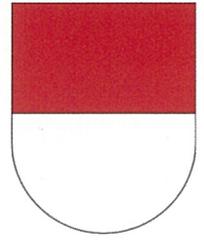


49/114



Einwohnergemeinde Gerlafingen

Gestaltungsplan „Parzellen GB Nrn. 688+504“ mit Sonderbauvorschriften

SO
September 2018
Genehmigung
Stand 08.07.2019

Sonderbauvorschriften

Die Planung besteht aus:

- Gestaltungsplan M 1:500
- Sonderbauvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht

Genehmigung

Gestaltungsplan:

wahlruoff! Architekten und Raumplaner AG Biel

Überbauungskonzept:

Novaron Architekten AG Zürich

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1	Zweckbestimmung und Inhalt
Art. 2	Geltungsbereich
Art. 3	Stellung zur Grundordnung
Art. 4	Gestaltung / Qualitätssicherung
Art. 5	Bestehende Bauten
Art. 6	Grundwasser

2. Bauten

	2.1 Baubereich A für 4- geschossige Bauten
Art. 7	Nutzung
Art. 8	Baupolizeiliche Masse, Dachformen und Lärmschutz

3. Verkehrsanlagen und Infrastruktur

Art. 9	Abstellplätze / Parkierung
Art. 10	Zufahrt / Anlieferung
Art. 11	Kehrichtentsorgung

4. Umgebung

Art. 12	Allgemeines
Art. 13	Öffentlicher Umgebungsbereich
Art. 14	Halböffentlicher Umgebungsbereich
Art. 15	Privater Umgebungsbereich
Art. 16	Umgebungsgestaltungskonzept

5. Weitere Bestimmungen

Art. 17	Ausnahmen
Art. 18	Inkrafttreten

6. Genehmigungsvermerke

7. Anhang

- 1 Richtprojekt

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweckbestimmung und Inhalt 1 Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer verdichteten Wohnüberbauung von hoher architektonischer Qualität die sich gut ins Orts- und Quartierbild eingefügt, den Strassenraum stärkt und eine hohe Wohnqualität mit privaten, halböffentlichen und öffentlichen Aussenbereichen aufweist.

2 Im Gestaltungsplan werden verbindlich geregelt:

- Die Lage und die Abmessung des Baubereichs für Hochbauten.
- Die öffentlichen, halböffentlichen und privaten Umgebungsbereiche.
- Die Flächen für die Verkehrserschliessung, die Anlieferung und die Zufahrt zur Einstellhalle sowie die oberirdischen Besucherparkplätze.
- Die Minimalbepflanzung.

Art. 2

Geltungsbereich Der Gestaltungsplan sowie die Zonen- und Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan mit einem rot gestrichelten Perimeter bezeichnete Gebiet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung 1 Soweit der Gestaltungsplan sowie die Zonen- und Sonderbauvorschriften nichts anders bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Gerlafingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

2 In der im Plan bezeichneten Wohnzone für 2 Geschosse gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften. Die Zone kann über den Hofmattweg erschlossen werden.

Art. 4

Gestaltung / Qualitätssicherung 1 Die Bauten und Anlagen sind so anzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht und dass mit der Stellung der Bauten eine zweckmässige Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlung erreicht wird.

2 Die Gesamtgestaltung soll eine zweckmässige, ablesbare und klare Architektur aufweisen. Proportionen, Detailgestaltung, Material- und Farbwahl sind aufeinander abzustimmen. Materialisierung und Farbkonzept der Gebäudehülle sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens mit der örtlichen Baubehörde abzustimmen.

3 Für die Gestaltung der Überbauung ist das Richtprojekt im Anhang massgebend. Wesentliche Abweichungen vom Richtprojekt sind nur über die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren wie Projektwettbewerbe, Studienaufträge oder Gutachterverfahren möglich.

4 Auf Kosten der Bauherrschaft können Fachgutachten einer unabhängigen, sachverständigen Stelle eingeholt werden, wenn es für die Beurteilung des Baugesuchs nötig ist.

Art. 5

Bestehende Bauten 1 Die im Plan gelb umrandeten und schraffierten Bauten sind zurückzubauen.

Art. 6

Grundwasser, Bodenbelastung, Schadstoffe und

1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Gesuch für den Einbau unter den höchsten Grundwasserspiegel zuhanden des Amtes für Umwelt zu stellen. Dem Gesuch ist ein geologisches Gutachten mit dem Nachweis des mittleren Grundwasserspiegels und für die Detailplanung des Einbaus der allfälligen temporären Grundwasserabsenkung sowie der Baugrubenabschliessung beizulegen. Das Gesuch ist mit dem Baugesuch bei der kommunalen Behörde einzureichen.

