

49/71s

Metron Raumplanung AG

CH - 3001 Bern
Effingerstrasse 17
Fax 031 380 76 81

Telefon 031 308 76 80

Sonderbauvorschriften

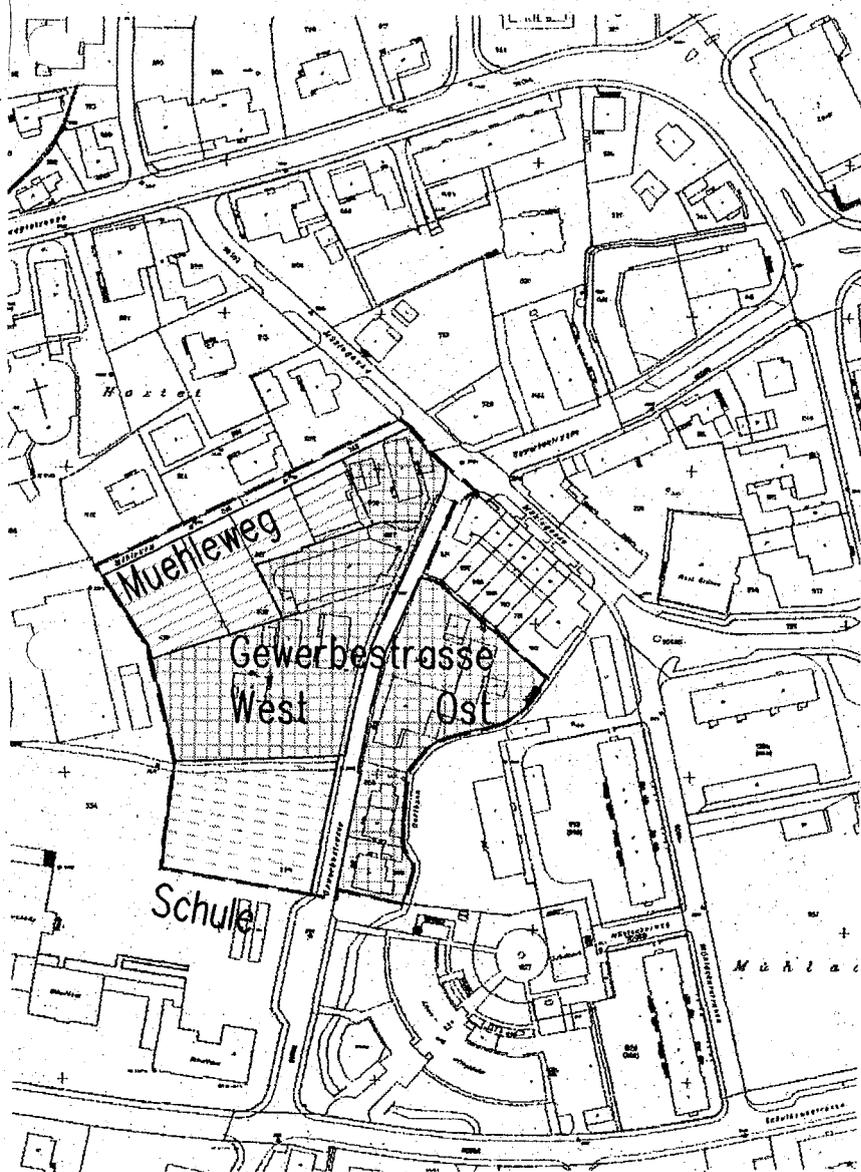
Gemeinde Gerlafingen

Gestaltungsplan

Dorfzentrum

Teil Gewerbestrasse

öffentliche Auflage



Dieser Gestaltungsplan besteht aus:

