



Teilzonen- und Gestaltungsplan

"BAHNHOFSTRASSE"

mit Zonenvorschriften und Sonderbauvorschriften

Auflageexemplar Oktober 2009

Öffentliche Auflage vom 30. Okt. 2009 bis 28. Nov. 2009

Genehmigt durch den Einwohnergemeinderat am: 19. Okt. 2009

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindegemeinschaft:

*[Signature]*

*[Signature]*

Genehmigt durch den Regierungsrat am: 20. April 2010

Der Staatsschreiber: mit RRB NR. 680

*[Signature]*



Architekturbüro Kobi Schorenweg 150 4585 Biezwil  
Tel. 032 351 28 28 Fax. 032 351 47 76 baukobi@kobiarchitektur.ch www.kobiarchitektur.ch

mst. 1:500 / 1:1000  
gez. 16.10.2009  
rev.  
gr. 63/60

Teilzonenplan mst: 1/1000



Legende und Zonenvorschriften

Genehmigungsinhalt

W2c Umzonung von Wohnzone b W2b (bisher) in Wohnzone c W2c (neu)

Zonenvorschriften neu

§ 3A neu	2-geschossige Wohnzone c (§ 30 PBG)	W2c
1. Nutzung	Gestattet sind neben Wohnbauten nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone W2c angepasst sind.	
2. Massvorschriften	Es gelten folgende Massvorschriften:	
	Geschlosszahl	max. 2VG
	Ausnutzungsziffer	max. 0.40
	Gebäudehöhe Attika	max. 7.50 m
	Gebäuelänge	max. 40 m
3. Empfindlichkeitsstufe ES II		

Orientierungsinhalt

W2b unverändert gemäss gültigem Zonenplan vom Juni 1998

Zonenvorschriften unverändert

§ 3	2-geschossige Wohnzone b (§ 30 PBG)	W2b
1. Nutzung	Gestattet sind neben Wohnbauten nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone W2b angepasst sind.	
2. Massvorschriften	Es gelten folgende Massvorschriften:	
	(Geschlosszahl)	1VG 2VG
	Ausnutzungsziffer	max. 0.25 0.30
	Gebäudehöhe	max. 4.5 m 6.5 m
	Firsthöhe	max. 7.5 m 10 m
	Gebäuelänge	max. 40 m 40 m
3. Empfindlichkeitsstufe ES II		

Legende mit Sonderbauvorschriften

Genehmigungsinhalt

Zweck Erstellung einer eigenständigen, gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten, verdichteten Überbauung von hoher Wohnqualität an verkehrsmässig idealer Lage (öffentlicher Verkehr).

••••• Geltungsbereich

Stellung zur Bauordnung Soweit Plan oder Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Lüterkofen-Ichertswil und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Ausnutzung Die maximale Ausnutzung ergibt sich aus den festgelegten Baubereichen, wobei eine AZ von 0.44 nicht überschritten werden darf.

Baubereich für 2-geschossige Hauptgebäude als Flachdachbauten mit Attika

Baubereich für Vorbauten, offene Lauben und Balkone

Baubereich für Gemeinschaftsanlagen, zulässig sind der Überbauung dienende Gemeinschaftsanlagen und Spieleinrichtungen sowie 1-geschossige Kleinbauten, welche diesen Zwecken dienen.

Baubereich für unterirdische Einstellhalle

Besucherparkplätze

Zufahrten, Gehwege, Hauszugänge, Vorplätze

Grünflächen sind als Wies- oder Pflanzland möglichst naturnah zu gestalten

Längsrichtung, für Hauptbaukörper verbindlich

Verbindlich festgelegte Baumpflanzungen (Hochstamm-bäume), jeweils nach Fertigstellung einer Gebäudeeinheit innerhalb eines Jahres zu realisieren.

Massvorschriften Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen, vermassten Baubereichen (ausgenommen Kleinbauten im Gemeinschaftsbereich). Wo keine Vermassungen festgelegt sind, gilt die Plangenaugigkeit.

Ausnahmen Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt und keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Gestaltungsplan mst: 1/500



Schematischer Querschnitt mst. 1/250

