

teilzonen-, erschliessungs- und gestaltungsplan mit sonderbauvorschriften

teilzonen- und erschliessungsplan situation mst. 1:1000

legende:

- genehmigungsinhalt:
- zonenzuordnung in k2
 - zonenzuordnung w4
 - zonenzuordnung w2 mit Ausnützungsziffer 0.5
 - zonenzuordnung us, kommunale uferschutzzone
 - öffentlicher fuss- und radweg
 - privater fuss- und radweg mit wegrecht z.g. gemeinde
 - schützenswerte naturobjekte

grüttstrasse- kriegstettenstrasse

situationsplan 1:500

öffentliche auflage vom 2.4. NOV. 2005 bis 2.3. DEZ. 2005

beschlossen vom gemeinderat am: 2.7. OKT. 2005

der gemeindepräsident: der gemeindeverwalter:

genehmigung mit regierungsratsbeschluss nr. 2006/1796 vom 25. April 2006

der staatsschreiber:

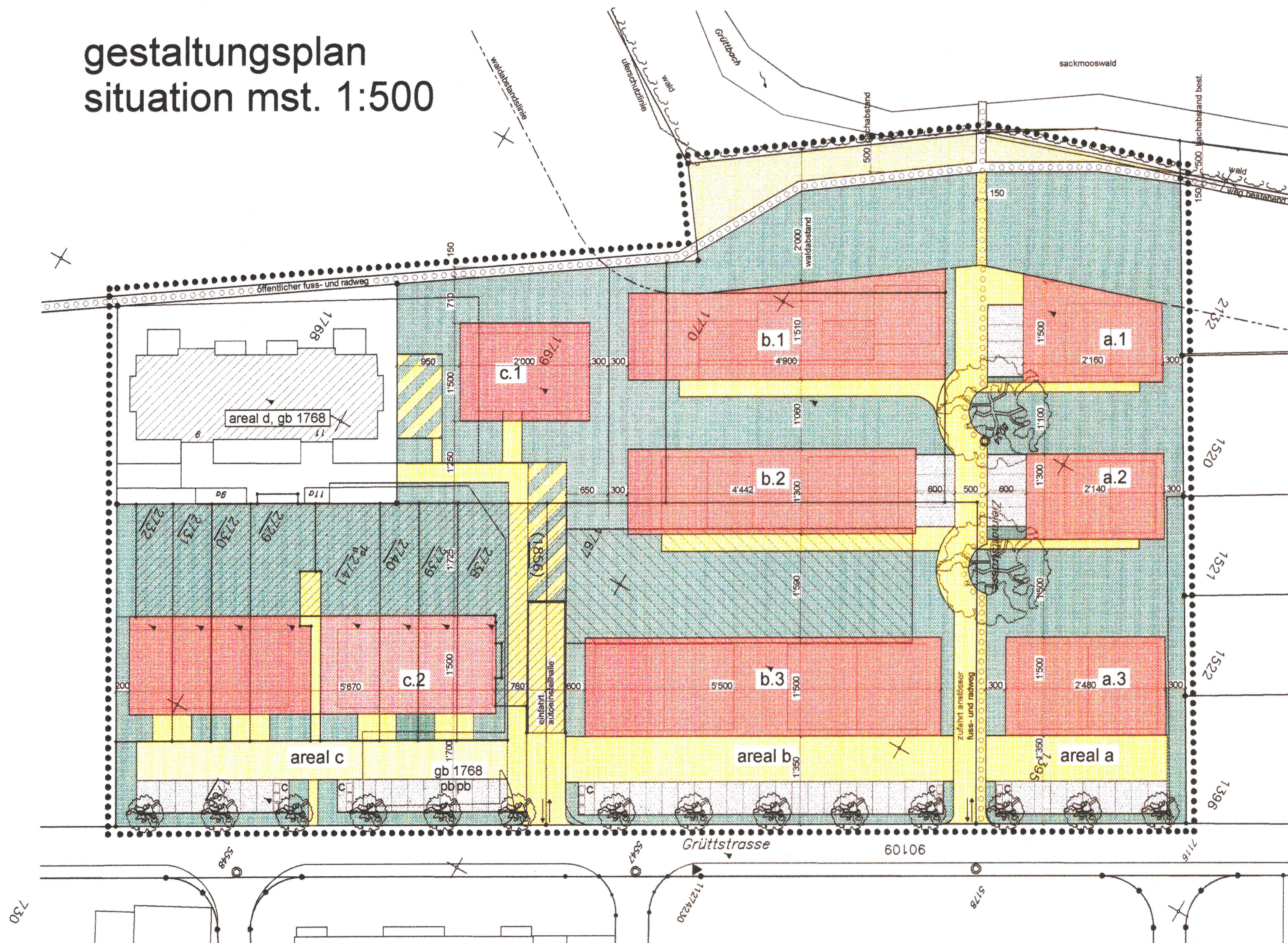
langendorf, 18. November 2005

bessire & partner
4513 langendorf
telefon 032 623 84 83

architektur ag
weissensteinstrasse 29b
fax 032 622 13 36

gestaltungsplan situation mst. 1:500

- genehmigungsinhalt:
- geltungsbereich
 - baubereiche:
 - erschliessung:
 - umgebung:
 - orientierungsinhalt:



Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan

§ 1 Zweck
Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen des Gestaltungsplan-Gebiet „Grüttstrasse“ zu erschliessen und zu überbauen.
Es wird angestrebt:

- Ein einheitliches Erscheinungsbild
- Eine hohe wohn-, siedlungs- und landschaftsgestalterische Qualität
- Individuelles Wohnen und etappenweises Bauen

§ 2 Geltungsbereich
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan bezeichneten Geltungsbereich.

§ 3 Bestandteile und Grundlagen
Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan und die vorliegenden Sonderbauvorschriften. Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das kommunale Bau- und Zonenreglement sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.
Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

§ 4 Baubereiche
Die Baubereiche bestimmen die Lage der zukünftigen Bauten.
