



# Einwohnergemeinde Gerlafingen

## Gestaltungsplan „Parzelle GB Nr. 2935“ mit Sonderbauvorschriften

SO  
Stand 15.06.2023

### Sonderbauvorschriften

Die Planung besteht aus:

- Gestaltungsplan M 1:500
- Sonderbauvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht

Überbauungskonzept und Gestaltungsplan:

**wahlruefli** Architekten und Raumplaner AG Biel

### Inhaltsverzeichnis

## 1. Allgemeine Bestimmungen

- § 1 Zweckbestimmung und Inhalt
- § 2 Geltungsbereich
- § 3 Stellung zur Grundordnung
- § 4 Gestaltung / Qualitätssicherung
- § 5 Grundwasser und Bodenbelastung
- § 6

## 2. Bauten

### 2.1

- § 7 Baubereich für 4- geschossige Bauten: Nutzung
- § 8 Baubereich für 4- geschossige Bauten: Baupolizeiliche Masse, Dachformen und Lärmschutz

## 3. Verkehrsanlagen und Infrastruktur

- § 9 Autoabstellplätze
- § 10 Einstellhallenzufahrt
- § 11 Kehrrichtentsorgung

## 4. Umgebung

- § 12 Allgemeines
- § 13 Bereich Vorplatz
- § 14 Bereich private Gärten
- § 15 Bereich siedlungsinterner Freiraum
- § 16 Gartenmauer bestehend
- § 17 Baumstandorte
- § 18 Umgebungsgestaltungskonzept

## 5. Weitere Bestimmungen

- § 19 Ausnahmen
- § 20 Inkrafttreten

## 6. Genehmigungsvermerke

## 7. Anhang

Richtprojekt

# 1. Allgemeine Bestimmungen

## § 1

Zweckbestimmung und Inhalt Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer verdichteten Wohnüberbauung von hoher architektonischer Qualität die sich gut ins Orts- und Quartierbild eingefügt, das bestehende Ensemble ergänzt, den Strassenraum stärkt und eine hohe Wohnqualität mit privaten und halböffentlichen Aussenbereichen aufweist.

## § 2

Geltungsbereich Der Gestaltungsplan sowie die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan mit einem rot gestrichelten Perimeter bezeichnete Gebiet.

## § 3

Stellung zur Grundordnung Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anders bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Gerlafingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

## § 4

Gestaltung / Qualitätssicherung 1 Die Bauten und Anlagen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Einerseits soll das Rückgrat der Bahnhofstrasse gestärkt und andererseits mit der Stellung der Bauten das Ensemble ergänzt werden. Damit wird eine zweckmässige Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlung erreicht.

2 Die Gesamtgestaltung soll eine zweckmässige, ablesbare und klare Architektur und Umgebung aufweisen. Proportionen, Detailgestaltung, Material- und Farbwahl sind aufeinander abzustimmen. Die Gebäudehülle ist gemäss dem Richtprojekt (Abs. 3) als verputztes Zweischalenmauerwerk auszubilden. Mit einer unterschiedlichen Körnung im Fassadenputz sollen Sockel, Friese und Lisenen abgelesen werden können. Balkonbrüstungen sind ebenfalls zu verputzen. Die übrige Materialisierung und das Farbkonzept ist dem Richtprojekt mit Legende zu entnehmen. Das Baugesuch hat ein Konzept zum Sonnenschutz, zu den Fenstern und Geländern aufzuweisen. Ein Fassadenmuster ist nach Vollen- dung des Rohbaus von der Projektgruppe (Siehe Raumplanungsbericht) abzu- nehmen.

3 Für die Gestaltung der Überbauung ist das Richtprojekt im Anhang richtungs- weisend. Abweichungen vom Richtprojekt sind grundsätzlich nur nach Prüfung durch eine unabhängige und sachverständige Stelle (z.B. Fachkommission, Fachstelle) auf Kosten der Bauherrschaft möglich.

