

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 Geschossezahlen.
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
- Geschossezahl: 3
- Der Dachausbau ist ohne Anrechnung an die Geschossezahl gemäss § 17¹⁺² KBV zulässig.

§ 6 LÄRMSCHUTZ

- 1 Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung zugewiesen.
- 2 Im Bereich allfällig notwendiger Verladerampen sind Schallschutzmassnahmen vorzusehen. Der Bedarf ist je nach Nutzung im Bauwilligungsverfahren 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 LKW's 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 Gesamt-erscheinung, 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 1/7 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 ersatzabgabepflichtig.
- 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 Vefügungen 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.