- Plan
- Sonderbauvorschriften
- Erläuterungsbericht

Gemeinderat der
Einwohnergemeinde
4563 Gerlafingen

Dezember 1997

Inhalt

A. Allgemeines		3
§ 1	Zweck und Wirkungsbereich	3
§ 2	Stellung zur Grundordnung	3
§ 3	Architektonische Gestaltung	3
B. Bauten		4
§ 4	Nutzung	4
§ 5	Bruttogeschossflächen	4
§ 6	Geschosszahl	5
§ 7	Abstände	6
§ 8	Gestaltung	6
§ 9	An- und Nebenbauten	6
C. Aussenraum		7
§ 10	Spielplätze und Aufenthaltsräume	7
§ 11	Bach und Ufer	7
§ 12	Grünflächen	7
§ 13	Bepflanzung	8
§ 14	Bäume	8
§ 15	Terraingestaltung	8
§ 16	Umgebungsgestaltung	8
D. Erschliessung		9
§ 17	Fusswege	9
§ 18	Strassen	9
§ 19	Parkierung	10
§ 20	Abstellplätze für Zweiräder	10
§ 21	Anlieferung	10
E. Weitere Bestimmungen		11
§ 22	Baumaterialien	11
§ 23	Verunreinigter Aushub	11
§ 24	Bauen im Grundwasser	11
§ 25	Regenabwasser	11
§ 26	Sicherheit	11
§ 27	Vereinbarungen	12
§ 28	Ausnahmen	12
§ 28	Inkrafttreten	12

A. Allgemeines

Zweck und Wirkungsbereich

§ 1

¹Der Gestaltungsplan Dorfzentrum Teil Gewerbestrasse bezweckt die Realisierung einer verdichteten Überbauung, die eine massvolle Erweiterung des Dorfkerns ermöglicht. Zu diesem Zweck sind publikumsorientiertes Kleingewerbe, Läden und Dienstleistungsbetriebe entlang der Gewerbestrasse zu fördern. In den übrigen Bereichen sind Wohnungen für eine durchmischte Bevölkerungsstruktur erwünscht. Die Gewerbestrasse ist als verkehrsberuhigte Erschliessungsstrasse zu gestalten. Die Parzelle 304 ist für die Erweiterung der Schulanlage freizuhalten.

²Der Wirkungsbereich dieses Gestaltungsplanes ist im Gestaltungsplan mit einem Perimeter dargestellt.

Stellung zur Grundordnung

§ 2

¹Soweit die nachfolgenden SBV und GP nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Gerlafingen.

²Für die einzelnen Bereiche kommen folgende Vorschriften zur Anwendung:

Bereich Mühleweg:	Wohnzone W2
Bereich Gewerbestrasse Ost:	Kernzone K3
Bereich Gewerbestrasse West:	Kernzone K3
Parzelle 304:	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Architektonische Gestaltung

§ 3

¹Bauten, Anlagen und Aussenraum sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden und künftigen Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

²Die einzelnen Bauten sind in Form, Proportionen, Material und Farbwahl aufeinander abzustimmen. Klare Volumen und zeitgemässe Gestaltung sind anzustreben.

B. Bauten

§ 4

Nutzung

Die Überbauung ist längs der Gewerbestrasse für gemischte Nutzung von publikumsorientiertem Gewerbe/Dienstleistung und Wohnen vorzusehen. Die strassenzugewandten Erdgeschossflächen sind möglichst für Gewerbe/Dienstleistungen zu nutzen. In den Obergeschossen sind Büronutzungen möglich. Wohnraum ist vorwiegend in strassenabgewandten Bereichen und in den Obergeschossen sowie entlang des Mühleweges anzusiedeln.

§ 5

Bruttogeschossflächen

¹Die massgebenden Bruttogeschossflächen sind in folgender Tabelle festgehalten:

Baufeld Baubereich		max.	min.	Bonus	Bedingung
A	}	1'200	1'000	240	240
B					
C	2	230	180	50	50
D	1	220	180	40	40
E		1'600	1280	300	300
F	}	520	400	120	---
					120
	}	600	300	140	140
6 7/a			200	---	
8/a		210	160	---	---
9/a 10/a	}	770	600	---	---

²Die minimalen Bruttogeschossflächen sind für jedes Baufeld resp. Baufeldgruppe oder Baubereich separat einzuhalten.

³Die maximalen Bruttogeschossflächen können durch Nutzungstransporte aus Nachbarparzellen um maximal 20 % erhöht werden. Die Bedingungen in § 38 KBV sind einzuhalten.

