



# Sonderbauvorschriften

## Gestaltungsplan Grien

**Planungsstand**

öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

**Auftrag**

41.00240

**Datum**

10.08.2026

## Impressum

Auftraggeberschaft Ruth Anna Giger  
Luzia Anita und Urs Roman Christ  
Elsbeth, Irene und Yvonne Hänggi  
Diana Ramona und Pascal Gudio Giger  
Josef Anton Borer

Auftragnehmerin

**jermann**  
Geoinformation  
Vermessung  
Raumplanung

**Jermann Ingenieure + Geometer AG**  
Altenmattweg 1  
4144 Arlesheim  
info@jermann-ag.ch  
+41 61 706 93 93  
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Andreas Ballmer

## Inhalt

|                |                                                                      |          |
|----------------|----------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Art. 1</b>  | <b>Zweck und Ziele der Planung .....</b>                             | <b>4</b> |
| <b>Art. 2</b>  | <b>Geltungsbereich und Inhalt.....</b>                               | <b>4</b> |
| <b>Art. 3</b>  | <b>Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung .....</b> | <b>4</b> |
| <b>Art. 4</b>  | <b>Art und Mass der Nutzung .....</b>                                | <b>5</b> |
| <b>Art. 5</b>  | <b>Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten .....</b>                  | <b>5</b> |
| <b>Art. 6</b>  | <b>Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes.....</b>                  | <b>6</b> |
| <b>Art. 7</b>  | <b>Erschliessung und Parkierung .....</b>                            | <b>7</b> |
| <b>Art. 8</b>  | <b>Energie .....</b>                                                 | <b>7</b> |
| <b>Art. 9</b>  | <b>Ver- und Entsorgung.....</b>                                      | <b>8</b> |
| <b>Art. 10</b> | <b>Ausnahmen.....</b>                                                | <b>8</b> |
| <b>Art. 11</b> | <b>Schlussbestimmungen .....</b>                                     | <b>8</b> |
|                | <b>Beschlussfassung und Genehmigung .....</b>                        | <b>9</b> |

### Anhang

Richtprojekt der Otto Partner Architekten AG vom 18.05.2026

## Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

- |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Zweck</i> | 1. Der Gestaltungsplan Grien sowie die dazugehörigen Sonderbauvorschriften bezwecken eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und sollen eine umweltgerechte, wohngemütlich, architektonisch und ortsbaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Ziele</i> | 2. Mit diesem Gestaltungsplan werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt: <ul style="list-style-type: none"><li>→ Realisierung einer quaterverträglichen, ortsbaulich zusammenhängenden Überbauung</li><li>→ Schaffung ökologisch qualitätsvoller und nutzgerechter Aussenraumflächen</li><li>→ Siedlungsverdichtung und haushälterische Nutzung des Bodens</li><li>→ Berücksichtigung der Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft</li><li>→ Optimale Erschliessung und Durchwegung</li><li>→ Beitrag für eine hohe Strassenraumqualität an der Brücken- und Grienstrasse</li></ul> |

## Art. 2 Geltungsbereich und Inhalt

- |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Geltungsbereich</i>                      | 1. Der Gestaltungsplan Grien sowie die dazugehörigen Sonderbauvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.                               |
| <i>Stellung zum Bau- und Zonenreglement</i> | 2. Soweit der vorliegende Gestaltungsplan sowie die dazugehörigen Sonderbauvorschriften nicht davon abweichen gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Büsserach sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.                                         |
| <i>Bestandteile</i>                         | 3. Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan & Schnittplan sowie die dazugehörigen Sonderbauvorschriften. Privatrechtliche Vereinbarungen (Dienstbarkeiten, Baurechte, Wegrechte, Unterhaltsregelungen etc.) werden separat in einem Vertrag geregelt. |

## Art. 3 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

- |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Gestaltungsgrundsätze</i>   | 1. Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material- und Farbgebung sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen, sodass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und aussenräumliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung. |
| <i>Mitsprache der Gemeinde</i> | 2. Die von der jeweiligen Bauherrschaft ausgearbeiteten Entwürfe sind in Bezug auf die architektonische Gestaltung und die Aussenraumgestaltung von der                                                                                                                                                                                                                                                     |

Gemeinde hinsichtlich der vorgenannten Kriterien und dem Reglement enthaltenen Regelungen zu überprüfen und genehmigen zu lassen.

