Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Rodania"

§ 1 Zweck
Die Liegenschaft „Rodania" (Parzelle GB Nr. 7536) an der Riedemstrasse unterliegt gemäss dem Nutrungszonenplan der Stadt Grenchen der Gestaltungsplanpflicht. Im vorliegenden Gesattlungsplan erfolgt die planerische Umsetzung des im öffentlichen Projektwettbewerb obsiegten Projektes „ELLING".

§ 2 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die einschlägigen kantonalen und kommunalen Vorschriften.

§ 4 Nutzung
Zugelassen sind in der ehemaligen Uhrenfabrik Rodania eine Tagesstätte und zwei Wohnheimbauten unterschiedlicher Geschosszahl. Der Anbau des Rodania-Gebäudes (westlicher Teil) und die übrigen bestehenden Bauten (GB Nm. 8a, 8b und 12) werden abgebrochen

§ 5 Ausnützung
Die maximale Ausnutzung ergibt sich aus den Baufeldern und den Gebäudehöhen.

§ 6 Baufelder
Hauptbauten dürfen nur innerhalb der Baufelder errichtet werden. Balkone dürfen bis max. 1.50 m die festgelegten Baubereiche überragen; bei den Gebäudehöhen sind Abweichungen von plus / minus 0.50 m zulässig.

Baufeld A:	Tagesstätte;	Gebäudehöhe 452.20 m.ü.M. (bestehend)
Baufeld B:	Wohnheim	Gebäudehöhe 453.80 m.ü.M.
Baufeld C:	Wohnheim	Gebäudehöhe 450.80 m.ü.M.

§ 7 Kleinbauten
Eingeschossige Kleinbauten sind auch ausserhalb der Baufelder zugelassen.

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstände
Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkten dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

§ 9 Etappierung
Die Tagesstätte mit Wohnheim kann als Ganzes oder in Etappen ausgeführt werden.

§ 10 Erschliessung
1 Die Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.
2 Sämtliche Bauten und Anlagen sind behindertengerecht auszuführen.

§ 11 Abstellplätze
Die im Plan eingetragenen Abstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBV.

§ 12 Zugeordnete Aussenräume
Die zugeordneten Aussenräume sind der Tagestätte bzw. dem Wohnheim zugeordnet und entsprechend zu gestalten und zu möblieren.

§ 13 Grünflächen
Die Grünflächen sind naturnah zu gestalten.

§ 14 Bäume
Die im Gestaltungsplan dargestellten Bäume sind richtungweisend. Es sind standortheimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

§ 15 Altlasten
1 Aufgrund der historischen und technischen Voruntersuchung bzw. den untersuchten Stellen steht fest, dass das mineralische Untergrundmaterial unbelastet ist, d.h. die Richtwerte „u" der Aushubrichtlinie sind unterschritten. Es liegt somit nach AltV kein belasteter Standort vor und somit keine Nutzungseinschränkungen.

2 Die Bauherrschaft ist verpflichtet, beim Abriss bestehender Bauten und beim Aushub ein Altlasten-Fachmann beizuziehen. Für diese Begleitung ist mit den Baugesuchsunterlagen ein entsprechendes Konzept einzureichen.

§ 16 Ausnahmen
Die Baubewilligungsbehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen oder funktionalen Lösung Abweichungen vom Plan und von den einzelnen Vorschriften zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

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