

Sonderbauvorschriften

§1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erschliessung des Baugebietes Hofstatt, den Bau einer öffentlichen Fuss- und Radfahrerverbindung zwischen der Deitingen- und der Affolterstrasse und die Sicherstellung eines Lärmschutzes zur Parzelle 1391 und eines Sichtschutzes zu den Parzellen 753 und 863. Er lässt ausreichende Freiheiten für den allfälligen späteren Bau einer Dorfkernumfahrung im Bereich zwischen Deitingenstrasse und der Affolterstrasse. Er bezweckt ausserdem die Erstellung einer gut ins Ortsbild und in die Siedlungsstruktur eingepassten Wohnüberbauung.

§2 Stellung zur Bauordnung

Soweit der Plan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen gelten die Zonenvorschriften der Zone W2 und die Bauvorschriften der Gemeinde Luterbach, sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§3 Baufelder und Baubereiche

Die Baufelder werden etappenweise erschlossen und überbaut. Die Erschliessung einer nächsten Etappe erfolgt frühestens dann, wenn 3/4 der Fläche des vorher erschlossenen Baufeldes parzelliert ist und diese Parzellen überbaut sind oder dafür gültige Baubewilligungen vorliegen.

Vorbehältlich § 4 dürfen Hochbauten nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Der Bau von Einfriedigungen und Anlagen zur Gartengestaltung ist gestattet. Die erlaubte Firstrichtung wird im Gestaltungsplan festgelegt.

§4 Freihaltefläche

Die Freihaltefläche dient der Sicherstellung einer möglichen Verbindungsstrasse Deitingenstrasse - Affolterstrasse. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung darf diese Fläche lediglich für Spiel- und Parkplätze verwendet werden. Nach dem Bau der Verbindungsstrasse oder bei einem definitiven Verzicht auf deren Bau kann diese Fläche im Rahmen der ordentlichen Zonenvorschriften überbaut werden.

§5 Erschliessung

Voraussetzung für die Umsetzung des vorliegenden Gestaltungsplans, insbesondere die Erstellung der mit diesem Plan festgelegten neuen öffentlichen Strassen und Wege und die Verbreiterung bestehender Wege ist das Zustandekommen eines Erschliessungsvertrages zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern von Parzellen im Geltungsbereich des Gestaltungsplans. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Strassen und Wege ausschliesslich der Erschliessung der Baufelder des vorliegenden Gestaltungsplans dienen und andere Grundstücke davon keinen Mehrwert erhalten.

Die Länge der im Plan eingetragenen Erschliessungsstrassen und die Lage des Wendeplatzes wird mit den zugehörigen Baulinien auf die Parzellierung abgestimmt und kann geringfügig von der Lage im Plan abweichen.

§6 Sichtschutz / Lärmschutz

Die Sichtschutzwände zu den Parzellen 753 und 863 werden gleichzeitig mit der öffentlichen Strasse im Westen des Areals gebaut. Zur selben Zeit wie die Erschliessungsstrasse des Baufeldes "Nord" gebaut wird, wird der Lärmschutz "Nord" errichtet. Dasselbe gilt für die Erschliessungsstrasse "Mitte" und den Lärmschutz "Mitte".

§7 Flachdächer

Flachdächer mit einer Neigung bis 10 % (6° von 360°), die keiner weiteren Nutzung als Terrasse, Verkehrsfläche etc. dienen sind natürlich zu begrünen, soweit sie die Fläche von 25 m² übersteigen.

§8 Kehrachtsammelpplätze

Die Kehrachtsammelpplätze der Baufelder "Nord" und "Mitte" sind entlang der Nord-Süd-Verbindungsstrasse anzuordnen.

§9 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn dies dem Zweck dieses Plans nicht entgegensteht und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Bestimmungen nicht verletzt werden.

§10 Inkrafttreten

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