- Richtprojekt* 3. Betreffend die Gestaltungsgrundsätze gemäss Art. 3 Abs. 1 ist das Richtprojekt gemäss Anhang richtungsweisend.

## Art. 4 Art und Mass der Nutzung

- Nutzungsart* 1. Zulässig sind Wohnen sowie Dienstleistungsbetriebe, die dem Quartiercharakter entsprechen.
- Nutzungsmass* 2. Es kommt die Geschossflächenziffer gemäss § 37<sup>bis</sup> zur Anwendung. In Ergänzung zu § 37<sup>bis</sup> KBV wird die Geschossflächenziffer (GFZ) in eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) und eine unterirdische Geschossflächenziffer (GFZu) aufgeteilt.
- Für das Mass der Nutzung im Gestaltungsplanperimeter gelten folgende Werte:
- Maximale oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo): 0.90
  - Minimale oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo): 0.65
  - Maximale unterirdische Geschossflächenziffer (GFZu): 0.80
  - Maximale Anzahl Geschosse: 3 Vollgeschosse, Dach- und Attikageschosse auf drei Vollgeschossen sind nicht zulässig.
  - Gesamthöhe für Flachdächer gemäss § 18<sup>bis</sup> KBV (GH): 9.5 m
  - Maximale Gebäudelänge: 40 m
  - Minimale Grünflächenziffer (GZ): 0.40
  - Lärmempfindlichkeitsstufe ES gemäss Lärmschutzverordnung (LSV): II

## Art. 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- Lage und Grösse* 1. Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Gestaltungsplan enthalten sind. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten gemäss Art. 5 Abs. 4 sowie die in Abs. 2 definierte Fläche auf Parzelle Nr. 751.
- Anordnung und Volumen* 2. Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Situationsplan & Schnittplan hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann unter Einhaltung des Nutzungsmasses gemäss Art. 4 Abs. 2 frei erfolgen.<sup>1</sup>
- Beim Baubereich D ist alternativ zur Darstellung im Situationsplan & Schnittplan auch lediglich ein Baukörper zulässig. Die Umgebungsgestaltung ist entsprechend der gewählten Bebauungsform sinngemäss anzupassen.
- Auf der Parzelle Nr. 751 ist ebenfalls ein Baukörper zulässig. Art und Mass der Nutzung richten sich nach Art. 4. Ohne anderslautende nachbarrechtliche

---

<sup>1</sup> Sofern privatrechtliche Dienstbarkeiten (Näherbaurechte) nichts Anderes regeln, erfolgt die freie Anordnung der Bauten vorbehaltlich der Einhaltung der Grenzabstände gemäss § 90 RBG und § 52 RBV.

Vereinbarungen, sind dabei die gesetzlich vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

*Dachform und -gestaltung*

3. Für Hauptbauten sind Flachdächer zulässig. Davon ausgenommen sind Klein- und Anbauten gemäss Art. 5 Abs. 4.

Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein.

Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Extensivbegrünung muss eine ökologische Qualität (artenreich, unterschiedliche Substrathöhen, Kleinstrukturen etc.) mit Retentionsfunktion aufweisen und ist entsprechend zu pflegen. Ausgenommen davon sind Bereiche mit Solaranlagen, Dachaufbauten sowie notwendige Betriebs- und Unterhaltswegen. Wo möglich ist eine Kombination dieser Bereiche mit einer extensiven Begrünung anzustreben.

*Klein- und Anbauten*

4. Unbewohnte Klein- und Anbauten bis 12m<sup>2</sup> wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen, dürfen insgesamt max. 5 % der jeweiligen Parzellenfläche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters umfassen.

## Art. 6 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

*Gestaltungsgrundsätze*

1. Die Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes sind im Situationsplan festgelegt. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs und der Vernetzungsfunktion muss eine möglichst naturnahe Gestaltung erreicht werden. Alle Umgebungsflächen sind soweit technisch möglich und sinnvoll sickertfähig und wasserdurchlässig zu gestalten.

*Umgebungsplan*

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

*Änderungen*

3. Spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung können nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben.

