

Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften  
"Molerhof 2" GB. NR. 7312

Aufhebung des GP "Molerhof West" GB NR. 7312 Teiländerung  
GP Molerhof vom 06.04.1993 RRB NR. 3033 vom 16.12.1997

Genehmigungsvermerke

|                                                         |                                                            |                                                                                 |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Öffentliche Planaufgabe vom:                            | vom 29. September                                          | bis 28. Oktober 2008                                                            |
| Genehmigt von der Bau-, Planungs- und Umweltkommission: | Bapluk B Nr. 82                                            | vom 04.08.2008                                                                  |
| Genehmigt vom Gemeinderat:                              | GRB Nr. 2105                                               | vom 16.09.2008                                                                  |
| Der Stadtpräsident:                                     | Der Stadtschreiber:                                        |                                                                                 |
| Genehmigt vom Regierungsrat:                            | RRB Nr. 315                                                | vom 2.3.09                                                                      |
| Der Staatsschreiber:                                    |                                                            |                                                                                 |
| Datum:                                                  | 09.12.2008                                                 |                                                                                 |
| Projektverfasser                                        | Luisier Architekt<br>Mattenstrasse 108<br>2503 Biel-Bienne | Tel. +41(0)32 361 20 50<br>Fax. +41(0)32 361 20 49<br>bernard.luisier@sbarch.ch |

§ 1 Allgemeines

- Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Molerhof 2“ ersetzt in seinem Geltungsbereich alle Bestimmungen des vorgängigen Gestaltungsplans „Molerhof West“ GB. NR. 7312 Teiländerung GP Molerhof vom 06.04.1993 RRB NR. 3033 vom 16.12.1997.
- Gestützt auf § 14 Abs. 2 i. V. m. § 44 ff. PBG erlässt die Stadt Grenchen den Gestaltungsplan für das Gebiet „Molerhof 2“. Dieser Gestaltungsplan enthält Sonderbauvorschriften, die von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen.

§ 2 Zweck

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Molerhof 2“ bezweckt die Erstellung einer guten Wohnüberbauung, die eine hohe wohn-, siedlungs- und landschaftsgestalterische Qualität aufweist und ein differenziertes marktgerechtes Angebot von Doppel- und Mehrfamilienhäusern anbietet. Angestrebt wird eine gute Abstimmung der verschiedenen Bauten und Ausbauten untereinander und auf die Topographie sowie eine gute architektonische Gesamtgestaltung der Bauten mit ihren Aussenräumen.

§ 3 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das, im Situationsplan Mst. 1:500 mit einer punktierten Linie umrandete Gebiet, umfassend die Parzelle GB 7312, sowie Teile des öffentlichen Strassenraumes (Wendeplatz Molerweg).

§ 4 Stellung zur Bauordnung

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

§ 5 Baufelder / Gebäudehöhe

- Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baufelder erstellt werden. Für unterirdische Bauten sind die Baufelder durch eine rote gestrichelte Linie markiert. Balkone sind als eigenständige Vorbauten in den vorgegebenen Baufeldern zugelassen. Die Baufelder sind in Baubereiche A, B, C und D zusammengefasst. In den Baubereichen C und D dürfen die obersten Geschosse nicht über die gesamte Breite der einzelnen Baufelder erstellt werden. Ein Verschiebungsspielraum der Baubereiche von 1m wird toleriert. Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Vorschriften:  
Baubereich A: Doppelhäuser 2-geschossig  
Baubereich B 1-2: Doppelhäuser 2-geschossig  
Baubereich B 3-4: Doppelhäuser 3-geschossig  
Baubereich C: Wohnungsbau 4- bzw. 3-geschossig  
Baubereich D: Wohnungsbau 3- bzw. 2-geschossig
- Als maximale Dachhöhe gilt die, im Plan und in den Schnitten eingetragenen Höhenkoten mit einer Abweichungstoleranz von +/-0.50m. Die Ausnutzungsziffer von max. 0.66 darf nicht überschritten werden.
- Das Mass der Ausnutzung ergibt sich aus den Baufeldern und den möglichen anrechenbaren Geschossflächen. Die Untergeschosse werden nicht angerechnet.
- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

§ 6 Grenz- und Gebäudeabstände

- Gegenüber von nicht einbezogenen Grundstücken sind die Abstände gemäss kant. Vorschriften einzuhalten.
- Die Unterschreitung von Grenz- und Gebäudeabständen innerhalb des Planungsgebietes sind im Plan mittels Baufelder festgehalten und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkt dinglichen Rechte (z.B. Dienstbarkeiten).