2 Die tiefste Fundationskote beträgt 447.75 m.ü.M wobei einzelne Fundamentverstärkungen zulässig sind. Zur Wiederherstellung der Durchflusskapazität ist unter der gesamten Bodenplatte sowie im seitlichen Hinterfüllungsraum des Untergeschosses eine Materialersatzschicht aus gewaschenem Rundkies einzubringen. Die genügende Mächtigkeit ist im Baugesuchsverfahren festzulegen.

3 Der Boden ist gemäss dem Art. 136 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 714.15) vor der Erteilung der Baubewilligung auf Schadstoffbelastungen zu untersuchen. Dem Amt für Umwelt ist ein Entsorgungskonzept inkl. Untersuchungsprogramm zur Stellungnahme und Genehmigung einzureichen.

4 Es dürfen keine Sickerleitungen erstellt werden.

5 Der Spitzenabflusswert von 0.29 darf nicht überschritten werden.

2. Bauten

2.1 Baubereich A für 4-geschossige Bauten

Art. 7

Nutzung

1 Der Baubereich A für 4-geschossige Bauten ist für eine gemischte Nutzung wie Wohn- und Büronutzungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe reserviert.

2 Im Erdgeschoss sind, neben den Hauszugängen, mindestens 50 % der Fläche für gewerbliche oder Dienstleistungsnutzungen mit einem direkten Bezug zum halböffentlichen Umgebungsbereich beziehungsweise zum Gehweg anzuordnen.

Art. 8

Baupolizeiliche Masse, Dachform und Lärmschutz

1 Im Baubereich A für 4-geschossige Bauten gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Maximale Bruttogeschossfläche: 2'120 m²
- Minimale Bruttogeschossfläche: 2'000 m²
- Maximale Geschosszahl: 4 Vollgeschosse, wobei die Geschossfläche des obersten Geschosses maximal 95 % des darunterliegenden Geschosse betragen darf.
- Attikageschoss: ein Attikageschoss ist nicht zulässig
- Maximale Gebäudehöhe: 13.50 m
- Maximale Gebäudelänge: gemäss Baubereichsbegrenzung
- Maximale Gebäudebreite: gemäss Baubereichsbegrenzung
- Dachformen: Begrünte Flachdächer
- Grenzabstand: gemäss Baubereich wobei gegenüber der Nachbarparzelle immer der ordentliche Grenzabstand gemäss Anhang II KBV einzuhalten ist.

2 Mit Ausnahme von Balkonen und Vordächern dürfen keine Bauteile über die Baufeldbegrenzung hinausragen. Die maximale Auskragung von Balkonen und Vordächern darf 1.20 m nicht überschreiten.

3 Lärmempfindlichkeit: Empfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV ES III

4 Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Lärmimmissionsgrenzwerte mittels Lärnmachweis auszuweisen.

3. Verkehrsanlagen und Infrastruktur

Art 9

Zufahrt / Anlieferung

1 Die Zu- und Wegfahrten zur Einstellhalle, die oberirdischen Parkplätzen und die nötigen Anlagen zur Anlieferung sind in dem im Plan bezeichneten Bereich für Einstellhallenzufahrt, Anlieferung und oberirdische Parkplätze anzuordnen. Die Erschliessung von muss von der Artmattstrasse her in dem mit Signeten bezeichneten Bereich erfolgen.

2 Die definitive Ausführung, Abmessung und Gestaltung der Zu- und Wegfahrten richtet sich nach den ausgewiesenen technischen Anforderungen und Normen und sind auf ein Minimum zu beschränken. Die Rampen dürfen überdeckt werden. Die Sichtbermen gemäss VSS-Norm 640'273a sind einzuhalten. Die genaue Anordnung der zulässigen Anlagen ist im Baugesuchsverfahren zu bestimmen.

3 Die Zufahrtsrampe zur Einstellhalle ist möglichst unauffällig zu gestalten, so dass der offene Raum im hinteren Parzellenteil möglichst durchfliessend ablesbar bleibt. Die Rampenabschlüsse dürfen nicht höher als 1.00 m in Erscheinung treten.

Art. 10

Abstellplätze / Parkierung

1 Die gemäss § 42 der kantonalen Bauverordnung vorgeschriebenen Abstellplätze für Fahrzeuge sind in dem im Plan bezeichneten Bereich Einstellhallenzufahrt, Anlieferung und oberirdische Parkplätze und in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.

2 Die Anordnung der unterirdischen Einstellhalle ist im gesamten Perimeter gestattet. Entlang der Hauptstrasse (Kantonsstrasse) darf die Halle nicht über die Baubereichsgrenze ragen.

3 Die genaue Anzahl der Abstellplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt wobei das Maximum von 36 Autoabstellplätzen nicht überschritten werden darf. Zeigt die Berechnung eine grössere Anzahl Abstellplätze kann ein Reduktionsfaktor von max. 20 % angewendet werden.

4 Wo der Bereich nicht für die Erschliessung und Parkierung belegt werden muss, kann er als private Umgebungsfläche genutzt werden.