Offene Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Hauseingänge, Treppenhäuser und dgl. (die nicht zur AZ zählen) dürfen bis 2.00 Meter über das Gebäude, bzw. über die Baubereiche hinausragen, sofern dadurch nicht zwingende Vorschriften verletzt werden.
Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.50 Meter.
Es sind max. 3 Geschosse zugelassen.
Das 3. Geschoss ist mit Terrassen gemäss §17 bis Abs. 3 KBV und Abb. 4 Anhang 1 KBV auszubilden.

Baubereich a.1/a.2: Gestattet sind Einfamilienhäuser oder Reiheneinfamilienhäuser.
Die Nutzung beträgt maximal je 530 m2 anrechenbare BGF.

Baubereich a.3: Gestattet sind Reiheneinfamilienhäuser oder ein Mehrfamilienhaus (max. 6-Familien).
Die Nutzung beträgt maximal 720 m2 anrechenbare BGF.
Dieser Bereich ist im Sinne §34 Abs. 2 PBG für einen eventuellen Kindergarten der Einwohnergemeinde Gerlafingen während 5 Jahren ab Genehmigung freizuhalten.

Baubereich b.1/b.2: Gestattet sind Einfamilienhäuser oder Reiheneinfamilienhäuser. Die Nutzung beträgt maximal je 850 m2 BGF.

Baubereich b.3: Gestattet sind Reiheneinfamilienhäuser oder 2 Mehrfamilienhäuser (je max. 6-Familien). Die Nutzung beträgt maximal 1600 m2 anrechenbare BGF.

Baubereich c.1: Gestattet sind Einfamilienhäuser oder Reiheneinfamilienhäuser. Die Nutzung beträgt maximal 600 m2 anrechenbare BGF.

Baubereich c.2: Gestattet sind Reiheneinfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser (max. 6-Familien). Die Nutzung beträgt maximal 1600 m2 anrechenbare BGF.

Areal d: Die heute bestehende Baute ist in ihrem Bestand und Wiederaufbau gesichert. Ersatzbauten sind am Ort der bestehenden Baute, mit derselben Geschosshöhe und demselben äusseren Umriss zu erstellen.

§ 5 Fassadengestaltung
Die Farben und Fassadenmaterialien sind im Baugesuch anzugeben.

§ 6 Dachgestaltung
Vorgeschrieben sind Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer bis 10° Dachneigung.

