

EINWOHNERGEMEINDE DER STADT GRENCHEN

BAUDIREKTION

os/wb/fu/es
hm/es
sc/es
hm/es

19.5.1992
19.8.1992 Korr.
24.8.1992 Korr.
30.10.1992 Korr.

GESTALTUNGSPLAN " MOLERHOF " SONDERBAUVORSCHRIFTEN

GENEHMIGUNGS-VERMERKE

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 12.11.92 BIS 11.12.92

GENEHMIGT VON DER BAUKOMMISSION MIT BKB NR. 231 VOM 25.5.92

DER PRÄSIDENT:

GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT

DER SEKRETÄR:

MIT GRB NR. 7985 VOM 27.10.92

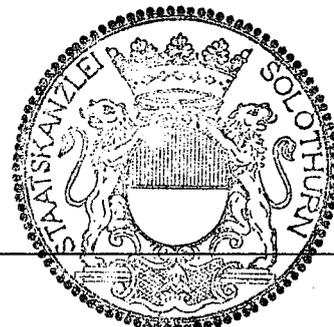
DER STADTPRÄSIDENT:

GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT

DER STADTSCHREIBER:

MIT RRB NR. 1285 VOM 06. April 1993

DER STAATSSCHREIBER:



0001
2019

0001

0001

0001

Gestaltungsplan "Molerhof"

Sonderbauvorschriften

1. Allgemeines

Gestützt auf § 44 BauG erlässt die Einwohnergemeinde Grenchen den Gestaltungsplan für das Gebiet "Molerhof". Dieser Gestaltungsplan enthält Sonderbauvorschriften, die von den allgemeinen, baupolizeilichen Bestimmungen abweichen.

2. Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Landschaftsbild eingebetteten, verdichteten Wohnüberbauung. Angestrebt wird eine gute Abstimmung der verschiedenen Bauten und Ausbautetappen untereinander und auf die Topographie sowie eine gute architektonische und städtebauliche Gesamtgestaltung der Bauten mit ihren Aussenräumen.

Ein weiteres Ziel ist eine unauffällige, in die Landschaft eingepasste Fernwirkung.

3. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan 1:500 mit einer punktierten Linie umrandete Gebiet, umfassend die Parzellen:

- GB 7235 Baubereich G (Einwohnergemeinde Grenchen)
- GB 7312 Baubereich S (Schmid Geschäftshäuser AG)
- GB 7252 Baubereich H (Walter Hauenstein AG)
- sowie Teile des öffentlichen Strassenraumes.

4. Bauvorschriften

4.1 Die Bauten dürfen nur innerhalb der durch eine strichpunktierte Linie umgrenzten Baubereich erstellt werden. Für unterirdische Bauten sind die Baubereiche durch eine gestrichelte Linie markiert.

4.2 Die zulässige Geschosshöhe beträgt 2 G. Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann jedoch von der zonenmässigen Geschosshöhe abgewichen werden, was aus den Schnitten ersichtlich ist.

4.3 ~~Die max. zulässige Ausnutzungsziffer (AZ):~~

- gemäss W2	=	0.50
- Bonus für Verdichtung	=	0.10
Total	=	0.60

RRB Nr. 1461 vom 10.05.94 beachten

5. Erschliessung

5.1 Die Quartierserschliessung erfolgt:

a) für den Motorfahrzeugverkehr über die öffentlichen Strassen wie:

- den Molerweg
- die Haldenstrasse
- die Bergstrasse

b) für den Fussgängerverkehr:

- ab Quartierserschliessungsstrassen und Parkplätzen über Schräglifte und Fussgängerwege
- ab unterirdischen Einstellhallen über Vertikallifte, Schräglifte und das Fussgänger-netz.

5.2 Die Verlängerung des Molerweges ist als öffentliche Strasse und Sackgasse verkehrsberu-higt gestaltet. Die Strasse wird in die Kategorie als Erschliessungsstrasse zugeteilt.

5.3 Entwässerungskonzept

Mit der Baugesuchseingabe ist über das ganze Gebiet ein Entwässerungskonzept einzurei-chen. Dabei sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu berücksichtigen:

- Quell-, Sicker- und Drainagewasser ist separat abzuleiten.
- Schmutz- und Dachwasser sowie teilweise das Oberflächenwasser von Strassen und Plätzen ist der Mischkanalisation zuzuführen.
- Zur Ableitung der später anfallenden Abwässer von der Parzelle GB 3559 sind im Bau-bereich S 3 Abwasserleitungen mit den erforderlichen Dimensionen laut Berechnung bis zur nördlichen Parzellengrenze zu erstellen (siehe auch Eintrag im Grundbuch) und für den späteren Anschluss offen zu halten.