⁴Der BGF-Bonus kann nur beansprucht werden, wenn in den Erdgeschossen die in Spalte 5 festgelegten Minimalflächen für möglichst publikumsorientierte Gewerbe-/Dienstleistungsnutzungen in den Bauten entlang der Gewerbestrasse realisiert werden. Die Aufteilung der zusätzlichen BGF (Bonus) auf mehrere Baufelder ist frei.

Geschosszahl

§ 6

¹Die Geschosszahl für die Baufelder und Baubereiche ist wie folgt begrenzt:

<u>Baufelder</u>	<u>Geschosszahl</u>
6	3 Geschosse
7, 8, 9, 10	2 Geschosse
7a - 10a	1 Geschoss
<u>Baubereiche</u>	
A, C, D	2 Geschosse
B, E, F	3 Geschosse

²Auf 3-geschossigen Bauten sind keine Attikageschosse zugelassen, hingegen ist der Ausbau von Steildächern gestattet.

³Die Attikageschosse auf 2-geschossigen Bauten, die an den Mühleweg oder an die Gewerbestrasse grenzen, müssen auf der Strassenfassadenseite um mindestens 2,00 m von der darunterliegenden Fassade zurückgesetzt sein.

Abstände

§ 7

¹In allen Baufeldern können die Bauten bis an die Baufeldbegrenzungen gestellt werden.

²Wird in Baufeldern, die direkt aneinanderstossen, nicht an die gemeinsame Baufeldgrenze angebaut, sind die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss KBV einzuhalten.

³In den Baubereichen haben die Bauten untereinander und von Grenzen und Gebäuden die Abstände gemäss § 22 ff KBV einzuhalten. Davon ausgenommen sind Baubereichsbegrenzungen, die als Baulinien ausgezeichnet sind. An Baulinien kann direkt angebaut werden.

⁴In den Baubereichen B, E und F ist ein Gebäude direkt an die Baulinie mit Anbaupflicht (Gestaltungsbaulinie) anzubauen. Die Minimalmasse betragen:

Anbaulänge: 12.00 m

Anbauhöhe: 4.50 m

⁵Die Vorbaulinie anschliessend an den Baubereich B richtet sich nach § 40 Abs. 2 PBG.

Gestaltung

§ 8

¹Neben den allgemeinen Gestaltungsgrundsätzen in der KBV sind einfache, klare Volumen und eine zeitgemässe Gestaltung anzustreben.

²Flachdächer und bis 10 % geneigte Schrägdächer sind, soweit sie nicht als Aufenthaltsbereich genutzt werden, mit einer Extensiv-Dachbegrünung zu versehen.

³Die Gestaltung der Erdgeschosse, die publikumsorientierte Nutzung enthalten, sind entsprechend zu gestalten. Entlang von öffentlichen Bereichen sollen solche Erdgeschossfassaden mindestens 50 % Öffnungen oder Verglasungen aufweisen. Die Vorplätze sind entsprechend zu gestalten.

An- und Nebenbauten

§ 9

¹In den privaten Aussenräumen und in den Baufeldern oder in den Baubereichen können eingeschossige, unbewohnte An- und Nebenbauten erstellt werden. Sie können als Schopf, Sitzplatzüberdeckung, Unterstand für Fahrzeuge/Geräte, Überdeckung von Parkieranlagen und Zufahrten etc. genutzt werden.

²Für eingeschossige An- und Nebenbauten beträgt die maximale Gebäudehöhe 3.00 m.

C. Aussenraum

Spielplätze und
Aufenthaltsräume

§ 10

¹Als Aufenthalts- und Spielfläche gelten: Fusswege und Plätze sowie die privaten Aussenräume, die diesem Zweck dienen. Diese Flächen sind entsprechend ihrer Funktion zu gestalten. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Altersgruppen sind zu berücksichtigen.

²Die Flächen der Spielplätze können für die Baufelder 6 - 10 und für die Baubereiche E und F gegenüber den Anforderungen gemäss KBV § 41 um 50 % reduziert werden.