## § 5

Grundwasser und Bodenbe- lastung 1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Gesuch für den Einbau unter den höchsten Grundwasserspiegel zuhanden des Amts für Umwelt zu stellen. Dem Gesuch ist ein geologisches Gutachten mit dem Nachweis des mittleren Grundwasserspiegels und für die Detailplanung des Einbaus der allfälligen temporären Grundwasserabsenkung sowie der Baugrubenabschliessung beizu- legen. Das Gesuch ist mit dem Baugesuch bei der kommunalen Behörde einzu- reichen.

2 Die tiefste Fundationskote beträgt 448.00 m.ü.M wobei einzelne Fundament- verstärkungen zulässig sind. Zur Wiederherstellung der Durchflusskapazität ist unter der gesamten Bodenplatte sowie im seitlichen Hinterfüllungsraum des

Untergeschosses eine Materialersatzschicht aus gewaschenem Rundkies einzubringen. Die genügende Mächtigkeit ist im Baugesuchsverfahren festzulegen.

3 Vor der Erteilung der Baubewilligung ist der Oberboden (mind. 20 cm) auf Schadstoffbelastungen zu untersuchen (gemäss Vorprüfung Abschnitt Bodenschutz).

4 Es dürfen keine Sickerleitungen erstellt werden.

5 Das Niederschlagsabwasser der Dachflächen ist zu versickern. Die Dächer sind zu begrünen und dienen der Retention.

Niederschlagswasser von versiegelten Platzflächen (Wege, Plätze und Parkplätze) soll über die Schulter über eine biologisch, aktive Bodenpassage versickert werden. Alternativ bietet sich die Ausgestaltung der Flächen mit Rasengittersteinen mit Humusanteil an.

Der Abfluss von Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation ist auf 0.15 zu beschränken. Dies ist im Baugesuch nachzuweisen.

## 2. Bauten

### § 6

Baubereich für viergeschossige Bauten: Nutzung

1 Der Baubereich für 4-geschossige Bauten ist für eine Wohnnutzung reserviert. Büronutzungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

### § 7

Baubereich für viergeschossige Bauten: Baupolizeiliche Masse, Dachform und Lärmschutz

1 Im Baubereich für 4-geschossige Bauten gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Maximale Geschossfläche oberirdisch: 1'900 m<sup>2</sup>
- Minimale Geschossfläche oberirdisch: 1'500 m<sup>2</sup>
- Maximale Geschosszahl: 4 Vollgeschosse
- Attikageschoss: ein Attikageschoss ist nicht zulässig
- Maximale Gesamthöhe: 13.50 m
- Maximale Gebäudelänge: gemäss Baubereichsbegrenzung
- Maximale Gebäudebreite: gemäss Baubereichsbegrenzung
- Dachformen: Begrünte Flachdächer

2 Lärmempfindlichkeit: Empfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV ES III

3 Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Lärmimmissionsgrenzwerte mittels Lärnmachweis auszuweisen.

### § 8

Baubereiche für Balkonanbauten

Hofseitig sind turmartige abgestützte Balkonanbauten mit Treppen im EG und strassenseitig auskragende Balkone vorzusehen. Die Elemente dürfen auf die Baubereichsgrenze gestellt werden. Sie dürfen die Dachränder der Hochbauten nicht überragen. Auskragungen sind nicht zulässig. Die strassenseitigen Balkone dürfen gemäss Richtprojekt anders ausgestaltet werden.

### 3. Verkehrsanlagen und Infrastruktur

#### § 9

##### Autoabstellplätze

1 Die gemäss § 42 der kantonalen Bauverordnung vorgeschriebenen Abstellplätze für Fahrzeuge sind in dem im Plan bezeichneten Bereich oberirdische Parkplätze und in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.

