Gemeinde Büsserach
Kanton Solothurn

Sonderbauvorschriften

Gestaltungsplanung Lüsselbogen

Planungsstand
Kantonale Vorprüfung / Öffentliche Mitwirkung

Auftrag
41.00261

Datum
11.11.2026

Impressum

Auftraggeberschaft	Bischag Immobilien AG Grienstrasse 17 4227 Büsserach
Auftragnehmerin	jermann Geoinformation Vermessung Raumplanung
Projektleitung	Andreas Ballmer

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

Inhalt

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung 4

Art. 2 Geltungsbereich und Inhalt 4

Art. 3 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung 5

Art. 4 Art und Mass der Nutzung 5

Art. 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten 5

Art. 6 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes 6

Art. 7 Erschliessung und Parkierung 7

Art. 8 Energie 8

Art. 9 Ver- und Entsorgung 8

Art. 10 Ausnahmen 8

Art. 11 Schlussbestimmungen 8

Beschlussfassung und Genehmigung 9

Anhang 1 Höhenlinienplan, massgebendes Terrain (Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, 2026)

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

1. Der Gestaltungsplan Lüsselbogen sowie die dazugehörenden Sonderbauvorschriften bezwecken eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und sollen eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und ortsbaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.

Ziele

2. Mit diesem Gestaltungsplan werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- → Realisierung einer quartierverträglichen, ortsbaulich zusammenhängenden Überbauung
- → Siedlungsverdichtung und haushälterische Nutzung des Bodens
- → Berücksichtigung der Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft
- → Gute Eingliederung in die bestehende bauliche Umgebung mit Berücksichtigung der speziellen Lage, der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
- → Schaffen eines attraktiven und dichten Wohnquartiers mit einem angemessenen Wohnungsmix (u.a. altersgerechten Wohnungen) und einer guten Eingliederung der Bauten in die Umgebung
- → Schaffen einer ökologisch qualitätsvollen und nutzergerechten Gestaltung des Freiraums unter Berücksichtigung der Topografie und des Uferbereichs der Lüssel
- → Öffentlich zugänglicher Zugang zur Lüssel ab der Grienstrasse sicherstellen, attraktiv gestalten und Aufenthaltsqualität schaffen.

Art. 2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

1. Der Gestaltungsplan Lüsselbogen sowie die dazugehörenden Sonderbauvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Stellung zum Bau- und Zonenreglement

2. Soweit der vorliegende Gestaltungsplan sowie die dazugehörenden Sonderbauvorschriften nicht davon abweichen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Büsserach sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Bestandteile

3. Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situations- und 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

Gestaltungsgrundsätze

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.

Mitsprache der Gemeinde

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 den Sonderbauvorschriften enthaltenen Regelungen zu überprüfen und genehmigen zu lassen.

Art. 4 Art und Mass der Nutzung

Nutzungsart

1. Bezüglich Nutzungsart richtet sich der Gestaltungsplan nach der Wohnzone dreigeschossig reduziert (W3r) des Zonenreglements der Gemeinde Büsserach.

Nutzungsmass

2. Für das Mass der Nutzung im Gestaltungsplanperimeter gelten abweichend vom Bau- und Zonenreglement folgende Werte:

   Maximale oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo): 1.0

   Maximale Anzahl Geschosse: 3 Vollgeschosse + 1 Attikageschoss

   Gesamthöhe für Flachdächer gemäss § 18bis KBV (GH): 12.5 m

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. 6.

Anordnung und Volumen

2. Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Situations- und Schnittplan 1:500 hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann unter Einhaltung des Nutzungsmasses gemäss Art. 4 Abs. 2 frei erfolgen.[1]

Massgebendes Terrain

3. Das massgebende Terrain ist das gemäss § 16bis Abs. 2 KBV interpretierte natürliche Terrain gemäss Anhang 1.

Dachform und -gestaltung

4. Es sind Flachdächer zulässig. Davon ausgenommen sind Klein- und Anbauten gemäss Art. 5 Abs. 6.

[1] Sofern privatrechtliche Dienstbarkeiten (Näherbaurechte) nichts Anderes regeln, erfolgt die freie Anordnung der Bauten vorbehältlich der Einhaltung der Grenzabstände gemäss § 140 - 142 PBG, § 22 KBV sowie Anhang II KBV.

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. Dies gilt auch für Flachdächer mit Solaranlagen, bei welchen eine kombinierte Ausführung von Photovoltaik und Begrünung, wenn immer möglich, umzusetzen ist. Ausgenommen davon sind Bereiche mit Dachaufbauten sowie notwendige Betriebs- und Unterhaltswegen.

