

Gemeinde Gerlafingen

Gestaltungsplan Sackmoos

Sonderbauvorschriften

23. Mai 2024

Stand: Einreichung zur Genehmigung

Vom Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet am 17. Nov. 2022

Mitwirkung vom 10. März 2023 bis 11. April 2023

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet am 28. März 2024

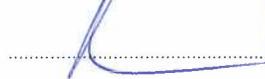
Öffentliche Auflage vom 5. April 2024 bis 3. Mai 2024

Vom Gemeinderat beschlossen am 28. März 2024

Der Gemeindepräsident:



Die Gemeindeverwalterin:




Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 2024/2010 am 17.12.24

Der Staatsschreiber:



Publikation im Amtsblatt



am 24.1.25

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1	Zweck und Ziele	3
§ 2	Bestandteile	3
§ 3	Geltungsbereich	4
§ 4	Verhältnis zur Grundordnung	4
§ 5	Dienstbarkeiten	4
2.	Nutzung und Gestaltung	4
§ 6	Baubereiche und Abstände	4
§ 7	Nutzungsart	5
§ 8	Massgebendes Terrain	5
§ 9	Nutzungsmass	5
§ 10	Höhe und Länge der Bauten	5
§ 11	Gestaltung Bauten und Anlagen	5
§ 12	Dachgestaltung	6
§ 13	Etappierung	6
3.	Freiraum, Aussenraumgestaltung, Terraingestaltung	7
§ 14	Umgebung allgemein	7
§ 15	Gestaltung der Freiräume	8
§ 16	Beleuchtung	8
4.	Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen	9
§ 17	Erschliessung	9
§ 18	Parkierung - Autos	9
§ 19	Parkierung - Fahrräder	10
5.	Umwelt	10
§ 20	Ver- und Entsorgung, Abwasserbeseitigung	10
§ 21	Belastungen	11
§ 22	Energie	11
§ 23	Grundwasserschutz	11
§ 24	Nachhaltigkeit	12
§ 25	Lärmschutz	12
6.	Qualitätssicherung	12
§ 26	Qualitätserfüllung	12
7.	Schlussbestimmungen	12
§ 27	Geringfügige Abweichungen	12
§ 28	Inkrafttreten, Genehmigung, Aufhebung	13

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan Sackmoos setzt das Ergebnis des Studienauftrages Sackmoos um und verfolgt folgende Ziele

- Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Wohn- und Dienstleistungsüberbauung, welche das umliegende Siedlungsmuster gut ergänzt.
- Sicherstellung einer quartierverträglichen und lagegerechten Siedlungsverdichtung.
- Ausbildung einer städtebaulichen Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck und architektonischer Qualität durch Abstimmung der Baukörper aufeinander.
- Schaffen eines attraktiven, urban geprägten Strassenraumes entlang der Kriegstettenstrasse sowie der Friedhofstrasse mit Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit.
- Sicherstellung einer attraktiven Aussenraumgestaltung mit unterschiedlichen Zonen unter der Berücksichtigung der Lage am Wald.
- Zeitgemässe Wohnangebote mit hohem Wohnwert anbieten unter Berücksichtigung eines ausgewogenen Wohnungsmixes.
- Berücksichtigung der Bedürfnisse behinderter Personen.
- Berücksichtigung der unterschiedlichsten Ansprüche im Ortszentrum durch eine Überbauung mit hoher Nutzungsflexibilität (einschliesslich Einbezug der sozialen Aspekte).
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise.
- Schaffung einer ökologisch nachhaltigen Siedlung, welche neben einer tiefen CO₂-Belastung (Klima) in der Realisierung auch wenig graue Energie (Ressourcen) angestrebt.
- Sicherstellung einer öffentlichen Fusswegverbindung (West-Ost) «Waldpromenade» mit Anbindung an den Sackmooswald.
- Gewährleistung der Sicherheit durch eine klares Erschliessungskonzept und ein optimale Parkierungslösung.
- Wirtschaftlichkeit / Marktgerechtigkeit durch eine effiziente Erschliessung, gute Ausrichtung und Belichtung, Nachhaltigkeit der Investitionen etc.

§ 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Gestaltungsplan Sackmoos, Situationsplan 1:500 vom 12.03.2024
- Sonderbauvorschriften (SBV) zum Gestaltungsplan vom 12.03.2024

² Wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Richtprojekt Sackmoos; Luna Productions Architekten und vb landschaftsarchitektur vom 20.06.2022

³ Orientierender Bestandteil des Gestaltungsplans ist:

- Raumplanungsbericht nach § 47 RPV zum Gestaltungsplan,

- Vorabklärung Lärmbelastung/Umsetzbarkeit, Grolimund + Partner AG vom 23. März 2022

§ 3

Geltungsbereich

¹ Die Sonderbauvorschriften gelten für das Areal innerhalb des "Perimeters Gestaltungsplan". Planelemente ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit im Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt ist, gelten die kommunalen Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Gerlafingen sowie die kantonalen Bauvorschriften.

² Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten die dann rechtskräftigen Vorschriften des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Gerlafingen.

§ 5

Dienstbarkeiten

¹ Für Erstellung, Nutzung und Unterhalt der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen sind die notwendigen Dienstbarkeiten und Verträge privatrechtlich zu sichern; im Besonderen:

- Die öffentlichen Fuss- und Radwegrechte, namentlich bei der Waldpromenade und beim öffentlichen Gehwegbereich (Breite von min. 2m), inklusive deren Eigentum, Erstellung und Unterhalt,
- Die Freiräume, inklusive deren Eigentum, Erstellung und Unterhalt,
- Die Durchleitungsrechte für öffentliche Leitungen.

² Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen aller notwendigen, grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeiten abhängig; im Besonderen die Zugänge zu den Baubereichen.

2. Nutzung und Gestaltung

§ 6

Baubereiche und Abstände

¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht im Gestaltungsplan einbezogener Parzellen sind gemäss § 22 und Anhang II der Kantonalen Bauverordnung (KBV) einzuhalten. Vorbehalten bleiben privatrechtlich, grundbuchlich eingetragene Vereinbarungen gegenüber Nachbargrundstücken.

² Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters ergeben sich aufgrund der Baubereiche.

§ 7**Nutzungsart**

¹ Die Nutzungsart richtet sich nach der Grundnutzung "Kernzone". Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie auf Grund der Lärmvorbelastung mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.

² In den strassenseitigen Teilen der Erdgeschosse entlang der Kriegstettenstrasse, bis in eine Tiefe von 12m ab südlicher Baubereichsgrenze, sind öffentlichkeitswirksame Nutzungen wie Ladenlokalitäten, Büros, Ateliers, Showrooms, Gastronomie usw. zu erstellen. Entlang der Friedhofstrasse gilt dies ebenfalls, wobei die Baubehörde bei mangelnder Nachfrage nach obigen Nutzungen auch reines Wohnen zulassen kann.

³ In den hofseitigen Teilen des Erdgeschosses im Baubereich B sind Gewerbe-, Wohn- und Gemeinschaftsräume mit starkem Bezug zum Hof anzuordnen.

⁴ Ausserhalb der Baubereiche sind, mit Ausnahme von zwei Velounterständen und der Pergola im Bereich «Hof – halbprivat», bis zu einer Fläche von insgesamt max. 25 m², keine weiteren Klein- und Nebenbauten zulässig.

§ 8**Massgebendes Terrain**

¹ Das massgebende Terrain beträgt 451.00 m ü. M.

§ 9**Nutzungsmass**

¹ Die zulässigen oberirdischen Geschossflächen pro Baubereich sind wie folgt zulässig:

- Baubereich A: 2'886 m²
- Baubereich B: 4'855 m²

§ 10**Höhe und Länge der Bauten**

¹ Die im Situationsplan festgelegten maximalen Dachkoten (höchster Punkt der Dachkonstruktion nach Figur 7 Anhang 1 KBV) pro Baubereich sind verbindlich und dürfen nicht überschritten werden. Sie betragen:

- max. Gesamthöhe Baubereich A und B bei 3 VG: 461.7 m ü. M.
- max. Gesamthöhe Baubereich A und B bei 4 VG: 465.7 m ü. M.

² Die maximale Länge der Bauten ergibt sich aus den Baubereichen.

§ 11**Gestaltung Bauten und Anlagen**

¹ Das Richtprojekt Sackmoos ist wegleitend.

² Alle Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Sie haben dem Siedlungs- und Ortsbild Rechnung zu tragen, ohne diese zu beeinträchtigen.

³ Die einzelnen Gebäude haben als architektonische gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten.

⁴ Das Erdgeschoss im Baubereich B ist mit einer Geschosshöhe (OK – OK fertiger Boden) von mind. 3.70 m auszubilden. Das Erdgeschoss zur Kriegstettenstrasse ist durchlässig und publikumsorientiert zu gestalten.