2 Die Anordnung der unterirdischen Einstellhalle ist im gesamten Perimeter gestattet.

#### § 10

##### Einstellhallenzufahrt

1 Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle ist in dem, im Plan bezeichneten Bereich für Einstellhallenzufahrt anzuordnen. Die Erschliessung muss vom Schmiedeweg her erfolgen.

2 Die definitive Ausführung, Abmessung und Gestaltung der Zu- und Wegfahrt richtet sich nach den ausgewiesenen technischen Anforderungen und Normen. Die Rampe darf überdeckt werden. Die Sichtbermen gemäss VSS-Norm 640'273a sind einzuhalten. Die genaue Anordnung der zulässigen Anlagen ist im Baugesuchsverfahren zu bestimmen.

3 Die Wände und Decke der Einstellhallenzufahrt sind schallabsorbierend auszuführen.

#### § 11

##### Kehrichtentsorgung

In dem im Plan mit einem Signet (Kehrichtcontainer) bezeichneten Standort sind ausreichend abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen und entsprechende Plätze für die Containerübergabe einzurichten.

### 4. Umgebung

#### § 12

##### Allgemeines

1 Die Aussenräume sind ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtgestaltung der Überbauung und sind sorgfältig, aufeinander abgestimmt, zu gestalten. Es soll ein abwechslungsreicher Begegnungs- und Grünraum entstehen. Der Bereich gegen die Bahnhofstrasse soll neben der Hauptachse (Zentrum – Bahnhof) eine parkähnliche, lesbare grüne Zäsur bilden.

#### § 13

##### Bereich Vorgarten

1 Der Bereich Vorgarten dient als Zugangszone und Begegnungsort. Die im Gestaltungsplan bezeichnete, bestehende Gartenmauer entlang der Strasse ist in die Vorplatzgestaltung zu integrieren, resp. soll den Vorplatz gegen den öffentlichen Raum abschliessen.

2 Innerhalb der Fläche ist die Anordnung von Zugangstreppen und Rampen, Veloabstellplätzen, Sammelcontainern sowie weiteren Anlagen, die geeignet sind, die Verbindungsfunktion zwischen dem öffentlichen und dem privaten Raum zu optimieren, erlaubt.

