

Gestaltungsplan mit mit Sonderbauvorschriften für die Kernzone St. Urs A

Masstab 1:200
Grösse 105/60
Datum 29.10.2020
Revidiert 30.12.2020 / 27.01.2021 / 09.03.2021

Öffentliche Mitwirkung vom 05.11.2020 bis 18.11.2020

Öffentliche Auflage vom ... bis ...

Beschlossen vom Gemeinderat am: .....

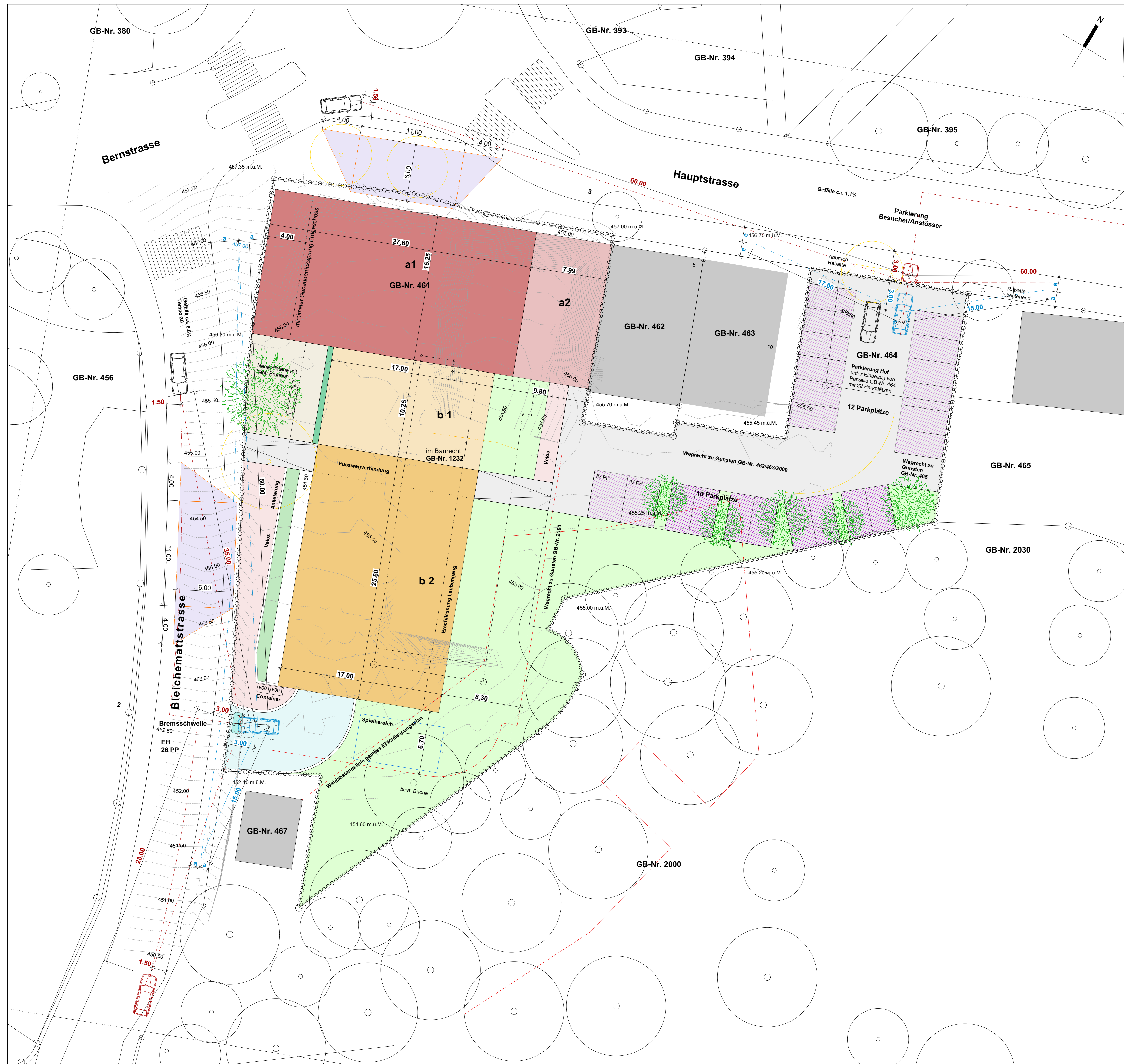
Der Gemeindepräsident: Die Verwaltungsleiterin:

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. ... vom .....

Publiziert im Amtsblatt Nr. ... vom .....

Der Staatsschreiber:

Projektverfasser: W2 Architekten AG, Wasserwerksgasse 10, 3011 Bern



SONDERBAUVORSCHRIFTEN

S1 Zweck
Die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Bebauung auf GBNR 461/1232 nach dem Grundsatz der inneren Verdichtung.
Dieser Gestaltungsplan bildet die Grundlage zur Bebauung eines zentralen Ortes in der Kernzone St. Urs.
Durch Bebauung und Aussenraumgestaltung in hoher Qualität soll ein neuer Anziehungspunkt am St. Ursen Kreisel entstehen.
S2 Geltungsbereich
Die nachstehenden Vorschriften beziehen sich auf das im Gestaltungsplan umrandete Gebiet "St. Urs".
S3 Stellung zur Grundordnung
Soweit die nachfolgenden Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Biberist und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

S4 Nutzungsmass
Das Nutzungsmass ergibt sich aus den im Plan festgelegten Baufeldern und den Sonderbauvorschriften.
S5 Baubereiche
Bauten sind nur innerhalb der Baubereiche zugelassen, dies gilt auch für auskragende Gebäudeteile wie Balkone, Laubengänge oder Vordächer.
Die gemeinsame Einstellhalle darf über die Baufelder herausragen.
Für die einzelnen Baufelder gelten folgende Masse:

Table with 5 columns: Gebäudehöhe, Baufeld a1, Baufeld a2, Baufeld b1, Baufeld b2. Values range from max. 15.50m to max. 4.00m.

Es sind keine zusätzlichen Attikageschosse zulässig. Im Baufeld A ist im Erdgeschoss westseitig ein minimaler Gebäuderücksprung von 4.00m einzuhalten.

S6 Bauserschliessung / Parkierung
Der Aussenraum zum St. Ursen Kreisel ist von Fahrverkehr freizuhalten.
Die Ein-/Ausfahrt zur Einstellhalle für die Anstösser ist zweispurig zu errichten, sie erfolgt von der Bleichmattstrasse her.
Die zweispurige Zufahrt über die Hauptstrasse dient für die Parkplätze von Besuchern und Anstössern.
Bei der Ausfahrt in die Hauptstrasse ist das im Bericht vorgeschlagene Rechtsabbiegegebot zwingend umzusetzen.
Für Dienstleistungen sind maximal 80% der nach KBV berechneten Anzahl Parkplätze zulässig (Reduktion nach VSS-Norm SN 40'281 aufgrund der öV-Erschliessung).
Die Parkplätze für Zweiräder der Anwohner werden in einer gemeinsamen VeloEinstellhalle errichtet.
Zusätzlich sind entlang der Bleichmattstrasse und im ostseitigen Hofbereich für Anwohner und Dienstleistungsflächen weitere VeloEinstellplätze vorgesehen.
Die Anzahl der der Velo-PP ist nach VSS Nor. SN40'065 zu berechnen.

S7 Umgebung (begrünte Fläche)
Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die konkrete Gestaltung der Aussenräume mit einem Umgebungs- und Begrünungsplan festzulegen.
Eine zusammenhängende Vorplatzgestaltung zum Strassenraum St. Urs ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen und in Zusammenarbeit mit dem Kantonalen Tiefbauamt zu realisieren.
Der bestehende Brunnen auf Seite Bleichmattstrasse ist nach Möglichkeit in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.
Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen.
Die maximale Höhe von Stützmauern werden durch das Richtprojekt festgelegt.
Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan durch die Baufelder festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkt dringlicher Rechte.
Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

S8 Entwässerungsplanung
Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Ableitung in den Dorfbach wird geprüft. Die Dächer sind zu begrünen und dienen als Retention. Platz- und Strassenwasser ist über die Schulter zu versickern.

S9 Gestaltung
Die Gebäude und die Aussenräume haben eine qualitativ hochstehende Gestaltung aufzuweisen, um der prominenten und empfindlichen Lage im Ortsbild der Gemeinde gerecht zu werden. Das Richtprojekt gilt als richtungsweisend für die bauliche Umsetzung.
Im Baufeld A reagieren die vierspännig organisierten Wohnungen in den Obergeschossen mit belebten Räumen auf den Ort. Die Fassadengestaltung in den Obergeschossen soll als Einheit wirken und die Lauben sind im Volumen optisch zu integrieren. Durch seine Höhenstaffelung und durch die "ländliche" Gestaltung mit den Laubengängen und den Balkonschichten soll sich der Baukörper im Baufeld B deutlich vom Hauptbau an der Hauptstrasse differenzieren.
Abweichungen vom Richtprojekt dürfen nicht zu einer gestalterisch schlechteren Lösung führen. Sie sind im Baugesuch explizit auszuweisen und zu begründen. Im Baugesuchverfahren ist die Stellungnahme der Fachstelle Ortsbildschutz des Amts für Raumplanung einzuholen.

S10 Ausnahmen
Die Baubehörde kann im Rahmen der Zweckbestimmung geringfügige Abweichungen vom Plan und einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn dadurch eine besonders zweckmässige Lösung ermöglicht wird und keine öffentlichen oder achtenswerten, nachbarlichen Interessen verletzt werden.

S11 Inkrafttreten
Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

GENEHMIGUNGSINHALT

Legend for planning symbols including Geltungsbereich, Baubereich a, Baubereich a1, Baubereich a2, Baubereich b, Baubereich b1, Baubereich b2, Bereich für Entsorgung/Velos/Anlieferung, Grünflächen, Magerwiese mit Gartenstrüchern, geschnittene Hecke, Gemeinschaftsbereich chassiert, privater Vorbereich, Erschliessung / Anlieferung, Bereich Zufahrt Einstellhalle, Bremschwelle, obelirische Parkierung, Bereich für Spielplatz, Sichtbermen Trottoir, Sichtbermen Strassenverkehr, and Neue Bäume.

ORIENTIERUNGSINHALT

Legend for orientation symbols including Abbruch best. Bauten, Grenz- / Waldabstand, Stellflächen Feuerwehr, Baum Bestand, and Baum Abbruch.