

Trottenacker II B

Gestaltungsplan 1:500 und Sonderbauvorschriften

GB Lostorf Nr. 1887 (Fläche 3042 m2)

Öffentliche Mitwirkung

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet
am **1.3. Nov. 2017**
Öffentliche Planaufgabe vom **01. Dez. 2017** bis **08. Jan. 2018**
Vom Gemeinderat beschlossen am **05. März. 2018**

Der Gemeindepräsident: *[Signature]*
Der Gemeindevizepräsident: *[Signature]*

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. **2019/60**
am **15. Januar 2019**

Der Staatsschreiber: *[Signature]*

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt
Nr. **7** vom **15.02.2019**

06.10.2017

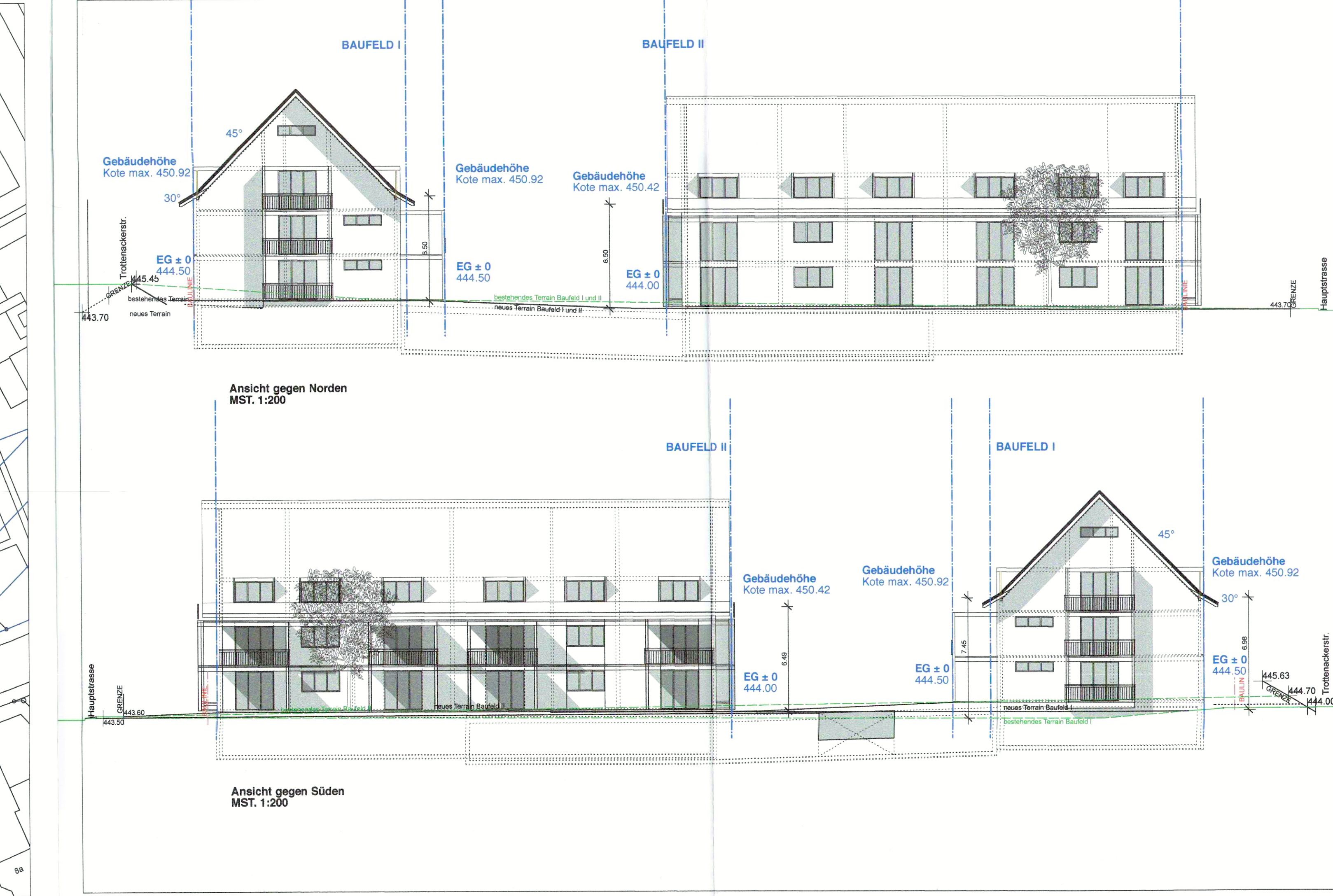
GENEHMIGUNGSGEHALT

----- Geltungsbereich

- BAUFELDER I und II für zweigeschossige Bauten
- BAUBEREICHE FÜR BALKONE UND TERRASSEN
- BAUBEREICH EINSTELLHALLE
- Spiel- und Freifläche
- Spielplatz
- Öffentliches Fusswegrecht
- PPL Besucherparkplätze
- KEHR. Kehrichtsammelstelle
- Hochstammige Bäume. Die genaue Lage wird im Baugesuchverfahren festgelegt.

