

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. Dorfkernzone (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 Baufelder und den zulässigen Geschossezahlen. 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 m².

- Baufelder A,B,C

Die zulässige Geschossfläche wird mittels Ausnützungsziffer 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: Lifte 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).

Hochstammbäume:

Die Anzahl der eingezeichneten Bäume sind Bestandteil des Gestaltungsplanes. Wenn möglich sind einheimische Hochstammbäume vorzusehen. Der genaue Standort und die Baumart 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.