³Für die Baubereiche A und B ist die Reduktion um 50 % nur zugelassen, wenn eine direkte Verbindung über den siedlungsinternen Weg zum Spielplatz auf Parzelle Nr. 552 sichergestellt werden kann (Steg über den Dorfbach).

⁴Die reduzierten Flächen sind vorwiegend für Kleinkinderspielplätze zu nutzen.

⁵Witterungsgeschützte Aufenthaltsräume sind mit räumlichem Bezug zu Aufenthalts- und Spielflächen in Nebenbauten oder in den Hauptbauten zu erstellen. Für jede Wohneinheit mit mehr als 70 m² BGF sind 2 m² Aufenthaltsraum pro 100 m² BGF zu realisieren. Die minimale Fläche für jeden Raum beträgt 20 m².

Bach und Ufer

§ 11

¹In den Aufwertungsbereichen sind Uferbereiche und Bachsohle aufzuwerten, der Bachquerschnitt aufzuweiten und das Ufer im Bereich des Fussgängerstegs leicht zugänglich zu gestalten. Die Bachsohle darf nicht versiegelt werden. Es sind unterschiedliche Wassertiefen und Fliessgeschwindigkeiten anzustreben. Für die Bewilligung des Detailprojektes ist das Baudepartement (Amt für Wasserwirtschaft) zuständig.

²In den Aufwertungsbereichen und den übrigen Uferbereichen sind ausser den Fusswegen keine Belagsflächen zugelassen. Es dürfen weder Haupt-/Nebenbauten noch unterirdische Bauten in diesen Bereichen erstellt werden. Als Bepflanzung sind nur standortheimische Arten zu setzen, ausgenommen davon sind bestehende grosskronige Laubbäume.

Grünflächen

§ 12

¹Von den nicht mit Hochbauten überbauten Landflächen der privaten Aussenräume sind mindestens 60 % zu begrünen.

²Für die Berechnung werden begrünzte wassergebundene Plätze zur Hälfte angerechnet (z. B. Schotterrasen).

³Die Grünflächen sind als möglichst grosse, zusammenhängende Flächen anzulegen. Die Anordnung der Grünflächen und der Unterkerlungen sind aufeinander abzustimmen.

Bepflanzung

§ 13

¹Die im Überbauungsplan und im Umgebungsgestaltungsplan festgelegten Bepflanzungen sind etappenweise, entsprechend dem Baufortschritt, durch die Gesuchsteller der jeweiligen Bereiche auszuführen und zu pflegen. Abgestorbene Pflanzen sind zu erneuern.

²Entlang der Gewerbestrasse sind als Abgrenzung zwischen Straßenraum und privatem Aussenraum freiwachsende oder geschnittene Niederhecken mit standortheimischen Pflanzen oder Mauern und Zäune zu erstellen. Diese sollen ca. 1/2 der Anstosslänge abgrenzen und die verkehrsbedingten Sichtverhältnisse berücksichtigen. Die mittlere Höhe soll 1,20 m nicht übersteigen.

Bäume

§ 14

¹Baumscheiben in Hartbereichen haben eine Fläche von min. 5,00 m² aufzuweisen. Sie sind vor Bodenverdichtung zu schützen.

² Es sollen standortheimische und den neuen Verhältnissen angepasste Bäume gepflanzt werden.

Terraingestaltung

§ 15

Die bestehenden Terrainhöhen sind zu erhalten, ausgenommen sind Rampen zu Parkieranlagen etc..

Umgebungsgestaltung

§ 16

Mit jeder Baueingabe, welche die Umgebung/Aussenraumgestaltung mitbetrifft, ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan hat mindestens den Umschwung einer Parzelle mit den Anschlüssen an die angrenzenden Bereiche sowie die angrenzenden Gemeinschaftsbereiche zu behandeln. Die Umsetzung der in § 10 bis 16 festgelegten Bestimmungen sowie die massgebende Bepflanzung sind im Umgebungsgestaltungsplan nachzuweisen.

