

Gestaltungsplan Geiselfeld

Sonderbauvorschriften

23. Mai 2024

Stand: Einreichung zur Genehmigung

Vom Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung
und der Mitwirkung verabschiedet

am 1. Jun. 2023

Mitwirkung

vom 12. Jan. 2024 bis 12. Feb. 2024

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet

am 28. Mär. 2024

Öffentliche Auflage

vom 5. Apr. 2024 bis 3. Mai 2024

Vom Gemeinderat beschlossen

am 28. Mär. 2024

Der Gemeindepräsident:



Die Gemeindegemeinderin:

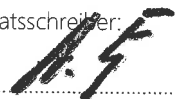




Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 2025/196

am 18. Feb. 2025

Der Staatsschreiber:



Publikation im Amtsblatt

am 21. März 2025



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1	Zweck und Ziele	3
§ 2	Bestandteile	3
§ 3	Geltungsbereich	3
§ 4	Verhältnis zur Grundordnung	4
§ 5	Dienstbarkeiten	4
2.	Nutzung und Gestaltung	4
§ 6	Baubereiche und Abstände	4
§ 7	Nutzungsart	4
§ 8	Massgebendes Terrain	5
§ 9	Nutzungsmass	5
§ 10	Höhe und Länge der Bauten	5
§ 11	Gestaltung Bauten und Anlagen	5
§ 12	Dachgestaltung	5
§ 13	Etappierung	6
3.	Freiraum, Aussenraumgestaltung, Terraingestaltung	6
§ 14	Umgebung allgemein	6
§ 15	Gestaltung der Freiräume	7
§ 16	Beleuchtung	7
4.	Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen	8
§ 17	Erschliessung	8
§ 18	Parkierung – Autos	8
§ 19	Parkierung – Fahrräder	8
5.	Umwelt	9
§ 20	Ver- und Entsorgung, Abwasserbeseitigung	9
§ 21	Belastungen	9
§ 22	Energie	9
§ 23	Gefährdung durch Oberflächenabfluss	10
§ 24	Grundwasserschutz	10
§ 25	Nachhaltigkeit	10
§ 26	Lärmschutz	10
6.	Qualitätssicherung	10
§ 27	Qualitätserfüllung	10
7.	Schlussbestimmungen	11
§ 28	Geringfügige Abweichungen	11
§ 29	Inkrafttreten, Genehmigung, Aufhebung	11

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan Geiselfeld schafft die Grundlage für die Arealentwicklung der Parzelle Nr. 1347 und sichert die Qualität des Richtprojekts Geiselfeld und verfolgt folgende Ziele:

- Sicherstellung einer quatierveträglichcn und lagegerechten Siedlungsverdichtung.
- Ausbildung einer städtebaulichen Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck durch Abstimmung der Baukörper aufeinander.
- Schaffen eines attraktiven Strassenraumes entlang der Quartierstrassen mit Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit.
- Sicherstellung einer attraktiven Aussenraumgestaltung mit unterschiedlichen Zonen.
- Zeitgemässe Wohnangebote mit hohem Wohnwert anbieten unter Berücksichtigung eines ausgewogenen Wohnungsmixes.
- Berücksichtigung der Bedürfnisse behinderter Personen.
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise.
- Schaffung einer ökologisch nachhaltigen Siedlung, welche neben einer tiefen CO₂-Belastung (Klima) in der Realisierung auch wenig graue Energie (Ressourcen) angestrebt.
- Gewährleistung der Sicherheit durch eine klares Erschliessungskonzept und ein optimale Parkierungslösung.
- Wirtschaftlichkeit / Marktgerechtigkeit durch eine effiziente Erschliessung, gute Ausrichtung und Belichtung, Nachhaltigkeit der Investitionen etc.

§ 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Gestaltungsplan Geiselfeld, Situationsplan 1:500 vom 23. März 2024
- Sonderbauvorschriften (SBV) zum Gestaltungsplan vom 23. März 2024

² Wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Richtprojekt Geiselfeld; arge wahlirüefli rollimarchini Architekten und David + von Arx Landschaftsarchitekten vom 23. / 29. Februar 2024
- Gestaltungsprinzip Fassaden; arge wahlirüefli rollimarchini Architekten vom 29. Februar 2024

³ Orientierender Bestandteil des Gestaltungsplans ist der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zum Gestaltungsplan.

