

EINWOHNERGEMEINDE DER STADT GRENCHEN

Gestaltungsplan "KASTELSSTRASSE - STEINACKERWEG "

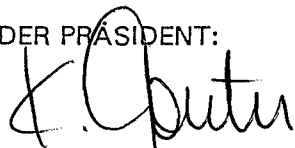
Sonderbauvorschriften

GENEHMIGUNGS-VERMERKE

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 7. 1.1993 BIS 5.2.1993

GENEHMIGT VON DER BAUKOMMISSION MIT BKB NR. 420 VOM 16.11.1992 Planaufgabe
72 VOM 29.03.1993 Weiterleitung

DER PRÄSIDENT:

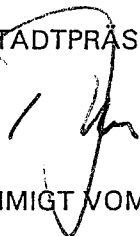


DER SEKRETÄR:

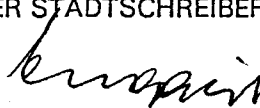


GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT MIT GRB NR. 8123 VOM 15.12.1992 Planaufgabe
8428 VOM 25.05.1993 Weiterleitung

DER STADTPRÄSIDENT:



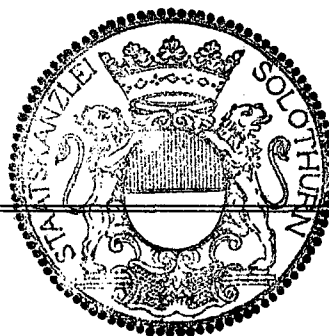
DER STADTSCHREIBER:



GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT

MIT RRB NR. 2835 VOM 24.08.1993

DER STAATSSCHREIBER:

Gestaltungsplan "Kastelsstrasse-Steinackerweg"

Sonderbauvorschriften

1. Allgemeines

Gestützt auf § 44 PBG erlässt die Einwohnergemeinde Grenchen den Gestaltungsplan für das Gebiet Kastelsstrasse-Steinackerweg. Dieser Gestaltungsplan enthält Sonderbauvorschriften, die von den allgemeinen, baupolizeilichen Bestimmungen abweichen.

2. Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten, gemischten und verdichteten Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität. Die Ueberbauung umfasst neben Wohnbauten nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

Angestrebt wird eine gute Abstimmung der verschiedenen Nutzungsbereiche untereinander sowie eine gute architektonische Gesamtgestaltung.

3. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan 1:500 mit einer punktierten Linie umrandete Gebiet, umfassend die Parzellen GB 4080, GB 2966 sowie das öffentliche Strassengebiet GB 90087 (Steinackerweg) und GB 90115 als Teil des bestehenden Fussweges. Die vorgenannten Strassenstücke sind mit RRB 746/10.3.1992 aufgehoben.

4. Bauvorschriften

- 4.1 Die Bauten dürfen die Hausbaulinien für ober- und unterirdische Bauten nicht überschreiten.
- 4.2 Die zulässigen Gebäudehöhen richten sich nach den in den Schnitten eingetragenen Höhenkoten (Meereshöhen) mit einer Abweichungstoleranz von ± 30 cm.
(Höhenfixpunkt: Nr. 80, Kastelsstrasse Nr. 8 = 462,912 m ü. M., Mauersockel rechts vom Eingang)
- 4.3 Die Bewilligung der Gebäudeabstände werden unter dem Vorbehalt erteilt, dass keine feuerpolizeiliche oder wohnhygienische Probleme entstehen, was im Baugesuchsverfahren nachzuweisen ist.

- 4.4 Die Ausnützungsziffer (AZ) ergibt sich aus den gemäss Gestaltungsplan, zulässigen Gebäudehöhen, Geschossezahlen und den Gebäudegrundflächen (BGF).
- 4.5 Die Ueberbauungsziffer darf den Wert von 50 % und die Grünflächenziffer einen solchen von 40 % nicht über- bzw. unterschreiten.

4.6 Zugänge sind behindertengerecht auszuführen.

4.7 Dachformen

- a) Für die Hauptbauten gilt:
Ueber das ganze Planungsgebiet einheitliche, teilweise begrünte Flachdächer.
- b) Für Zwischen-, An-, Neben- und 1-geschossige Bauten sind Flachdächer oder flach geneigte (bis 7°) Dächer vorzusehen; Pergolas und Glasdächer sind in Form und Neigung frei.
- c) Dachterrassen, insbesondere Dachaufbauten müssen in Mass und Gestaltung sorgfältig in die gesamte Dachlandschaft integriert werden.

5. Nutzungsvorschriften

5.1 Art der Nutzung

Mindestens 70 % der Bruttogeschossfläche sind der Wohnnutzung, mindestens 8 % sind für Gewerb/Dienstleistungen vorbehalten.

5.2 Mass der Nutzung

Die Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt für das ganze Gebiet max. 14'600 m², min. 11'600 m². Die Ausnützungsziffer beträgt somit max 0.8, min. 0.64.