§ 7 Kleinbauten

Eingeschossige oberirdische und unterirdische Kleinbauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zugelassen, z.B. für Eingänge, Aussentreppen, Aussenlifte, Velos, Kehricht. Diese Bauten und baulichen Anlagen dürfen nicht näher als 6.00m an den Wald gestellt werden. § 3 Abs. 2 Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand.

§ 8 Etappierung

Die Überbauung kann etappiert werden.  
Etappe DEFH: Baubereiche A+B  
Etappe MFH: Baubereiche C+D

§ 9 Erschliessung

- Die Quartierserschliessung erfolgt:  
a) für den Motorfahrzeugverkehr: über den Molerweg und die Haldenstrasse  
b) für den Fussgänger: ab Quartierserschliessungsstrassen über die Fussgängerwege ab unterirdischen Einstellhallen über Vertikallifte und das Fussgängeretz.
- Die Verlängerung des Molerweges ist eine verkehrsarme Privatstrasse und dient als Aufenthaltsbereich. Sie wird lediglich als Zufahrtsstrasse für Besucher und Zügelwagen sowie als Notzufahrt für Feuerwehr und Ambulanz genutzt.

§ 10 Abstellplätze

- Insgesamt sind ca. 79 Parkplätze vorgesehen. Für Besucher werden davon 8 PP von der Haldenstrasse aus erschlossen (5 PP ungedeckt und 3 PP in der Einstellhalle).
- Die Parkierung der Fahrzeuge erfolgt grundsätzlich in unterirdischen Einstellhallen. Die Menge der Abstellplätze ist anteilmässig auf die verschiedenen Baubereiche aufgeteilt (ab Molerweg ca. 32 PP und ab Haldenstrasse ca. 47 PP).
- Jeder Wohneinheit ist mindestens ein Abstellplatz zuzuteilen. Es besteht die Möglichkeit weitere Besucherparkplätze in den Einstellhallen zu markieren. Diese können im Baugesuchverfahren verlangt werden.
- Die definitiv erforderliche Parkplatzzahl wird im Baugesuchverfahren festgelegt.

§ 11 Baugestaltung

- Gliederung der Bauten  
Die Baubereiche A + B und die Baubereiche C + D bilden Gebäudegruppen. Jede Gebäudegruppe soll einen kohärenten architektonischen Ausdruck haben und in der Umgebung als Einheit auftreten.
- Dächer  
Zugelassen sind Flachdächer und geringfügig geneigte Pultdächer. Wo die Dächer nicht als Terrassen genutzt werden, sind sie extensiv zu begrünen. Als maximale Dachhöhe gelten die, im Plan und in den Schnitten eingetragenen Höhenkoten mit einer Abweichungstoleranz von +/-0.50m. Attikas sind nicht zugelassen.  
Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung und Fotovoltaikmodule zur Stromerzeugung (bis 1.50m Höhe ab Dachhaut) zugelassen. Diese werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.
- Fassaden  
Die Materialisierung der Gebäude wird von der topographische Situation bestimmt. Die seitlichen und bergseitigen Fassaden sind mit einem muralen Ausdruck zu gestalten, die talseitigen Fassaden sind grösstenteils verglast auszuführen.

