
Gestaltungsplan Landhubel

GB Gemeinde Gretzenbach 422 / 423 / 424 / 812 / 907 / 90077

1. Sonderbauvorschriften

Involvierte Grundeigentümer:

Parzelle 422

Donatiello Francesco, Dössihubelstrasse 8, 5014 Gretzenbach

Parzelle 907

Donatiello -Luongo Angelo, Dössihubelstrasse 6, 5014 Gretzenbach

Parzellen 812 + 423

Erbengemeinschaft Ringgenberg Hedwig

. Zipperlen Helmuth, Weissensteinstrasse 92, 4500 Solothurn

. Härrli Verena, Steinlen 1, 5014 Gretzenbach

. Ringgenberg Rosmarie, Duppenthal 22, 3367 Ochlenberg

Parzelle 424

Kurt Wellenreiter, Schöpflerweg 3, 5746 Walterswil

Strassen-Parzelle 90077

Gemeinde Gretzenbach, Köllikerstrasse 3, 5014 Gretzenbach

Verfasser:

Steger Architekten AG, Bruchstrasse 73, 6003 Luzern

1. Einleitende Bestimmungen

Zweckbestimmung	§ 1 Der Gestaltungsplan Landhubel regelt die Bauweise, die Erschliessung und die Freiraumgestaltung. Der Zweck besteht auch darin, in geordneter Art Wohnbauten zu erstellen, die sich durch folgende Punkte auszeichnen: - vorzügliche architektonische Gestaltung - Lesbarkeit und - einheitliches Gesamtbild - Parkierung (unter- und oberirdisch)
Perimeter	§ 2 Der Perimeter des Gestaltungsplanes ergibt sich aus der Begrenzung im Situationsplan (Gestaltungsplan Landhubel)
Bestandteile	§ 3 Bestandteile des Gestaltungsplans Landhubel sind: - Projektbericht - Sonderbauvorschriften - Pläne 212-01 und 212-01.1: Situation Richtprojekt und Baufelder, Situation Gestaltungsplan 1:500 (verbindlich) - Plan 212-02: Grundrissnachweise 1:500 (orientierend) - Plan 212-03: Änderung Erschliessungsplan 1:500 (verbindlich) - Lärmschutznachweis
Rechtsgrundlage	§ 4 Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Gretzenbach (BZR) und die kantonalen Vorschriften.
Naturgefahren	§ 5 Zum Schutz vor Rutschungsereignissen ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens mittels eines geologisch-geotechnischen Gutachtens aufzuzeigen, welche sichernden Massnahmen während der Bauzeit und welche dauerhaften Objektschutzmassnahmen notwendig sind und umgesetzt werden.

2. Flächenstatistik, Ausnützung

Arealgrösse	§ 6 Der Gestaltungsplan Landhubel umfasst folgende Flächen: - Gesamtfläche nach neuer angestrebter Parzellierung: 4'372 m² - Fläche Baufeld A: 512 m² - Fläche Baufeld B: 696 m² - Fläche Baufeld C: 774 m²
Zulässige Ausnützung	§ 7 Die maximale Ausnützung, bzw. die maximalen Bauvolumen ergeben sich aus der Fläche der Baubereiche und der maximalen Gebäudehöhe (§ 18 KBV).

3. Bauvorschriften (Gebäude)

Koten		§ 8 Die Koten des Erdgeschosses (OK EG) und des Dachfirstes (OK DF) sind im Situationsplan und in den Schemaschnitten für jeden Baubereich festgelegt. Die jeweiligen Höhen-Bezugspunkte sind im Erdgeschoss fixiert. Beim Dachfirst dürfen sie um maximal 0.30 m überschritten werden. Die definitive Fixierung erfolgt mit der Baueingabe.
Bauten innerhalb der Baubereiche	1 2 3	§ 9 Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Die Baubereiche dürfen nicht verschoben oder überschritten werden. Falls die Fensterprofile und der Sonnenschutz farbig gestaltet werden, müssen die Farben den Hellebezugswerten der Fassadenfarbe entsprechen. Der Sockel darf höchstens 0.5 m über dem fertigen Terrain in Erscheinung treten. Farblich muss sich der Sockel dem Hauptbaukörper anpassen. Die Farbgestaltung des Gebäudes muss durch die Gemeinde bewilligt werden.
Bauten ausserhalb der Baubereiche	1 2	§ 10 Die Lage der Entsorgungsplätze (Container) ist gem. Situation, Plan Nr. 212-01.1 verbindlich. Die Bewirtschaftung des Abfalles richtet sich nach dem Reglement der Gemeinde (siehe Art. 17, Abs. 2). Gedekte Fahrradabstellplätze sind in den Bereichen des Hauses A und B ebenerdig erschlossen und sind im eingeschossigen Volumen Velounterstand/Entsorgung integriert. Weitere gedekte Veloabstellplätze befinden sich in der Einstellhalle.
Geschossigkeit		§ 11 Es wird keine Geschossigkeit vorgeschrieben. Es gilt die Höhenbegrenzung nach der maximalen Gebäudehöhe (§ 18 KBV).

- § 12**
- Dachform
- 1 Sämtliche Hauptdächer sind als Flachdach mit extensiver Begrünung auszuführen.
 - 2 Sämtliche begehbaren Terrassen sind in den vordersten Bereichen mit Bepflanzungsabschlüssen auszuführen (siehe Richtprojekt Grundrissnachweise).