5.3 Nutzungsverteilung

Die Nutzungsverteilung nach Art und Mass geht aus den im Plan enthaltenen Baufeldspezifikationen hervor.

6. Verkehrsvorschriften

- 6.1 Die Zufahrt zur Ueberbauung und zu den beiden Einstellhallen erfolgt sowohl von der Wiesenstrasse als auch von der Kastelsstrasse.
- 6.2 Auf der Verbindung zwischen Wiesenstrasse und Kastelsstrasse ist ein öffentliches Fussweg- und Radfahrrecht einzuräumen.
- 6.3 Auf der Fusswegverbindung zwischen Wiesenstrasse und Tunnelstrasse ist ein öffentliches Fusswegrecht vorzusehen.
- 6.4 Die übrigen internen Erschliessungswege dienen lediglich dem Radfahrer und dem Fussgänger und sind für Notfall-, Unterhalts- sowie für Zügelfahrzeuge auszubilden.

6.5 **Parkplätze**

- 6.5.1 - Insgesamt dürfen im Maximum 200 Parkplätze erstellt werden. Davon sind im Maximum 32 oberirdisch anzuordnen und für Besucher zu reservieren.
 - 6.5.2 - Wird durch die spätere Nutzung (Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe) die maximal zulässige Parkplatzzahl von 200 überschritten, so ist für die Ueberschreitung eine Ersatzabgabe zu leisten. Die definitive Parkplatzzahl wird im Baugesuchsverfahren bestimmt.
 - 6.5.3 - Jeder Wohneinheit ist mindestens ein Abstellplatz zuzuweisen. Sofern die Wohnungen im Stockwerkeigentum verkauft werden, sind die Abstellplätze durch Einräumung von dinglichen Rechten zuzuteilen.
 - 6.5.4 - Fremdvermietungen von Parkplätzen oder Halleneinstellplätzen an Fahrzeughalter ausserhalb des Geltungsbereiches sind nicht gestattet.
- 6.6 Es sind genügend gedeckte Veloabstellplätze vorzusehen.

7. **Gestaltungsvorschriften (Fassaden)**

Die in den Fassadenplänen dargestellten Ansichten sind lediglich bezüglich ihres Charakters, nicht aber bezüglich der Detailgestaltung verbindlich. Die Detailgestaltung, Material- und Farbwahl werden im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festgelegt.

8. **Lärmschutz**

Die bestehenden und künftigen Lärmbelastungen an der Kastelsstrasse und Alpenstrasse sind für das Gestaltungsplangebiet von untergeordneter Bedeutung, so dass die Immissionsgrenzwerte mit hoher Wahrscheinlichkeit eingehalten werden können. Im Baubewilligungsverfahren ist der entsprechende Nachweis zu erbringen.

9. **Energiekonzept**

Die Energieversorgung ist so zu konzipieren, dass die Energie wirtschaftlich und umweltgerecht eingesetzt wird.

10. **Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung von Kehricht und Spezialabfällen, wie Glas und Metalle erfolgt mit 1 bis 3 Containeranlagen. Die zweckmässigen Standorte werden im Baugesuchsverfahren festgelegt.

11. Umgebungsgestaltung

- Die im Situationsplan 1:500 vorgesehene Umgebungsgestaltung und Anordnung der Fuss- und Radwege, privaten und öffentlichen Grünanlagen, Sitzplätzen, Siedlungsplatz ist richtungsweisend. Die detaillierte Gestaltung der Umgebung ist für die Ausbauetappe im Rahmen des Baugesuchsverfahrens einzureichen.
- Im weiteren sind die Verkehrsvorschriften unter Ziffer 6 massgebend.

12. Schlussbestimmungen

12.1 Integrierender Bestandteil des Gestaltungsplanes vom 17.9. 1992 Mst. 1:500 sind:

- Sonderbauvorschriften 21.10.1992
- Schnitte Mst. 1:200/17.9.1992

12.2 Zur Beurteilung und Erläuterung des Bauvorhabens dienen:

- Planungsbericht 21.10.1992
- sowie Planheft A3 mit Grundrissen 1:500 und Fassaden 1:500

Diesen Unterlagen kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu.

12.3 Etappierung

Die erste Etappe muss mind. 25 %, jede folgende mind. 15 % der gesamten max. BGF umfassen. Eine Etappe besteht aus einer lückenlosen Gruppe benachbarter Baufelder. Alle Baufelder innerhalb einer Etappe müssen bebaut werden. Erschliessung, Umgebungsgestaltung und Parkierung sind jeweils anteilmässig zu erstellen. Zur Erleichterung der Etappierung der unterirdischen Parkierungsanlagen dürfen die maximal vorgeschriebenen oberirdischen Parkplätze vorübergehend überschritten werden.

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

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

13. Inkrafttreten

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