



EINWOHNERGEMEINDE DER STADT GRENCHEN

BAUDIREKTION

**GESTALTUNGSPLAN
"KNOBELHOF"
MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN**

GENEHMIGUNGS - VERMERKE

OEFFENTLICHE AUFLAGE VOM 10.9.92 BIS 12.10.92

GENEHMIGT VON DER BAUKOMMISSION MIT BKB NR. 241/1.6.92 *

DER PRAESIDENT

DER SEKRETAER

GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT MIT GRB NR. 7838 VOM 18.8.92 *

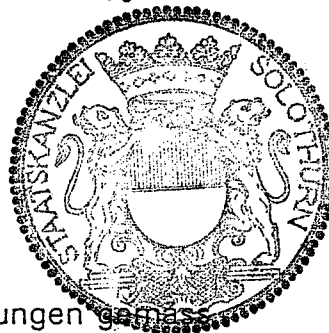
DER STADTPRAESIDENT

DER STADTSCHREIBER

GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT MIT RRB NR. 565 VOM 23.2.1993

DER STAATSSCHREIBER

Dr. K. Fehrschke



* unter Berücksichtigung redaktioneller Aenderungen gemäss Vorprüfungsbericht vom 26.8.1992

1. Allgemeines

Gestützt auf § 44 BauG erlässt die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen den Gestaltungsplan "*Knobelhof*" für das Gebiet der Centralstrasse 61 bis und mit Restaurant Tell. Dieser Gestaltungsplan enthält *Sonderbauvorschriften*, die von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen.

2. Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung eines ins Orts- und Quartierbild eingepassten Geschäfts- und Wohnkomplexes beim Knobelhof.

3. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan 1:500 mit einer punktierten Linie umrandete Gebiet, umfassend die Parzellen GB 4130 teilweise, 2459 teilweise, 4269 und 4156 sowie Teile der Centralstrasse.

4. Bauvorschriften

- 4.1 Die Bauten dürfen nur innerhalb der durch Hausbaulinien umgrenzten Baufelder errichtet werden.
- 4.2 Die zulässigen Gebäudehöhen richten sich nach den in den Schnitten eingetragenen Höhenkoten (Meereshöhen) mit einer Abweichungstoleranz von +/- 30 cm (Fixpunkt NF. 64, 460.649 m ü.M., Südfassade Westecke Gebäude Centralstrasse 80).
- 4.3 Die Abstandsunterschreitungen richten sich nach den Eintragungen im Gestaltungsplan.
- 4.4 Die Ausnützungsziffer ergibt sich aus den gemäss Gestaltungsplan zulässigen Gebäudehöhen und Gebäudegrundflächen.
- 4.5 Die Ueberbauungsziffer darf den Wert von 50 % nicht über- und die Grünflächenziffer den Wert von 40 % nicht unterschreiten.
- 4.6 Das Bauvorhaben ist behindertengerecht auszuführen.

5. Verkehrsvorschriften

- 5.1 Die Erschliessung zur unterirdischen Autoeinstellhalle erfolgt von der Centralstrasse her. Auf der Nordseite sind neben dem BLS-Viadukt Besucherparkplätze vorgesehen.
- 5.2 Insgesamt sind 58 Parkplätze vorgesehen. Davon sind 6 oberirdisch angeordnet und für Besucher zu reservieren. 52 werden in der unterirdischen Einstellhalle plaziert. Die genauen Zahlen werden bei der Behandlung der Baugesuche ermittelt.

- 5.3 Jeder Wohneinheit ist mindestens ein Abstellplatz, jedem Büro oder Ladenlokal die erforderliche Anzahl Abstellplätze zuzuweisen. Sofern Wohnungen, Läden oder Büros im Stockwerkeigentum veräussert werden, sind die Abstellplätze durch Einräumen von dinglichen Rechten zuzuteilen.
- 5.4 Es sind genügend gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen. Vorgesehen sind sie am Fusse des BLS-Viaduktes und in der Autoeinstellhalle.

6. Gestaltungsvorschriften (Fassaden)

Die in den Ansichten dargestellten Fassaden sind lediglich bezüglich ihres Charakters nicht aber bezüglich der Detailgestaltung verbindlich. Die Detailgestaltung sowie die Material- und Farbwahl werden im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festgelegt. Folgende Grundsätze sind jedoch verbindlich zu beachten:

- 6.1 Die Grundfassaden sind mit Verputz zu versehen, wobei bei der Nordfassade die Bremsstaubeinwirkung der Bahn zu berücksichtigen ist.
- 6.2 Die Bedachung hat mittels Tonziegeln zu erfolgen.
- 6.3 Die Farbabstimmung ist in Pastellfarbtönen verschieden farbig vorzunehmen und unterliegt dem Farbrichtplan (§ 41 des städt. Bau- und Zonenreglementes; Farbrichtplanperimeter).

7. Umgebungsgestaltung

Die im Situationsplan dargestellte Umgebungsgestaltung und Anordnung von Verkehrsflächen, Fussgängerwegen und Grünanlagen haben richtplancharakter. Die detaillierte Gestaltung der Umgebung ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens bewilligen zu lassen.

8. Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplanes ist der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Für gewerbliche Nutzung gelten gemäss Art. 42 LSV um 5 dB(A) höhere Werte. Aufgrund des Lärmgutachtens werden die massgebenden Belastungsgrenzwerte eingehalten. Im Baubewilligungsverfahren ist der entsprechende Nachweis zu erbringen.

9. Schlussbestimmungen

- 9.1 Integrierender Bestandteil des Gestaltungsplanes sind:
- Sonderbauvorschriften
- 9.2 Zur Beurteilung des Bauvorhabens und Erläuterung dienen:
- Planungsbericht
 - Grundrisse 1:500 Plan Nr. 071-02, Datum 10.7.1992
 - Fassadenpläne 1:200 Plan Nr. 071-03, Datum 10.7.1992

Diesen Unterlagen kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu.

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

10. Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan "Knobelhof" und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

27.4.1992 wb/os/fu
26.8.1992 wb/fu