



**Gestaltungsplan**  
**"UNTERDORFSTRASSE"**  
mit Sonderbauvorschriften

**Genehmigungsexemplar**

Öffentliche Auflage vom 6.6.2019 bis 20.1.2020  
 Beschlossen durch den Einwohnergemeinderat am: 27.11.2019/26.2.2020  
 Die Gemeindepräsidentin: [Signature] Die Gemeindegemeinschaft: [Signature]  
 Genehmigt durch den Regierungsrat am: 30. Juni 2020  
 Der Staatsschreiber: [Signature] mit RRB NR. 2020/969  
 Publiziert im Amtsblatt Nr. 34 vom 21.08.2020

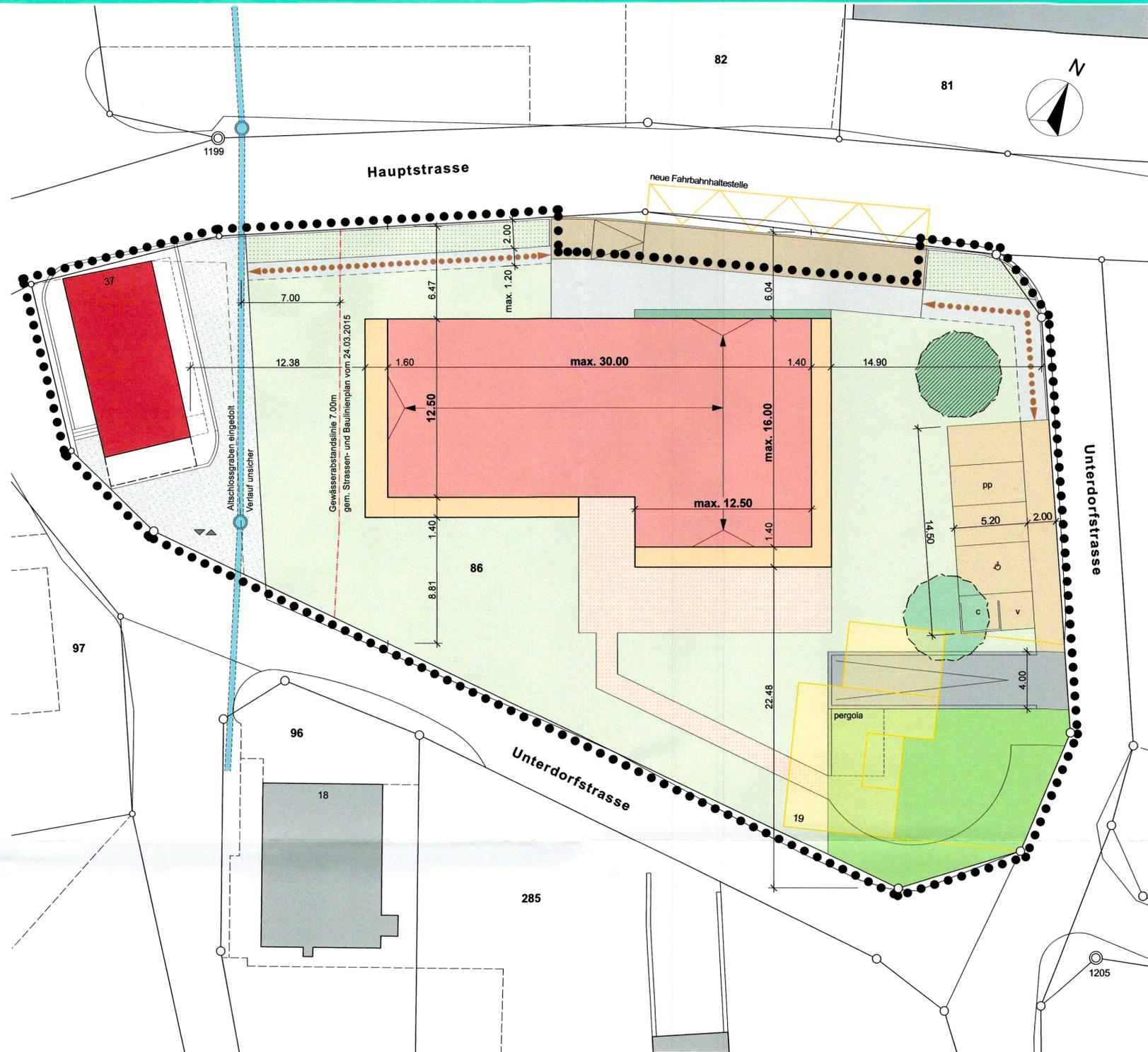


Architekturbüro Kobi Schorenweg 150 4685 Biezwil  
Tel. 032 351 28 28 info@kobiarchitektur.ch www.kobiarchitektur.ch