§ 3

Geltungsbereich

¹ Die Sonderbauvorschriften gelten für das Areal innerhalb des "Perimeters Gestaltungsplan". Planelemente ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 4**Verhältnis zur Grundordnung**

- ¹ Soweit im Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt ist, gelten die kommunalen Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Gerlafingen sowie die kantonalen Bauvorschriften.
- ² Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten die dann rechtskräftigen Vorschriften des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Gerlafingen.

§ 5**Dienstbarkeiten**

- ¹ Für Erstellung, Nutzung und Unterhalt der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen sind die notwendigen Dienstbarkeiten und Verträge privatrechtlich zu sichern.
- ² Die bestehenden Dienstbarkeiten in Bezug auf die Trafostation behalten ihre Gültigkeit.
- ³ Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen aller notwendigen, grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeiten abhängig; im Besonderen die Zugänge zu den Baubereichen.

2. Nutzung und Gestaltung

§ 6**Baubereiche und Abstände**

- ¹ Die Baubereiche geben die Lage an, in welcher oberirdische Bauten erstellt werden können. Sie sind im Situationsplan 1:500 festgelegt
- ² Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht im Gestaltungsplan einbezogener Parzellen sind gemäss § 22 und Anhang II der Kantonalen Bauverordnung (KBV) einzuhalten. Vorbehalten bleiben privatrechtlich, grundbuchlich eingetragene Vereinbarungen gegenüber Nachbargrundstücken.
- ³ Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters ergeben sich aufgrund der Baubereiche.

§ 7**Nutzungsart**

- ¹ Die Nutzungsart richtet sich nach der Grundnutzung "Wohnzone bis 4 Geschosse". Zugelassen sind Wohnbauten sowie auf Grund der Lärmvorbelastung nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.
- ² Ausserhalb der Baubereiche sind Spielbauten/-geräte und eine Pergola im Bereich «Gemeinschaftsplatz» bis zu einer Fläche von insgesamt max. 80 m² zulässig; darüber hinaus sind keine weiteren Klein- und Nebenbauten zulässig.
- ³ Technische Installationen wie z.B. Abluftkamine für die Notstromaggregate und Oblichter sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Deren Höhe ist auf das technisch und umweltrechtlich notwendige Minimum zu beschränken.

§ 8**Massgebendes Terrain**

¹ Das massgebende Terrain beträgt 453 m ü. M.

§ 9**Nutzungsmass**

¹ Zulässig sind 9'145 m² oberirdische Geschossflächen (oGF).

§ 10**Höhe und Länge der Bauten**

¹ Die im Situationsplan festgelegten maximalen Dachkoten (höchster Punkt der Dachkonstruktion nach Figur 7 Anhang 1 KBV) pro Baubereich sind verbindlich und dürfen nicht überschritten werden. Sie betragen:

- max. Höhe Baubereich A: 466.5 m ü. M.
- max. Höhe Baubereich B: 466.5 m ü. M.
- max. Höhe Baubereich C: 466.5 m ü. M.
- max. Höhe Baubereich D: 463.5 m ü. M.
- max. Höhe Baubereich E: 463.5 m ü. M.
- max. Höhe Baubereich F: 463.5 m ü. M.
- max. Höhe Baubereich Trafostation: 456.50 m. ü. M.

² Die maximale Länge der Bauten ergibt sich aufgrund der Baubereiche.

§ 11**Gestaltung Bauten und Anlagen**

¹ Das Richtprojekt Geiselfeld ist wegleitend.

² Alle Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Gliederung, Material- und Farbwahl eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Sie haben dem Siedlungs- und Ortsbild Rechnung zu tragen, ohne diese zu beeinträchtigen.

³ Die einzelnen Gebäude haben als architektonische gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten.

⁴ Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Dort sind Fassadenpläne und -muster, welche Aufschluss über die Gliederung, die Proportionen, die verwendeten Materialien und die Farbwahl geben, aufzuzeigen. Die Beurteilung erfolgt gemäss § 25 SBV.

§ 12**Dachgestaltung**

¹ In allen Baubereichen sind nur Flachdächer (bis 5° Neigung) zulässig.