⁵ Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Dort sind Fassadenpläne und -muster, welche Aufschluss über die Gliederung, die Proportionen, die verwendeten Materialien und die Farbwahl aufzuzeigen.

⁶ Für Vögel problematische Glasflächen wie freistehende transparente Scheiben, hochgradig spiegelnde Glas- oder Metallelemente, Eckverglasungen, transluzente Materialien, Fassadenverkleidungen aus fest installierten Lamellen, Holzlattungen oder Metallgittern sind prioritär zu vermeiden und ansonsten wirksam zu markieren.

§ 12

Dachgestaltung

¹ In allen Baubereichen sind nur Flachdächer (bis 5° Neigung) zulässig.

² Technisch bedingte Dachaufbauten wie Zu- und Abluftanlagen, Dachaufgänge, Anlagen für Haustechnik und Liftüberfahrten sind wie folgt zulässig:

- Bis maximal 30 % der darunterliegenden Dachfläche.
- Sie dürfen maximal 3.00 Meter über den tatsächlich erstellten höchsten Punkt der Dachkonstruktion hinausragen; die maximalen Dachkoten nach § 10 Abs. 1 der vorliegenden SBV dürfen um dieses Mass überschritten werden.
- Sie müssen gegenüber der Fassadenflucht um mindestens 3.00 Meter zurückversetzt sein.
- Sie sind auf das technisch Notwendige zu beschränken sowie gestalterisch zusammenzufassen.

³ Dachflächen der 3-geschossigen Bauten, welche von Anlagen nach Abs. 2 nicht beansprucht werden, sind mit extensiver Dachbegrünung zu erstellen¹. Intensive Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig.

⁴ Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen der 4-geschossigen Bauten vorzusehen. Wird nachgewiesen, dass eine Photovoltaikanlage nicht notwendig ist, und werden die Dachflächen nicht von Anlagen nach Abs. 2 beansprucht, sind diese mit extensiver Dachbegrünung nach SIA 312.2013 zu erstellen. Intensive Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig.

⁵ Die Dachflächen mit ihren Bauten und Anlagen gemäss den oben genannten Absätzen müssen sorgfältig gestaltet und materialisiert werden und sich gut in die Dachlandschaft, resp. in die gesamte Gebäudearchitektur integrieren.

§ 13

Etappierung

¹ Die Überbauung ist als Gesamtvorhaben zu realisieren.

¹ siehe SIA 312.2013

3. Freiraum, Aussenraumgestaltung, Terraingestaltung

§ 14

Umgebung allgemein

¹ Die im Plan dargestellte Umgebungs- und Freiraumgestaltung sowie die Bepflanzung sind wegleitend.

² Das Richtprojekt Sackmoos ist wegleitend.

³ Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem separaten Umgebungs- und Bepflanzungsplan die definitive Gestaltung der Umgebungsbereiche festzulegen. Die Umgebungsgestaltung ist so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Etappierbarkeit eine dem Richtprojekt entsprechende gute Gesamtwirkung entsteht. Auf diesem müssen insbesondere mindestens ersichtlich sein:

- Gestaltung des Terrains mit den notwendigen Höhenangaben.
- Gestaltung und Ausstattung der Freiflächen (Aufenthaltsflächen, Grünflächen, Erschliessungsflächen, Parkierungsflächen), sowie Angaben zu Oberflächenbelagsarten, Entwässerung und Beleuchtung.
- Anzahl, Lage und Art der Bäume.
- Standorte und Art der Bepflanzungen.
- Lage und Gestaltung von Entsorgungseinrichtungen; wenn möglich Unterflur.

⁴ Die Umgebungsflächen auf dem Areal sind ökologisch wertvoll zu gestalten, es sind standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden. Zur Gartengestaltung siehe § 21 Abs. 1 Baureglement. Die hindernisfreie Zugänglichkeit zu den Freiflächen ist sicherzustellen.

⁵ Die Umgebungsflächen inkl. der Erschliessungsanlagen bzw. Wege auf dem Areal sind soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Die nicht sickerfähigen Hartbeläge sind auf ein Minimum zu reduzieren und vornehmlich im Erschliessungsbereich der Dienstleistungszonen und in der Tiefgarageneinfahrt anzuwenden. Der Gesamtanteil an Hartflächen darf maximal 2'600 m², davon max. 850 m² innerhalb des Bereichs «Hof – halbprivat», betragen.

