

# SONDERBAUVORSCHRIFTEN

## Teilerschliessungs- und Gestaltungsplan „Unterdorf“

Abänderung des rechtsgültigen Gestaltungsplanes „Unterdorf“, 5014 Gretzenbach  
datierte Bewilligung des Gestaltungsplanes vom 21. Mai 2001

Öffentliche Auflage vom **27. Juli 2006** bis **25. Aug. 2006**

Genehmigt vom Gemeinderat am **31. Okt. 2006**

Namens der Einwohnergemeinde Gretzenbach

Der Gemeindepräsident

Gemeindeschreiberei  
5014 Gretzenbach

Genehmigt durch den Regierungsrat mit RRB Nr. **16** vom **16. Jan. 2007**

Der Staatschreiber



Gesuchsteller :

Marlis Rhy-Beyeler  
Eichenstrasse 10  
6015 Reussbühl

Grundstückeigentümer :

Marlis Rhy-Beyeler  
Eichenstrasse 10  
6015 Reussbühl

Verfasser :

Bucher + Partner  
Architekten AG  
Chäppeliacher 1  
6027 Römerswil



## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Einleitung und Grundlagen</b>	§ 1		
	<b>Zweck des Gestaltungsplanes</b>	Seite	1
	§ 2		
	<b>Geltungsbereich</b>	Seite	1
	§ 3		
	<b>Perimeter</b>	Seite	1
	§ 4		
	<b>Gestaltung</b>	Seite	2
	§ 5		
	<b>Etappierung</b>	Seite	2
	§ 6		
	<b>Abweichungen</b>	Seite	2
<b>II. Allgemeines</b>	§ 7		
	<b>Nutzungsart</b>	Seite	3
	§ 8		
	<b>Ausnützung, EG Koten + Höhen</b>	Seite	3
	§ 9		
	<b>Gebäude, Grössen + Abstände</b>	Seite	3
	§ 10		
	<b>Dächer + Vordächer</b>	Seite	3
<b>III. Baubereich</b>	§ 11		
	<b>Baubereich A + B</b>	Seite	4
	§ 12		
	<b>Baubereich C</b>	Seite	4
	§ 13		
	<b>Baubereich Vorbauten</b>	Seite	4
	§ 14		
	<b>Baubereich Anbauten</b>	Seite	4
	§ 15		
	<b>Baubereich Unterniveaubauten</b>	Seite	4
	§ 16		
	<b>Bauten ausserhalb der Baubereiche</b>	Seite	4
	§ 17		
	<b>Lärm</b>	Seite	4
<b>IV. Erschliessung und Parkierung</b>	§ 18		
	<b>Erschliessungs- + Spielstrasse, öff. Fussweg</b>	Seite	5
	§ 19		
	<b>Abstellplätze im Freien</b>	Seite	5
	§ 20		
	<b>Gemeinschaftsanlagen</b>	Seite	5
<b>V. Ver- und Entsorgungsanlagen</b>	§ 21		
	<b>Allgemein</b>	Seite	6
	§ 22		
	<b>Kanalisation</b>	Seite	6
	§ 23		
	<b>Kehrrichtentsorgung</b>	Seite	6
<b>VI. Grenzbereinigung</b>	§ 24		
	<b>Grenzbereinigung</b>	Seite	6
<b>VII. Inkraftsetzung</b>	§ 25		
	<b>Inkraftsetzung</b>	Seite	6
<b>VIII. Schema - Schnitte</b>			
	<b>Gebäudehöhen</b>	Seite	7



## I. Grundlagen und Einleitung

Integrierende Bestandteile des Gestaltungsplanes bilden die folgenden Dokumente:

- ▶ Sondervorschriften zum Gestaltungsplan „Unterdorf“
- ▶ Plan 1:500 Teilerschliessungs- und Gestaltungsplan
- ▶ Plan 1:200 Schallschutzmassnahme gegen die Oltnenstrasse
- ▶ Plan 1:250 Terrainschnitt und EG Koten
- ▶ Schema - Schnitte im Anhang der Sondervorschriften

### § 1

Zweck des  
Gestaltungsplanes

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Unterdorf“ bezweckt die Sicherstellung einer Siedlung für Wohnbauten, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten, die sich möglichst harmonisch, nördlich vom Dorfzentrum in die Landschaft einfügt.

### § 2

Geltungsbereich

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan sowie die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie umrandetes Gebiet.

### § 3

Stellung zur Bauordnung

Soweit diese Sonderbauvorschriften nichts anders bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gde. Gretzenbach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.



Gestaltung

**§ 4**

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht (beim Endausbau und bei allfälligen Etappierungen). Für die Beurteilung sind massgebend:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen
- Die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung aller öffentlich einsehbarer Oberflächen
- Die Sicherheit für Kinder, alte und behinderte Menschen
- Die Gestaltung und Anordnung der Erschliessung, Parkplätze sowie der Hauszugänge und Spielflächen

Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, welche eine vollständige Beurteilung der Gesamtwirkung erlauben.

Etappierung

**§ 5**

Die Bauten in den Baubereichen A1, A2 und B1 sind in einer ersten Etappe zu realisieren. Ist dies nicht möglich, so ist entlang der T5 ein Hindernis zu erstellen, welches den notwendigen Lärmschutz garantiert. (siehe auch § 18)

Die Erschliessung darf nicht etappiert werden.

Von der Beitragspflicht für die öffentlichen Erschliessungsanlagen zur Realisierung der Überbauung im Gestaltungsplan ist der Eigentümer seines Baufeldes nicht entbunden.

Abweichungen

**§ 6**

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren dorfbaulichen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zulassen, wenn das Konzept der Überbauung bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und der öffentlichen und nachbarrechtlichen Interessen gewahrt bleiben.



## II. Allgemeines

### § 7

Nutzungsart

Es sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.

### § 8

zulässige Ausnützung  
EG Koten + Höhen

Vorhandene Ausnützung des bestehenden Gestaltungsplanes wird übernommen.

Total Ausnützung (BGF) im Gestaltungsplan 7'035 m<sup>2</sup>

Aufteilung:	Baubereich A	2x	987.00 m <sup>2</sup>	BGF
	Baubereich B	1x	806.00 m <sup>2</sup>	BGF
	Baubereich C	6x	471.65 m <sup>2</sup>	BGF
	Baubereich D	3x	475.00 m <sup>2</sup>	BGF

Im Baubereich D sind kleinere Nutzungsübertragungen innerhalb der Baubereiche D2 und D3 grundsätzlich möglich. Bei den Baubereichen A, B, C sind keine Übertragungen möglich.

Die EG Koten der Baubereiche A-D sind im Plan eingetragen. Von den EG Koten kann max. +/- 50cm abgewichen werden. Für die massgebenden max. Gebäudehöhen gelten die in den Schema - Schnitten eingetragenen Masse ab gewachsenem Terrain. → siehe Seite 7.

Baubereich A + B 12.00m / Baubereich C + D 9.00m

Diese Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

### § 9

Gebäude  
Grösse + Abstände

Die Gebäudelänge und breite sind innerhalb der Baubereiche frei. Die Gestaltungsbaulinie ist zwingend einzuhalten.

Mit den Baubereichen sind die Grenz- und Gebäudeabstände im Plan festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung der gesetzlichen Abständen keine dinglicher Rechte.

Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind einzuhalten.

Es sind Terrainaufschüttungen von max. 1.20m gestattet.

### § 10

Dächer + Vordächer

Es sind nur Flachdächer zugelassen. Mindestens 50 % der Dachfläche pro Gebäude sind grün zu gestalten (Bepflanzung, extensive Begrünung).

Vordächer über Eingang dürfen max. 2.00m über den Baubereich hinausragen.



### III. Baubereich

- § 11**
- Baubereich A + B
- Die Hochbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Diese sind für 3-geschossige Wohnbauten mit einem Attikageschoss bestimmt.
- § 12**
- Baubereich C + D
- Die Hochbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Diese sind für 2-geschossige Wohnbauten mit einem Attikageschoss bestimmt.
- § 13**
- Baubereich  
Vorbauten
- In diesem Baubereich sind Bauten zulässig, soweit sie nicht der Bruttogeschossfläche angerechnet werden müssen.  
(Balkone, Lauben)
- § 14**
- Baubereich  
Anbauten
- In diesem Baubereich sind Bauten zulässig, soweit sie nicht der Bruttogeschossfläche angerechnet werden müssen.  
(Carport)
- § 15**
- Baubereich  
Unterniveaubauten
- Dieser Baubereich ist für die eingeschossige Unterniveau-garage, Abwärts- und Veloräume mit der Option, für die Verbindungen der Wohnbauten miteinander bestimmt.
- § 16**
- Bauten ausserhalb  
der Baubereiche
- Ausserhalb der Baubereiche sind nur eingeschossige Nebenbauten und Anlagen wie Pergolas, Kleintierställe, Gerätehäuschen, Spielanlagen und dergleichen zulässig, max. 10 m<sup>2</sup>
- § 17**
- Lärm
- Für die Baubereiche A + B gelten die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Für den Baubereich C + D gelten die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Im Baugesuchsverfahren sind die notwendigen Nachweise zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte zu erbringen



Falls gemäss § 5 die Baubereiche A + B nicht in einer ersten Etappe realisiert werden kann, gilt: Mit dem ersten Baugesuch im Baubereich C + D ist für die Lärmschutzbaute/ -anlage entlang der T5 ein Baugesuch einzureichen. Die Bauabnahme des ersten Baugesuches und des Lärmschutzes haben gleichzeitig zu erfolgen und sind aneinander gekoppelt.

Die Gestaltung des Hindernisses zur Einhaltung der Planungswerte erfolgt in Zusammenarbeit zwischen Baukommission und Gesuchsteller. Die Gestaltung der Lärmschutzbaute/-anlage ist im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt.

## IV. Erschliessung und Parkierung

### § 18

Erschliessungsstrasse,  
öffentlicher Fussweg  
und Spielstrasse

Die öffentliche Erschliessungsstrasse und Fussweg nach dem Baukonzept-Plan sind kommunale Strassen nach dem Erschliessungsreglement der Gemeinde Gretzenbach.

Über die Spielstrasse und Zugangswege sind die Baubereich erschlossen. Die Spielstrasse ist als Notstrasse für die Feuerwehr und Notarzt zu verbreitern (Rasenraster). Somit ist der Geltungsbereich weitestgehend autofrei gehalten.

Erschliessungsanlagen und der Zugangsbereich zu den Erdgeschossen sind behindertengerecht zu erstellen.

Nach dem Bau der Erschliessungsstrasse muss GB Gretzenbach Nr. 818 über diese erschlossen werden. Der Zugang über die Kantonsstrasse T5 ist nicht mehr gestattet.

### § 19

Abstellplätze im Freien

Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze entlang der Erschliessungsstrasse sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchverfahren festgelegt. Sie richten sich § 42 KBV.

### § 20

Gemeinschaftsanlage

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Parkierungsanlagen, Kinderspielplätzen und dergleichen sind zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.



## V. Ver- und Entsorgungsanlagen

### § 21

Allgemein

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind nach den entsprechenden Vorschriften und Reglementen der Werke auszuführen.

Leitungen sind unterirdisch zu führen soweit nicht technische Gründe eine oberirdische Führung erfordert. Oberirdische Leitungenführungen sind so zu konzipieren, dass sie das Siedlungsbild nicht stören.

### § 22

Kanalisation

Gebiet mit zwingender Meteorwasser-Versickerung und Retentionsprüfpflicht (gemäss GEP).

### § 23

Kehrichtentsorgung

Die Kehrichtsammelstelle für den ganzen Geltungsbereich ist zentral bei der Tiefgarageneinfahrt anzuordnen. Diese Sammelstelle ist entsprechend den Anforderungen der kommunalen Entsorgungssystems auszugestalten.

## VI. Grenzbereinigung

### § 24

Grenzbereinigung

Die Grenzbereinigung gemäss Gestaltungsplan erfolgt zusammen mit dem Erlass der vorliegenden Vorschriften und Plänen nach den einschlägigen Bestimmungen (PBG § 97, § 24 ff Verordnung über die Baulandumlegung und Grenzbereinigung).

## VII. Inkraftsetzung

### § 25

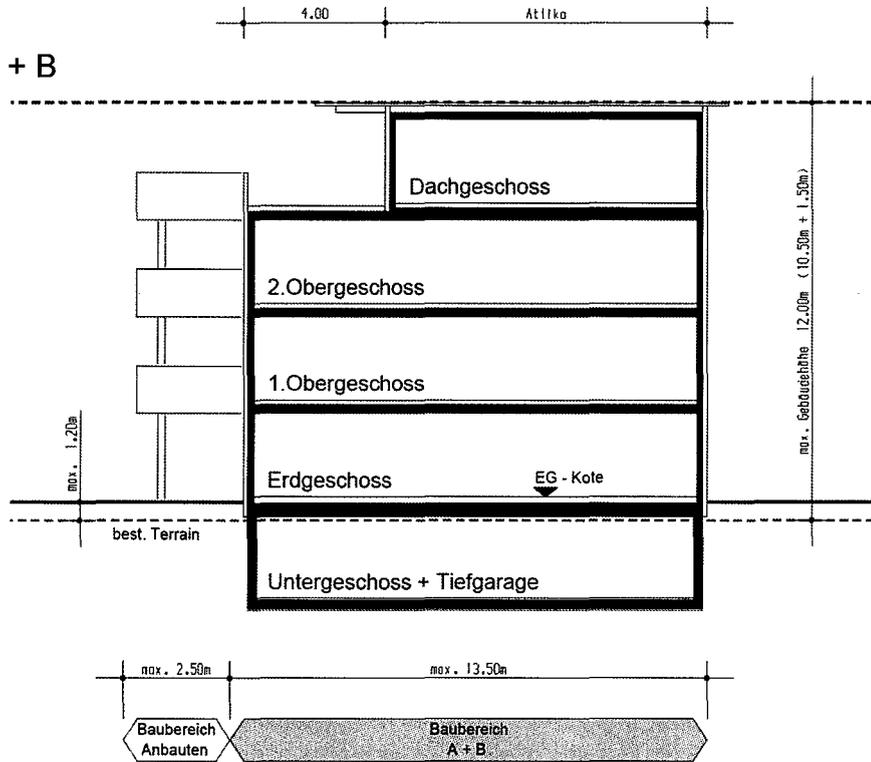
Inkraftsetzung

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan und die Sonderbauvorschriften „Unterdorf“ treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.



## VIII. Schema - Schnitte Gebäudehöhen

Baubereich A + B



Baubereich C + D

