

## Gestaltungsplan «Landhubel»

GB Gemeinde Gretzenbach 812 / 1871

### Sonderbauvorschriften

#### 1. Einleitende Bestimmungen

Zweckbestimmung	<p><b>§ 1</b> 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vorzügliche architektonische Gestaltung</li> <li>- Lesbarkeit und einheitliches Gesamtbild</li> <li>- Parkierung (unter- und oberirdisch)</li> </ul>
Perimeter	<p><b>§ 2</b> Der Perimeter des Gestaltungsplanes ergibt sich aus der Begrenzung im Situationsplan (Gestaltungsplan Landhubel)</p>
Bestandteile	<p><b>§ 3</b> Bestandteile des Gestaltungsplans Landhubel sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Projektbericht</li> <li>- Sonderbauvorschriften</li> <li>- Plan 1: Gestaltungsplan (verbindlich)</li> <li>- Plan 2: Richtprojekt Umgebung (orientierend)</li> <li>- Plan 3: Richtprojekt Grundrissnachweise (orientierend)</li> <li>- Lärmschutznachweis</li> </ul>
Rechtsgrundlage	<p><b>§ 4</b> Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des Baureglements (RRB Nr. 2023/1169) und des Zonenreglements der Gemeinde Gretzenbach sowie die kantonalen Vorschriften.</p>
Naturgefahren	<p><b>§ 5</b> Um die Gefährdung eigener Güter oder deren Dritter durch Rutschung auszuschliessen, sind bei allen Erdarbeiten alle zumutbaren, dem Stand der Technik entsprechenden Massnahmen zu ergreifen.</p>

## 2. Flächenstatistik, Ausnützung

### § 6

Arealgrösse

Der Gestaltungsplan Landhubel umfasst folgende Flächen:

- Gesamtfläche Parz. 812: 4'372 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche Parz. 1871: 656 m<sup>2</sup>
- Fläche Baubereich A: 810 m<sup>2</sup>
- Fläche Baubereich B: 744 m<sup>2</sup>
- Fläche Baubereich C: 511 m<sup>2</sup>

## 3. Bauvorschriften (Gebäude)

### § 7

Koten

Die maximalen Koten der Geschosse und der Dächer sind in den Schemaschnitten verbindlich festgelegt. Die definitive Fixierung erfolgt mit der Baueingabe.

### § 8

Bauten innerhalb der Baubereiche

- 1 Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.
- 2 Die Baubereiche dürfen nicht verschoben oder überschritten werden.
- 3 Falls die Fensterprofile und der Sonnenschutz farbig gestaltet werden, müssen die Farben den Hellebezugswerten der Fassadenfarbe entsprechen.  
Die Farbgestaltung des Gebäudes muss durch die Gemeinde bewilligt werden.

### § 9

Bauten ausserhalb der Baubereiche

- 1 Die Lage der Entsorgungsplätze (Container) ist im Baubereich Infrastruktur verbindlich.  
Die Bewirtschaftung des Abfalles richtet sich nach dem Reglement der Gemeinde (siehe Art. 17, Abs. 2).
- 2 Gedeckte Fahrradabstellplätze sind in den Bereichen A und B, ebenerdig erschlossen, in die Gebäudevolumen zu integrieren.

### § 10

Geschossigkeit

Es gilt die Höhenbegrenzung nach der maximalen Fassadenhöhe (§ 18 KBV).

- § 11**
- 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

- § 12**
- Allgemeine Bestimmungen
- Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten ist der Gemeinde ein Ausführungsplan zur Bewilligung einzureichen.

- § 13**
- Erschliessung
- Die genaue Lage der Erschliessungen der Werke (Wasser, Strom, TT/TV, Kanalisation) wird mit dem Baubeginn festgelegt.

- § 14**
- Spielplätze
- Der Spielplatz ist für Kinder im Alter von 0-12 Jahren vorzusehen.

- § 15**
- 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.

- § 16**
- Bäume und Sträucher:
- Einheimische Bäume und Sträucher sollen standortgerecht möglichst natürlich integriert werden. Als Grundlage der Standorte dient der Plan Richtprojekt Umgebung.

- Vegetation:
- Die Grünflächen bestehen aus Rasen und Wiesen.

## 5. Beleuchtung, Beschriftung

Konzept

### § 17

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

## 6. Energiekonzept

Energieträger

### § 18

Fossile Energieträger dürfen nicht verwendet werden.

## 7. Lärmschutz

Lärmschutz

### § 19

- 1 Der Bericht zur Schiesslärmuntersuchung 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

### § 20

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

### § 21

Der Gestaltungsplan Landhubel tritt mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

**Anhang:**Projektbericht:

Stellungnahme der Architekten	Steger Architekten AG	Doku A4	23.10.2025
-------------------------------	-----------------------	---------	------------

verbindliche Pläne:

Gestaltungsplan	Plan Nr. 212_10.1_32-1	1:500	22.10.2025
-----------------	------------------------	-------	------------

orientierende Pläne:

Richtprojekt Umgebung	Plan Nr. 212_10.1_32-2	1:500	22.10.2025
-----------------------	------------------------	-------	------------

Richtprojekt Grundrissnachweise	Plan Nr. 212_10.1_32-3	1:500	22.10.2025
---------------------------------	------------------------	-------	------------

Lärmschutz:

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

**Genehmigungs-Vermerke:**

Öffentliche Auflage \_\_\_\_\_ vom 20.11.25 bis 19.12.25

Beschlossen von Gemeinderat am 11.11.25

Der Gemeindepräsident:

W. Schärer

Die Gemeindeschreiberin:

A. W.

Der Staatschreiber:

A.



Publikation im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_

vom 27. März 2026

Genehmigt vom Regierungsrat RRB Nr. 2026/321 vom 24. Februar 2026