4. Umgebungsgestaltung

- § 13**
- Allgemeine Bestimmungen
- Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten ist der Gemeinde ein Ausführungsplan zur Bewilligung einzureichen.

- § 14**
- Erschliessung
- Die genaue Lage der Erschliessungen der Werke (Wasser, Strom, TT/TV, Kanalisation) wird bereits im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

- § 15**
- Plätze und Spielbereiche
- Die Grundeigentümer müssen über die Plätze und Spielbereiche eine Vereinbarung zum Unterhalt und den Kosten treffen. Diese ist mit dem Baugesuch bei der Gemeinde einzureichen.

- Spielplätze
- Der Spielplatz ist für Kinder im Alter von 0-12 Jahren vorzusehen.

- § 16**
- Organisation
- 1 Die Besucherparkplätze sind gemäss aktuellem Parkplatzreglement der Gemeinde Gretzenbach zu planen.
 - 2 Grundlage für die Entsorgung bildet das aktuelle Abfallreglement der Gemeinde Gretzenbach.
 - 3 Die Entwässerung von Wegen, Plätzen und Dachflächen erfolgt gemäss der aktuellen VSA Richtlinie zur Versickerung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten.

Bäume und Sträucher: **§ 17**
Einheimische Bäume und Sträucher sollen standortgerecht möglichst natürlich integriert werden. Als Grundlage der Standorte dient Plan Nr. 212-01.1 Situation Gestaltungsplan 1:500.

Vegetation: Die Grünflächen bestehen aus Rasen und Wiesen.

5. Beleuchtung, Beschriftung

Konzept **§ 18**
Ziel ist eine einheitliche, schlichte und zweckmässige Lösung. Das Beleuchtungs- und Beschriftungskonzept ist in Zusammenarbeit mit einem Fachplaner zu erarbeiten.

6. Energiekonzept

Energieträger **§ 19**
Fossile Energieträger dürfen nicht verwendet werden.

7. Lärmschutz

Lärmschutz **§ 20**

- 1 Der Bericht zur Schiesslärmunteruchung der Firma Grolimund + Partner AG vom 22. April 2016 ist verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplanes.
- 2 Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die massgebenden Planungswerte ES II eingehalten werden können.

8. Schlussbestimmungen

Ausnahmen **§ 21**
Der Gemeinderat kann kleinere Ausnahmen von diesen Bestimmungen bewilligen, wenn die Ausnahme zu einer qualitativ mindestens gleichwertigen Lösung führt und das Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die Architekten des Gestaltungsplanes erarbeiten auf Kosten des Gestaltstellers ein Gutachten, das dem Gemeinderat als Grundlage zur Entscheidung dient.

Inkrafttreten **§ 22**
Der Gestaltungsplan Landhubel tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.

2. Ergänzungen zum Zonenreglement der Einwohnergemeinde Gretzenbach

§2 Zonenplan

ERGÄNZUNG

Nutzungszonen

Zone Terrassensiedlung

ZTS

ES II

Bestimmungen für die einzelnen Zonen

NEU

Zone Terrassensiedlung (ZTS)

- 1 In der Zone Terrassensiedlung sind ausschliesslich Terrassenwohnungen zugelassen. Nichtstörende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet.
 - 2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 7.5m ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain ist in jedem Punkt zu einzuhalten. Ausgenommen sind Aufbauten von maximal 1.0m für technische Einrichtungen wie Liftzüge.
 - 3 Es sind nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
 - 4 Die Grünflächenziffer muss min. 0.40 betragen. Die Anrechenbarkeit der Grünfläche richtet sich nach §36 Abs. 2 KBV.
 - 5 Terrainveränderungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken.
 - 6 Für die Zone Terrassensiedlung besteht eine Gestaltungsplanpflicht.
 - 7 Die Lärmempfindlichkeitsstufe ist ES II.
-

Anhang:**Projektbericht:**

Stellungnahme der Architekten	Steger Architekten AG	Doku A4	28.09.2018
-------------------------------	-----------------------	---------	------------

verbindliche Pläne:

Situation Richtprojekt / Baufelder	Plan Nr. 212-01	1:500	28.09.2018
Situation Gestaltungsplan	Plan Nr. 212-01.1	1:500	28.09.2018
Änderung Erschliessungsplan	Plan Nr. 212-03	1:500	28.09.2018

orientierende Pläne:

Richtprojekt Grundrissnachweise	Plan Nr. 212-02	1:500	28.09.2018
Profilierung-GP	Plan Nr. 212-06	1:200	28.09.2018

Lärmschutz:

Bericht Schiesslärmuntersuchung	Grolimund + Partner AG	Doku A4	22.04.2016
---------------------------------	------------------------	---------	------------

Genehmigungs-Vermerke:

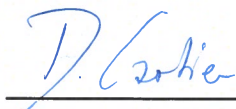
Öffentliche Auflage

vom 14. März 2019 bis 12. April 2019

Beschlossen vom Gemeinderat

am 5. März 2019

Der Gemeindepräsident:



Die Gemeindeschreiberin:



Genehmigt vom Regierungsrat laut RRB Nr.

2020/92622. Juni 2020

Der Staatsschreiber:



Publikation im Amtsblatt Nr.

34vom 21. August 2020