§ 12 Umgebungsgestaltung

- Die im Gestaltungsplan Mst. 1:500 dargestellte Umgebung hat richtungsweisenden Charakter. Die detaillierte Gestaltung der Umgebung ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchverfahrens genehmigen zu lassen. Die im Plan eingetragenen Terrainkoten sind Richtkoten für das Niveau des fertigen Terrains. Abweichungen bis maximal 1.00m sind erlaubt.
- Böschungen und Stützmauer  
Grundsätzlich sind Böschungen Stützmauern vorzuziehen. Insbesondere dürfen die Böschungen zwischen den Baubereichen nicht durch Stützmauer und dgl. ersetzt werden. Bei Terraineinschnitten senkrecht zum Hang sowie entlang der Privatstrasse und beim Wendeplatz sind Stützmauern zugelassen. Brüstungen und Geländer sind einheitlich auszubilden.

3) Wege

Die internen Fahr- und Fussgängerbereiche sowie die Übergänge und Anschlüsse an die Haldenstrasse und den Molerweg sind im Gestaltungsplan richtungsweisend angegeben. Verschiebungen der Linienführung sowie die Ausgestaltung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.  
Die siedlungsinternen Wege ohne Fahrverkehr dienen den Bewohnern als Aufenthalts- und Spielbereiche und sind mind. 1.20m breit.

4) Spielplätze

Entsprechend der Etappierung sind gemeinschaftliche Spiel- und Aussenanlagen im Waldabstandsgebiet zu projektieren. Dieses Gebiet soll als einheitliche Übergangszone zwischen Siedlung und Wald geplant werden. Ausmass und Ausrüstung werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definiert. Ein Waldabstand von 6.00m ist von jeglicher Nutzung freizuhalten.

5) Bepflanzung

Die gemeinschaftlichen Grünflächen insbesondere im Waldabstandsgebiet sind möglichst naturnah zu gestalten.  
Für die übergeordnete Bepflanzung inkl. Bäume sind standortheimische Pflanzen zu wählen. Die im Gestaltungsplan dargestellte Baumbepflanzung hat richtungsweisenden Charakter. Abweichungen in der Ausführung sind zulässig, wenn sie eine Verbesserung bewirken und dem Gesamtkonzept nicht widersprechen.  
Mit dem Baugesuch muss ein Material- und Gestaltungskonzept für Wege, Plätze und die Begrünung und Bepflanzung eingereicht werden.

6) Kehricht und Kompostierung

Containerabstellplätze sind gedeckt zu realisieren. Die Standorte für die Kehrichtabfuhr sind im Gestaltungsplan angeben. Für die Kompostierung kann innerhalb des Waldabstandsgebietes ein Platz vorgesehen werden. Die Anzahl und Art der Container wird im Baugesuchverfahren festgelegt.

§ 13 Entwässerung

- Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Mit der Baugesuchseingabe ist über das gesamte Gebiet ein Entwässerungskonzept einzureichen. Die Anschlüsse für Schmutz- und Sauberwasser sind innerhalb des Planungsgebietes bestehend.
- Quell-, Sicker- und Drainagewasser sind der Sauberwasserleitung zuzuführen. Die oberflächige Versickerung von Wasser von Wegen und Strassen ist anzustreben. Der Anfall von Meteorwasser ist mittels begrünter Dächer möglichst zu reduzieren.
- Zur Ableitung der später anfallenden Abwässer von der Parzelle GB 3559 sind im Baubereich Parzelle 7312 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.

§ 14 Energie

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

§ 15 Schlussbestimmungen

- Für die Einteilung der Baubewilligung bleibt das Baugesuchverfahren vorbehalten. Die Baubewilligung ist über die Gesamtbebauung zu beantragen.
- Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohngyienischen oder funktionalen Lösung Abweichungen von Plan und Sonderbauvorschriften zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und nachbarrechtlichen Interessen gewahrt bleiben.

