

Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan

§ 1 Zweck

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen das Gestaltungsplan-Gebiet „Grüttstrasse“ zu erschliessen und zu überbauen.

Es wird angestrebt

- Ein einheitliches Erscheinungsbild
- Eine hohe wohn-, siedlungs- und landschaftgestalterische 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.

Es sind max. 3 Geschosse zugelassen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.50 Meter.

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 1'600 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 1'600 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 Geschoszahl 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 Gestaltungsplanes 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 Zielmatstrasse 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 Gestaltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausstattung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen 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 grundbuchlich 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 wasserdurchlässige 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.