

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

- § 1 INHALT**
Der Gestaltungsplan regelt:
- Die Bebauung
- Die Nutzung
- Die Erschliessung und Parkierung
- Die Freiflächengestaltung
- § 2 GELTUNGSBEREICH**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für die 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**
1 Im Baubereich A sind Geschäfts- und Wohnbauten sowie nicht-störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Nicht erlaubt sind Abstell- und Lagerflächen ausserhalb des Gebäudes.
2 Im Baubereich B sind Geschäfts- und Wohnbauten sowie nicht-störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Restaurationsbetriebe zulässig. Nicht erlaubt sind Abstell- und Lagerflächen ausserhalb der Gebäude.
- § 5 AUSNÜTZUNG**
Die Ausnützung ergibt sich aus den max. zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschosshöhen.
Sie beträgt:
- AZ = 0.80 (0.60 für Normalnutzung +0.20 für Geschäftsräume im EG)
Zusätzlich sind Terrassen, mit einem einheitlichen rahmenlosen System verglast, zugelassen.
- GZ = 40%, Anrechnung von Bäumen: 30 m² pro Baum
- Geschosshöhe: 3
- Der Dachausbau ist ohne Anrechnung an die Geschosshöhe gemäss § 17¹⁺² KBV zulässig.
- § 6 LÄRMSCHUTZ**
1 Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung zugewiesen.
2 Im Bereich allfällig notwendiger Verläderampen sind Schallschutzmassnahmen vorzusehen. Der Bedarf ist je nach Nutzung im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
- § 7 MASSVORSCHRIFTEN / HAUSBAULINIEN**
1 Die im Plan eingezeichneten Hausbaulinien bezeichnen den Baubereich, innerhalb dem die Gebäudeteile in ihren Grundmassen geringfügig verändert werden können.
2 Im Hausbaulinienbereich für 1-geschossige Bauten ist das Bauvolumen frei.
- § 8 ERSCHLIESSUNG**
1 Teilbereich A
Die Ein-/ausfahrt der unterirdischen Autoeinstellhalle erfolgt ab der Hauptstrasse.
Die Zufahrt zur oberirdischen Parkierung und Anlieferung erfolgt als Einbahnverkehr ab dem Bachacker. Die Ausfahrt erfolgt in die Hauptstrasse.
Es sind max. 10 LKW-Fahrten pro Tag zugelassen. Die Fahrzeuge sind auf 3-achsige LKWs beschränkt.
- 2 Teilbereich B
Die Zufahrt zur Parkierung Nord und Ost hat als Einbahnverkehr über GB Nr. 1397 zu erfolgen und in die Hauptstrasse zu münden. Die benötigte Dienstbarkeit ist im Grundbuch eingetragen.
- § 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 Sattel- oder Walmdach von 35° bis 45° beiderseits gleicher Neigung auszuführen.
Im 1-geschossigen Baubereich sind Flachdächer zugelassen. Flachdächer sind zu begrünen.
3 Dachaufbauten:
Die Flächen der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf, im Aufriß gemessen, nicht mehr als 1/2 der Dachflächen 1+2 betragen.
Für Sonnenkollektoren und Solarzellen gilt diese Regelung nicht.
- § 10 UMGEBUNGSGESTALTUNG**
1 Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan 1:100 einzureichen, der die wesentlichen Merkmale der vorgesehenen Gestaltung und Bepflanzung von Grünflächen und Plätzen enthält. Gegenüber dem gewachsenen Terrain darf max. 0.60 m aufgeschüttet werden.
2 Die Bepflanzung längs öffentlichen Strassen hat mit einheimischen Arten zu erfolgen.
3 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.
4 Je nach Nutzung kann die Anlieferungsfläche als Grünfläche (Gartengestaltung) genutzt werden.
- § 11 ABSTELLPLÄTZE**
1 Im Gestaltungsplan sind für die Nutzung im Baubereich A gesamthaft 50 Autoabstellplätze vorgesehen. Im Baugesuchverfahren ist abgestimmt auf die konkrete Nutzung, die genaue Anzahl festzulegen. Allfällig fehlende Autoabstellplätze sind in Anwendung § 42 Abs. 5, Zif. b KBV ersatzgabepflichtig.
2 Parkplatzregelung Dorfplatz gemäss Vereinbarung zwischen Gemeinderat und Grundeigentümern vom 31.1.2000:
- Die öffentliche Normalnutzung schliesst die frei zugängliche Parkierung ein, die den erforderlichen Bedarf an Parkfeldern für den Besucherverkehr der unmittelbar anstossenden Gewerbeliegenschaften (GB Nr. 217 / 627 / 1397) abdeckt. Vorbehalten bleiben Verfügungen der Baubehörde zu einer Parkplatzerstellungspflicht für den Fall, dass eine wesentliche Veränderung der bestehenden Nutzungen in Art und Umfang erfolgt.
3 Für Mopeds und Velos müssen der Nutzung angepasste Abstellflächen bereitgestellt werden. Die Abstellflächen müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.
- § 12 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.
- § 13 INKRAFTTRETEN**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

