

**SONDERBAUVORSCHRIFTEN**

- § 1 **INHALT**  
Der Gestaltungsplan regelt die Überbauung der Parzellen GB Nr. 592 + 644 mit zwei 3-geschossigen Bauten mit Attika und Nebenbauten. Zu diesem Zweck werden festgelegt:  
- die Bebauung  
- die Nutzung  
- die Erschliessung und Parkierung  
- die Freiflächengestaltung
- § 2 **GELTUNGSBEREICH**  
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan dargestellten Perimeter.
- § 3 **STELLUNG ZUR BAUORDNUNG**  
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Luterbach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 4 **NUTZUNG**  
Das Gebiet des Gestaltungsplans gilt als Wohnzone W3; zugelassen sind:  
1 im Baubereich A Wohnbauten  
2 im Baubereich B Wohnbauten sowie nichtstörende Dienstleistungsbetriebe  
3 im Baubereich D Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe  
4 im Baubereich E Geschäfts- Dienstleistungs- und Restaurationsbetriebe  
Nicht erlaubt sind Abstell- und Lagerflächen ausserhalb der Gebäude.
- § 5 **AUSNÜTZUNG**  
1 Die maximale Ausnützung ergibt sich aus den Baubereichen und Geschosshöhen.  
2 Als zusätzliche Lärmschutzmassnahmen können die Terrassen mit einem einheitlichen rahmenlosen System verglast werden und die Passerelle zu mehr als 50% der Abwicklung geschlossen werden, ohne Anrechnung an die Ausnützungsziffer (AZ).  
3 Grünflächenziffer (GZ) = 40%
- § 6 **LÄRMSCHUTZ**  
Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung zugewiesen. In der ersten Bautiefe von 30 m gilt die Empfindlichkeitsstufe III
- § 7 **BAUBEREICHE**  
Die im Plan dargestellten Baubereiche entsprechen der maximalen Ausdehnung der Baukörper. Sie können unterschritten werden.
- § 8 **ERSCHLIESSUNG**  
1 Die Ein- / Ausfahrt der unterirdischen Autoeinstellhalle führt über die Friedhofstrasse auf die Derendingenstrasse.
- 2 Die Zu- und Wegfahrt zur oberirdischen Parkierung und zu den Notfahrwegen führt über die Friedhof- und Weizackerstrasse.
- 3 Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen zu achten.
- § 9 **BAUGESTALTUNG**  
1 Bauten und Anlagen sind in zeitgemässer Art hinsichtlich Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie sich in die Dorfstruktur einfügen.  
2 Dachform: Neubauten sind mit einem Flachdach auszuführen. Sämtliche Flachdächer sind zu begrünen. Die Passerelle kann mit einem Glasdach ausgeführt werden.
- § 10 **NÄHERBAU**  
Wo der Gestaltungsplan dies vorsieht, können die Gebäude näher als nach ordentlichem Recht zulässig zueinander gestellt werden. Vorbehalten bleiben anderweitige Bestimmungen der Solothurnischen Gebäudeversicherung.
- § 11 **UMGEBUNGSGESTALTUNG**  
1 Die Umgebungsgestaltung ist grundsätzlich im Gestaltungsplan aufgezeigt. Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan 1:100 einzureichen, der die wesentlichen Merkmale der vorgesehenen Gestaltung und Bepflanzung von Grünflächen und Plätzen enthält.  
2 Im Umgebungsplan sind folgende Punkte im Detail zu regeln:  
- Topografie (mit repräsentativen Gelände- / Gebäudeschnitten)  
- Lage und Ausführung der Wege und Plätze.  
- Lage und Ausführung der Containerstandplätze.  
3 Die Bepflanzung längs öffentlichen Strassen hat mit einheimischen Arten zu erfolgen.
- § 12 **ABSTELLPLÄTZE**  
1 Im Gestaltungsplan sind - zusätzlich zu den bestehenden 5 PP - 57 neu zu erstellende Autoabstellplätze ausgewiesen, wovon 25 PP unterirdisch. Im Baugesuchsverfahren ist, abgestimmt auf die konkrete Nutzung, die genaue Anzahl und Zuweisung festzulegen.  
2 Die Autoabstellplätze für die bestehenden Alterswohnungen bleiben unverändert bestehen.  
3 Für Mopeds und Velos müssen der Nutzung angepasste Abstellflächen bereitgestellt werden. Die Abstellflächen müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.
- § 13 **AUSNAHMEN**  
Die Baukommission kann Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt werden.
- § 14 **INKRAFTTRETEN**  
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