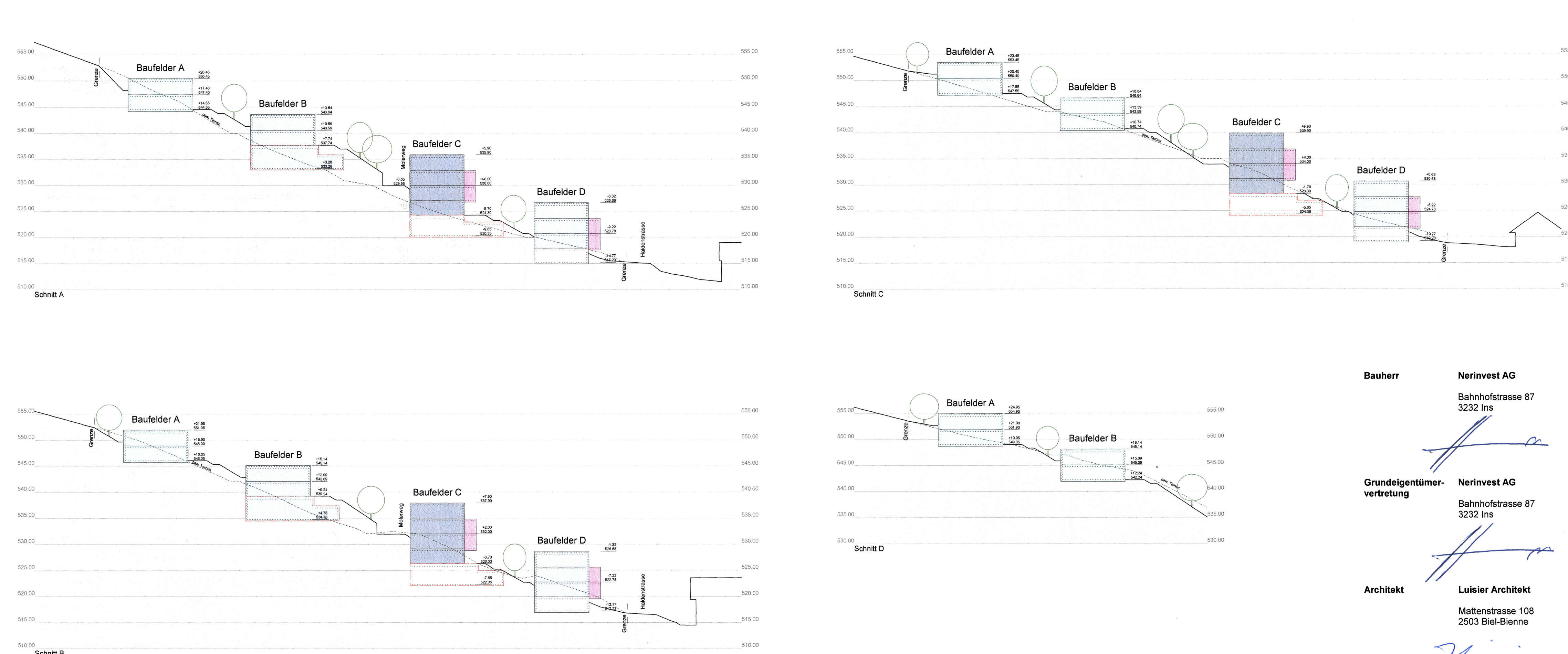
§ 16 Inkraftsetzung

- Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften „Molerhof 2“ treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.
- Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Gestaltungsplans werden die Bestimmungen des Gestaltungsplans „Molerhof West“ GB. NR. 7312 Teiländerung GP Molerhof vom 06.04.1993 RRB NR. 3033 vom 16.12.1997 für die Parzelle GB Nr. 7312 aufgehoben.

