

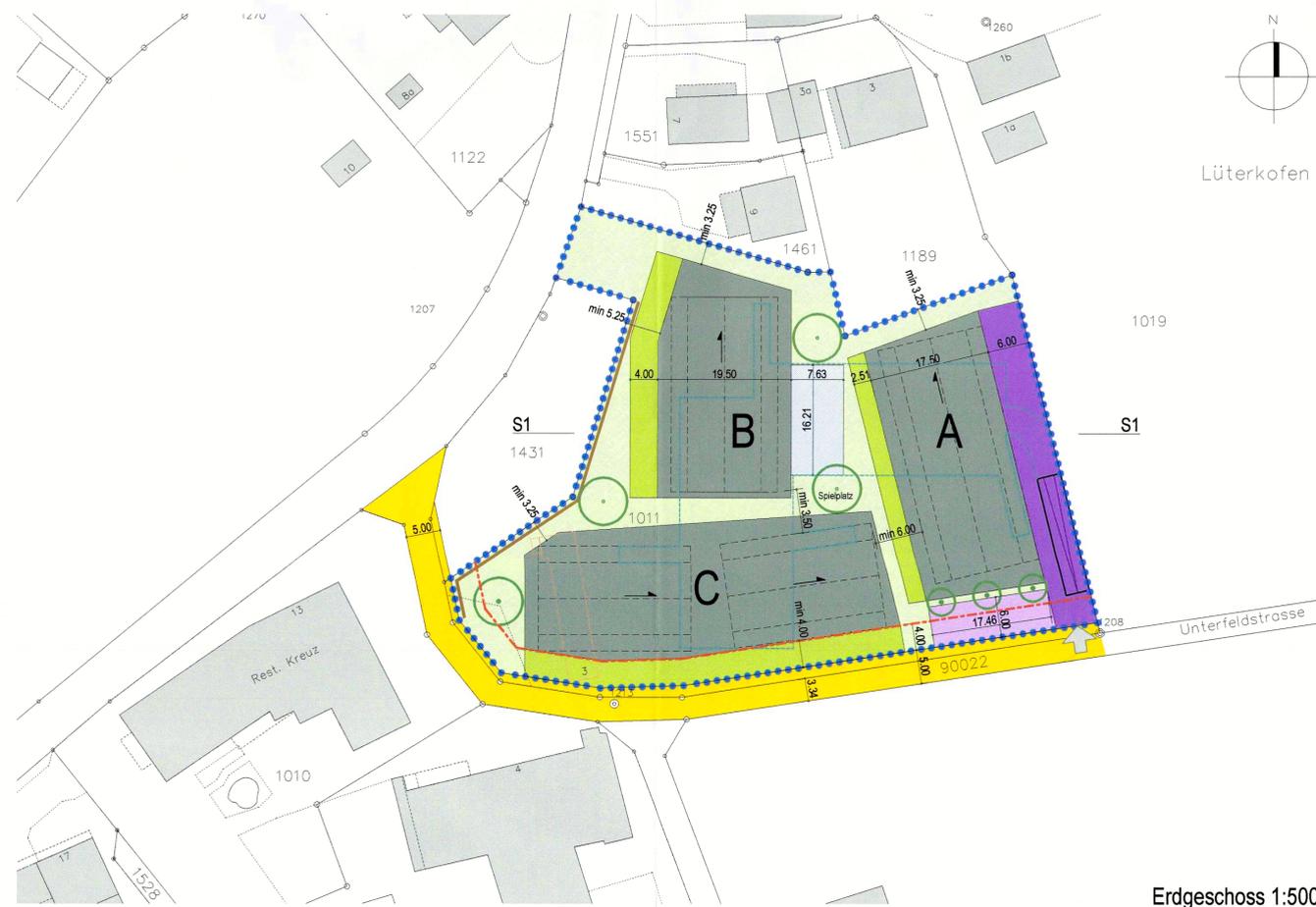
Gemeinde Lüterkofen-Ichertswil  
Hauptstrasse-Unterefeldstrasse GB 1011  
Gestaltungsplan Unterfeld

1:500

Erschliessungs- und Gestaltungsplan:  
Arnet Architektur AG, Lotti Arnet, dipl. Arch ETH/SIA, Fabrikstrasse 4b, 4500 Solothurn

Raumplanungsbericht und Richtprojekt:  
Arnet Architektur AG, Lotti Arnet, dipl. Arch ETH/SIA, Fabrikstrasse 4b, 4500 Solothurn

Solothurn, 13. Juli 2015



Erdgeschoss 1:500

Legende

- Genehmigungsinhalt**
- ← Einfahrtbereich Rampe Tiefgarage
  - Geltungsbereich Gestaltungsplan (GP)
  - GB 1011, Kernzone, Fläche 4'450 m<sup>2</sup>
  - ▭ Baulinie (Strasse) neu
  - AZ 0.45 - 0.60
    - ▭ Baufelder für 2-geschossige Bauten mit ausgebautem Dach
    - ▭ Zone Erschliessung und Balkone
    - ▭ Baufeld für Rampe Tiefgarage mit Grenzbaurecht z.L. GB 1019
    - ▭ Baufeld für Lift
    - ▭ Parkierung Besucher
    - ▭ Schallschutzwand
    - ⊙ Hochstammabäume  
exakte Lage wird im Baugesuchsverfahren festgelegt
  - GZ min 0.40
    - ▭ Wege, Grünbereich, Plätze
    - ▭ Gärten privat
    - ▭ Abbruch bestehendes Gebäude
    - Firstrichtung
- Orientierungsinhalt**
- ▭ Projektstudie
  - ▭ Erschliessungsstrasse
  - ▭ Einstellhalle  
exakte Lage wird im Baugesuchsverfahren festgelegt