Art. 11

Kehrichtentsorgung

Es sind ausreichend abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen und entsprechende Plätze für die Containerübergabe einzurichten.

4. Umgebung

Art. 12

Allgemeines

1 Die Aussenräume sind ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtgestaltung der Überbauung und sind sorgfältig, aufeinander abgestimmt, zu gestalten. Es soll ein abwechslungsreicher Begegnungs- und Grünraum entstehen, wobei die einzelnen Funktionen als zusammenhängende Kammern erlebbar sein sollen und der durchfliessende Raum in der hinteren Parzellenhälfte gut ablesbar bleibt.

Art. 13

Öffentlicher Umgebungsbereich

1 Der öffentliche Umgebungsbereich umfasst den Raum für die Verschiebung des bestehenden Gehwegs längs der Hauptstrasse und für eine Fussgänger-Verbindung zum Hofmattweg.

2 Solang der Raum entlang der Hauptstrasse nicht durch den Strassenbesitzer beansprucht wird, kann er im Sinne des halböffentlichen Umgebungsbereichs genutzt werden.

3 Entlang der östlichen Parzellengrenzen ist eine mindesten 1.20 m breite Fussgänger-Verbindung von der Hauptstrasse bis zum Hofmattweg zu erstellen.

Art. 14

Halböffentlicher Umgebungsbereich

1 Der halböffentliche Umgebungsbereich ist Teil des Strassenraums und dient als Vorplatz und Zugang zu den Geschäften und den Wohnungen und als Begegnungsbereich. Die Fläche ist mit einem einheitlichen Belag zu versehen und darf gegen den Gehweg nicht abgetrennt werden.

2 Zugelassen sind Anlagen der Verkaufsförderung wie Marktstände, Hinweise auf Aktionen und Spezialverkäufe, Reklamen soweit mit der Reklamegesetzgebung vereinbar sowie Sitzgelegenheiten, Bepflanzungen, Zweiradabstellplätze, Kunstobjekte, Belagsabgrenzungen und dergleichen.

Art. 15

Privater Umgebungsbereich

Der private Umgebungsbereich dient als privater Aussenraum zu den Wohnungen und kann im Sinn eines vielfältigen Zier- und Nutzgartens sowie Aufenthalts- und Spielbereichen gestaltet werden. Zulässig sind Kleinbauten wie Gartenhäuschen, Pergolen, Spielgeräten, Gartengrill uam. bis zu einer maximalen Gebäudefläche von 30 m².

Art. 16

Umgebungsgestaltungskonzept

1 Mit dem Einreichen des ersten Baugesuchs ist ein Umgebungsgestaltungskonzept über den gesamten Geltungsbereich ohne Anteil W2 einzureichen. Wegleitend für die Gestaltung ist das Richtprojekt im Anhang. Der Plan muss mindestens folgende Elemente enthalten:

- Aufbau und Gestaltung der Zufahrt zur Einstellhalle, der oberirdischen Abstellplätze und der Fusswegverbindungen mit den Anschlüssen an die privaten Vorplätze sowie der Aussenbeleuchtung.
- Der Spielplatz und der Aufenthaltsraum für Kinder (§ 41 KBV).
- Die Gestaltung der öffentlichen und privaten Räume.
- Die raumbildende Bepflanzung
- Die Abfallentsorgung.

2 An dem im Plan bezeichneten Baumstandort ist mindestens ein markanter, mindesten 3.00 m hoher (Terrain bis Kronenansatz) standorttypischer Baum zu pflanzen. Die genaue Lage wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 17

Ausnahmen

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

Art. 18

Inkrafttreten / Aufhebung

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

6. Genehmigungsvermerke

Publikation der Mitwirkung:	am 05.07.2018
Mitwirkung:	vom 06.07.2018 bis 10.08.2018
Publikation der Auflage im Anzeiger:	am 28.02.2019
Öffentliche Auflage:	vom 01.03.2019 bis 01.04.2019

Beschlossen durch den Gemeinderat: am 02.05.2019
Namens der Einwohnergemeinde Gerlafingen

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeverwalterin

P. Heri



Philipp Heri

Katalin Kulcsar

Katalin Kulcsar

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
mit Beschluss Nr. vom *2019/1590* vom *21. Oktober 2019*

Der Staatsschreiber

A.F.