² Technisch bedingte Dachaufbauten wie Zu- und Abluftanlagen, Dachaufgänge, Anlagen für Haustechnik und Liftüberfahrten sind wie folgt zulässig:

- Bis maximal 30 % der darunterliegenden Dachfläche.
- Sie dürfen maximal 3.00 Meter über den tatsächlich erstellten höchsten Punkt der Dachkonstruktion hinausragen; die maximalen Dachkoten nach § 10 Abs. 1 der vorliegenden SBV dürfen um dieses Mass überschritten werden.
- Sie müssen um ihre Höhe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt werden, mindestens aber um 50 cm.
- Sie sind auf das technisch Notwendige zu beschränken und gestalterisch zusammenzufassen.

³ Photovoltaikanlagen sind auf allen Dachflächen zulässig.

⁴ Dachflächen von Hauptbauten, welche von Anlagen nach Abs. 2 nicht beansprucht werden, sind mit extensiver Dachbegrünung zu erstellen¹. Intensive Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig. Des Weiteren gilt § 25 Baureglement.

⁵ Die Dachflächen mit ihren Bauten und Anlagen gemäss den oben genannten Absätzen müssen sorgfältig gestaltet und materialisiert werden und sich gut in die Dachlandschaft, resp. in die gesamte Gebäudearchitektur integrieren.

§ 13

Etap pierung

¹ Die Überbauung ist als Gesamtvorhaben zu realisieren. Eine Etap pierung ist nicht zulässig.

3. Freiraum, Aussenraumgestaltung, Terraingestaltung

§ 14

Umgebung allgemein

¹ Die im Plan dargestellte Umgebungs- und Freiraumgestaltung sowie die Bepflanzung sind wegleitend.

² Das Richtprojekt Geiselfeld ist wegleitend.

³ Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem separaten Umgebungs- und Bepflanzungsplan die definitive Gestaltung der Umgebungsbereiche festzulegen. Die Umgebungsgestaltung ist so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Etappierbarkeit eine dem Richtprojekt entsprechende gute Gesamtwirkung entsteht. Auf diesem müssen insbesondere mindestens ersichtlich sein:

- Gestaltung des Terrains mit den notwendigen Höhenangaben.
- Gestaltung und Ausstattung der Freiflächen (Aufenthaltsflächen, Grünflächen, Erschliessungsflächen, Parkierungsflächen), sowie Angaben zu Oberflächenbelagsarten, Entwässerung und Beleuchtung.
- Anzahl, Lage und Art der Bäume.
- Standorte und Art der Bepflanzungen.
- Lage und Gestaltung von Entsorgungseinrichtungen.

⁴ Die Umgebungsflächen auf dem Areal sind ökologisch wertvoll zu gestalten, es sind standortgerechte und wo sinnvoll einheimische Pflanzen zu verwenden. Zur Gartengestaltung siehe § 21 Abs. 1 Baureglement.

⁵ Die Umgebungsflächen inkl. der Erschliessungsanlagen bzw. Wege auf dem Areal sind soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen Materialien

¹ siehe SIA 312.2013

zu gestalten. Die nicht sickerfähigen Hartbeläge sind auf ein Minimum zu reduzieren und vornehmlich bei den Erschliessungsflächen anzuordnen.

⁶ Zur Bepflanzung gilt:

- a) Auf dem Areal sind Bäume zu pflanzen; nämlich:
 - Hochstammbäume
 - Mehrstämme / Heister.
- b) Anzahl, Lage und Art der Bepflanzung werden im Baugesuchsverfahren festgelegt; die Darstellung im Plan und im Richtprojekt sind wegleitend.
- c) Bei der Anzahl, Lage und Art der Bepflanzung ist auf eine hohe Qualität und Artenvielfalt zu achten.
- d) Angestrebt werden Bäume bis rund 15m Wuchshöhe.

§ 15

Gestaltung der Freiräume

¹ Die «Frei- und Grünfläche» dient den Bewohnenden der Überbauung als Freizeit-, Ruhe- und Erholungsraum. Er ist als Grünfläche mit einem attraktiven Netz an Weg- und Aufenthaltsflächen zu gestalten. Die Wegverbindungen sind, soweit möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Er ist mit grosswüchsigen Bäumen, Sträuchern und Kulturen zu bepflanzen. Eine Unterteilung ist nur in den Bereichen gemäss Plan zulässig. Bei den beiden Bäumen mittlerer Wuchshöhe auf der Tiefgarage hat die Terrainstärke anhand einer sanften Geländemodellierung 1.5 m zu betragen.