mst.	1:200
gez.	21.11.2019 ss
rev.	
gr.	63/60

**Sonderbauvorschriften**

- Zweck:** Erstellung eines Gebäudes, welches die seit 1975 bestehende Baulücke füllt. Zulässig sind Wohnungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Der Neubau soll sich in den wertvollen Ortskern architektonisch und gestalterisch optimal integrieren. Gebäudevolumen, Stellung und Strukturen sind auf die bestehenden Bauten abzustimmen.
- Stellung zur Bauordnung:** Soweit Plan oder Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Buchegg und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- Massvorschriften:** Das maximale Ausmass der oberirdischen Baute ergibt sich aus dem im Plan eingetragenen Baufeld (ausgenommen Kleinbauten im gemeinschaftlichen Aussenbereich).  
2 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss mit einer Kniewand von 1.20m sind zulässig. Das Sockelgeschoss darf im südlichen Bereich maximal 1.65m aus dem gewachsenen Terrain ragen. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 8.30m.
- Gestaltung:** In Anlehnung an die bestehenden Nachbarbauten ist ein Krüppelwalmdach vorzusehen. Dachaufbauten sowie Vorbauten, offene Lauben und Balkone sind modern und leicht zu gestalten. Der Eingangsbereich des Gebäudes soll mit dem Bereich der neuen Bushaltestelle einen grossen Vorplatz bilden. Dieser darf mit einem maximalen Gefälle von 2% ausgeführt werden.  
Das Vorprojekt vom 23.03.2019 gilt als richtungsweisend.  
Bauvorhaben sind während des Baugesuchsverfahrens der Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme einzureichen.
- Erschliessung:** Die Gehwege und der Hausvorplatz dienen der Erschliessung der Bushaltestelle. Sie dürfen von der Öffentlichkeit benützt werden (Grundbucheintrag). Der Unterhalt wird zwischen Gemeinde und Grundeigentümer geregelt. Ebenfalls wird ein öffentliches Wegrecht im Bereich der Umgebung des Grichtstockes erstellt. Die Verkehrserschliessung des Grichtstockes erfolgt ausschliesslich von der südlichen Unterdorfstrasse her.  
Die öffentlichen Zugangswege zur Bushaltestelle müssen in ihrer Ausgestaltung den massgebenden Normen für hindernisfreies Bauen (insbesondere VSS SN 640'075 "Fussgängerverkehr - Hindernisfreier Verkehrsraum") entsprechen.  
Das Material für die Befestigung der Erschliessung ist im Baugesuchsverfahren zu bestimmen.
- Gemeinschaftlicher Aussenbereich:** Die Benützung des gemeinschaftlichen Aussenbereiches soll für betagte Personen sowie für Kinder möglich sein. Es ist eine Pergola in leichter Metallkonstruktion zu erstellen. Zulässig sind Gemeinschaftsanlagen, Spieleinrichtungen und 1-geschossige Kleinbauten, welche diesem Zweck dienen.
- Gestaltung und Unterhalt der Umgebungsfächen:** Die Grünstreifen entlang der Hauptstrasse sind als Sickerflächen auszubilden. Es soll eine Magerwiese mit Wildblumen entstehen, kein reines Kiesbett. Diese Grünstreifen sowie die restlichen Umgebungsfächen sind durch den Grundeigentümer zu pflegen. Die übrige Grünfläche soll in ländlichem Charakter, der Umgebung angepasst, gestaltet werden (hostetartig).
- Lärmschutz:** Für die Fenster mit Überschreitung der massgebenden Lärm-Grenzwerte ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein Gesuch um eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 LSV an das Amt für Umwelt zu stellen. Diese Räume sind mit einer kontrollierten Lüftung versehen. Die Fenster mit Grenzwertüberschreitung haben zudem den erhöhten Anforderungen nach SIA-Norm 181 zu entsprechen.
- Ausnahmen:** Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept des Projektes erhalten bleibt und keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
- Inkrafttreten:** Der vorliegende Plan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.



**Legende**

- Genehmigungsinhalt**
- Perimeter Gestaltungsplan
  - Baubereich für 2-geschossiges Hauptgebäude
  - Baubereich für Vorbauten, offene Lauben und Balkone
  - Bereich für Parkplätze, Container und Velos
  - Vorplatz öffentlich
  - Zufahrt Einstellhalle
  - Gemeinschaftlicher Aussenbereich
  - Grünfläche
  - Grünstreifen als Sickerfläche
  - Gehwege öffentlich
  - Firstichtung
  - Verbindliche Baumpflanzung

**Legende**

- Orientierungsinhalt**
- Vorplatz Bushaltestelle
  - Rabatte
  - Erschliessung des tiefergelegten Terrains und des gemeinschaftlichen Aussenbereiches
  - Bestehender Baum
  - Abbruch bestehender Schopf Nr. 19
  - Geschütztes Kulturobjekt "Grichtstock"
  - Bestehender Kiesbelag "Grichtstock"
  - Best. Ein- / Zufahrt "Grichtstock"
  - Wegrecht