⁶ Zur Bepflanzung gilt:

- a) Auf dem Areal sind Bäume zu pflanzen; nämlich:
 - Solitärgehölze mit Waldcharakter (gemischt Hoch- und Mehrstämme),
 - Obstbäume,
 - Strassenbäume entlang Friedhofstrasse und Kriegstettenstrasse.
- b) Anzahl, Lage und Art der Bepflanzung werden im Baugesuchsverfahren festgelegt; die Darstellung im Plan und im Richtprojekt sind wegleitend; die Achse der Bäume entlang der Kriegstettenstrasse hat gegenüber dem Strassenrand einen Abstand von min. 2m aufzuweisen. Die Bäume dürfen weder die Sicht beim Fussgängerstreifen und bei der Ausfahrt Friedhofstrasse noch das Lichtraumprofil der Kriegstettenstrasse tangieren.

c) Bei der Anzahl, Lage und Art der Bepflanzung ist auf eine hohe Qualität und Artenvielfalt zu achten.

d) Angestrebt werden Bäume mittlerer Wuchshöhe bis 15m.

§ 15

Gestaltung der Freiräume

¹ Der Bereich «Strassenpromenade - öffentlich» entlang der Kriegstettenstrasse und der Friedhofstrasse dient der Bewohnerschaft der Überbauung sowie der Öffentlichkeit zum Flanieren. Die im Gestaltungsplan bezeichnete «Vorzone Dienstleistungsnutzung» ist als geschützter und gegenüber dem Strassenraum erhöhter Vorbereich auszugestalten, der den Dienstleistungsnutzungen zur Warenauslage, Aussengastronomie o.ä. dient.

² Der «Parkraum - halböffentlich» dient der Bewohner- und Benutzerschaft der Überbauung als Freizeit-, Ruhe- und Erholungsraum. Er ist als Grünfläche mit einem attraktiven Netz an Weg- und Aufenthaltsflächen zu gestalten. Die Wegverbindungen sind, soweit möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Das Parkband ist mit grosswüchsigen Bäumen, Sträuchern und Kulturen zu bepflanzen und schafft somit eine Verbindung vom Zentrum zum Wald. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig.

³ Der «Hof - halbprivat» dient als zentraler und gemeinschaftlicher Bereich für Bewohner und Gewerbetreibende sowie zur Erschliessung der Wohnungen im südlichen Baukörper. Er ist mit entsprechenden Infrastrukturelementen für Aufenthalt und Begegnung (attraktive Spiel-, Sitz-, Fitnessmöglichkeiten und Aufenthaltsgelegenheiten sowie Bepflanzung) auszustatten

⁴ Das «Sonnendeck - privat» ist als Vorzone mit erhöhter Terrasse gegenüber dem «Parkraum – halböffentlich» und pro Erdgeschoss-Wohnung mit einer direkten Zugangstreppe zu ebendiesem auszubilden. Der private Raum darf vom halböffentlichen Raum nicht durch Hecken oder Stellwände abgegrenzt werden.

⁵ Die «Waldpromenade / Erschliessung Baubereich A» dient als Erschliessung des nördlichen Baubereichs A sowie als öffentliche Verbindung in den Naherholungsraum «Sackmooswald». Sie ist, soweit möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

⁶ Waldzimmer - privat: Der Bereich ist als naturnaher, ökologisch wertvoller Naturraum zu gestalten. Es sind zertifizierte Saatmischungen aus der Schweiz zu verwenden. Das Waldzimmer bildet den Übergang zwischen der Überbauung und dem Wald. Der Bereich «Waldzimmer - privat» ist mit Obststräuchern und -gehölzen anzupflanzen, um eine gemeinschaftliche Nutzung in der Überbauung herbeizuführen.

⁷ Die Übergänge der Grünflächen zu den umliegenden Siedlungs- und Landschaftsräumen (Wald) sind sorgfältig zu gestalten.

§ 16

Beleuchtung

¹ Bei Aussenbeleuchtungsanlagen müssen Emissionen durch die Wahl geeigneter Leuchten mit intelligenter Steuerung, naturverträglichem Spektrum und nutzungsgesteuerter Betriebszeit so weit wie möglich reduziert werden.

² Im Baugesuch ist nachzuweisen, dass diese möglichst wenig Streulicht abgeben. Grundlage dazu bietet die aktuelle Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des Bundesamts für Umwelt. Die Lichtemissionen sind insbesondere gegen Norden und Osten minimal zu halten.

4. Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen

§ 17

Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt ab der Friedhofstrasse über zwei separate Zugänge in zwei unterirdischen Einstellhallen. Die Einfahrten sind in die Gebäude zu integrieren.

² Die Anlieferung erfolgt rückwärtig über die Friedhofstrasse. Dies mit der Ausnahme für die Anlieferung des Geschäftsbereichs entlang der Kriegstettenstrasse; sie ist über die Strassenpromenade zulässig; dazu ist die Einfahrt im Osten aus Richtung Kriegstetten und die Ausfahrt im Westen in Richtung Dorfzentrum oder Friedhofstrasse zulässig.

³ Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt ab der Friedhofstrasse und der Kriegstettenstrasse.

⁴ Die Erschliessung der Wohnungen zu Fuss erfolgt

- für den Baubereich A via der Friedhofstrasse ab dem Waldweg (Waldpromenade),
- für den Baubereich B via der Friedhofstrasse ab dem Hof und über den Eingang an der Kriegstettenstrasse.

⁵ Die «Waldpromenade» ist für den Fuss- und Veloverkehr offen und steht auch für nicht im Areal wohnende Personen offen.

⁶ Die Wegverbindungen sind mit dem Trasse der öffentlichen Werkleitungen abzustimmen.

§ 18

Parkierung - Autos

¹ Die Zahl der Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Massgebend für die Berechnung ist das kommunale Baureglement § 11 sowie die kantonalen Bestimmungen (§ 42 KBV). Der entsprechende Wert kann für den Gestaltungsplan "Sackmoos" gesenkt werden, sofern spätestens im Baubewilligungsverfahren nach Anhörung des Gemeinderates die Bauherrschaft ein ausgereiftes und belastbares Mobilitätskonzept (mit Einbezug von Car-Sharing, mietrechtlichen Verpflichtungen, Vermietungskonzepten oder Ähnlichem) mit einem entsprechenden Antrag vorlegt.

² Die Anordnung sämtlicher Stammparkplätze hat unterirdisch zu erfolgen.

³ Anschlussmöglichkeiten für Ladestationen der E-Mobilität (E-Auto und E-Bikes) sind in der Einstellhalle vorzusehen.

⁴ Oberirdisch sind gemäss Plan zulässig:

- 2 Besucherparkplätze für den Baubereich A,
- Mindestens 3 Parkplätze für den Baubereich B; diese sind mit einer Breite von 2.30m im öffentlichen Bereich vorgesehen,
- 6 Kundenparkplätze entlang der Kriegstettenstrasse; deren Abstand zum Strassenrand mindestens 70 cm beträgt. Sofern die Parkfelder nicht im Bereich der Sichtweiten liegen. Bei einer Reduktion des Geschwindigkeitsregimes auf der Kriegstettenstrasse auf Tempo 30 ist die Zustimmung des Amts für Verkehr für die Erschliessung der Parkfelder über die Kantonsstrasse einzuholen.

Die oberirdischen Parkplätze sind unversiegelt zu materialisieren.

§ 19

Parkierung - Fahrräder

¹ Die Zahl der Abstellfelder für Fahrräder wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Für die Berechnung und die Projektierung der Abstellflächen sind die VSS-Normen SN 40'065 und 40'066 massgebend.

² Die Veloabstellplätze sind ebenerdig, an den westseitigen Arealzugängen, in der Nähe der Hauseingänge und im Hof anzuordnen (dezentral). Ein Teil der Abstellplätze ist gedeckt zu erstellen. Bei der Überdachung ist auf eine filigrane Konstruktion zu achten. Die gedeckten Abstellplätze im Hof sind zusammenzufassen, um eine Vielzahl an Kleinbauten zu vermeiden.

5. Umwelt

§ 20

Ver- und Entsorgung, Abwasserbeseitigung

¹ Die Überbauung des Gestaltungsplan «Sackmoos» wird an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Gerlafingen angeschlossen.

² Die Abwasserbeseitigung richtet sich nach dem Abwasserbeseitigungsreglement und Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Gerlafingen. Darüber hinaus gilt:

- a. Niederschlagsabwasser von Plätzen und Grundstückerschliessungen ist in erster Linie über eine belebte Bodenpassage zur Versickerung zu bringen.
- b. Das anfallende Sauberwasser (Dachwasser, Regenwasser) ist so weit wie möglich vor Ort zu verwenden und erst in zweiter und dritter Priorität zu verdunsten und zu versickern. Bei ungenügender Versickerungsleistung

kann die Baubehörde eine Notentlastung oder Einleitung in die Kanalisation bewilligen.