*Bepflanzung*

4. Es sind mindestens die im Gestaltungsplanperimeters abgebildeten Bäume zu pflanzen. Die Lage innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist verschiebbar. Für die Bepflanzung sind möglichst einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden, welche eine ökologische Wertigkeit aufweisen.

Die nicht unterbauten Bäume müssen direkt mit dem Untergrund verbunden sein. Für die unterbauten Bäume ist eine Erdschicht (Überdeckung plus allfällige Aufschüttung) von mind. 1 m erforderlich.

*Grünfläche*

5. Die im Situationsplan festgelegte Grünfläche ist als zusammenhängender Lebensraum zu gestalten, welcher einerseits die Biodiversität fördert und andererseits den Bewohnern als Aussenraum zu Verfügung steht.

## Art. 7 Erschliessung und Parkierung

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage                    | 1. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV), die Zufahrt zur Autoeinstellhalle sowie die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen des Restaurants Brüggli erfolgen von der Brückenstrasse her. Davon ausgenommen ist die Erschliessung der Parzelle Nr. 751, welche von der Breitenbachstrasse her erfolgt. |
| Parkierung              | 2. Die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt vorwiegend unterirdisch. Es dürfen nur die Besucherparkplätze sowie die Besucherparkplätze Restaurant Brüggli oberirdisch erstellt werden. Diese sind im Situationsplan festgelegt und sind nach Möglichkeit unversiegelt auszuführen.               |
| Parkplatzberechnung     | 3. In Anlehnung an § 42 der kantonalen Bauverordnung (KBV) sowie dem dazugehörigen Anhang 3 sind pro Wohneinheit mindestens 1 Stammparkplatz sowie 0.1 Besucherparkplätze zu erstellen.                                                                                                                                      |
| Veloabstellplätze       | 4. Für Velos müssen gedeckte Abstellflächen sichergestellt werden, die ebenerdig oder über Rampen zugänglich und der Grösse des Bauvorhabens angepasst sind.                                                                                                                                                                 |
| Erschliessungsfläche    | 5. Die im Situationsplan festgelegte Erschliessungsfläche dient der Erschliessung der Gebäude und des Aussenraums innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Die Befahrbarkeit für Notdienste, Zügelfahrzeuge etc. und die Zufahrten zur Einstellhalle und Parkplätze sind gewährleistet.                                      |
| Öffentlicher Fussweg    | 6. Der im Situationsplan festgelegte öffentliche Fussweg dient der öffentlichen Durchwegung und ist jederzeit offen zu halten.                                                                                                                                                                                               |
| Barrieren / Hindernisse | 7. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.                                                                                                        |
| Privaterschliessungen   | 8. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Davon ausgenommen ist der öffentliche Fussweg, welcher von der Gemeinde zu erstellen und zu unterhalten ist. Dies gilt ebenfalls für die Beleuchtung.                                     |

## Art. 8 Energie

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Energiekonzept   | 1. Für das Gestaltungsplanareal ist ein Energiekonzept zu erarbeiten. In diesem ist insbesondere folgendes aufzuzeigen:<br>→ Möglichst gemeinsame Anlagen für Heizung und Warmwasser unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bauhorizonte.<br>→ Einsatz von erneuerbaren Energien für die Energienutzung. |
| Elektromobilität | 2. Als Grundinfrastruktur für die nachfragegesteuerte, etappenweise Nachrüstung von Ladestationen für Elektroautos sind für alle Parkplätze Rohre und Tragsysteme für Kabelleitungen sowie geeignete Platzreserven für die Elektroverteilung (für Zähler und Absicherung) bereitzustellen.                     |

## Art. 9 Ver- und Entsorgung

- Entsorgungskonzept* 1. Für das Gestaltungsplanareal ist ein Entsorgungskonzept für Siedlungsabfälle zu erstellen.

## Art. 10 Ausnahmen

- Abweichungen* 1. Der Gemeinderat kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen 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.

## Art. 11 Schlussbestimmungen

- Rechtskraft* 1. Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Rechtskraft.

## Beschlussfassung und Genehmigung

Planaufgabe: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Namens des Gemeinderates

Beschluss des Gemeinderates: \_\_\_\_\_

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

Der Staatsschreiber:

genehmigt

mit Beschluss Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_