

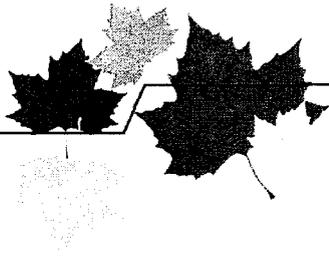
49/98

**Gemeinde Gerlafingen**

**Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Verenapark“**

28. Februar 2011

BW Architekten AG  
Schulweg 4  
3422 Kirchberg



**BW ARCHITEKTEN AG**

Architektur – Bauleitung  
Baumanagement – Bautreuhand

**MINERGIE®**  
FACHPARTNER

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Allgemeines</b>	
§ 1	Zweck	3
§ 2	Wirkungsbereich	3
§ 3	Stellung zur Grundordnung	3
<b>B</b>	<b>Nutzung und Bebauung</b>	
§ 4	Art der Nutzung	3
§ 5	Baufelder	3
§ 6	Baupolizeiliche Masse	4
§ 7	Gestaltung	4
§ 8	Überschreitung Gebäudeabstände	
§ 9	Grundwasser	4
<b>C</b>	<b>Erschliessung</b>	
§ 10	Motorisierter Verkehr	5
§ 11	Parkierung	5
§ 12	Besucherparkplätze	5
§ 13	Fuss- und Veloverkehr	6
§ 14	Abstellplätze für Fahrräder	6
<b>D</b>	<b>Aussenraum</b>	
§ 15	Spielplätze und Aufenthaltsbereiche	
§ 16	Gemeinschaftsanlagen	6
<b>E</b>	<b>Energie</b>	
§ 17	Grundsatz	7
<b>F</b>	<b>Weitere Bestimmungen</b>	
§ 18	Ausnahmen	7
§ 19	Inkrafttreten	7
<b>G</b>	<b>Parzellierung</b>	
§ 20	Dienstbarkeiten	7

## **A Allgemeines**

### **§ 1**

**Zweck** <sup>1</sup>Der Gestaltungsplan „Überbauung Transvaal“ bezweckt die Realisierung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung mit vielfältigem Wohnspektrum und qualitativ hochwertiger Umgebungsgestaltung.  
<sup>2</sup>Erhaltung eines zusammenhängenden Quartierbildes, das sich bestens ins Ortsbild einpasst und eine hohe Wohnqualität bietet.

### **§ 2**

**Wirkungsbereich** Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.

### **§ 3**

**Stellung zur Grundordnung** Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Gerlafingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

## **B Nutzung und Bebauung**

### **§ 4**

**Art der Nutzung** <sup>1</sup>Im Überbauungsperimeter ist vorwiegend eine Wohnnutzung mitsamt erforderlichen öffentlichen Einrichtungen vorgesehen.  
<sup>2</sup>Ein Teil (mindestens 10 %) der Überbauung ist bezüglich Ausgestaltung, der Zugangssituation und der Beziehung zur Umgebung auf die Bedürfnisse älterer Menschen auszurichten.  
<sup>3</sup>Nicht störende gewerbliche Nutzungen, welche keinen negativen Einfluss auf die Wohnqualität ausüben, sind bis zu einem Anteil von 20 % pro Baufeld gestattet.

### **§ 5**

**Baufelder** <sup>1</sup>Sämtliche Hauptbauten inklusive dazu gehöriger An- und Nebenbauten (Hauseingänge, Balkone, Wintergärten) müssen innerhalb der im Überbauungsplan gekennzeichneten Baufelder realisiert werden.  
<sup>2</sup>Ausserhalb der Baufelder ist nur die Erstellung von Velounterständen, Pergolen und evt. Bauten für die Müllcontainer möglich. Diese sind entsprechend den Vorschriften für die Hauptbauten einheitlich zu gestalten.

## § 6

### Baupolizeiliche Masse

<sup>1</sup>Für die Baufelder „Baubereich 2-geschossig mit Attika“ gelten folgende Masse:

- Maximale Gebäudehöhe 7,50
- Maximale Geschosszahl 2

<sup>2</sup>Für die Baufelder „Baubereich 3-geschossig mit Attika“ gelten folgende Masse:

- Maximale Gebäudehöhe 10,50
- Maximale Geschosszahl 3

<sup>3</sup>Für die gesamte Überbauung darf eine Bruttogeschossfläche von 7'187.50 nicht überschritten werden.

## § 7

### Gestaltung

<sup>1</sup>Die Mehrfamilienhaussiedlung soll sich nach ihrer Fertigstellung als funktionale und gestalterische Einheit präsentieren. Es ist ein einheitliches Quartierbild innerhalb des gesamten Planungsperimeters zu realisieren.

<sup>2</sup>Die Hauptbauten sind parallel zu den Abgrenzungen der Baufelder zu stellen.

<sup>3</sup>Es sind Flachdächer extensiv begrünt zu realisieren.

<sup>4</sup>Die Attikageschosse sind allseitig von der Hauptfassade abzusetzen. Diese Absetzung ist auch nur mittels Material- und/oder Farbwechsel zu den Hauptfassaden möglich.

## § 8

### Unterschreitung Gebäudeabstände

<sup>1</sup>Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkten dinglicher Rechte (wie z. Bsp. Dienstbarkeit).