² Der «Private Freiraum» dient der Bewohnerschaft des Erdgeschosses als privat genutzte Gartenanlage. Die Privatisierung ist durch Lebhage und Spaliere auszugestalten. Die Einfriedungen sind mit dem Umgebungskonzept gestalterisch abzustimmen. Darüber hinaus sind keine Einfriedungen zulässig.

³ Der «Gemeinschaftsraum» dient als zentraler und gemeinschaftlicher Bereich für Bewohnende. Er ist mit entsprechenden Infrastrukturelementen für Aufenthalt und Begegnung (attraktive Spiel-, Sitz, Fitnessmöglichkeiten und Aufenthaltsgelegenheiten sowie Bepflanzung) auszustatten.

⁴ Im «Umgebungsbereich Stauden» ist ein ökologisch hochwertiger Bereich mit dem Gestaltungselement Stauden anzulegen.

⁵ Der «Umgebungsbereich Lebhag» dient als Gestaltungselement und zur Abgrenzung der privaten Räume. Die Pflanzen / Sträucher sind bis zu 1.30m Höhe zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.

⁶ Die Übergänge der Grünflächen zu den umliegenden Siedlungs- und Landschaftsräumen, im Besonderen zu den Nachbarparzellen gegen Westen sind sorgfältig zu gestalten.

§ 16

Beleuchtung

¹ Bei Aussenbeleuchtungsanlagen müssen Emissionen durch die Wahl geeigneter Leuchten mit intelligenter Steuerung, naturverträglichem Spektrum und nutzungsgesteuerter Betriebszeit so weit wie möglich reduziert werden.

- ² Im Baugesuch ist nachzuweisen, dass diese möglichst wenig Streulicht abgeben. Grundlage dazu bietet der 7-Punkte-Plan der Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» (BAFU 2021).

4. Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen

§ 17

Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt ab der Geiselfeldstrasse über die im Plan dargestellte «Ein- und Ausfahrt Einstellhalle (Autos / Fahrräder)».
- ² Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt direkt ab den jeweils angrenzenden Strassen.
- für den Baubereich A: Geiselfeldstrasse,
 - für den Baubereich B: Geiselfeldstrasse,
 - für den Baubereich C: Wiesenfeldstrasse,
 - für den Baubereich D: Mittelfeldstrasse,
 - für den Baubereich E: Mittelfeldstrasse,
 - für den Baubereich F: Mittelfeldstrasse.
- ⁴ Die Wegverbindungen sind mit dem Trasse der öffentlichen Werkleitungen abzustimmen.

§ 18

Parkierung - Autos

- ¹ Die Zahl der Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Massgebend für die Berechnung ist die VSS Norm SN 40 281.
- ² Die Anordnung sämtlicher Stammparkplätze hat unterirdisch zu erfolgen.
- ³ Zusätzlich zu der berechneten Anzahl Parkplätze ist ein Carsharing-Parkfeld zu erstellen. Der Standort ist im Baugesuchsverfahren zu definieren.
- ⁴ Anschlussmöglichkeiten für Ladestationen der E-Mobilität (E-Auto und E-Bikes) sind in der Einstellhalle vorzusehen.
- ⁵ Oberirdisch sind die im Plan dargestellten Besucherparkplätze zulässig.

§ 19

Parkierung - Fahrräder

- ¹ Die Zahl der Abstellfelder für Fahrräder wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Für die Berechnung und die Projektierung der Abstellflächen sind die VSS-Normen SN 40'065 und 40'066 massgebend.
- ² Die Veloabstellplätze sind ebenerdig in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen (dezentral).