Schnitt S1 1:500



Sonderbauvorschriften

- §1 Zweck  
Der vorliegende Gestaltungsplan und der Erschliessungsplan Unterfeld bezwecken: Die Errichtung einer auf die Struktur und Charakter der Kernzone in Lüterkofen abgestimmte Wohnbebauung mit dazugehöriger Erschliessung.
- §2 Stellung zum Bau- und Zonenreglement  
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Lüterkofen-Ichertswil betr. Dorfkernezone (DK) und Ortsbildschutzzone (OBS).
- §3 Fahrverkehr-Erschliessung  
Die neue Siedlung wird über die Unterfeldstrasse erschlossen. Die heute 3.5 m breite Unterfeldstrasse wird zu Lasten der Parzellen GB 1011 und 1431 auf 5.0 m verbreitert (Erschliessungsplan Unterfeld).
- §4 Baufelder  
Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern und den zulässigen Geschosshöhen. Diese dürfen unter Vorbehalt §5 nicht überschritten werden. Die im Schnitt aufgezeigten maximalen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Die massgebende Landfläche (Zone DK) beträgt 4'450 m<sup>2</sup>.
- Baufelder A,B,C  
Die zulässige Geschossfläche wird mittels Ausnutzungsziffer berechnet. Ueber die ganze Ueberbauung beträgt die AZ 0.45 - 0.6. Die Wohnungen im Dachgeschoss werden nicht zur AZ gerechnet.
  - Baufeld Zufahrt Tiefgarage  
Die Zufahrt zur Tiefgarage kann gemäss beiliegendem Näherbaurechtsvertrag auf die Grenze zu Parzelle 1019 gebaut werden.
  - Baufeld für Lift  
Im heutigen Planungsstadium kann die Position für einen ev. Lift noch nicht genau definiert werden. Deshalb wird im Bereich des internen Hofes eine Zone für Liftbauten eingeplant.
  - Die Gebäudequerschnitte der Baufelder A,B,C sind gemäss Schnitt S1 in Balkon-, Wohn- und Erschliessungszonen aufzubauen. Die max Gebäudehöhe darf für Erschliessungszonen wie: Lift oder Treppenhäuser örtlich nach technischer Notwendigkeit überschritten werden. Die Höhe der Ueberschreitung wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.
  - Materialisierung  
Die Materialisierung wird der örtlichen Umgebung angepasst.
- §5 Anlagen und Kleinbauten  
Die Baubehörde kann allgemein zugängliche Kleinbauten und Anlagen wie Wege, Spielplätze, Luftschächte, ferner Spieleinrichtungen und Einfriedungen auch ausserhalb der Baufelder zulassen, sofern die Bauvorschriften und beachtenswerte nachbarliche Interessen nicht verletzt werden.
- §6 Etappierung  
Die einzelnen Bauten, sowie die Tiefgarage, können in Etappen erstellt werden.
- §7 Grenz- und Gebäudeabstände  
Grundsätzlich gelten die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände. Die Gebäudeabstände innerhalb Parzelle 1011 können unter Berücksichtigung der brandschutztechnischen Vorschriften unterschritten werden. Es gelten die Minimalmasse gemäss Gestaltungsplan.
- §8 Umgebung  
Die Umgebungsgestaltung ist im Baugesuchsverfahren nachzuweisen. Die Grünflächen sind mit Rücksicht auf das Wohnumfeld standortgemäss mit einheimischen Pflanzen (keine Thuja, Kirschlorbeer) zu gestalten.
- Wege, Grünbereich, Plätze:  
Halböffentliche Zone mit Spielplätzen, Wegen, Grünflächen. Zufahrterschliessungen zu den verschiedenen Hauseingängen für Motorfahrzeuge bis 3.5 T sind erlaubt.
- Gärten Privat:  
Private Grünzone zu den Wohnungen im Erdgeschoss.
- Schallschutzwand:  
Die Abgrenzung zum Parkplatz GB Nr. 1431 muss mittels einer schallabsorbierenden Wand erfolgen. Die Ansicht West ist wirkungsvoll zu begrünen (z.B. Lebhag, Hecke).
- Hochstammabäume:  
Die Anzahl der eingezeichneten Bäume sind Bestandteil des Gestaltungsplanes. Wenn möglich sind einheimische Hochstammabäume vorzusehen. Der genaue Standort und die Baumarten werden im Baugesuchsverfahren festgelegt.
- §9 Abstellplätze  
Die genaue Anzahl und Anordnung der Abstellplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Parkplätze zu Wohnungen werden unterirdisch angelegt. Oberirdische Parkplätze sind als Umschlags- und Besucherparkplätze vorzusehen.
- §10 Abweichungen vom Gestaltungsplan  
Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen sind möglich, wenn dadurch wertvollere Lösungen ermöglicht werden. Die Baubehörde kann diese Abweichungen zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes nicht widersprechen, bzw. die öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
- §11 Inkrafttreten  
Der vorliegende Gestaltungsplan tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Oeffentliche Auflage vom 20. Februar 2014 bis 21. März 2014.  
Vom Gemeinderat Lüterkofen-Ichertswil beschlossen am 12. April 2014

Der Gemeindepräsident  Der Gemeindegemeinder 

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 699 genehmigt am 28. April 2015

Der Staatsschreiber  

Publikation im Amtsblatt Nr. 20 vom 15. Mai 2015