



Gemeinde Büsserach

124/93

## GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

Gestaltungsplan Oberdorfstrasse / Friedhofstrasse

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

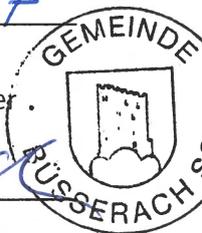
27.05.2019

### Beschlussfassung und Genehmigung:

Öffentliche Auflage vom 31.05.2019 bis 01.07.2019 Der Gemeindepräsident

Vom Gemeinderat beschlossen am 27.05.2019

Der Gemeindegeschreiber



Vom Regierungsrat genehmigt mit

Beschluss Nr. 2019/1485 vom 24. September 2019 Der Staatsschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 43 vom 25. Oktober 2019





## INHALT

<b>1</b>	<b>ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Zweck	3
1.2	Ziele	3
<b>2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH UND INHALT</b>	<b>3</b>
2.1	Geltungsbereich	3
2.2	Stellung zum Bau- und Zonenreglement	3
2.3	Bestandteile	4
<b>3</b>	<b>EINPASSUNG IN DEN DORFKERN</b>	<b>4</b>
3.1	Städtebauliche Einpassung	4
<b>4</b>	<b>ART UND MASS DER NUTZUNG</b>	<b>4</b>
4.1	Nutzungsart	4
4.2	Nutzungsmass	4
<b>5</b>	<b>LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN</b>	<b>5</b>
5.1	Lage und Grösse	5
5.2	Anordnung und Volumen	5
5.3	Dachform	5
5.4	Grenz- und Gebäudeabstände	5
<b>6</b>	<b>ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG</b>	<b>6</b>
6.1	Lage	6
6.2	Parkplatzberechnung	6
<b>7</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>6</b>
7.1	Sonnenenergie	6
<b>8</b>	<b>AUSNAHMEN</b>	<b>7</b>
8.1	Abweichungen	7
<b>9</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>7</b>
9.1	Rechtskraft	7



## **1 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG**

### **1.1 Zweck**

Der Gestaltungsplan Oberdorfstrasse / Friedhofstrasse sowie die dazu gehörenden Sonderbauvorschriften bezwecken eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und sollen eine umweltgerechte, wohngyienisch, architektonisch und siedlungsbaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.

### **1.2 Ziele**

Mit diesem Gestaltungsplan werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- Siedlungsbaulich und architektonisch gute Einpassung der Ersatzbauten in den Dorfkern. Die Baubereiche orientieren sich stark an der heutigen Bebauung und wirken klärend.
- Qualitätsvolle Gestaltung der Bauten und Aussenräume.
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft.
- Klärung der Parkierung für die Ersatzneubauten sowie für die Kirchgemeinde.

## **2 GELTUNGSBEREICH UND INHALT**

### **2.1 Geltungsbereich**

Der Gestaltungsplan Oberdorfstrasse / Friedhofstrasse, inklusive Sonderbauvorschriften, gilt für das Areal innerhalb des Gestaltungsplanperimeters und umfasst die Parzellen GB-Nr. 163, 164, 165, 1290, 1291 und 170.

### **2.2 Stellung zum Bau- und Zonenreglement**

Soweit der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften nicht davon abweicht, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenreglemente der Einwohnergemeinde Büsserach sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.



## 2.3 Bestandteile

Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan M 1:500 und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften sowie private Vereinbarungen.

## 3 EINPASSUNG IN DEN DORFKERN

### 3.1 Siedlungsbauliche Einpassung

Die Bebauung ist als siedlungsbauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, so dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und aussenräumliche Umgebung sichergestellt ist.

## 4 ART UND MASS DER NUTZUNG

### 4.1 Nutzungsart

Der Gestaltungsplan richtet sich nach der Grundnutzung Ortsbildschutzzone (OS) des Zonenreglements der Gemeinde Büsserach.

### 4.2 Nutzungsmass

Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper ist folgende Tabelle massgebend. Die Messweise der Maximalmasse richtet sich nach dem Zonenreglement.

Baubereich Nr.	Nutzung	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe	Vollgeschosse bergseitig	Vollgeschosse talseitig
1	Gem. OS	9.30 m	gem. OS	2	3
2	Gem. OS	9.00 m	gem. OS	2	3
3	Gem. OS	9.30 m	gem. OS	2	3



## **5 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN**

### **5.1 Lage und Grösse**

Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Situationsplan enthalten sind.

### **5.2 Anordnung und Volumen**

Lage und Grösse der Bauten gehen aus dem Situationsplan hervor. Das vorliegende Bauprojekt (Stand: 21.02.2018) ist für der Gestaltungsplan richtungsweisend.

### **5.3 Dachform**

Grundsätzlich sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ist auf 42° festgelegt. Bei den Baubereichen 2 und 3 sind teilweise auch Flachdächer zugelassen welche als Dachterrassen genutzt werden können. Nicht als Dachterrasse genutzte Flachdächer sind zu begrünen.

### **5.4 Grenz- und Gebäudeabstände**

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Die feuerpolizeilichen Vorschriften der VKF sind einzuhalten. Die Baubehörde hat die Gesuche vor Erteilung der Baubewilligung der SGV zu unterbreiten.

#### **Baulinien**

Für den in den Terrainverlauf integrierten Autounterstand entlang der Friedhofstrasse wird die Baulinie entlang der Friedhofstrasse entsprechend angepasst.

Im Sinne einer Bereinigung wird die Baulinie beim Haus 1 auf der Ostseite dem neuen Fassadenverlauf angepasst.

### **5.5 Umgebung**

Die Grünflächenziffer für die Parzellen GB-Nr. 163, 164, 165, 1290, 1291 beträgt gesamthaft 10% der massgebenden Parzellenflächen. Für die Parzelle GB-Nr. 170 gelten die Bestimmungen der Zonenvorschriften. Der Oberwasserkanal (Dych) ist zu erhalten.

Die Gestaltung der Freiflächen und die Bepflanzung sind im Umgebungsplan darzustellen. Dieser ist mit dem Baugesuch einzureichen.



## **6 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG**

### **6.1 Lage**

Die Erschliessung der Baubereiche 1, 2 und 3 erfolgt via Oberdorfstrasse. Die Erschliessung der Autounterstände erfolgt über die Parkplätze der Kirchgemeinde. Die Parkplätze werden ab Oberdorf- und Friedhofstrasse erschlossen (jeweils Zu- und Wegfahrt).

### **6.2 Parkierung**

Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind richtungsweisend. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.

Die Zahl richtet sich nach §42 sowie Anhang IV der kantonalen Bauverordnung.

Die Parkierung für die Wohnungen in den Baubereichen 1 bis 3 erfolgt in den Carports auf Parzelle GB Nr. 170

Die notwendigen Dienstbarkeiten / Baurechtsverträge sind durch die Grundeigentümer zu erstellen.

## **7 VER- UND ENTSORGUNG**

### **7.1 Sonnenenergie**

Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet, sofern sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie müssen von der Baukommission sowie von der kantonalen Denkmalpflege bewilligt werden.

### **7.2 Versickerung Meteorwasser**

Aufgrund der GEP-Vorgaben ist das anfallende Oberflächenwasser zu versickern. Die Flächen der Vorplätze und die Parkplatzfläche sind über die Schulter zu versickern.



## **8 AUSNAHMEN**

### **8.1 Abweichungen**

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

## **9 SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **9.1 Rechtskraft**

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

Laufen, 27.05.2019 JE/ts

**jermann architekten und raumplaner ag**

Markus Jermann