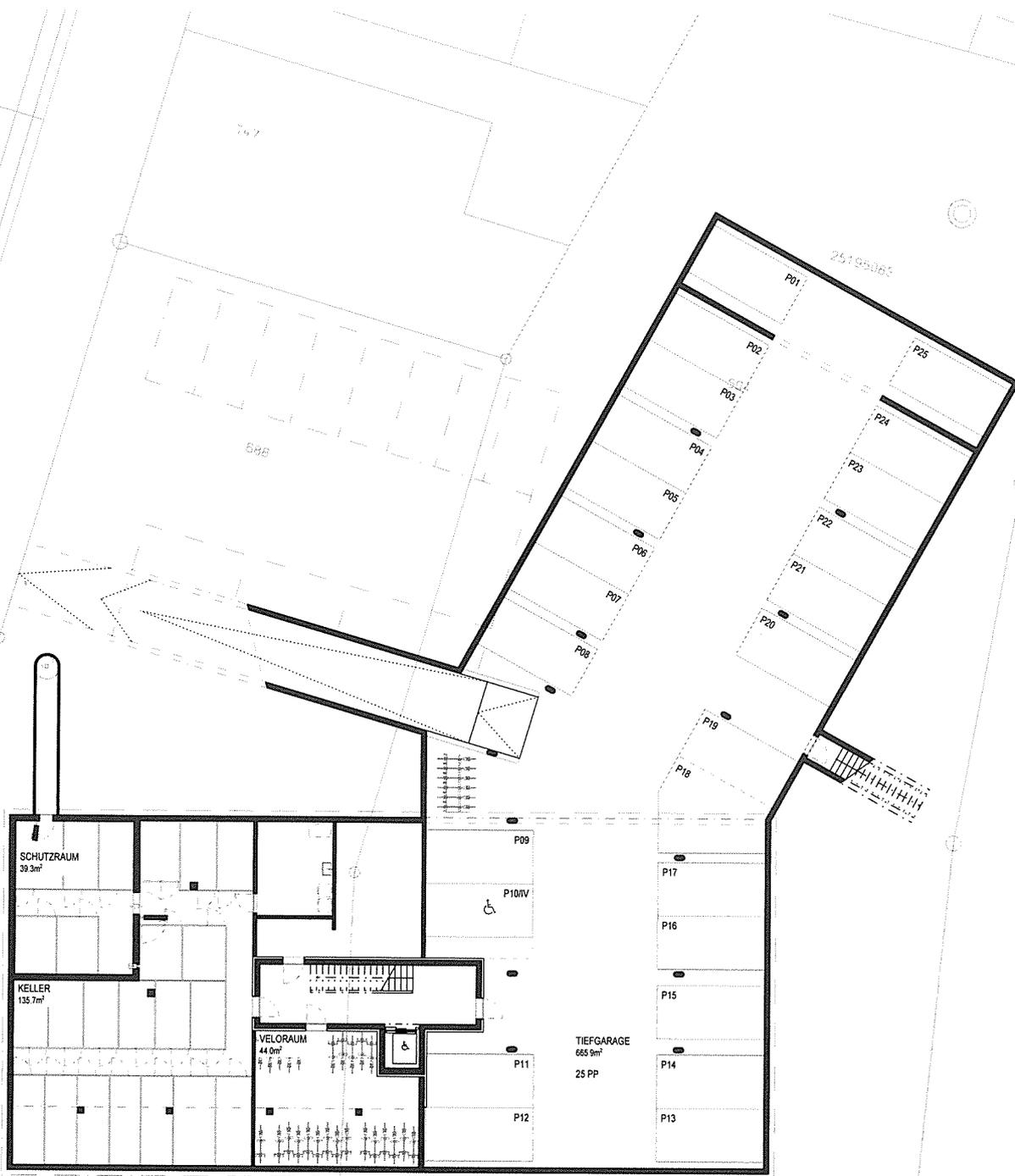


Publiziert im Amtsblatt Nr. *47* vom *21.11.19*

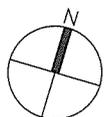
7. Anhang

- Richtprojekt

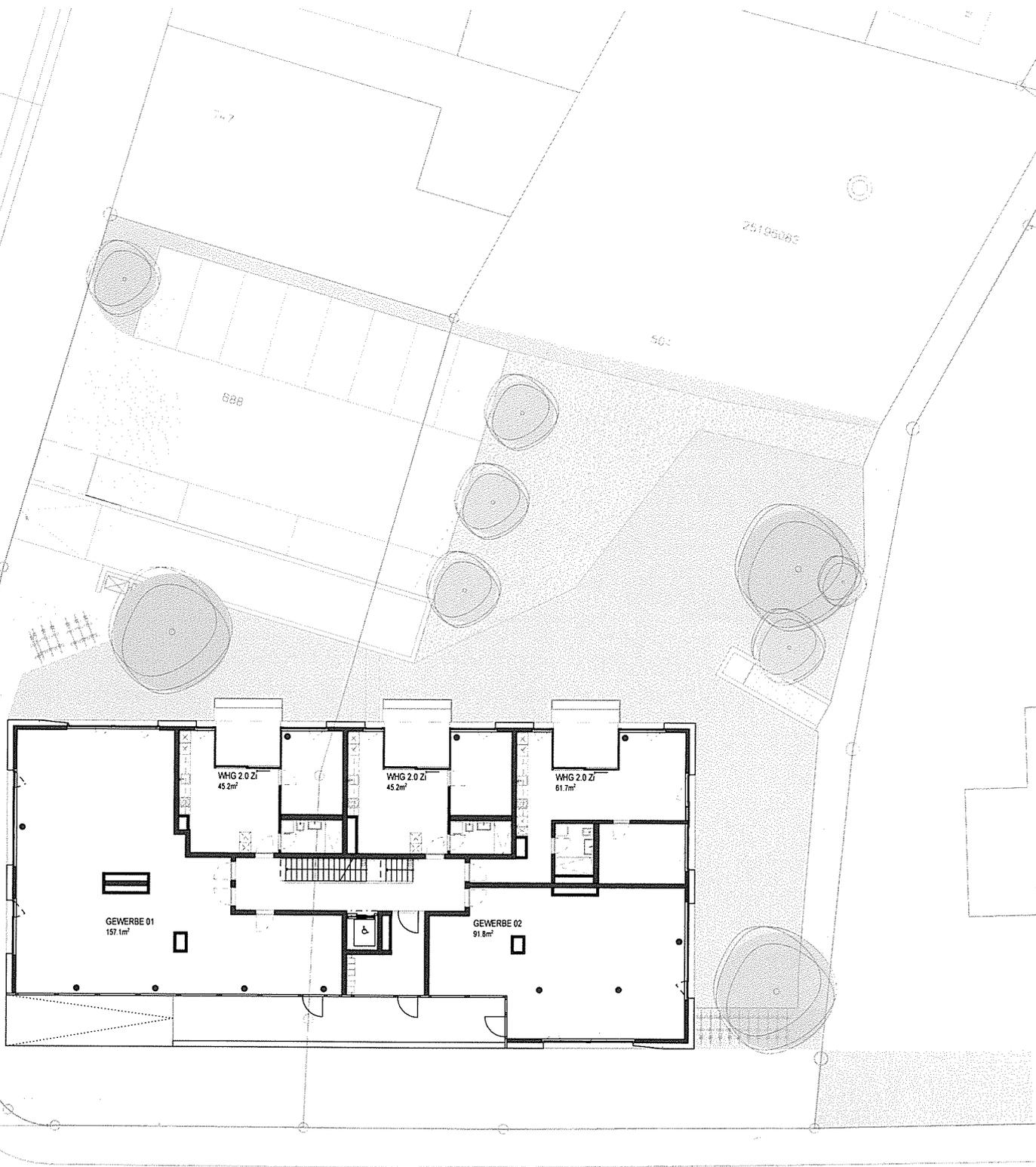
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