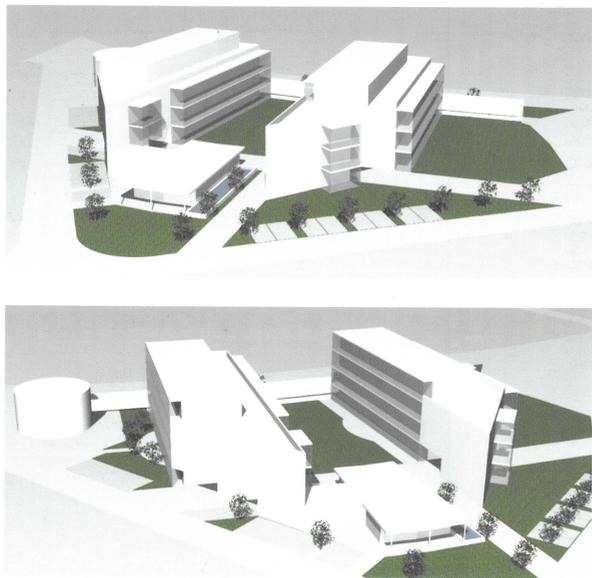
**LAGEPLAN 1:500**



**LEGENDE**

- 1. GELTUNGSBEREICH**  
- - - - - Planperimeter GB Nr. 592 / 644 = 7'082 m<sup>2</sup> Zone W3
- 2. BAUBEREICH**  
  - Gebäude 3-geschossig mit Attika, Gebäudehöhe 10.50 m (Attika nach KBV §17)
  - Gebäude 3-geschossig, Gebäudehöhe 10.50 m
  - Baubereich für offene Passerelle 1-geschossig, etappierbar, Gebäudehöhe 4.50 m Strassenseitig als Lärmschutz geschlossen
  - Balkon- und Terrassenbereich / Laubenerschliessung
  - Baubereich für 1-geschossige Bauten, Gebäudehöhe 4.50 m
  - Baubereich für 2-geschossige Bauten, Gebäudehöhe 7.50 m
  - bestehende Bauten 2-geschossig
- 3. NUTZUNG**  
  - A Wohnen
  - B Wohnen / Dienstleistungsbetrieb
  - C Erschliessung
  - D Dienstleistungsbetrieb
  - E Geschäfts- / Dienstleistungsbetrieb  
Restaurations-Tagesbetrieb mit geregelten Öffnungszeiten
  - bestehende Alterswohnungen
- 4. VERKEHR / ERSCHLIESSUNG**  
  - Private Wege und Plätze bestehend
  - Private Wege und Plätze Ausführung mit sickerfähigem Belag
  - Private Zu- / Ausfahrt Autoeinstellhalle
  - Notzufahrt mit Absperrvorrichtung
  - Parkierung oberirdisch Ausführung mit sickerfähigem Belag
  - Autoeinstellhalle
  - Containerstandplatz
  - Moped- / Velostellplatz
- 5. UMGEBUNG**  
  - Grünbereich privat
  - Einheimische Hochstammäume

**RICHTPROJEKT**



**BEST. GEBÄUDE MIT ALTERSWOHNUNGEN**



KANTON SOLOTHURN GEMEINDE LUTERBACH

# GESTALTUNGSPLAN

MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

## Wohnen im Alter Derendingenstrasse

Öffentliche Auflage vom 17.9. - 15.10.2008 bis 08-09-08.10.2008

Vom Gemeinderat der Gemeinde Luterbach genehmigt durch Beschluss Nr. 10.10.2008

Luterbach, den 10.10.2008

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindevizepräsident

Der Gemeindevizepräsident

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt durch Beschluss Nr. 10.10.2008

Solothurn, den 10.10.2008

Der Staatschreiber

August 2008