§ 7 Abstellplätze
Die Parkierung erfolgt entweder innerhalb der Baubereiche, im Bereich Parkierung oder in der Autoeinstellhalle, wie dies im Plan dargestellt ist.
Innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans sind pro Wohneinheit mindestens 2 Parkplätze nachzuweisen. Ausgenommen von dieser Regelung ist das Areal d (bestehendes Mehrfamilienhaus Grüttstrasse 9 + 11). Die definitive Anzahl wird im jeweiligen Baugesuchs-verfahren festgelegt.
Die Parkplätze sind den Wohneinheiten zuzuweisen und mit diesen subjektiv-dinglich zu verknüpfen. Die bestehende Autoeinstellhalle kann im Bereich „Erweiterung Autoeinstellhalle“ gemäss Plan erweitert werden.

Mit der Baubewilligung des Baubereichs c.2 müssen die Besucherparkplätze und die Containerstandplätze des bereits erstellten Mehrfamilienhauses (Areal d) auf dem Areal c grundbuchlich sichergestellt werden.

§ 8 Öffentlicher Fuss- und Radweg
Der Fuss- und Radweg Zielmatrasstrasse zwischen Grüttstrasse und Grüttbach führt über die private Zufahrt zwischen Areal a und areal b mit öffentlichem Wegrecht. Die Erstellung und der Unterhalt obliegt den jeweiligen Eigentümern.

§ 9 Rechte und Lasten
Zusätzlich zur Darstellung im vorliegenden Gestaltungsplan sind alle wichtigen bau- und privatrechtlichen Dienstbarkeiten grundbuchlich sicherzustellen, vor Erteilung der Baubewilligung.

§ 10 Private Fuss- und Servicewege
Wohnstrasse mit Erschliessungsfunktion und Parkierung
Innerhalb des Gestaltungsbereichs sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.
Es ist auf eine behindertengerechte Ausstattung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschosses zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.
Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Spielplatz, Container und dergleichen ist grundrechtlich sicherzustellen. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen.

§ 11 Hochstämmige Laubbäume
Die im Plan dargestellten bestehenden Laubbäume sind geschützt. Der Nachweis zu deren Schutz während der Bauphase ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
Die im Plan dargestellten hochstämmigen Laubbäume sind richtungsweisend. Die genaue Zahl und Art ist im Baugesuchsverfahren zu regeln.

§ 12 Umgebungsgestaltung/ Erschliessung
Zusammen mit dem Baugesuch ist für das jeweilige Areal ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat mindestens folgende Angaben zu enthalten:

- Gestaltung der Fuss- und Servicewege
- Gemeinschaftliche Anlagen wie Zufahrten, Parkplätze und Containerstandorte.
- Bepflanzung, wobei einheimische oder standortgerechte Pflanzen und Baumarten zu bevorzugen sind.

Für Fuss- und Servicewege sowie Parkplätze sind wasserdrillige Beläge zu verwenden.

§ 13 Spielplatz
Die im Plan dargestellten Spielplätze sind im Sinne §10 der SBV grundbuchlich sicherzustellen.

§ 14 Etappierung
Die Überbauung kann in Etappen erstellt werden.
Nach grundbuchlicher Sicherstellung können durch die Baubehörde provisorische Zufahrten und Parkierungsmöglichkeiten bewilligt werden.

§ 15 Grundwasser
Die generellen Fundationskoten der einzelnen Gebäude sowie der Einstellhalle dürfen die Höhe des mittleren Grundwasserspiegels (MGW = 448.30 m ü. M.) nicht unterschreiten.
Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist dem Baugesuch ein zusätzliches Gesuch für eine wasserrechtliche Bewilligung für den Einbau unter den höchsten Grundwasserspiegel sowie eine temporäre Grundwasserabsenkung während der Bauzeit mit allen notwendigen Beilagen inkl. einem hydrogeologischen Gutachten zuhanden des Amtes für Umwelt beizulegen.

§ 16 Ausnahmen
Die Baukommission kann geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmung zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 17 Schlussbestimmungen
Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften unterliegt dem Verfahren nach §15ff des Planungs- und Baugesetzes.
Er tritt mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses in Kraft.