Fassadenbegrünung

5. Eine Begrünung der Fassaden ist anzustreben und im Rahmen der gestalterischen und baulichen Möglichkeiten möglichst umfassend umzusetzen, soweit keine überwiegenden technischen oder gestalterischen Gründe entgegenstehen.

Klein- und Anbauten

6. Unbewohnte Klein- und Anbauten bis 12m^2 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 Lage und Ausdehnung der Aussenraumelemente sind im Situationsplan festgelegt. Abweichungen in der Lage sind zulässig. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs und der Vernetzungsfunktion muss eine möglichst naturnahe Gestaltung erreicht werden. Alle Umgebungsflächen sind soweit technisch möglich und sinnvoll sickerfähig 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 20 Bäume zu pflanzen, wovon 3 davon zu den grosskronigen Arten zählen müssen.[2]

Für die Bepflanzung ist eine möglichst naturnahe Gestaltung im Sinne der ökologischen Vernetzung zu beabsichtigen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und wenn möglich einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden, welche eine ökologische Wertigkeit aufweisen.

Bei Baumstandorten 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

[2] Bei grosskronigen Bäumen handelt es sich um Bäume mit einem Kronendurchmesser von mindestens sechs Metern.

den Bewohnern als Aussenraum zu Verfügung steht. Die Fläche ist so anzulegen und zu pflegen, dass ihr ökologischer Wert maximiert wird, insbesondere durch eine vielfältige, standortgerechte Bepflanzung zur Schaffung unterschiedlicher Lebensräume. Freiflächen und ungenutzte Bereiche sind nach Möglichkeit zu begrünen, um ein ausgeglichenes Mikroklima zu unterstützen und die Wärmebelastung im Areal zu reduzieren.

Terraingestaltung

6. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern müssen sich gut in die Umgebung und das Gesamtbild einfügen. Das Maximalmass der Aufschüttungen richtet sich nach § 63bis KBV. Entlang der Westfassaden gegenüber der Lüssel dürfen Abgrabungen maximal 1.2 m betragen. Ansonsten richten sich die Abgrabungen ebenfalls nach § 63bis KBV.

Retentionsbecken

7. In der im Situationsplan festgelegten Bereiche sind Retentionsbecken inkl. Überlauf und sickerfähigem Untergrund zu erstellen. Die Gelände- und Topografiegestaltung ist so auszubilden, dass das anfallende Oberflächenwasser kontrolliert den Retentionsbecken zugeführt wird.

Art. 7 Erschliessung und Parkierung

Lage

1. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie die Zufahrt zur Autoeinstellhalle erfolgen von der Grienstrasse her.

Parkierung

2. Die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt vorwiegend unterirdisch. Es dürfen nur die Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden. Diese sind im Situationsplan festgelegt und unversiegelt auszuführen.

Parkplatzberechnung

3. Die Richtwerte gemäss § 42 der kantonalen Bauverordnung (KBV) sowie dem dazugehörigen Anhang 3 gelten als Mindestanforderung.

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 Lage der Erschliessungsfläche geht aus dem Situationsplan hervor. Abweichungen in der Lage sind zulässig. Die 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. Es ist eine öffentliche Fusswegverbindung von der Grienstrasse bis zum Uferbereich der Lüssel zu erstellen. Die im Situationsplan dargestellte Lage des Fusswegs hat orientierenden Charakter und ist nicht verbindlich.

   Eine Beleuchtung des Fusswegs ist lediglich innerhalb der im Situationsplan dargestellten Erschliessungsfläche vorzusehen.

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.

Art. 8 Energie

Elektromobilität *1. 2.* Als Grundinfrastruktur für die nachfragegesteuerte, etappenweise Nachrüstung von Ladestationen für Elektroautos sind für alle Parkplätze Leerrohre 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

Planauflage: _____ bis _____

Beschluss des Gemeinderates: _____

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

genehmigt

mit Beschluss Nr. _____ vom _____

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Der Staatsschreiber:

Gemeinde Büsserach

Höhenlinienplan

gewachsenes Terrain (Annahme)
Grundlage:
Höhenlinien (2025) aus
Datenbezug des Kanton Solothurn
(www.data.geo.so.ch)

Massstab 1:200
Äquidistanz = 0.50m
Datum: 18.03.2026

S:\000\07\NUNNINGEN\109_Büsserach\270_Architegg_GmbH_GB_1034\Höhenlinienplan gew. Terrain.2d

sutter
planen·messen·umsetzen
Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG
Tel. +41 (0)61 795 97 97 | info@sutter-ag.ch
Grellingerstrasse 21, 4208 Nunningen