5.4 Parkierung

- 5.4.1 Insgesamt sind ca. 246 Parkplätze vorgesehen. Davon sind 24 oberirdisch gedeckt und 51 oberirdisch offen angeordnet. Von den oberirdisch angeordneten Parkplätzen sind 25 für Besucher zu bezeichnen und zu reservieren. Zudem sind 12 Abstellplätze entlang der Bergstrasse auch zugunsten des Restaurants Alpenblick gestützt auf eine privatrechtliche Regelung bestimmt.
- 5.4.2 Jeder Wohneinheit ist mindestens ein Abstellplatz zuzuteilen. Bei Verkauf der Wohneinheiten sind die Abstellplätze durch Einräumung von dinglichen Rechten zuzuweisen.
- 5.4.3 Es dürfen keine Parkplätze an ausserhalb des Geltungsbereiches liegende Bewohner vermietet oder verkauft werden.

6. Gestaltungsvorschriften

6.1 Dächer

Im Baubereich H sind jeweils die obersten Häuser der Gebäudegruppen zu begrünen.

Geneigte Dächer

Ziegel dunkelbraun bis braunrot.

6.2 Terrassen

Die Brüstungen der als Terrassen genutzten Dächer sind auf der Hauptfassadenseite und wo möglich auch seitlich zu begrünen.

6.3 Fassaden

- Verputz mit muraler Gestaltung
- Struktur- und Waschbeton nur in Ausnahmefällen (z.B. bei Sockelgeschossen)

6.4 Gartenhallen, Wintergärten

- Tragkonstruktionen und Fensterrahmen: Holz natur, behandelt oder farbig lackiert, Metall farbig lackiert oder Kunststoff
- Bedachungen in Ziegel dunkelbraun bis braunrot sowie Kupfer oder kupferfarbig.

6.5 Hoch in Erscheinung tretende Fassaden:

- sind zu vermeiden resp. abgestuft und durch entsprechende architektonische Gliederung und Farbgebung zurückhaltend zu gestalten.

7. Vorschriften für die Umgebungsgestaltung

Die im Situationsplan 1:500 dargestellte Umgebungsgestaltung und Anordnung der Verkehrsflächen, Fussgängerwege und Grünanlagen gelten als Richtplan. Die detaillierte Gestaltung der Umgebung ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens genehmigen zu lassen.

7.1 Stützmauern sind möglichst niedrig, begrünt und aufgelockert zu gestalten. Als Material kommen in Frage:

- .Natursteinmauern sowie
- .Struktur- oder Waschbeton

7.2 Beläge: Plätze, Strassen, Fahrbereiche, Wege und Abstellplätze sind wie folgt zu gestalten:

- | | | |
|-----------------------|---|------------------------------------|
| Asphaltbelag für | - | Fahrbereich Molerweg bis Kehrplatz |
| | - | Zufahrten zu Einstellhallen |
| Pflasterung für | - | Wege und Plätze |
| | - | überdeckte Parkplätze |
| | - | Molerweg (Westteil ab Kehrplatz) |
| Rasengittersteine für | - | offene Abstellplätze |
| Gartenkies für | - | kleinere Bereiche, Wege und Plätze |

7.3 Kinderspielplätze

Innerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Kinderspielplätze vorzusehen, welche die nachstehend aufgeführten Flächen aufweisen müssen:

- . im Baubereich E 500 m²
- . im Baubereich S 500 m²
- . im Baubereich H 300 m²

7.4. Die Bepflanzung

Der Wuchs von Pflanzungen ist innerhalb der Hausparzellen auf die First- bzw. bei Flachdächern auf die Gebäudehöhe zu begrenzen. Durch die Bepflanzung sind in folgenden Bereichen Akzente zu setzen:

- öffentlicher Weg, Strassenüberquerungen, Ein- und Ausmündungen
- Einfahrten bei den Parkgaragen
- Kehrplätze 1 + 2 des Molerweges
- Piazzas / Kinderspielplätze

7.5 Kehricht und Kompostierung

Containerabstellplätze sind abgedeckt, entlang den Strassen anzuordnen. Für die Kompostierung kann innerhalb des Waldabstandsgebietes im Baubereich S ein Standort vorgesehen werden.

8. Energiekonzept

Die Energieversorgung ist so zu konzipieren, dass die Energie wirtschaftlich (neuzeitliche Heizsysteme usw.) und umweltgerecht eingesetzt wird.

Das Konzept ist mit den erforderlichen Nachweisen im Baugesuchsverfahren vorzulegen.

9. Schlussbestimmungen

9.1 Nebst dem Gestaltungsplan Sit. 1:500 (Nr. 9031-01 vom 5.8.92) bildet der beiliegende Schnittplan 1:500 (Nr. 9031-02 vom 11.8.1992) mit seinen Schnitten A-J integrierender Bestandteil des Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften

9.2 Als Beilage dient ein Planheft (A4), welches Richtplancharakter aufweist.

9.3 Für die Erteilung der Baubewilligung bleibt das Baugesuchsverfahren vorbehalten. Die Baubewilligung kann in Etappen erteilt werden, sofern dadurch die Gesamtwirkung der Ueberbauung nicht in Frage gestellt wird.

9.4 Die Baukommission 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 gewährt bleiben.

10. Inkraftsetzung

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

19.5.1992 os/wb/fu/es

19.8.1992 hm/es Korr.

24.8.1992 sc/es Korr.

30.10.1992 hm/es Korr.

