

Regierungsratsbeschluss

vom 21. April 2009

Nr. 2009/591

Biberist: Teilzonen- und Gestaltungsplan „Grütmatt“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Biberist unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan „Grütmatt“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Auf den beiden Parzellen GB Biberist Nrn. 2242 und 3687 im Gebiet „Grütmatt“ ist die Errichtung von mehreren Wohngebäuden in verdichteter Bauweise vorgesehen. Beide Parzellen liegen gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Wohnzone W2 und werden über eine bereits erstellte öffentliche Erschliessungsstrasse erschlossen. In der Zone W2 ist gemäss § 25 Zonenreglement der Einwohnergemeinde Biberist die verdichtete Bauweise nur mit Gestaltungsplan zugelassen. Wird ein solcher erlassen, kommen die Bestimmungen der zweigeschossigen Wohnzone für verdichtete Bauweise zur Anwendung (§ 27 Zonenreglement). Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird demnach das verdichtete Bauen ermöglicht. Vorgesehen sind auf der Parzelle GB Biberist Nr. 3687 fünf Baufelder für zweigeschossige Doppel Einfamilienhäuser mit insgesamt 1'600 m² Bruttogeschossfläche. Baufelder für Annexbauten ermöglichen das Erstellen von Autounterständen.

Auf der Parzelle GB Biberist Nr. 2242 sind drei Baufelder für Mehrfamilienhäuser geplant. Auf Grund des hohen Grundwasserspiegels muss die Kote der Mehrfamilienhäuser und der geplanten Einstellhalle höher als ursprünglich geplant gesetzt werden. Als Folge davon werden die Gebäude 8 m hoch und überschreiten damit die in der Wohnzone W2 zulässige Gebäudehöhe von 7.50 m um einen halben Meter. Um diesen Widerspruch aufzulösen, wird die Parzelle in die dreigeschossige Wohnzone W3a umgezont, wobei die zulässige Gebäudehöhe in den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans auf 8 m beschränkt wird. Das dritte Geschoss ist zudem als Attika auszuführen. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für die Mehrfamilienhäuser beträgt insgesamt 2'850 m². Die Parkierung für die Mehrfamilienhäuser erfolgt in der erwähnten Einstellhalle. Die Sonderbauvorschriften legen nebst der zulässigen Nutzung und der Baubereiche unter anderem auch die Umgebungsgestaltung der beiden Parzellen mit Grün- und Spielflächen fest.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 8. Januar 2009 bis am 7. Februar 2009. Der Gemeinderat genehmigte die Planung am 18. August 2008 unter dem Vorbehalt von Einsprachen. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan "Grütmatt" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Biberist wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan und den Sonderbauvorschriften in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Biberist hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'800.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 1'823.00 zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Biberist belastet.
- 3.4 Die Planung steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Gemeinde hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.



Andreas Eng
Staatschreiber

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Biberist, 4562 Biberist

Genehmigungsgebühr:	Fr.	1'800.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(KA 435015/A 45820)
		<u>Fr.</u>	<u>1'823.00</u>

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111108

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (SC/Ru) (3), mit Akten und 1 gen. Plan (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Plan (später)

Einwohnergemeinde Biberist, Bernstrasse 4, Postfach 216, 4562 Biberist (mit Belastung im Kontokorrent)

Bauverwaltung Biberist, Bernstrasse 4, Postfach 216, 4562 Biberist, mit 3 gen. Plänen (später)

Bau- und Werkkommission Biberist, 4562 Biberist

Baderpartner AG, Bielstrasse 145, 4503 Solothurn

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Biberist: Genehmigung Teilzonen- und Gestaltungsplan „Grütmatt“ mit Soderbauvorschriften)