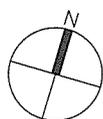
Hauptstrasse



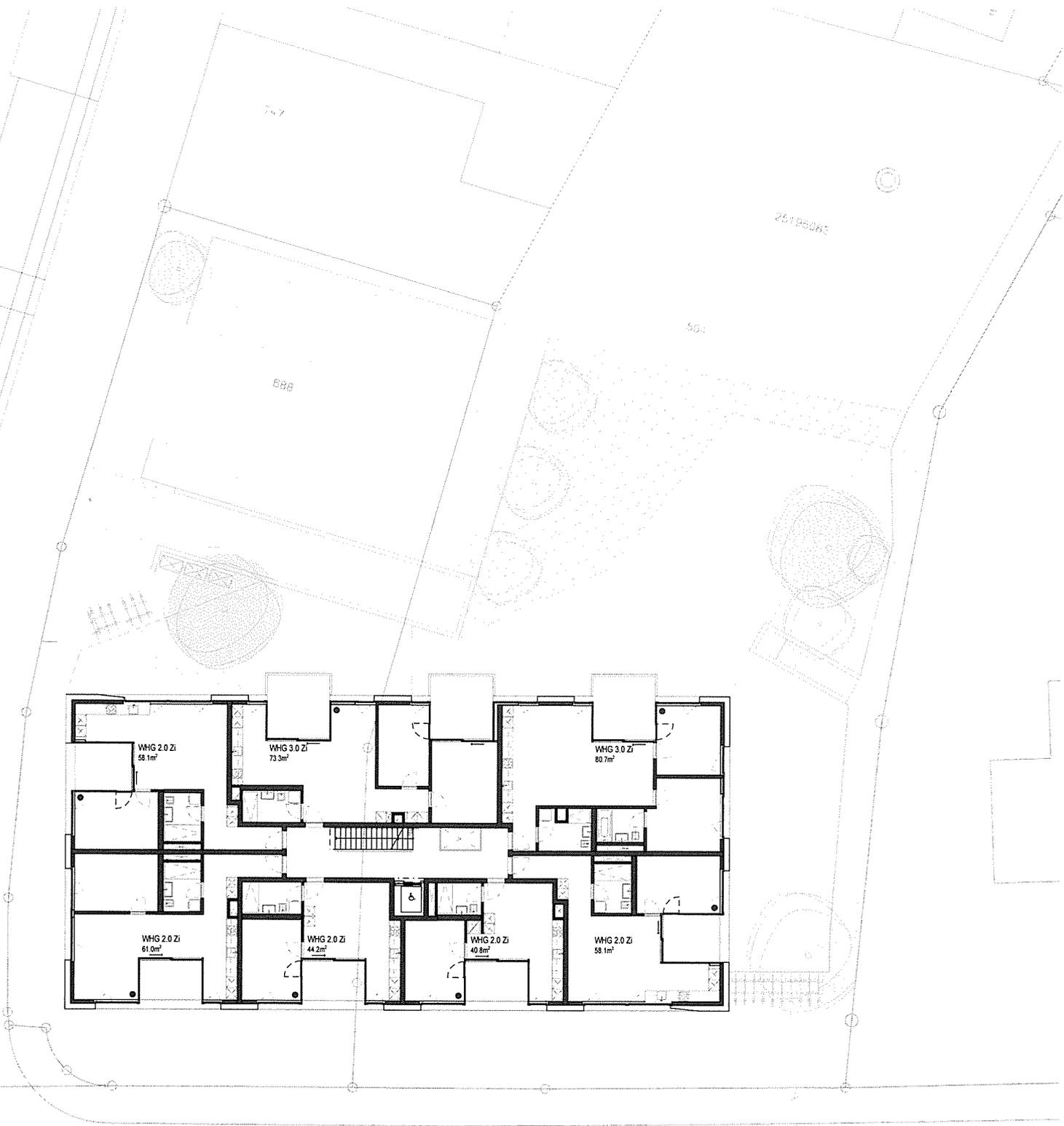
GRUNDRISS ERDGESCHOSS MIT UMGEBUNG



Hauptstrasse

