Sonderbauvorschriften

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

1) Die Parzellen GB Nr. 2875 und 6527 zwischen Alpen- und Studenstrasse im Gebiet Kastels sind Teil der Wohnzone gemäss § 13 Zonenreglement und unterliegen gemäss dem Nutzungszonenplan der Stadt Grenchen der Gestaltungsplanpflicht.

2) Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan Kastels mit den dazugehörenden Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt die Erstellung einer guten Wohnüberbauung, die eine hohe wohn-, siedlungs- und landschaftsgestalterische Qualität aufweist und ein differenziertes und marktgerechtes Angebot von Ein-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern anbietet. Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan bildet die Grundlage für die nachfolgende private Parzellierung. Die bauliche Identität des Planungsgebietes als Quartier soll primär durch die Anordnung und die Gestaltung der gebietsinternen öffentlichen und privaten Erschliessungsachsen und -räume erreicht werden. Der Gestaltung des öffentlichen Strassenraumes und der privaten Zugänge und Vorplätze ist deshalb besondere Bedeutung beizumessen.

3) Die im Plan vermerkten Landabtauschgeschäfte sind privatrechtlich sicherzustellen, bevor der Gemeinderat den Erschliessungs- und Gestaltungsplan genehmigt.

§ 2 Geltungsbereich

1) Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan mit einer punktierten Linie gekennzeichneten Gebiet.

2) Das "Teilgebiet Ost" ist nur richtungsweisend dargestellt. Für dieses Gebiet ist ein separater Gestaltungsplan zu erlassen.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften und die verbindlichen Angaben in den Plänen nichts anderes bestimmen, gelten die einschlägigen kantonalen und kommunalen Vorschriften.

Bauvorschriften

§ 4 Baufelder / Ausnützung

1) Die Baufelder stellen die max. Ausdehnung der Bauten dar.

2) Die Baufelder ergeben sich aus den im Plan eingetragenen, minimalen Grenzabständen.

3) Die im Plan pro Parzelle eingetragenen minimalen und maximalen Bruttogeschossflächen sind zwingend einzuhalten.

§ 5 Grenz- und Gebäudeabstände

1) Gegenüber von nicht einbezogenen Grundstücken sind die Abstände gemäss kant. Vorschriften einzuhalten.

2) Abweichungen, insbesondere Grenzbaurechte sind im Plan mittels Baufelder oder Gestaltungsbaulinien festgehalten und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkt dinglicher Rechte (z.B. Dienstbarkeiten).

§ 6 Gestaltungsbaulinie

Wo eine Gestaltungsbaulinie die Lage des Baufeldes definiert, muss mind. ½ der Fassadenlänge auf die Gestaltungsbaulinie gestellt werden.

§ 7 Baubereiche

Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

Baubereiche A: - Wohnungsbau 2-geschossig plus Attika.
- Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer bis 15°- oder Satteldächer bis 30°.
- Autounterstände oder Garagen sind in den dafür bezeichneten Baufeldern zu erstellen.

Baubereiche B: - Wohnungsbau 2-geschossig, 1-geschossig gegen die Studenstrasse.
- Zulässig sind Flachdächer.

Baubereich C: - Wohnungsbau, Terrassenhäuser.
- Max. 3 Geschosse, offene Pergolen und Terrassenüberdeckungen werden nicht angerechnet.
- Zulässig sind Flachdächer.

Baubereiche D: - Wohnungsbau 3-geschossig plus Attika.
- Zulässig sind Flachdächer.
- Die Autoabstellplätze sind je zusammengefasst in einer Autoabstellhalle anzuordnen.

Baubereiche E: - Wohnungsbau 3-geschossig ohne Attika.
- Zulässig sind Flachdächer.

§ 8 Kleinbauten

Eingeschossige Kleinbauten und Hauseingänge sind auch ausserhalb der Baufelder zugelassen (z.B. für Velos, Kinderwagen, Kehricht, Sitzplätze etc.)

§ 9 Etappierung

Die Bebauung kann etappiert werden. Die Etappierung geschieht im Rahmen einer zweckmässigen Erschliessung und richtet sich nach den im Raumplanungsbericht dargestellten Entwicklungsschritten 1 bis 3.

Baugestaltung

§ 10 Dachgestaltung

1) Schwach geneigte Pultdächer und Flachdächer sind dort, wo sie nicht begehbar sind, zu begrünen. Dachformen siehe § 7 Baubereiche.

2) Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung und Fotovoltaikmodule zur Stromerzeugung (bis 1.50 m Höhe ab Dachhaut) zugelassen. Diese werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

Erschliessung / Parkierung / Ver- und Entsorgung

§ 11 Übergeordnete Erschliessung

1) Die Einfahrt ins Planungsgebiet erfolgt primär von der Alpenstrasse und sekundär von der Studenstrasse. Die interne Erschliessung erfolgt über die im Erschliessungs- und Gestaltungsplan ausgewiesenen öffentlichen und privaten Erschliessungsstrassen.

2) Für Fussgänger und Velofahrer ist eine öffentliche Verbindung zwischen Alpenstrasse und Studenstrasse in nord-südlicher Richtung und ein Anschluss nach Osten an die Kastelsstrasse sicherzustellen. Für Motorfahrzeuge ist eine direkte Durchfahrt auf dieser Achse nicht zugelassen. Der Anschluss nach Osten in die Kastelsstrasse ist auch provisorisch zu ermöglichen, wenn die Parzelle GB Nr. 6527 noch nicht überbaut ist.

§ 12 Abstellplätze für Autos und Zweiräder

Jeder Wohneinheit ist mind. ein Autoabstellplatz zuzuordnen, welcher bei einer Übertragung zwingender Bestandteil der Wohnung sein muss. Besucherparkplätze dürfen nicht fest vermietet werden. Die definitive Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Zweiräder wird im Bewilligungsverfahren definiert.

§ 13 Entwässerung

- 1) Die Entwässerung geschieht grundsätzlich im Mischsystem. Für ständig fliessendes Wasser steht eine beschränkte Kapazität einer Sauberwasserleitung zur Verfügung. Das Meteorwasser ist deshalb nach Möglichkeit zu reduzieren.
- 2) Folgende Massnahmen bewirken eine Reduktion, bzw. Retention des Meteorwassers und sind bei der Projektierung von Bauvorhaben verbindlich zu berücksichtigen:
  - Begrünung der Dachflächen.
  - Retention im Gelände, oder technische Retention.
  - Private Vorplätze sind versickerungsfähig zu gestalten.

§ 14 Energie

- 1) Die Gebäudehülle muss mind. die gesetzlichen Anforderungen gemäss "Standardlösung 1" der Verordnung zum Energiegesetz (EnVSO) erfüllen.
- 2) Mind. 50% der Warmwasseraufbereitung sind mit erneuerbarer Energie sicher zu stellen.
- 3) Für Terrassen- und Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten ist eine gemeinsame Energieversorgungsanlage zu erstellen.

Umgebung

§ 15 Terraingestaltung

Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken und haben gegenüber Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters die Masse der baurechtlichen Grundordnung einzuhalten.

§ 16 Strassenraum- und Platzgestaltung

- 1) Die Gestaltung der Verkehrswege umfasst die eigentlichen Verkehrsflächen, sowie die für Gestaltungsmassnahmen vorgesehenen öffentlichen Grünflächen entlang von Fahrbahn und Gehwegen. Die detaillierte Gestaltung von Strassen und Plätzen inkl. Materialisierung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Für öffentliche und private Erschliessungsanlagen sind separate Baubewilligungsverfahren durchzuführen.
- 2) Stützmauern entlang der öffentlichen und privaten Erschliessungsstrassen und Fusswegen dürfen ein maximale Höhe von 1.20 m aufweisen. Sie sind mural auszuführen. Brüstungen und Geländer sind einheitlich auszubilden. Bei Hauszufahrten müssen die Übersichtsverhältnisse sicher gestellt sein.

§ 17 Bepflanzung

- 1) Für die übergeordnete Bepflanzung inkl. Bäume sind standortheimische Pflanzen zu wählen.
- 2) Die im Gestaltungsplan dargestellte Baumbepflanzung hat richtungsweisenden Charakter. Abweichungen in der Ausführung sind zulässig, wenn sie eine Verbesserung bewirken und dem Gesamtkonzept nicht widersprechen.

§ 18 Spiel- und Aufenthaltsbereiche

Ausmass und Ausrüstung von gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereichen werden, dort wo vorgeschrieben, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definiert.

Schlussbestimmungen

§ 19 Ausnahmen

Die Baubewilligungsbehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohnhygienischen oder funktionalen Lösung Abweichungen von Plan und Sonderbauvorschriften zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 20 Inkrafttreten

- 1) Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.
- 2) Gleichzeitig mit der Genehmigung des Erschliessungs- und Gestaltungsplan Kastels ist der Erschliessungsplan Studenstrasse zu genehmigen.