

- § 1 Zweck**
- 1) Die Parzelle GB 1282 "Eschenrain West" an der Schlachthausstrasse/Eschenstrasse unterliegt, gemäss Nutzungsplan der Stadt Grenchen, der Gestaltungsplanpflicht. Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften ersetzt in seinem Geltungsbereich alle vorgängigen Bestimmungen des Gestaltungsplans "Überbauung Bockrain" vom 03.04.1984
- 2) Der Gestaltungsplan "Eschenrain West" Parzelle 1282 mit Sonderbauvorschriften bezweckt:
- die gute Einpassung der Baukörper in die gegen Norden abfallende Parzelle
 - die Regelung einer zweckmässigen Erschliessung
 - die Gewährleistung einer einheitlichen, zeitgemässen Architektur, auch bei etappenweiser Realisierung
- § 2 Geltungsbereich**
- Der Gestaltungsplan 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 Ausnützung**
- Das Mass der Ausnützung ergibt sich aus den Baufeldern und den möglichen anrechenbaren Geschossflächen. Die Untergeschosse werden nicht angerechnet.
- § 5 Baufelder / Gebäudehöhe**
- Die Bauten dürfen nur innerhalb der Baufelder errichtet werden; die max. Grundfläche der Gebäude ist damit definiert. Ein Verschiebungsspielraum der definierten Baukörper von 1 m wird toleriert. Balkone sind als eigenständige Vorbauten ausserhalb der Baufelder bis zur Balkonvorbaulinie zugelassen. Als max. absolute Höhen der Baukörper gelten die in den Schnitten eingetragenen Höhenkoten (Meereshöhen) mit einer Abweichungstoleranz von $\pm 0,5$ m.
- Baufeld A: max. absolute Höhe des Baukörpers 455,50 m.ü.M
Baufeld B: max. absolute Höhe des Baukörpers 460,20 m.ü.M / 462.20 m.ü.M
Baufeld C: max. absolute Höhe des Baukörpers 457,00 m.ü.M
Baufeld D: max. absolute Höhe des Baukörpers 460,70 m.ü.M / 462.70 m.ü.M
- § 6 Kleinbauten**
- 1) Eingeschossige Kleinbauten und Hauseingänge sind auch ausserhalb der Baufelder zugelassen /z.B. für Velos, Kehrriecht und Wintergärten.
- 2) Sitzplatzüberdeckungen und Wintergärten sind in Volumen, Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.
- § 7 Etappierung**
- Die Bebauung kann etappiert werden.
Die Bebauung der Baufelder A - D ist zusammen in einer Baubewilligung zu beantragen.
- § 8 Erschliessung**
- 1) Die Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig, d.h. via Schlachthausstrasse.
- 2) Die Notzufahrt erfolgt vom Parkplatz in westlicher Richtung über den öffentlichen Fussweg (Parz. GB Nr. 90395). Mit geeigneten Massnahmen ist dafür zu sorgen, dass die interne Notzufahrt mit Motorfahrzeugen nicht durchgehend bis in den Schalensteinweg befahren wird, bzw. keine direkte Ausfahrt in die Schlachthausstrasse möglich ist. Für Velos und Fussgänger soll dieser Weg durchlässig sein.
- § 9 Lärmschutz**
- Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass für die neue Überbauung die entsprechenden Immissionsgrenzwerte (ES III) eingehalten werden. Lärmreflexionen auf Nachbargrundstücke sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit zu vermeiden.

- § 10 Abstellplätze**
- 1) Die Autoabstellplätze sind unter der Terrasse der Häuserreihe A + C mit Erschliessung über die Schlachthausstrasse vorzusehen.
- 2) Die Anzahl der Autoabstellplätze wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definiert.
- 3) Besucherparkplätze sind oberirdisch innerhalb des GP-Perimeters anzuordnen.
- § 11 Baugestaltung**
- 1) Der architektonische Ausdruck der ersten Etappe bestimmt in den Grundzügen die Gestaltung und die Architektur aller weiteren Etappen.
- 2) Zugelassen sind Flachdächer und geringfügig geneigte Dächer. Wo die Dächer nicht als Terrassen genutzt werden, sind sie extensiv zu begrünen; Attikadächer sind vollständig zu begrünen. Solaranlagen (bis 1,20 m Höhe) sind gestattet und werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.
- 3) Materialisierung und Farbgebung der Fassaden sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu definieren.
- § 12 Umgebungsgestaltung**
- 1) Die im Gestaltungsplan dargestellte Baumbepflanzung hat richtungsweisenden Charakter. Im Sinne einer Verbesserung der Gesamtsituation kann davon abgewichen werden. Die detaillierte Umgebungsgestaltung und Materialisierung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen. Der Terrainverlauf hat sich nach den Erfordernissen einer zweckmässigen Erschliessung (Hauszugänge) zu richten.
- 2) Grünflächen sind grundsätzlich naturnah zu gestalten.
- 3) Siedlungsinterne Wege und Plätze sind so zu gestalten, dass Regenwasser versickern kann.
- 4) Entsprechend der Etappierung sind gemeinschaftliche Spiel- und Aussenanlagen zu projektieren. Ausmass und Ausrüstung werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definiert.
- 5) Die den Häusern vorgelagerten privaten Freiflächen können optional als Terrassenerweiterung oder Privatgärten ausgebildet werden. Die Gestaltung ist im Baugesuchverfahren im Einzelnen nachzuweisen.
- § 13 Entwässerung**
- 1) Mit dem Baubewilligungsgesuch ist über das gesamte Gebiet ein Entwässerungskonzept einzureichen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Unverschmutztes Niederschlagswasser und Dachwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen.
- § 14 Energie**
- 1) Vor der Baueingabe ist ein Energiekonzept vorzulegen, dessen Erarbeitung frühzeitig mit der Gemeinde und der Energieberatung abzusprechen ist. Wenn nach dem gültigen MINERGIE-Standard gebaut wird, entfällt die Pflicht zur Erstellung eines Energiekonzeptes.
- 2) Das Energiekonzept hat zum Ziel, einen möglichst hohen Anteil des Energiebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken und eine gemeinsame Versorgungseinrichtung zu prüfen.
- 3) Kann der Energiebedarf nicht ganz mit alternativen und/oder erneuerbaren Energieträgern gedeckt werden, ist Gas als ergänzender Energieträger zu verwenden.
- § 15 Ausnahmen**
- Die Baubewilligungsbehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohnhygienischen oder funktionalen Lösung Abweichungen vom Plan und von den einzelnen Vorschriften zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen und kommunalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
- § 16 Inkrafttreten**
- 1) Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.
- 2) Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Gestaltungsplanes werden die Bestimmungen des Gestaltungsplans "Überbauung Bockrain" vom 03.04.1984 für die Parzelle GB Nr. 1282 aufgehoben.