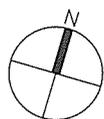


GRUNDRISS REGELGESCHOSS

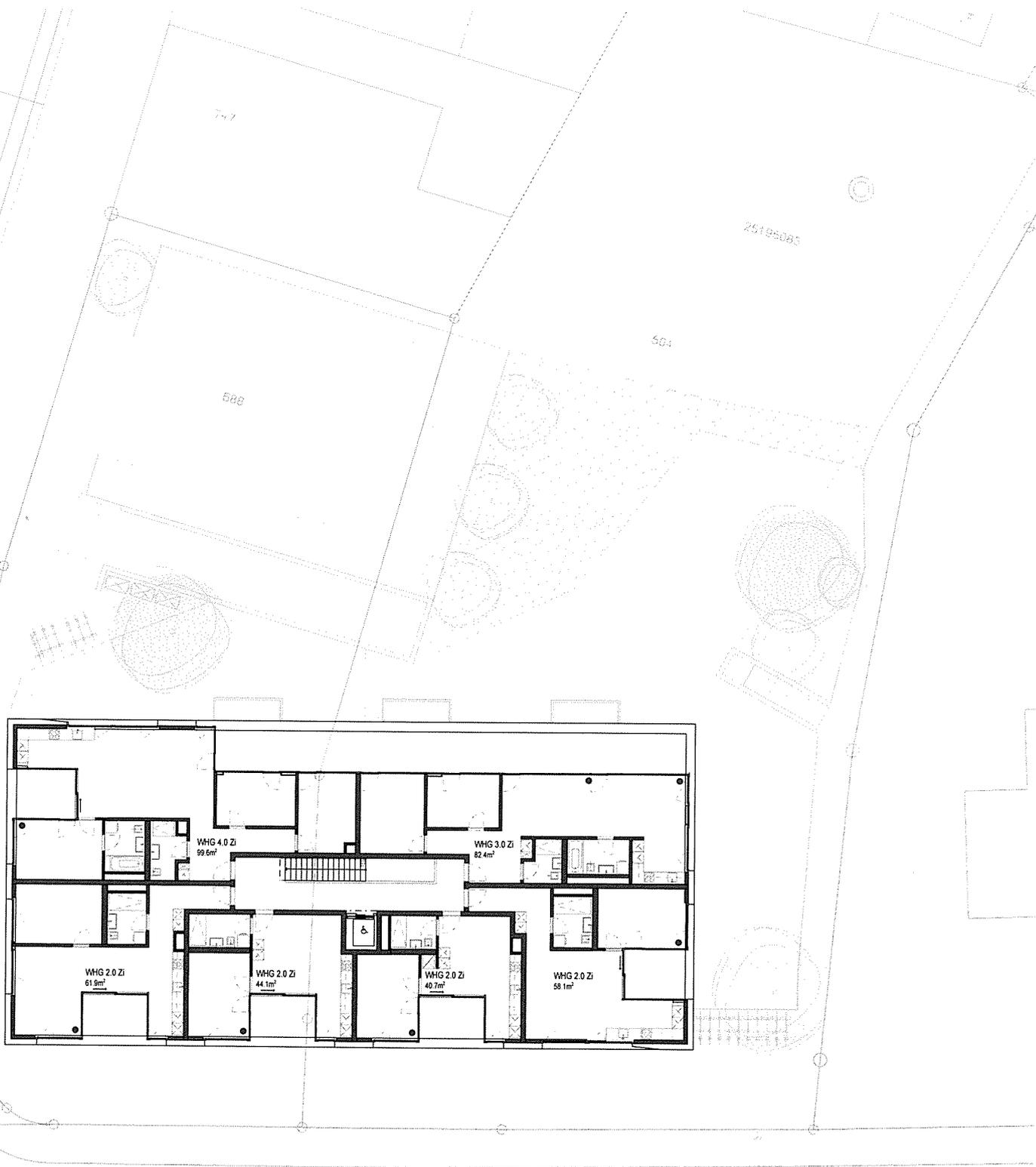


2519501

Hauptstrasse

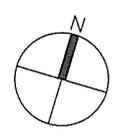