5. Umwelt

§ 20

Ver- und Entsorgung, Abwasserbeseitigung

- ¹ Die Überbauung des Gestaltungsplan «Geiselfeld» wird an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Gerlafingen angeschlossen.
- ² Die Abwasserbeseitigung richtet sich nach dem Abwasserbeseitigungsreglement der Gemeinde Gerlafingen.
- ³ Die Abfallentsorgung richtet sich nach dem Abfallreglement der Gemeinde Gerlafingen.
- ⁴ Für die Abfallbeseitigung ist das Richtprojekt wegleitend. Der Standort ist so zu wählen, dass keine unzumutbaren Emissionen entstehen.
- ⁵ Niederschlagsabwasser von Plätzen und Grundstückerschliessungen ist über eine belebte Bodenpassage (Sickerfläche) zur Versickerung zu bringen und möglichst nicht gefasst werden.
- ⁶ Das anfallende Sauberwasser (Dachwasser, Regenwasser) ist so weit wie möglich vor Ort zu verwenden und erst in zweiter und dritter Priorität zu verdunsten und zu versickern.

§ 21

Belastungen

- ¹ Der Standort ist im Kataster der belasteten Standorte nicht aufgeführt, findet sich jedoch innerhalb der Richtwertzone des Bodenbelastungsgebiets Biberist / Gerlafingen. Es kommt § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass der Boden auf eine mögliche Schadstoffbelastung untersucht werden muss, sofern er nicht vor Ort (gleiche Bodenbelastung) weiterverwendet werden kann.
- ² Es ist ein Bodenschutzkonzept, inklusive Schadstoff-Untersuchung der Böden, zu erstellen.

§ 22

Energie

- ¹ Die Bauten dürfen höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss Anhang 2c der Verordnung zum Energiegesetz (EnVSO) verbrauchen.
- ² Der Anteil nicht erneuerbarer Primärenergie sowie die Treibhausgasemissionen in der Bereitstellung von Wärme ist zu minimieren. Heizwärme und Warmwasser sind vollständig mit erneuerbarer Primärenergie zu erzeugen.
- ³ Wird auf den Bau von Photovoltaikanlagen verzichtet, so sind die Voraussetzungen für eine spätere Erschliessung derselben vorzusehen.
- ⁴ Die graue Energie inkl. Herkunftsnachweis der verwendeten Bauteile ist in der Erstellung zu berücksichtigen und möglichst zu minimieren.

§ 23**Gefährdung durch
Oberflächenabfluss**

- ¹ Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.
- ² Die kommunale Baubehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die kommunale Baubehörde weitergehende Massnahmen verlangen.

§ 24**Grundwasserschutz**

- ¹ Für den Grundwasserschutz sind die Bestimmungen des Schutzbereichs Grundwasser «Au» zu berücksichtigen.
- ² Bauten und Bauteile dürfen nicht unter dem mittleren Grundwasserspiegel von 449.30 m ü. M. zu liegen kommen. Ausnahmen können gem. GSchV Anhang 4, Ziffer 211 Abs. 2 bewilligt werden, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % Prozent vermindert wird.

§ 25**Nachhaltigkeit**

- ¹ Bei der Planung ist eine hohe Flexibilität für verschiedene Raum- und Nutzungsbedürfnisse vorzusehen, um einen möglichst langen Lebenszyklus der Bauten zu erreichen. Bei der Wahl der Baustoffe wird auf die Verwendung umweltfreundlicher, möglichst schadstofffreier und gesundheitlich unbedenklicher Materialien geachtet. Der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäuden ist durch geeignete Materialwahl zu minimieren.

§ 26**Lärmschutz**

- ¹ Das Areal gilt als erschlossen. Bei einem Baugesuch ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.

6. Qualitätssicherung

§ 27**Qualitätserfüllung**

- ¹ Die Baubehörde ist möglichst frühzeitig für eine Stellungnahme anzufragen (§ 4 + § 5 Baureglement).
- ² Die Baubehörde holt bei der Baueingabe gemäss §§ 4f. Baureglement der Gemeinde eine bedürfnisgerechte Stellungnahme von einer Fachkommission oder einer Fachstellen oder ein Fachgutachten einer unabhängigen, sachverständigen Stelle ein. Die Stellungnahme hat sich insbesondere mit Differenzen zum Richtprojekt und ergänzendem Inhalt sowie geringfügigen Abweichungen gemäss § 28 auseinanderzusetzen.

7. Schlussbestimmungen

§ 28

Geringfügige Abweichungen

- ¹ Die Baubehörde kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplans nicht widersprechen, das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben und so eine bessere Gesamtlösung erreicht wird.

§ 29

Inkrafttreten, Genehmigung, Aufhebung

- ¹ Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.