ORIENTIERUNGSGEHALT

- Lärmempfindlichkeitsstufe III
- Hauszugänge, Fusswege
- Strassenbaulinien



SONDERBAUVORSCHRIFTEN	
§ 1 Zweck Der vorliegende Gestaltungsplan „Trottenacker IIB“ bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Überbauung in zentraler Lage, auf dem Grundstück GB Lostorf 1887. Das bestehende „Haus Lehmann“ wird abgebrochen.	§ 6 Lärmschutz Im Gebiet entlang der Hauptstrasse gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass die Grenzwerte für Baufeld II eingehalten werden können.
§ 2 Geltungsbereich Der Gestaltungsplan und die dazu gehörenden Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.	§ 7 Naturgefahren Zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist mit dem Baugesuch ein, durch ein fachlich ausgewiesenes Ingenieurbüro, erarbeitetes Objektschutzkonzept einzureichen.
§ 3 Stellung zur Bauordnung Soweit der Gestaltungsplaninhalt und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Lostorf und die einschlägigen kantonalen Vorschriften.	§ 8 Grundwasser Die Nähe des Grundwasservorkommens ist bei der Planung zu berücksichtigen.
§ 4 Gestaltungs- und Massvorschriften Das maximale Ausmass der Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern. Die Baukörper sollen in ihrer Formsprache, Typologie und Ausrichtung an die bestehenden Bauten der Nachbarschaft, wie an die auf GB Nr. 2980 („Telaniblocke“) und an die schützenswerten Bauten der Kernzone entlang der Hauptstrasse angepasst werden. Die maximal zulässige Höhenlage der Schnittlinie zwischen Dach und Fassade und die Erdgeschossniveaus sind mit Koten in den Schnitten festgelegt, wobei die Gebäudehöhe maximal 7.50 m betragen darf. Giebelseitig dürfen auskragende Balkone und Erker bis 1.20m über die Baufeldbegrenzung hinausragen. Das selbe Mass gilt für Dachvorsprünge und Lichtschächte auch traufseitig. Die Siedlungsentwässerung aufgrund eines Entwässerungskonzeptes sowie baupolizeilichen Bestimmungen ausserhalb der im Plan festgelegten Baufelder bewilligen. Gegenüber Nachbargrenzen sind die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Innerhalb des Gestaltungsbereiches können Gebäudeabstände unterschritten werden, soweit dadurch nicht feuerpolizeiliche oder arbeitshygienische Vorschriften verletzt werden. Hauptdächer sind mit einem symmetrischen Steldach mit einer Neigung von 45°, mit Aufschiebbelagen 30° und naturroter Tonziegeldeckung auszuführen. Als Überdachung der Balkonelemente sind Flachdächer vorzusehen.	§ 9 Belastete Standorte Im Bereich des abzubrechenden Wohnhauses und im 5 m breiten Streifen entlang der Hauptstrasse sind schwach belastete Oberböden, gemäss Verzeichnis des Amtes für Umwelt (VSB) über schadstoffbelastete Böden. Vor Erteilung der Baubewilligung hat der Gesuchsteller dem Amt für Umwelt bekanntzugeben, in welcher Art er den auszubauenden Boden weiterverwendet. Bei den Erdarbeiten sind zutreffende gesetzliche Bestimmungen einzuhalten.
§ 5 Gestaltung Die Bauten und Aussenräume sind in einheitlicher und ruhiger Art zu gestalten, wobei einer zeitgemässen und attraktiven Erscheinung besondere Bedeutung zu schenken ist. Zur weiteren Beurteilung der Gestaltung kann die Baukommission den Ausschuss Kernzone Lostorf beiziehen. Für die definitive Freiraumgestaltung und die Lage und Ausdehnung der Freiflächen muss vor der	§ 10 Weitere Voraussetzungen für die Baubewilligung Vor Erteilung der Baubewilligung sind nachzuweisen: Die Erschliessung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser erfolgt ab Leitungsnetz der Einwohnergemeinde Lostorf. Die Siedlungsentwässerung aufgrund eines Entwässerungskonzeptes sowie baupolizeilichen Bestimmungen ausserhalb der im Plan festgelegten Baufelder bewilligen. Gegenüber Nachbargrenzen sind die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Innerhalb des Gestaltungsbereiches können Gebäudeabstände unterschritten werden, soweit dadurch nicht feuerpolizeiliche oder arbeitshygienische Vorschriften verletzt werden. Hauptdächer sind mit einem symmetrischen Steldach mit einer Neigung von 45°, mit Aufschiebbelagen 30° und naturroter Tonziegeldeckung auszuführen. Als Überdachung der Balkonelemente sind Flachdächer vorzusehen.
	§ 11 Ausnahmen Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder städtebaulichen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und achtenswerte nachbarliche Interessen gewahrt bleiben.
	§ 12 Inkrafttreten Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.