<sup>2</sup>Die Grenzabstände gegenüber den nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

## § 9

### Grundwasser

<sup>1</sup>Werden einzelne Bauten oder Anlagen tiefer als der höchste Grundwasserspiegel (HGW = 450.5 m ü.M. eingebaut, so ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Baugesuch ein zusätzliches Gesuch für eine wasserrechtliche Bewilligung für einen Einbau unter den höchsten resp. mittleren Grundwasserspiegel sowie eine temporäre Grundwasserabsenkung während der Bauzeit mit allen notwendigen Beilagen inkl. hydrologischem Gutachten zuhanden des Amtes für Umwelt beizulegen.

<sup>2</sup>Die Fundationskote der einzelnen Gebäude sowie der Einstellhalle sowie allfällige Vertiefungen dürfen die Höhe des mittleren Grundwasserspiegels (MGW = ca. 450 m ü.M.) nur unterschreiten, wenn die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand nachweislich um höchstens 10 % vermindert wird.

<sup>3</sup>Die Fundationskote der einzelnen Gebäude sowie der Einstellhalle sowie allfällige Vertiefungen dürfen die Höhe des tiefsten Grundwasserspiegels (TGW = ca. 449,5 m ü.M.) nicht unterschreiten.

## C Erschliessung

### § 10

Motorisierter<sup>1</sup>  
Verkehr

Die Überbauung bleibt bis auf die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche (Besucherparkplatz inklusive Zufahrt; Zufahrt zur Einstellhalle) verkehrsfrei.

<sup>2</sup>Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden sind die Zufahrten auf ein Minimum zu reduzieren. Die definitive Lage und Ausgestaltung der Zufahrten ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu regeln.

### § 11

Parkierung

<sup>1</sup>Die Parkierung erfolgt in einer zentralen unterirdischen Einstellhalle.

<sup>2</sup>Lage und Abgrenzung der Einstellhalle sind im Überbauungsplan nur ungefähr dargestellt und können je nach Bauprojekt (direkte unterirdische Zugänge von der Einstellhalle in die Hauptgebäude) noch angepasst werden.

<sup>3</sup>Die Anzahl der Parkplätze wird wie folgt definiert: Pro Wohnung sind im Durchschnitt 1 ½ Parkplätze zu realisieren.

### § 12

Besucher-  
Parkplätze

<sup>1</sup>Für die Besucher ist innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Baufeldes ein zentraler Besucherparkplatz anzulegen.

<sup>2</sup>Die Zufahrt ist im Überbauungsplan gekennzeichnet. Die genaue Lage und Abmessung werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

<sup>3</sup>Die Anzahl der Besucherparkplätze wird auf 1 ½ PP pro Baufeld festgelegt.

## § 13

Fuss- und  
Veloverkehr

<sup>1</sup>Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu realisieren. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

<sup>2</sup>Das arealinterne Fuss- und Velowegnetz sowie die Hauseingänge sind im Gestaltungsplan als Prinzip dargestellt. Ihre definitive Lage und Ausgestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu regeln.

## § 14

Abstellplätze  
für Fahrräder

<sup>1</sup>Im Bereich der Hauseingänge sind Abstellplätze für Fahrräder zu errichten.

<sup>2</sup>Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach VSS-Norm

## D Aussenraum

### § 15

Spielplätze und  
Aufenthalts-  
Bereiche

<sup>1</sup>Gestaltung und Einrichtung dieser Flächen haben den Bedürfnissen der verschiedenen Altersgruppen zu entsprechen.

<sup>2</sup>Die Grösse der Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche richtet sich nach § 41 KBV.

<sup>3</sup>Hecken sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen.

<sup>4</sup>Der Abstand zur Waldgrenze ist angemessen zu begrünen.

### § 16

Gemeinschafts-  
anlagen

<sup>1</sup> Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Kinderspielräume und Kinderspielplätze und dergleichen ist zu dulden.

<sup>2</sup> Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

## **E Energie**

### **§ 17**

- Grundsatz** Für die Überbauung soll eine zentrale Energieversorgung erstellt werden, wobei mehrere Häuser möglichst zusammengeschlossen werden.  
Die Überbauung hat bei der Realisierung punkto Energieeffizienz und Ökologie erhöhten Anforderungen zu genügen (z.B. Einsatz von Wärmepumpen, Einbezug erneuerbarer Energie). Der Verbrauch fossiler Energien oder von Strom für Wärmeerzeugung darf die Zielwerte nach SIA 380/1 nicht überstiegen.

## **F Weitere Bestimmungen**

### **§ 18**

- Ausnahmen** Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen 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.

### **§ 19**

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

## **G Parzellierung**

### **§ 20**

- Dienstbarkeiten** Bei Parzellierung sind zusätzlich zur Darstellung im vorliegenden Gestaltungsplan alle wichtigen bau- und privatrechtlichen Dienstbarkeiten vor Erteilung der Baubewilligung grundbuchlich sicherzustellen.

# Genehmigungsvermerke

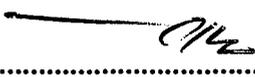
Gestaltungsplan „Verenapark“

Situationsplan 1:500 mit Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage vom ..18.03.2011 bis ..18.04.2011

Beschlossen vom Gemeinderat am ..26.08.2010 / 10.03.2011

Der Gemeindepräsident:

  
.....



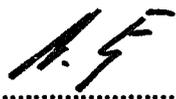
Die Gemeindeverwalterin:

  
.....

Genehmigung mit Regierungsratsbeschluss Nr. ....

**1272** vom **14.6.2011**

Der Staatsschreiber

  
.....

