

Sonderbauvorschriften

Sonderbauvorschriften Teilzonen- und Gestaltungsplan
Gibelinstrasse - Heilbronnerstrasse - SBB

§ 1 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt :

1. eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung, die auf die angrenzenden sehr heterogenen Ueberbauungen mit ihren Aussenräumen reagiert ;
2. eine Wohnüberbauung, die vor allem mit baulichen Massnahmen an den Gebäuden vor den Immissionen der SBB schützt ;
3. eine Aufwertung der öffentlichen Räume, wie attraktiver Fussweg längs der SBB (gestaltete Fassaden, Beleuchtung auf Fussgänger ausgerichtet, Bepflanzung etc.), Allee längs der Heilbronnerstrasse, gut gestaltete Ein- und Ausfahrten, gestaltetes Vorgartengebiet längs der Strassen und Wege etc..

§ 2 Orientierendes Richtmodell

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften wird durch ein Richtmodell ergänzt. Es dient der Interpretation in bezug auf Städtebau und architektonischer Gestaltung des Bauprojektes.

§ 3 Nutzungsart und Nutzungsintensität

Die Nutzungsart ist gemäss PBG geregelt, wobei für die Gebäude auf den Parzellen GB Nrn. 5062, 5063 und 4934 die Besitzstandgarantie gemäss § 34 bis PBG gilt. Für Ergänzungs- und wesentliche Umbauten der bestehenden Gebäude auf den oben erwähnten Parzellen gelten die Vorschriften der Wohnzone W3.

Die Bruttogeschossfläche der Parzellen GB Nrn. 155 + 4583 beträgt max. 6'000 m². Dies entspricht einer Ausnützungsziffer von 0.7.

§ 4 Baubereiche

- Baubereich A

In diesem Baubereich dürfen Bauten mit 4 Vollgeschossen und einer maximalen Breite von 15 m erstellt werden. Ein Attikageschoss ist nicht gestattet.

- Baubereich B

In diesem Baubereich dürfen Bauten mit 3 Vollgeschossen und einer maximalen Breite von 15 m erstellt werden. Ein Attikageschoss ist gestattet.

- Baubereich C

In diesem Baubereich dürfen dreigeschossige Bauten mit einer maximalen Breite von 12 m erstellt werden. Ein Attikageschoss ist nicht gestattet. Das Erdgeschoss ist teilweise transparent, bzw. durchlässig zu gestalten.

- Baubereich D

In diesem Bereich sind zweigeschossige Bauten mit einer maximalen Breite von 15 m zulässig. Ein Attikageschoss ist gestattet.

- Baubereich E

In diesem Baubereich sind eingeschossige Bauten als Anbauten ohne Attikageschoss möglich.

- Vorbauzonen

Die Vorbauzonen sind durch Sitzplätze, Balkone, Erker und Bepflanzungen lebendig auszubilden. Velounterstände, Pergolas sowie kleinere Nebengebäude, wie Spielhäuschen etc., sind im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens zu regeln.

- Hof- und Vorgartenbereiche

Die Hofbereiche und die Vorgärten sind naturnah, als Grün-, Ruhe- oder Kinderspielbereiche attraktiv zu gestalten.

§ 5 Höhenangaben

Die angegebenen Höhenkoten können um 30 cm unter- bzw. überschritten werden.

§ 6 Erschliessung

Die Erschliessung der Parzellen GB Nr. 155 und GB Nr. 4583 mit PW erfolgt über die Heilbronnerstrasse. Die Zufahrt mit Lastwagen darf nur von der Gibelinstrasse her erfolgen.

Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren gemäss KBV 42 festgelegt. Die Besucherparkplätze dürfen teilweise im Vorraum der Parkgaragen plaziert werden.

Die für Feuerwehr, Krankenwagen etc. notwendigen Zufahrtsmöglichkeiten erfolgen auf den Fusswegen. Im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens werden die notwendigen Massnahmen dafür projektiert.

§ 7 Fussweg zum Westbahnhof

Der Fussweg längs der SBB, im Norden des Areals ist ein öffentlich-rechtlicher Fussweg, der die Segetzstrasse mit der Gibelinstrasse verbindet (" Schwarzer Weg ", längs der Geleise SBB).

§ 8 Bauetappen

Die Ueberbauung kann in sinnvollen Etappen erstellt werden; wobei in jeder Etappe die notwendigen Parkplätze erstellt werden müssen.

§ 9 Lärmschutz

Der Lärmschutz gegenüber der SBB muss vor allem durch konzeptionelle Massnahmen (Orientierung, Anordnung und Gestaltung der Gebäude) sowie durch Lärmschutzwände gewährleistet werden.

§ 10 Grundwasser

Die Einbauten im Grundwasser sind grundsätzlich, gemäss Schreiben des Kantonalen Amtes für Raumplanung vom 4. Mai 1995, möglich. Vor Baubeginn ist aber eine wasserrechtliche Bewilligung beim Bau-Departement einzuholen. Unterlage für diese Bewilligung ist ein geotechnisches Gutachten, welches die Auswirkung der Einbauten während und nach den Bauarbeiten auf das Grundwasser und auf die bestehenden Bauten (inkl. SBB-Linie) aufzeigt.

§ 11 Ausnahmen

Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und von den Sonderbauvorschriften zulassen, wenn dabei das Erscheinungsbild der Ueberbauung und ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt wird, und keine öffentlichen und/oder schützenswerten, privaten Interessen verletzt werden.