Geltungsbereich

Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt:

- Die Baugruppe, bestehend aus dem Restaurant Bad mit Gartenanlage, der Dependance und der Pferdestallung, als schützenswertes Bauensemble von besonderer Qualität in der volumetrischen Erscheinung und der historischen Bausubstanz zu erhalten.
- Die zukünftige Neubebauung im nördlichen Bereich des Grundstückes GB Nr. 18 festzulegen, gut ins Ortsbild einzugliedern unter Rücksichtnahme auf die kulturhistorisch wertvolle Baugruppe Bad Lüterswil.

Trennlinie Schutzbereich Süd / Neubaubereich Nord

Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Lüterswil und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Bewilligungspflicht im ganzen Perimeterbereich

Sämtliche Bauaktivitäten unterliegen einer erweiterten Bewilligungspflicht; sie bedürfen der Zustimmung durch die kantonale Denkmalpflege.
Darunter fallen namentlich:

- Neubauten
- An- und Ausbauten
- Umbauten
- Im Schutzbereich Süd zusätzlich sämtliche Renovations- und Unterhaltsarbeiten, Veränderungen der Grün- und Umgebungsarbeiten.

Nutzung

Schutzbereich Süd: Kernzone K, Nutzung gemäss geltenden Zonenvorschriften (§ 20); zulässig sind Wohnen, landwirtschaftliche Nutzung, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe sowie nichtstörende Kleingewerbe, deren Betrieb dem Charakter der Zone entspricht.

Neubaubereich Nord: Wohnzone W2r: zugelassen sind Wohnbauten und kleinere nichtstörende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe gemäss Zonenordnung §18.

Baumasse

Neubaubereich Nord: Das maximale Ausmass ober- und unterirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenenBaubereichen, zusätzlichen im Plan eingetragenenMassbeschränkungen und den zulässigen Geschosszahlen.
Eine Unterschreitung ist - soweit im Plan nicht ausgeschlossen - zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interesse verletzt werden und der Plan dadurch nicht in den Grundzügen verändert wird.

Baubereiche

Bereich für unterirdische Bauten und Anlagen

Schutzbereich Süd: Die zulässige Ausnützung ergibt sich aus den vorhandenen Bauvolumen.

Baubereich D1: Bestehendes Gebäude „Bad" mit Restaurant, erbaut 1809, unter kantonalen Denkmalschutz gestellt 20.2.1990 (RRB Nr. 627): Erhaltung des Gebäudes in seiner ursprünglichen baulichen Substanz

Baubereich D2: Bestehendes jedoch teilweise abgebrochenes Gebäude „Depandence": Wiederherstellung der ensemblebestimmenden volumetrischen Erscheinung gemäss Unterlagen der Denkmalpflege (Vorprojektstudie vom Mai 1988, Arch. P. Flury, Solothurn). Ein Ersatzbau ist wie das ursprüngliche Gebäude in hoher architektonischer, gestalterischer und handwerklicher Qualität auszuführen.

Baubereich D3: Bestehendes Gebäude „Scheune und Stall":
Erhaltung der bestehenden volumetrischen Erscheinung, wobei das OG auf die Masse des EG ausgedehnt werden kann. Die architektonische Gestaltung, die Materialwahl und die Detaillierung beziehen sich auf die Gebäudegruppe „Bad" und „Dependance".

Park- und Gartenanlage „Bad": Bestehende Park- und Gartenanlage westlich des Gebäudes „Bad": die Nutzung als Gartenwirtschaft ist erwünscht.

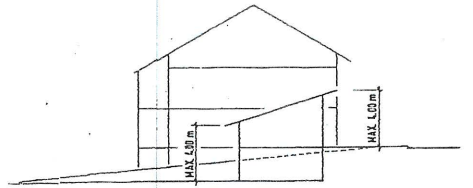
Neubaubereich Nord: Die zulässige Ausnützung ergibt sich aus den maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschosszahlen.

Baubereiche W2:
Neubauten 2-geschossig:
Neu-, An- und Umbauten müssen sich bezüglich Dachgestaltung, Material- und Farbwahl in den heutigen massgeblichen Baubestand eingliedern.

Toleranzbereich, falls im zusammenhängenden Baubereich zwei Gebäude mit einem Zwischenabstand von 6 m erstellt werden.

Vorbaubereich für Freisitze, auf den Boden abgestützte Balkone und Wintergärten.

Baubereich für 1-geschossige Garage:



Erschliessung und Parkierung

Die Verkehrserschliessung erfolgt von der Dorfstrasse für den Schutzbereich Süd und über die Eiackerstrasse für den Neubaubereich Nord.
Die Parkplätze sind über die Eiackerstrasse zugänglich. Im Baubewilligungsverfahren ist in Absprache mit dem kant. Amt für Verkehr und Tiefbau zu prüfen, in welchem Umfang eine Erschliessung direkt ab der Kantonsstrasse möglich ist.

Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.
Sie richtet sich nach Paragraph 42 KBV:

Bereich für Parkplätze, Vorplätze und Vorgärten. Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden.

Öffentlicher Fussweg (eingetragene Dienstbarkeit)

Bepflanzung

Neue hochstämmige Bäume. Anzahl und Art sind im Bewilligungsverfahren im Sinne des im Gestaltungsplan aufgezeigten Bepflanzungskonzeptes festzulegen.

Bestehende Bäume. Diese sind möglichst zu erhalten und bei einem natürlichen Abgang zu ersetzen.

Kleinbauten im ganzen Perimeterbereich

Die Baubehörde kann eingeschossige Kleinbauten im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

Ausnahmen

Die Baukommision kann mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Bebauung erhalten bleibt, keine zwingenden kant. Bestimmungen verletzt oder die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Lärmschutz

Empfindlichkeitsstufe ES II

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.