D. Erschliessung

Fusswege

§ 17

¹Die im Gestaltungsplan bezeichneten hauptsächlichen Verbindungen gelten als Basiserschliessung. Die restlichen Fusswege sind private, siedlungsinterne Hauszugänge. Ihre Realisierung ist fakultativ.

²Die Fusswege sollen minimal eine Breite von 1.50 m aufweisen und rollstuhl- und kinderwagengerecht angelegt sein. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen und durch ihre Gestaltung als Spiel- und Aufenthaltsbereiche nutzbar zu machen. Fusswege, die der Wohnungerschliessung dienen, sind als Radweg anzulegen.

³Die genaue Lage der Fusswege wird im Baugesuchsverfahren geregelt. Die im Gestaltungsplan festgelegten Hauptverbindungen sind sinnvoll, ohne Umwege und visuell erkennbar zu gewährleisten. Ihre Gestaltung soll den öffentlichen Charakter betonen. Die Fusswege sind spätestens zusammen mit der angrenzenden Bebauung zu erstellen.

Strassen

§ 18

¹Sämtliche Strassen im Bereich des Gestaltungsplanes gelten als Feinerschliessung.

²Die Geschwindigkeit des Fahrverkehrs ist mit baulichen Massnahmen einzuschränken, insbesondere ist die Strassenbreite auf max. 5.00 m für die Gewerbestrasse und auf 3.00 m für den Mühleweg beschränkt.

³Die Fussgänger sind vorwiegend im Strassenbereich zu führen: Mischverkehr. Für Begegnung und Aufenthalt sind 1/3 der öffentlichen Flächen zwischen Mischverkehrsfläche und Parzellengrenzen für örtliche Erweiterungen des Strassenbereichs vorzusehen, die zugleich als Vorplatz und Zugang zu gewerblich genutzten Bauten dienen. Eine Aufteilung der Strassenfläche durch Belagsgestaltung in 3.00 m Fahrstreifen und 2.00 m Mehrzweckstreifen ist möglich.

⁴Am Mühleweg sind Kreuzungs- und Wendemöglichkeiten auf den privaten Vorplätzen sicherzustellen. Der Weg kann in die Manövrierfläche einbezogen werden.

Parkierung

§ 19

¹Die Parkplatzzahl ist gemäss Anhang IV § 42 KBV zu ermitteln und als Maximalwert einzuhalten.

²Für Besucherparkplätze können die öffentlichen Flächen zwischen neuem Strassenbereich und bestehender Parzellengrenze angerechnet werden, wenn eine Zusicherung der Gemeinde vorliegt und die Begegnungs- und Aufenthaltsflächen gemäss § 18 Abs. 3 gewährleistet sind.

³Die Parkierung kann oberirdisch oder unter Vorbehalt von § 24 als unterirdische Parkieranlagen angeordnet werden.

⁴Die Zufahrten zu unterirdischen Parkieranlagen sind jeweils als gemeinsame Erschliessung der nebeneinanderliegenden Parzellen zu erstellen. Im Baugesuchsverfahren ist nachzuweisen, wie die für den Parkplatzbedarf der daran anstossenden Parzellen, bei deren Überbauung, sinnvoll erweitert werden kann. Für die Parzellen westlich der Gewerbestrasse ist maximal eine Zufahrt zugelassen.

⁵Für die Erschliessung von Parkplätzen kann der Fussweg auf Parzelle Nr. 304 auf einer Länge von 40 m ab Gewerbestrasse mitbenutzt werden.

⁶Alle nicht überdeckten Parkierungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Abstellplätze für Zweiräder

§ 20

¹Für Zweiräder ist mindestens die 2-fache Anzahl Abstellplätze auszuweisen wie für die theoretische Parkplatzzahl gemäss Anhang IV § 42 KBV.

²Für Bewohner, Beschäftigte und die Hälfte der Besucherparkplätze sind gedeckte Unterstände oder leicht zugängliche Veloabstellräume vorzusehen. Diese sind dezentral, für die Wohnungen bei den Zugängen und für das Gewerbe entsprechend den Bedürfnissen, zu verteilen. Die Abstellplätze können nicht in unterirdischen Parkieranlagen angeordnet werden.