	§ 14	
Bereich private Gärten		Der Bereich private Gärten dient als privater Aussenraum zu den angrenzenden Wohnungen und kann im Sinn eines vielfältigen Zier- und Nutzgartens gestaltet werden.
	§ 15	
Bereich siedlungsinterner Freiraum		<p>1 Der Bereich siedlungsinterner Freiraum dient allen Bewohnern als Aufenthalts- und Spielbereich. Zulässig sind Spielgeräte und ein Brunnen (Wasserspeisung für Brunnen wäre mit Rabizoni-Wasser möglich).</p> <p>2 Der Teil gegen die Bahnhofstrasse soll als offener, parkartiger Bereich im Sinn eines ablesbaren Grünbereichs zwischen der verdichteten Überbauung längs der Bahnhof- und Hauptstrasse gestaltet werden.</p> <p>3 Die Aufschüttung für die Überdeckung der Einstellhalle hat 40 cm zu betragen, um diese unauffällig in den Grünraum zu integrieren. Das Gelände soll topographisch regelmässig verlaufen.</p> <p>4 Die Gestaltung der Umgebung muss sich nach dem Richtprojekt im Anhang richten.</p>
	§ 16	
Gartenmauer bestehend		<p>Die im Plan bezeichnete, bestehende Gartenmauer längs der Bahnhof- und der Wilerstrasse muss erhalten, wo nötig gemäss dem traditionellen Vorbild renoviert und in die Umgebungsgestaltung einbezogen werden. Einzelne Öffnungen für Hauszugänge sind zulässig.</p> <p>Nach der Umsetzung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Wilerstrasse hat einerseits aus ästhetischen/historischen Gründen, aber auch der Privatheit wegen, der traditionelle alte Zaun entlang der Grundstückgrenze zur Strasse wiederhergestellt werden. Insbesondere die Sockelmauer muss wahrnehmbar sein und mit einem darauf befestigten Staketenzaun versehen. Die heutigen Beton-Pfeiler können weglassen werden.</p>
	§ 17	
Baumstandorte		Die Anzahl der Baumpflanzungen im Gestaltungsplan ist als Minimalanforderung, ihre Lage richtungsweisend zu verstehen. Die genaue Lage und Anzahl werden im Baugesuchsverfahren festgelegt. Es sind hochstämmige Baumschulpflanzen einer standortheimischen Baumart mit einer Mindestgrösse von 2.50 m Stammhöhe und 20cm Stammumfang zu pflanzen.
	§ 18	
Umgebungsgestaltungskonzept		<p>1 Mit dem Einreichen des Baugesuchs ist ein Umgebungsgestaltungskonzept über den gesamten Geltungsbereich einzureichen. Wegleitend für die Gestaltung ist das Richtprojekt im Anhang wobei dessen Weiterentwicklung durch einen Landschaftsarchitekten zu empfehlen ist. Der Plan muss mindestens folgende Elemente enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abgrenzung der unterschiedlichen Bereiche, der oberirdischen Abstellplätze und der Einstellhallenzufahrt.</li> <li>- Die Fusswegverbindungen mit den Haus- und Gartenzugängen.</li> <li>- Der Spielplatz mit Definition der Spielgeräte und der Aufenthaltsraum für Kinder (§ 41 KBV).</li> <li>- Die raumbildende Bepflanzung mit Bezeichnung der Pflanzenart und Grösse</li> <li>- Der Brunnen ab Niederdruck-Wasserversorgung (Wasserversorgungs-Genossenschaft Rabizoni) mit Versickerung des Überlaufes.</li> <li>- Die Abfallentsorgung (Organisation Sammelplatz/ Übergabeplatz)</li> <li>- Die Beleuchtung der Wege und Plätze</li> </ul>

## 5. Weitere Bestimmungen

### § 19

#### Ausnahmen

1 Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngy-gienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtens-werten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

2 Weiter gilt Paragraph 4 des Baureglements:

#### *§4 Qualitätssicherung mit Stellungnahmen und Fachgutachten*

1 Die Baubehörde kann bei Voranfragen und Baugesuchen bei wichtigen Area-len mit wesentlicher städtebaulicher oder architektonischer Bedeutung, auf Kosten der Bauherrschaft, Stellungnahmen von Fachkommissionen, oder Fachstellen oder Fachgutachten einer unabhängigen, sachverständigen Stelle einholen.

### § 20

#### Inkrafttreten / Aufhebung

1 Der Gestaltungsplan sowie die Sonderbauvorschriften treten nach Genehmi-gung durch den Regierungsrat und Publikation des Beschlusses im Amtsblatt in Kraft. Voraussetzung dafür ist die Rechtskraft der entsprechenden Grundnut-zung.

## 6. Genehmigungsvermerke

Publikation der Mitwirkung: am 10.09.2020  
Mitwirkung: vom 14.09.2020 bis 14.10.2020

Auflage beschlossen durch Gemeinderat: am 02.03.2023

Publikation der Auflage im Anzeiger: am 23.03.2023  
Öffentliche Auflage: vom 24.03.2023 bis 24.04.2023

Genehmigung Gemeinderat am 14.06.2023

Namens der Einwohnergemeinde Gerlafingen

Der Gemeindepräsident

Philipp Heri



Der/Die Gemeindeverwalter/in

Marlise Tüscher

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn  
mit Beschluss Nr. 1516 vom

26. SEP. 2023

Der Staatsschreiber



Publiziert im Amtsblatt Nr.

vom 20. OKT. 2023

## 7. Anhang

Anhang 1: Richtprojekt (Anhang zu Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften)

Anhang 2: Umgebungsgestaltungskonzept (Anhang zu Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften)