

Sonderbauvorschriften

§1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan „Lismeracker“ bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohnüberbauung für Alters- und Familienwohnungen von überdurchschnittlicher Wohnqualität.

§2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften und der Genehmigungsinhalt des Gestaltungsplans nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Gretzenbach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§4 Nutzung

Im Gestaltungsplangebiet sind ausschliesslich Wohnbauten und für deren Nutzung und Betrieb dienliche Zweckbauten gestattet.
Die Überbauung soll vorwiegend aber nicht ausschliesslich altersgerechte Wohnungen enthalten. Nichtstörende Kleinbetriebe sind gestattet.

§5 Baubereiche

Baufeld Typ A
für Bauten mit 4 Vollgeschossen, Flachdach, Attika-Aufbauten sind nicht gestattet

Baufeld Typ B
für Bauten mit 3 Vollgeschossen, Flachdach, Attika-Aufbauten sind nicht gestattet

überlagerndes Baufeld Typ C
für eingeschossige Bauten mit einer Gemeinschaftsnutzung und / oder Wegüberdachung, Flachdach

§6 Bruttogeschossfläche

Im Baufeld Typ A1 sind maximal 1380 m² BGF nach kant. PBG/KBV gestattet.
Im Baufeld Typ A2 sind maximal 1300 m² BGF nach kant. PBG/KBV gestattet.
Pro Baufeld Typ B sind maximal 1030 m² BGF nach kant. PBG/KBV gestattet.
(Die maximale AZ von 0.84 wird mit 5770m² BGF bei 6876m² anrechenbarer Landfläche unterschritten)

§7 Kleinbauten

Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 36m² Grundfläche (nur eingeschossige An- und Nebenbauten) im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

§8 Gebäude- und Grenzabstand (gemäss Tabelle Anhang II KBV)

Soweit die Sonderbauvorschriften und der Genehmigungsinhalt des Gestaltungsplans nichts anderes bestimmen, gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gem. kant. PBG/KBV in Abhängigkeit von Geschosshöhe und Gebäudelänge.
Der Gebäudeabstand darf zwischen den Baufeldern A und B entsprechend dem Inhalt des Gestaltungsplans und vom Baufeld A und B zum Baufeld Typ C generell unterschritten werden.

Gegenüber der Grenzlinien des Gestaltungsplans oder der Zonengrenze sind zwingend die Grenzabstände gem. kant. PBG/KBV in Abhängigkeit von Geschosshöhe und Gebäudelänge einzuhalten.

§9 Gebäudelänge

Bauten, die zur BGF zählen, dürfen eine maximale Gebäudelänge von 23m aufweisen.
Eingeschossige Bauten, haben keine Beschränkung der Gebäudelänge.

§10 Gebäudehöhe

Gemäss Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Gretzenbach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften (Attika-Aufbauten sind ausgeschlossen)

§11 Aufbauten

Technische Liftaufbauten und Lüftungsschächte dürfen die zulässige Gebäudehöhe um max. 1.6 Meter überschreiten.

§12 Flachdächer

Die Dächer der Baukörper in den Baufeldern A und B sind zwingend extensiv zu begrünen.
Überdachungen und eingeschossige Gebäude im Baufeld C sind davon ausgenommen.

§13 Entwässerung

Das Sauberwasser und das Dachwasser sind gem. dem Merkblatt des Amtes für Umwelt "Regenwasserentsorgung im Siedlungsgebiet" versickern zu lassen, soweit die geologischen Verhältnisse dies zulassen.

§14 Umgebungsgestaltung

Die definitive Umgebungsgestaltung wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.
Die Bepflanzung ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

§15 Abstellplätze / Parkierung

PW-Abstellplätze für Bewohner sind unterirdisch anzuordnen.
Pro Wohnung sind 0.20 Besucherparkplätze und genügend behindertengerechte Parkfelder zu erstellen. Diese sind oberirdisch zu platzieren.

Die definitive Anzahl und deren Gestaltung der Stellplätze für PW und Zweiräder wird im Baugesuchsverfahren festgelegt (§42 KBV).

§16 Abfallentsorgung

Das Konzept und deren Organisation der Kehrrichtsammlung wird im Baugesuchsverfahren unter Berücksichtigung des angewendeten Sammelsystems nach §11, Abs 1 (Abfallreglement 97/ Gretzenbach) festgelegt.
Die Sammelplätze werden im Gestaltungsplan festgelegt.

§17 Abweichungen vom Gestaltungsplan

Die Baukommission kann im Bewilligungsverfahren geringfügige Abweichungen vom Plan und von den 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.

§18 Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.