

23123/149

Gestaltungsplan „Breitgarten 2“ Sonderbauvorschriften

15.03.2018



Situation

Öffentliche Auflage vom 22.03.2018 bis 23.04.2018

Beschlossen vom Gemeinderat Breitenbach am:

28.08.2017

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr.

2025/1285 vom 12. August 2025

Der Staatsschreiber:



Publikation vom 12. Sept. 2025

Landeigentümer:

Georg Schindelholz & Sohn, Baselstrasse 58, 4203 Grellingen

Architekt:

architektur-nussbaumer ag, Nunningenstrasse 1, 4203 Grellingen

4

Inhaltsverzeichnis

1. Zweck	3
2. Gestaltungsbereich	3
3. Stellung zum Bau- und Zonenreglement	3
4. Nutzung	3
5. Nutzungsmass	3
6. Baubereich	3
7. Gestaltungsbaulinie	4
8. Massvorschriften	4
9. Gestaltung	4
10. Grenz- und Gebäudeabstände	4
11. Etappierung	5
12. Erschliessungskonzept	5
13. Ober- und unterirdische Parkierung	5
14. Gestaltung und Unterhalt der Umgebungsflächen	5
15. Kehrrichtbeseitigung	5
16. Lärmschutz	5
17. Energie	6
18. Ortsbildschutz / Gestaltung	6
19. Ausnahmen	6
20. Inkrafttreten	6

1. Zweck

Der Gestaltungsplan legt ein Nutzungs- und Überbauungskonzept fest, das einen städtebaulichen Mehrwert bewirkt und eine architektonisch gute Lösung ermöglicht, indem es in Bezug auf Grösse und Dichte zwischen den südlichen Kernzone und der nördlichen angrenzenden Schulgebäuden vermittelt. Die baulichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen stellen hohe städtebauliche und architektonische Qualität sicher und ermöglichen eine wirtschaftliche Realisierung.

Der Gestaltungsplan regelt:

- Baubereich für Hochbauten
- Gestaltung der Gebäude
- Erschliessung und Parkierung
- Aussenraumgestaltung

2. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan „Breitgarten 2“ und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine schwarz punktierte Linie gezeichnete Gebiet.

3. Stellung zum Bau- und Zonenreglement

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes vorschreiben, gelten das Baureglement und die Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Breitenbach sowie die einschlägigen Kantonalen Vorschriften.

4. Nutzung

In den Baubereichen A, B, C und D sind Wohnnutzungen und nicht störende Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

In den Baubereichen E und F sind kleine, unbewohnten Nebenbauten als Abstellräume für Velos, Container, etc. zulässig.

5. Nutzungsmass

Das zulässige Nutzungsmass weist den einzelnen Baubereichen eine maximale Bruttogeschossfläche zu:

Baubereich A	max. 1'800 m ²
Baubereich B	max. 1'083 m ²
Baubereich C + D	max. 900 m ²

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt gesamthaft 3'783 m². In der Bautiefe von 30 m entlang der Hauptstrasse bleibt die AZ frei. Im rückwärtigen Bereich beträgt die neue AZ max. 0.84.

Es ist möglich 10 % der Bruttogeschossfläche der einzelnen Baubereichen in andere Baubereiche zu verschieben, jedoch nur soweit, als die max. zulässige AZ im rückwärtigen Bereich eingehalten wird.

Oberirdische Abstellplätze für Velo und Kinderwagen werden nicht in die Geschossflächenberechnung einbezogen.

6. Baubereiche

Für die Baubereiche A ist die Oberkante des neu definierten Erdgeschosses auf 392.50 m.ü.M, für Baubereich B auf 393.40 m.ü.M. und Baubereich C und D auf 393.80 m.ü.M festgelegt.

Die Geschoszahl gemäss KBV § 18 Abs. 1 sind einzuhalten.

Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende spezifische Vorschriften:

Baubereich A maximale Gebäudehöhe maximale Geschosszahl	Oberkant Dachrand 3 Vollgeschosse plus Attikageschoss	403.85 m.ü.M.
Baubereich B maximale Gebäudehöhe maximale Geschosszahl	Oberkant Dachrand 3 Vollgeschosse plus Attikageschoss	404.80 m.ü.M.
Baubereich C maximale Gebäudehöhe maximale Geschosszahl Dachform	Oberkant Gebäude-/Fassadenhöhe 3 Vollgeschosse Dachgeschosse erlaubt Steildach mit min 40° Neigung	403.20 m.ü.M.
Baubereich D maximale Gebäudehöhe maximale Geschosszahl Dachform	Oberkant Gebäude-/Fassadenhöhe 3 Vollgeschosse Begehbares Flachdach bzw. Terrasse	403.20 m.ü.M.
Baubereich E maximale Gebäudehöhe	Oberkant Dachrand	395.30 m.ü.M.
Baubereich F maximale Gebäudehöhe	Oberkant Dachrand	396.20 m.ü.M.

Vom 1. Dachgeschoss des Baubereichs C sind nordseitig Ausgänge auf die Terrasse des Baubereichs D zulässig.