Anlieferung

§ 21

Für die Anlieferung von Waren sind vorwiegend die allgemeinen Verkehrsflächen oder die Bereiche für Besucherparkplätze kurzzeitig mitzubedenzen. Dabei sind für die anderen Verkehrsteilnehmer die folgenden Durchgangsbreiten zu gewährleisten: in Fussgängerbereichen min. 1,50 m, auf Fahrbahnen oder Mischverkehrsbereichen 3,50 m.

E. Weitere Bestimmungen

- Baumaterialien**
- § 22
- ¹Bei der Wahl der Baumaterialien sind ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen.
- ²Für den Unterbau von Wegen, Plätzen und Foundationen sind Recyclingmaterialien zu verwenden.
- Verunreinigter Aushub**
- § 23
- Im Bezugsgebiet des GP besteht Verdacht auf Bodenverunreinigungen. Beim Erdaushub ist deshalb grundsätzlich nach § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle (KVA) zu verfahren.
- Bauen im Grundwasser**
- § 24
- ¹Bauten und Anlagen dürfen das Niveau von 448.50 M.ü.M. nicht unterschreiten.
- ²Können durch neue hydrogeologische Erkenntnisse oder durch neue technische Möglichkeiten die Auflagen des Grundwasserschutzes erfüllt werden, können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bauten und Anlagen zugelassen werden, welche den höchsten Grundwasserspiegel unterschreiten.
- ³Das Erstellen von Bauten und Anlagen im Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Bewilligung. Zuständig ist das Amt für Wasserwirtschaft.
- Regenabwasser**
- § 25
- ¹Regenabwasser von Dach- und Vorplatzflächen ist innerhalb des GP-Perimeters mittels Oberflächenversickerungsanlagen versickern zu lassen.
- ²In engen Verhältnissen können Versickerungsmulden im Bereich von Grünflächen, Parkplätzen und in den Uferbereichen angelegt werden. Für Starkregenspitzen können aus Versickerungsmulden in den Bereichen A - F Überläufe in offenen Gräben entlang der Fusswege in den Dorfbach abgeleitet werden.
- ³Die Strassenentwässerung soll über wasserdurchlässige Beläge von angrenzenden Besucherparkplatzflächen versickert werden.
- Sicherheit**
- § 26
- Für alle öffentlich zugänglichen Bereiche ist eine gute künstliche Beleuchtung sicherzustellen.

Vereinbarungen

§ 27

Die Realisierung von gemeinschaftlichen Anlagen ist mit Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, Grenzbereinigungen, Nutzungstransporte usw.). Die Vereinbarungen müssen vor der Baubewilligung für alle betroffenen Baufelder/Grundeigentümer vorliegen.

Ausnahmen

§ 28

Die Baukommission kann Ausnahmen von Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften bewilligen, sofern die Idee des Grundkonzeptes erhalten bleibt.

Inkrafttreten

§ 29

¹Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt nach Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

²Für den Bereich der Strassenparzelle der Gewerbestrasse, der in diesem GP/SBV geregelt ist, sind die Festlegungen im Zonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan 'Dorfzentrum' (genehmigt mit RRB 2277 vom 9.7.91) aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren: 10.05.1995 - 10.06.1995
 Vorprüfung vom: 20.08.1997
 Publikationen im Amtsanzeiger vom: 15.01.1998
 Öffentliche Auflage: 15.01.1998 - 13.02.1998
 Eingereichte Einsprachen: 0
 Eingereichte Rechtsverwahrungen:
 Einspracheverhandlungen am:
 Zurückgezogene Einsprachen
 Aufrechterhaltene Einsprachen:
 In Rechtsverwahrungen umgewandelte Einsprachen:

Beschlossen durch den Gemeinderat Gerlafingen
 am: 13.11.1997

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

N. Zanetti

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt, Gerlafingen.

am: 10. Sep. 1998

Der Gemeindeschreiber:

[Handwritten signature]



Genehmigt durch den Regierungsrat:

RRB Nr.:

1976

Datum:

22.09.1998

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrschler

