

Gestaltungsplan mit mit Sonderbauvorschriften für die Kernzone St. Urs

Masstab 1:200
Grösse 105/60
Datum 29.10.2020

Öffentliche Mitwirkung vom bis

Öffentliche Auflage vom bis

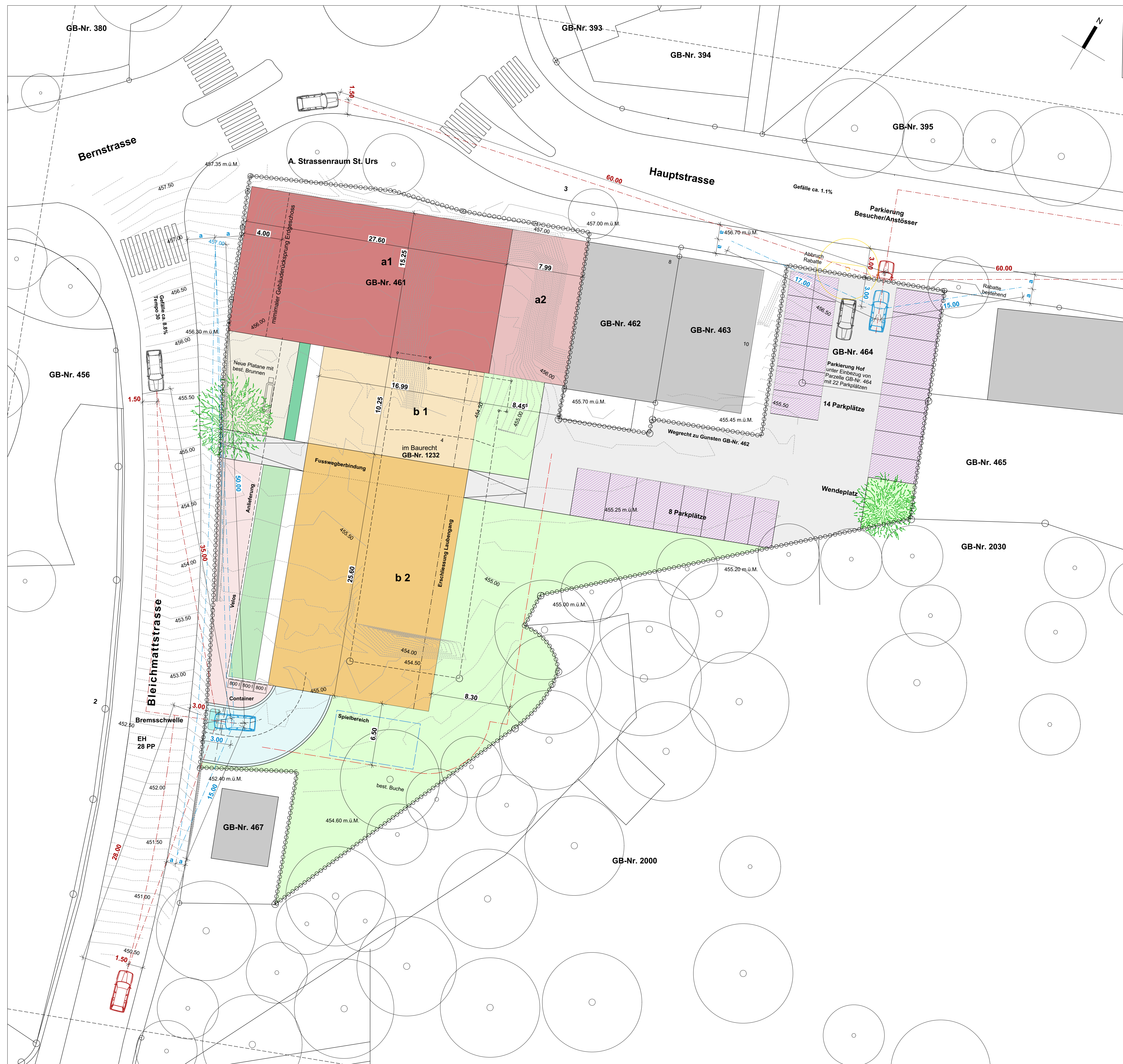
Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindegeschreiber:

Genehmigung mit Regierungsratsbeschluss Nr. vom

Der Staatschreiber:

Publikation im Amtsblatt Nr. vom



SONDERBAUVORSCHRIFTEN

\$1 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 soll ein neuer Anziehungspunkt am St. Ursen Kreisel entstehen.

\$2 Geltungsbereich
Die nachstehenden Vorschriften beziehen sich auf das im Gestaltungsplan umrandete Gebiet "St. Urs".

\$3 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.

\$4 Grundnutzung
Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

\$5 Nutzungsmass
Das maximale Nutzungsmass ist frei und wird durch die Baubereiche begrenzt.

\$6 Baubereiche
Bauten sind nur innerhalb der Baubereiche zugelassen, dies gilt auch für auskragende Gebäudeteile wie Balkone, Labgänge oder Vordächer.
Das Untergeschoss der gemeinsamen Einstellhalle darf über die Baufelder herausragen.
Für die einzelnen Baufelder gelten folgende Masse:

	Baufeld a1	Baufeld a2	Baufeld b1	Baufeld b2
Geschosszahl	4 Vollgeschosse	1 Geschoss	1 Geschoss	4 Vollgeschosse
Gebäudehöhe	max. 15.50m	max. 4.00m	max. 4.00m	max. 15.50m

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

\$7 Basierschliessung / 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.
Die Parkplätze für Zweiräder werden in einer gemeinsamen VeloEinstellhalle errichtet.
Zusätzlich können entlang der Bleichmattstrasse offene Veloanstellplätze vorgesehen werden.

\$8 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 und die Platane auf Seite Bleichmattstrasse sind nach Möglichkeit in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.
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.

\$9 Gestaltung
Die im Richtprojekt vorgegebenen Gestaltungsgrundsätze sind in den Grundzügen einzuhalten. Den Loggien im Baufeld A ist Rechnung zu tragen.
Die beiden Hauptbauten (Baufelder a1, a2) sind extensiv zu begrünen.

\$10 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.

\$11 Inkrafttreten
Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

GENEHMIGUNGSMATERIAL

- ○ ○ ○ ○ ○ Geltungsbereich
- Baubereich a
 - Baubereich a1 für 4-geschossige Bauten auf gewachsenes / neues Terrain bezogen in Teilbereichen 5-Geschossig
 - es sind 4 Vollgeschosse vorgeschrieben
 - Es ist keine Attika zugelassen
 - maximale Fassadenhöhe 15.50m
 - Baubereich a2 für 1-geschossige Bauten
 - es ist 1 Vollgeschosse vorgeschrieben
 - Es ist keine Attika zugelassen
 - maximale Fassadenhöhe 4.00m
- Baubereich b
 - Baubereich b1 für 1-geschossige Bauten
 - Es ist 1 Vollgeschoss vorgeschrieben
 - Es ist keine Attika zugelassen
 - maximale Fassadenhöhe 4.00m
 - Baubereich b2 für 4-geschossige Bauten
 - Es sind 4 Vollgeschosse vorgeschrieben
 - Es ist keine Attika zugelassen
 - maximale Fassadenhöhe 15.50m
- Bereich für Entsorgung/Velos/Anlieferung
- Grünflächen
 - Magerwiese mit Gartenstrüchern
 - geschnittene Hecke
- Gemeinschaftsbereich chaussiert
- privater Vorbereich
- Erschliessung / Anlieferung
- Bereich Zufahrt Einstellhalle
- Bremsschwelle
- obeirdische Parkierung
- Bereich für Spielplatz
- Neue Bäume

ORIENTIERUNGSMATERIAL

- Abbruch best. Bauten
- - - - - Grenzabstände
- Baum Bestand
- Baum Abbruch