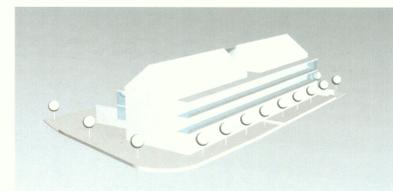
LAGEPLAN 1:500



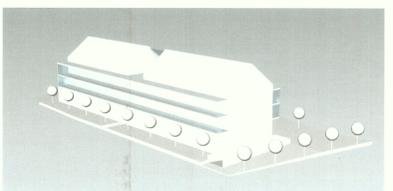
LEGENDE

- 1. GELTUNGSBEREICH**
- - - - - Planperimeter Gesamtbereich A + B 4'237 m² (2'945+1'292)
▲▲▲▲▲ Planperimeter Teilbereich B 1'292 m² abgeschlossene Baustappe Restaurant Rössli
..... Planperimeter Vereinbarung vom 31.1.2000
- 2. BAULINIEN**
- - - - - Hausbaulinie für 1-geschossige Flachdachbauten GH: 4.50 m
- - - - - Hausbaulinie für 3-geschossige Bauten mit Dachausbau GH: 10.50 m
- - - - - Baubereich für unterirdische Bauten mit Parkierung Mieter/Eigentümer
- 3. NUTZUNG**
bestehend Erdgeschoss; Restaurationsbetrieb
bestehend 1./2. Obergeschoss; Gästezimmer / Wohnen
Erdgeschoss; Dienstleistungsbetriebe und Verkaufsgeschäfte / Wohnen
1./2. Obergeschoss und Dachgeschoss; Wohnen
1./2. Obergeschoss; Balkon- und Terrassenbereich / Laubenererschliessung
- 4. VERKEHR / ERSCHLIESSUNG**
Private Zufahrten und Hartplätze
Private Zu- / Ausfahrt Autoeinstellhalle
Private Anlieferung und Hartplätze
Parkierung oberirdisch für Besucher Ausführung mit sickerfähigem Belag
Parkplätze gemäss Vereinbarung vom 31.1.2000
E Vertikale Erschliessung Untergeschoss bis Dachgeschoss
C Containerstandplatz
V Velounterstand
- 5. UMGEBUNG**
Grünbereich privat
Gartenrestaurant bestehend mit sickerfähigem Belag
Einheimische Hochstammabäume bestehend
Einheimische Hochstammabäume mit vorgegebenem Standort
bestehende heckenartige Bepflanzung
Sichtschutzwand Höhe 1.80 m - 2.00 m

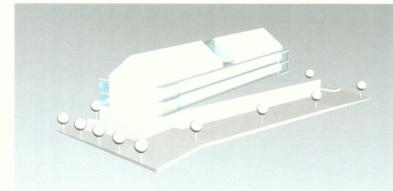
RICHTPROJEKT



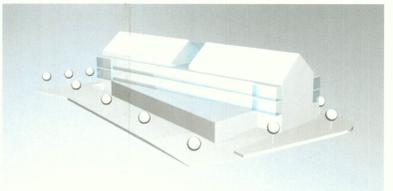
ANSICHT VON WESTEN



ANSICHT VON SÜDEN



ANSICHT VON OSTEN



ANSICHT VON NORDEN



RESTAURANT RÖSSLI BESTEHEND

KANTON SOLOTHURN GEMEINDE LUTERBACH

GESTALTUNGSPLAN
MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Rössliwiese

Öffentliche Auflage vom 12.6.2008 bis 11.7.2008
 Vom Gemeinderat der Gemeinde Luterbach genehmigt durch Beschluss Nr. 8-9-08/f.3
 Luterbach, den 8.9.2008 / 2.12.2008
 Der Gemeindepräsident
 Der Gemeindegeschreiber

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt durch Beschluss Nr. 5
 Solothurn, den 6. Januar 2009
 Der Staatsschreiber

November 2008