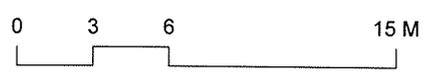


GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

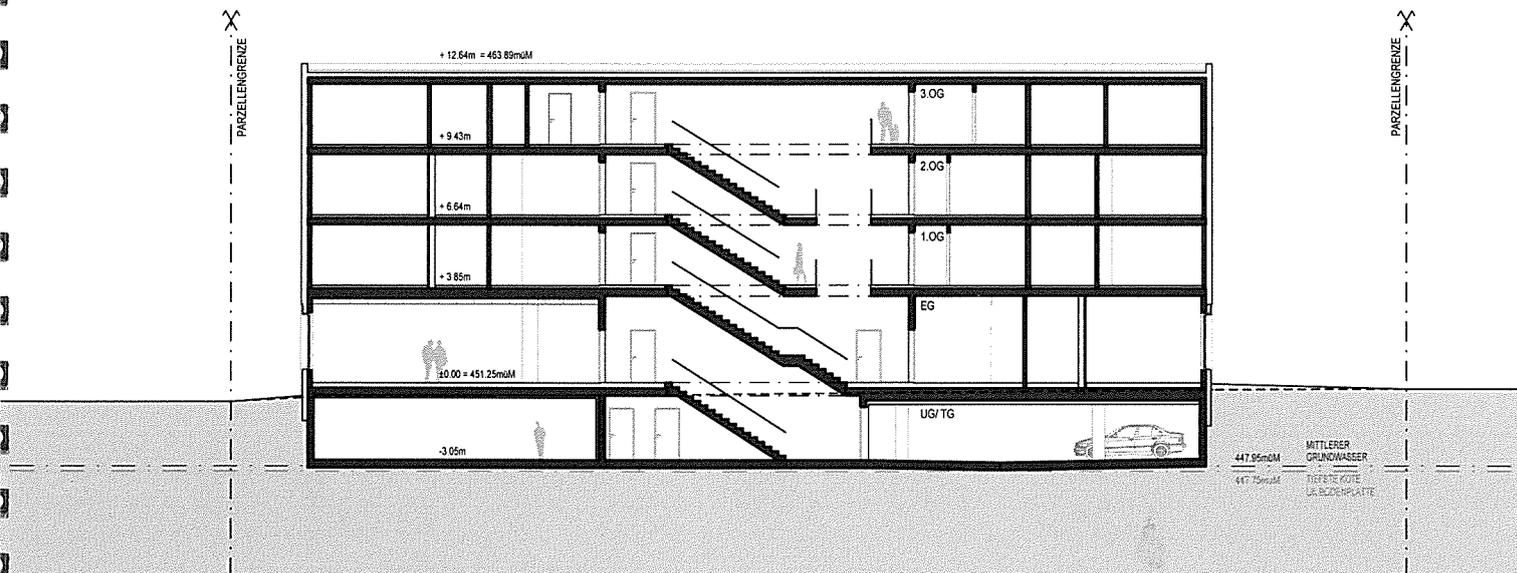
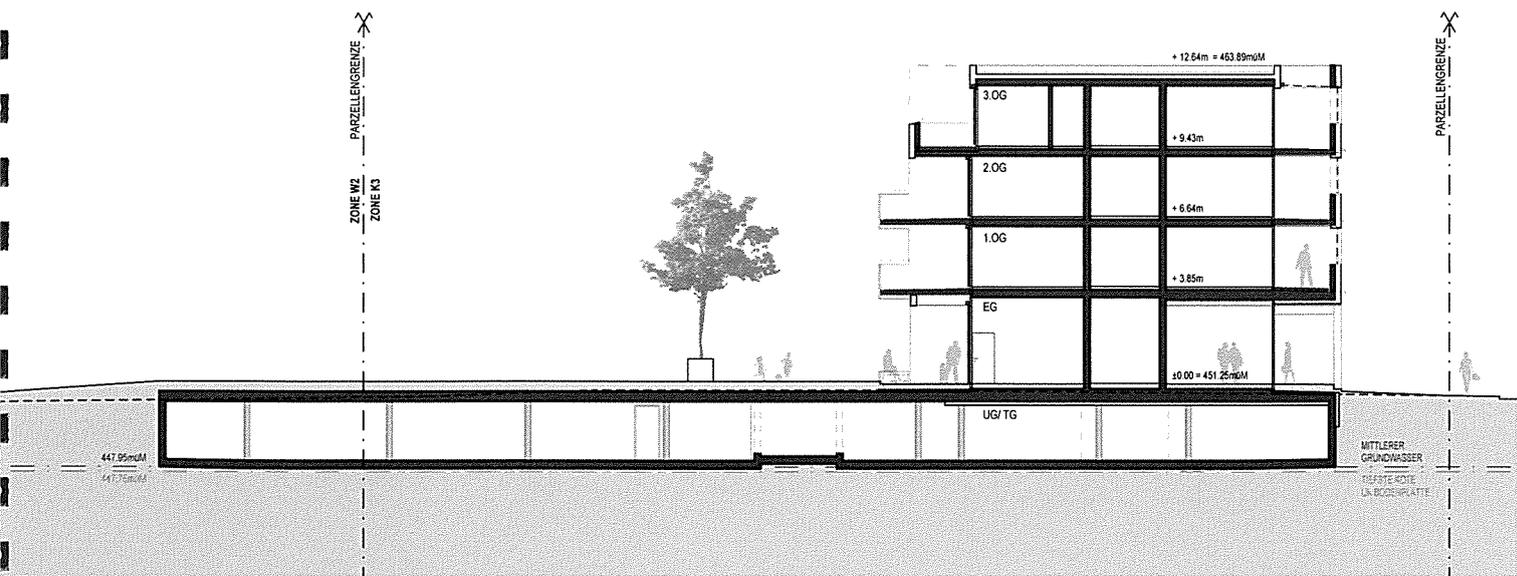


