

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Ortsbild integrierten Wohnüberbauung mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

§ 2 Geltungsbereich

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

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts andere bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Gerlafingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften

§ 4 Nutzung

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist nach § 34 Zonenreglement eine normale Wohnzone mit Grünflächen. Zugelassen ist quartiertypische reine Wohnnutzung.

§ 5 Ausnützung

Die max. Ausnützungsziffer beträgt 0.5. Eine leichte Erhöhung der Ausnützungsziffer kann für AZ-pflichtige Nebenbauten zugestanden werden.

§ 6 Massvorschriften

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, zusätzlich im Plan eingetragenen Massbeschränkungen und den zulässigen Geschosshöhen. Diese dürfen nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist - soweit im Plan nicht ausgeschlossen - zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan nicht in den Grundzügen verändert wird.

§ 7 Baubereiche

Hochbauten sind innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Fassadenvorbauten dürfen die Baubereiche um max. 1.20m überragen, sofern dadurch nicht zwingende Vorschriften verletzt werden. Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

A+B: 3-geschossig mit Attika, Gebäudehöhe 10.50m

C+D: 2-geschossig mit Attika, Gebäudehöhe 7.50m

N: 1-geschossige Nebenbauten, Gebäudehöhe 4.50m

§ 8 Gestaltung

Für die Gestaltung der Bauten ist eine zeitgemässe Architektursprache zu wählen. Die Dächer sind als begrünte Flachdächer auszubilden. Die Attikageschosse sind allseitig von der Hauptfassade abzusetzen. Ausserdem ist ein Materialwechsel zu den Hauptfassaden vorzusehen. Es sind keine Lift- oder anderweitige Aufbauten über dem Dachrand des Attikas erlaubt.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keine beschränkt dringlicher Rechte. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

§ 10 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplans ist gemäss dem Empfindlichkeitsstufenplan in die ES IIIA (Lärmvorbelastete Zone gem. Art. 43 Abs. 2 LSV) eingeteilt. Im Baubewilligungsverfahren ist in einem Lärmgutachten der Nachweis für die Einhaltung der entsprechenden Immissionsgrenzwerte zu erbringen.

§ 11 Bodenschutz

Im Zonenplan ist das Gestaltungsplanareal der Zone B des Gebietes mit schadstoffbelasteten Böden zugewiesen. Das Bauen auf schadstoffbelasteten Böden und das diesbezügliche Vorgehen richtet sich nach dem §12 der Kantonalen Verordnung über die Abfälle KAV vom 26.02.92 und dem Merkblatt "Verunreinigter Bodenaushub". Bezüglich des Verdachtes auf eine Schadstoffbelastung des Bodens ist dem Amt für Umwelt, Fachstelle Bodenschutz vor Erteilung der Baubewilligung ein Untersuchungsprogramm vorzulegen.

§ 12 Grundwasser

Das Vorhaben befindet sich im Gewässerschutzbereich A_μ. Gemäss Anhang 4 Ziff. 211.2 GschV (SR 814.201) dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die zuständige Behörde bewilligt eine Ausnahme, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird oder entsprechende durchflussfördernde Massnahmen vorgesehen werden. Zu diesem Zweck wurde die Machbarkeit mit einem Nachweis im Sinne von Anhang 4 GSchV aufgezeigt

§ 13 Wasserbau

Uferschutzzone:

Die kommunale Uferschutzzone richtet sich nach §42 Zonenvorschriften der Gemeinde Gerlafingen. Die gemeinschaftlichen Aussenräume dürfen nicht in diesen Bereich ragen. Belassung des heutigen Ufergehölzes. Abflachung des Bachufers in einer Neigung von 1:2 und naturnahe Begrünung des Bachufers in den Bereichen, wo kein Ufergehölz besteht.

§ 14 Siedlungsentwässerung

Basierend auf der neuen Ortsplanung ist der Generelle Entwässerungsplan (GEP) in Bearbeitung. Der zustandbereich "Versickerung" liegt im Dezember 2004 vor. Bei positivem Ergebnis ist im Baugesuch für das unverschmutzte Abwasser die Versickerung, andernfalls die Einleitung in den Weberbach vorzusehen. Das Vorgehen richtet sich nach dem Merkblatt "Versickerung und Einleitung von nicht verschmutztem Abwasser in oberirdische Gewässer" des Amtes für Umwelt und nach der Richtlinie "Regenwasserentsorgung" des Verbandes Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute.

§ 15 Abstellplätze

Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42, Anhang 4 KBV. Abgesehen von den oberirdisch aufgezeigten Besucher- und Abstellplätzen erfolgt die Parkierung unterirdisch. Allfällige zusätzliche Parkfelder sind nachvollziehbar zu begründen.

§ 16 Reduktion der Emissionen / Energiesparen

Reduktion der Emissionen / Energiesparen:

Das Areal liegt in einem lufthygienischen Sanierungsgebiet: Es sind weiterführende Massnahmen zur Reduktion der Emissionen zu verfolgen. Insbesondere ist möglichst die Verwendung von erneuerbaren Energien zur Energieversorgung/Heizung usw. zu realisieren. Es sind energiesparende Strukturen und Bauweisen anzustreben (Minergie-Standard mit kompakter, hochgedämmter Gebäudehülle und einer Komfortlüftung).

§ 17 Gestaltung der Umgebungsflächen

Mit der Anordnung der Bauten im aufgelösten Erscheinungsbild, sollen hofartige Aussenräume geschaffen werden, welche naturnahe Grünflächen und Bäume enthalten. Die Grünflächen sind vorwiegend naturnah zu gestalten. Der gemeinschaftliche Aussenraum im Innenhof wird als Kinderspielplatz und Aufenthaltsfläche mit nutzbarer Grünfläche erstellt. Die Anordnung der festgelegten Baumbepflanzungen ist sinngemäss verbindlich. Die genaue Anzahl der Bäume ist im Baugesuchsverfahren festzulegen. Es sind einheimische, hochstämmige Bäume zu verwenden.

§ 18 Öffentliches Wegrecht

Der Unterhalt und die Instandstellung des Bachüberganges ist Sache der Gemeinde. Der öffentliche Fussweg über die Parzelle wird vom Eigentümer erstellt, unterhalten und in Stand gestellt.

§ 19 Ausnahmen

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

§ 20 Inkrafttreten

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