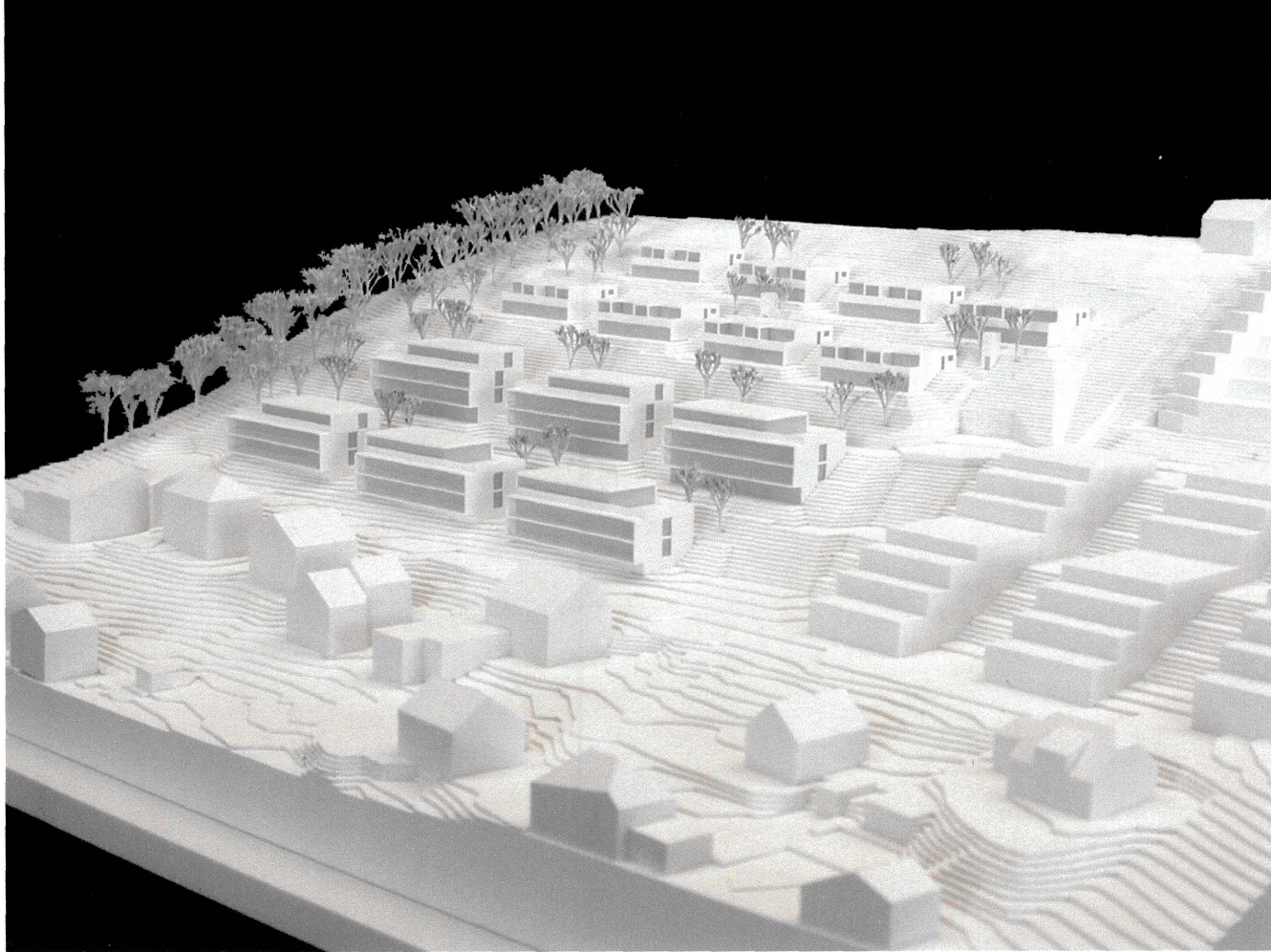
Situationsplan Mst. 1:500



Schnitte Mst. 1:500



Modell des Projekts Mst. 1:500



Legende

- Geltungsbereich
- Baufelder für unterirdische Bauten
- 2-geschossige Bauten
- 3-geschossige Bauten
- 4-geschossige Bauten
- Balkone
- öffentliches Strassennetz
- private Zufahrten und Parkplätze
- private Fussgängerbereiche mit öffentlichem Fusswegrecht
- private Fussgängerbereiche
- Grünflächen
- private Grünflächen
- Spielbereiche
- Bereich Aussenlift
- Ein- und Ausfahrten Einstellhalle
- Höhenfixpunkt 430 = 514.475 m.ü.M.
- best. Bäume (Wald)
- neue Bäume (Richtungsweisend)

Bauherr Nerinvest AG

Bahnhofstrasse 87  
3232 Ins

Grundeigentümer-  
vertretung Nerinvest AG

Bahnhofstrasse 87  
3232 Ins

Architekt Luisier Architekt

Mattenstrasse 108  
2503 Biel-Bienne

*[Signature]*