2519501

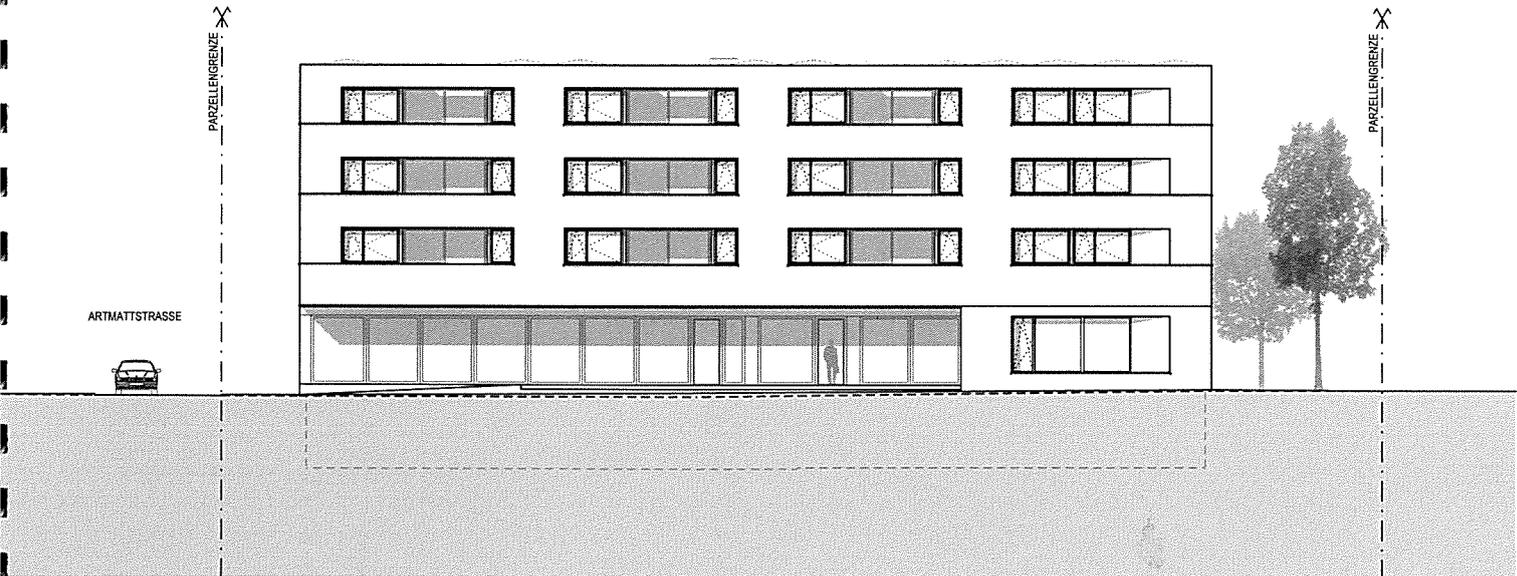
Hauptstrasse



SCHNITT A-A oben & C-C unten



FASSADE NORD oben & SÜD unten



FASSADE OST oben & WEST unten