Notwendige technische Aufbauten sowie energiespezifische Aufbauten dürfen die maximalen Gebäudehöhen um höchstens 2 m überschreiten.

7. Gestaltungsbaulinie

Neubauten sind an oder höchstens 0.50 m hinter diese Gestaltungsbaulinie zu stellen.

8. Massvorschriften

Die Baubereiche und die maximalen Geschosshöhen und Geschosszahlen definieren die Ausdehnungen und Lage der Gebäude.

Die Fassadenhöhen gemäss § 18 Abs. 1 KBV muss eingehalten werden.

9. Gestaltung

Die Dächer der Baubereiche A, B, D, E und F sind als Flachdach auszubilden. Soweit sie nicht als begehbares Dachterrassen genutzt werden, sind sie extensiv zu begrünen.

Die Attikageschosse von den Baubereichen A, B und der Baubereich D sind optisch abzusetzen bzw. mit Holz, Eternit etc. zu gestalten.

Über dem Baubereich C ist ein Steildach auszubilden. Im 1. Dachgeschoss sind überdeckte Dacheinschnitte gestattet.

10. Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Gestaltungsplan festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände- keiner beschränkten Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Grenzabstände gegenüber nicht einbezogener Grundstücke sind einzuhalten.

11. Etappierung

Die Überbauung ist aufgrund des zusammenhängenden Untergeschoss und der Erschliessung in einer Etappe zu realisieren.

12. Erschliessungskonzept

Die Zufahrt zu der unterirdischen Autoeinstellhalle erfolgt über die Breitgartenstrasse.

Um die Erschliessung für die Parzelle 3773 zu gewährleisten ist die Zufahrt sicherzustellen bzw. ein Wegrecht als Dienstbarkeit einzutragen. Es besteht die Möglichkeit in der Autoeinstellhalle Parkplätze einzukaufen.

Als private Fussgängerverbindung von der Breitgartenstrasse bis an das Gebäude C ist einen Weg mit 1,80 m Breite vorzusehen.

Für die Feuerwehr und für Umzüge ist von der Breitgartenstrasse ein entsprechend ausgebauter Weg mit einer Breite von 3,00 m bis an das Baufeld B vorzusehen.

13. Ober- und unterirdische Parkierung

Die Pflichtparkplätze aller Baubereiche sind unterirdisch unterzubringen. Es sind im Minimum 5 Besucherparkplätze aller Baubereiche peripher an der Breitgartenstrasse vorzusehen. Die notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen müssen bis zur Baueingabe abgeschlossen werden und sind mit der Baueingabe einzureichen.

Die Einstellhalle umfasst Minimum 40 Autoeinstellplätze.

Die def. Anzahl der Parkplätze wird im Baugesuchverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach §42 KBV.

14. Gestaltung und Unterhalt der Umgebungsflächen

Die Gestaltung der Freiflächen, Spielplätze und die Bepflanzung, sind im Umgebungsplan darzustellen. Dieser ist mit der Baueingabe bei den Behörden einzureichen. Der Spielplatz hat nach §41 KBV mindestens 100 m² zu betragen.

Die Grünfläche ist ausschliesslich mit einheimischen sandortgerechten Gewächsen zu bepflanzen. Es ist eine gute Durchgrünung vorzusehen.

Gemäss GEP

Die offenen Besucherparkplätze, Fusswege und Zufahrt der Feuerwehr sind mit einem wasserdurchlässigen Material zu erstellen.

Die Umgebungsflächen werden vom jeweiligen Investor unterhalten. Bei mehreren Investoren wird der Unterhalt der Miteigentumsbereiche die auf der Basis der Nutzungs- und Verwaltungsordnung anteilmässig unterhalten.

15. Kehrrichtbeseitigung

Die Kehrrichtbeseitigung bzw. die Containerstandorte sind dezentral bei den Baubereichen E, F und D an zu ordnen. Es sind ausreichende Abstellplätze für Container vorzusehen, oder entsprechende Plätze für die Container-Übergabe einzurichten.

16. Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplanes ist in der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt, wobei ein Bautiefe vom 30 m entlang der Fehrenstrasse in die ES III aufgestuft ist. Im Baubewilligungsverfahren ist der detaillierte Nachweis vom Baubereich C über die Einhaltung der immissionsgrenzwerte zu erbringen.

17. Energie

Die Gebäude sind auf den Minergie- bzw. einen vergleichbaren Standard auszulegen. Die Möglichkeit einer gemeinsamen Versorgung der Gebäude ist zu prüfen. Auf den Baubereichen A und B sind Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern unter der Voraussetzung einer aus Sicht des Orts- und Strassenbildes guten Lösung möglich.

18. Ortsbildschutz / Gestaltung

Die Baugesuche (Baubereich C + D) an der Fehrenstrasse sind vor der Baupublikation dem Amt für Raumplanung, Fachstelle Ortsbildschutz, zur Stellungnahme einzureichen.

19. Ausnahmen

Die Baukommission kann, im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen Lösung, Abweichungen vom Plan und von den einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Bebauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt werden.

20. Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.