bis max. 1.20 m Höhe gestattet. Sie müssen gegenüber der Fassade um die Höhe der Aufbaute zurückversetzt sein.

§ 7 Nebenbauten

- 1) Im Gemeinschaftsbereich sind einzelne, eingeschossige, offene Nebenbauten zugelassen.
- 2) Die Hauseingänge dürfen optional mit einer Überdachung oder mit einem Eingangsbereich akzentuiert werden, diese sind einheitlich zu gestalten. Sie dürfen die Baubereiche um max. 2.00 m überschreiten.

§ 8 Gestaltung

- 1) Gestaltung des vierten Geschosses:
 - Die Fassaden des vierten Geschosses sind gegenüber den darunterliegenden Geschossen klar erkennbar abzusetzen, zum Beispiel mit einem Zurückversetzen des Geschosses und unterschiedlichen Materialien in der Fassadengestaltung.
 - Die Geschossfläche des vierten Geschosses beträgt max. 74% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses; die Skizze im Raumplanungsbericht gilt richtungsweisend.
- 2) Der architektonische Ausdruck der ersten Etappe bestimmt in den Grundzügen die Gestaltung und die Architektur aller weiteren Etappen.
- 3) Zugelassen sind Flachdächer. Wo die Dächer nicht als Terrassen genutzt werden, sind sie extensiv zu begrünen. Die Dächer des obersten Geschosses sind vollständig extensiv zu begrünen.
- 4) Materialisierung und Farbgebung der Fassaden sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu definieren.

- 5) Sitzplatzüberdeckungen und Wintergärten sind in Volumen, Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.
- 6) Balkone, Wintergärten und Loggias sind nur bis zur entsprechenden Baulinie zulässig.
- 7) Dachterrassen sind auf den darunterliegenden Balkonen, Wintergärten oder Loggias zulässig. Balkone, Wintergärten oder Loggias unter den Dachterrassen sind nicht als Gebäudefläche anrechenbar. Sie liegen ausserhalb der projizierten Fassadenlinie. (siehe Skizze im Raumplanungsbericht)

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind durch Baubereiche im Gestaltungsplan definiert.

§ 10 Etappierung

- 1) Jede Parzelle kann in zwei unabhängigen Etappen überbaut werden. Pro Etappe müssen mindestens zwei Häuser erstellt werden.
- 2) Pro Parzelle ist mit der ersten Etappe auch mindestens die Hälfte der Autoeinstellhalle sowie die zugehörige Rampe zu erstellen.

§ 11 Erschliessung

- 1) Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist die bestehende öffentliche Erschliessungsstrasse (Langfeldstrasse Ost) in eine private, der Wohnüberbauung dienende Spiel- und Wohnstrasse zu überführen und gemäss Freiraumkonzept zu gestalten. Die Strasse ist mit einem Verbot für Motorwagen, Motorräder und Motorfahrräder (Signal Nr. 2.14) zu belegen.
- 2) Die Ein- und Ausfahrten der Autoeinstellhallen sind nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.
- 3) Die Rampen von Ein- und Ausfahrten der Autoeinstellhallen sind zwischen Baulinie und Autoeinstellhalle mit einer Überdachung auszuführen. Die Wände und die Decken der Rampe sind schallabsorbierend auszuführen.
- 4) Die Verkehrssicherheit (u.a. Sichtweiten) für die Ein- und Ausfahrten an der Mittelfeld- und Sonnenfeldstrasse ist sicherzustellen.
- 5) Die definitive Lage und Breite der Ein- und Ausfahrten der Autoeinstellhallen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

§ 12 Parkierung

- 1) Es ist eine Autoeinstellhalle pro Grundstück mit Erschliessung über die Mittelfeld- und Sonnenfeldstrasse zu realisieren.
- 2) Die definitive Anzahl der Autoabstell- und Veloparkplätze wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
- 3) Besucherparkplätze sind oberirdisch in den „Bereichen für oberirdische Parkierung“ entlang der Mittelfeld- und Sonnenfeldstrasse anzuordnen.
- 4) Die definitive Anzahl und Lage der Autoabstellplätze für Besucher wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

§ 13 Umgebungsgestaltung

- 1) Die im Gestaltungsplan dargestellte Baumbepflanzung hat richtungsweisenden Charakter. Die detaillierte Umgebungsgestaltung und Materialisierung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit einem Umgebungsplan festzulegen (inkl. Nebenbauten, Spielflächen, Spielgeräte, Anlagen und Bepflanzung). Das „Freiraumkonzept Sackzelgli – Sonnenfeld“ von Gerhard Wiedmer vom 19.06.2014 ist dabei richtungsweisend. Das „Freiraumkonzept Sackzelgli – Sonnenfeld“ ist die untrennbare Beilage des Gestaltungsplans Sackzelgli - Sonnenfeld, Bereich Parzelle GB Nr. 172 und GB Nr. 182.
- 2) Der Terrainverlauf ist möglichst natürlich zu gestalten, Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken.
- 3) Grünflächen sind grundsätzlich naturnah zu gestalten.
- 4) Die Grünflächenziffer beträgt min. 40%.
- 5) Siedlungsinterne Wege und Plätze sind so zu gestalten, dass Regenwasser versickern kann.

§ 14 Entwässerung

- 1) Mit dem ersten Baugesuch ist über die ganze Parzelle GB Nr. 172 bzw. Parzelle GB Nr. 182 ein Entwässerungskonzept einzureichen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
- 2) Nichtverschmutztes Niederschlagswasser und Dachwasser ist zu versickern. Der Abflussbeiwert $c = 0.00$ ist im Baugesuch nachzuweisen.
- 3) Quell-, Sicker- und Drainagewasser ist separat abzuleiten.

§ 15 Energiekonzept

Vor der Baueingabe ist der Baubewilligungsbehörde ein Energiekonzept über die ganze Parzelle GB Nr. 172 bzw. GB Nr. 182 zur Genehmigung vorzulegen.

§ 16 Umwelt

- 1) Der Mittlere Grundwasserspiegel (MGW = 449.40 m ü.M.) ist als tiefst mögliche generelle Fundationskote zulässig (Vertiefungen wie Liftunterfahrten, Fundamentverstärkungen, Schächte, Werkleitungen und dgl. sind möglich).
- 2) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die erste Bauetappe ist durch eine qualifizierte Fachperson ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten, welches vom Amt für Umwelt beurteilt und genehmigt wird.

§ 17 Abweichungen und Ausnahmen

Die Baubewilligungsbehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen oder funktionalen Lösung Abweichungen vom Plan und von den einzelnen Vorschriften zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 18 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Langenthal, 05.02.2015