³ Die Abfallentsorgung richtet sich nach dem Abfallreglement der Gemeinde Gerlafingen.

⁴ Für die Abfallbeseitigung ist das Richtprojekt wegleitend. Die Standorte sind so zu wählen, dass keine unzumutbaren Emissionen entstehen. Die Containerstandorte sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Die Container sind, wenn möglich, unterflur zu erstellen

§ 21 Belastungen

¹ Der Standort Sackmoos liegt innerhalb des «Bodenbelastungsgebiets Biberist / Gerlafingen» und des «Prüfperimeters Bodenabtrag». Es kommt § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass der Boden auf eine mögliche Schadstoffbelastung untersucht werden muss, sofern er nicht vor Ort (gleiche Bodenbelastung) weiterverwendet werden kann.

² Bei den Aushubarbeiten ist das bestehende Auffüllungsmaterial (Deponie Typ B) zu triagieren und zu entsorgen.

³ Zur Triage des belasteten Materials müssen die Aushubarbeiten unter Begleitung einer Altlasten-Fachperson erfolgen.

§ 22 Energie

¹ Die Bauten dürfen höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss Anhang 2c der Verordnung zum Energiegesetz (EnVSO) verbrauchen.

² Der Anteil nicht erneuerbarer Primärenergie sowie die Treibhausgasemissionen in der Bereitstellung von Wärme ist zu minimieren. Heizwärme und Warmwasser sind vollständig mit erneuerbarer Primärenergie zu erzeugen.

³ Wird auf den Bau von Photovoltaikanlagen verzichtet, so sind die Voraussetzungen für eine spätere Erschliessung derselben vorzusehen.

§ 23 Grundwasserschutz

¹ Für den Grundwasserschutz sind die Bestimmungen des Schutzbereichs Grundwasser «Au» zu berücksichtigen.

² Bauten und Bauteile dürfen nicht unter dem mittleren Grundwasserspiegel von 448.80 m ü. M. zu liegen kommen. Ausnahmen können gem. GSchV Anhang 4, Ziffer 211 Abs. 2 bewilligt werden, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % Prozent vermindert wird.

³ Eine Ausnahmegewilligung nach Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV kann nur erteilt werden, wenn der Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel

mit baulichen Massnahmen optimiert und auf das notwendige Minimum beschränkt wird (z.B. Realisierung eines Hochparterres (max. 1.20 m gem. § 63bis KBV), Minimierung Anzahl und Lichthöhe der Kellergeschoss(e), Optimierung Fundamentverstärkungen, Bohrpfähle und bleibende Baugrubenabschlüsse, etc.). Dies ist bei der Baugesuchseingabe darzulegen.

§ 24

Nachhaltigkeit

¹ Bei der Planung ist eine hohe Flexibilität für verschiedene Raum- und Nutzungsbedürfnisse vorzusehen, um einen möglichst langen Lebenszyklus der Bauten zu erreichen. Bei der Wahl der Baustoffe wird auf die Verwendung umweltfreundlicher, möglichst schadstofffreier und gesundheitlich unbedenklicher Materialien geachtet. Der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäuden ist durch geeignete Materialwahl zu minimieren.

§ 25

Lärmschutz

¹ Das Areal gilt als erschlossen. Bei einem Baugesuch ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.

² Mittels Lärmschutzarchitektur, Aussenraumgestaltung, geeignete Anordnung lärmempfindlicher Gebäudeteile sowie andere geeignete Massnahmen ist für einen guten, den Nutzungen entsprechenden Lärmschutz zu sorgen. Lärmschutzwände oder ähnliche Elemente, welche die Promenade vom Strassenraum abschotten, sind nicht zulässig.

6. Qualitätssicherung

§ 26

Qualitätserfüllung

¹ Die Baubehörde ist möglichst frühzeitig für eine Stellungnahme anzufragen (§ 4 + § 5 Baureglement).

² Die Baubehörde holt gemäss §§ 4f. Baureglement der Gemeinde eine Stellungnahme von einer Fachkommission oder einer Fachstellen oder ein Fachgutachten einer unabhängigen, sachverständigen Stelle ein.

7. Schlussbestimmungen

§ 27

Geringfügige Abweichungen

¹ Die Baubehörde kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplans nicht widersprechen, das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden

kantonale Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben und so eine bessere Gesamtlösung erreicht wird.

§ 28
Inkrafttreten, Genehmigung, Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.