

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bildet die Grundlage für die Errichtung eines Detailhandelsgeschäftes. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Gestaltung des Übergangs von der Gewerbezone zur Wohnzone.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit diese Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Luterbach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Nutzung

Das Areal des Gestaltungsplans ist eine Gewerbezone mit Wohnnutzung im Sinne von § 30 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Luterbach, wobei folgende Ergänzungen zu befolgen sind:

1. Zugelassen ist eine Gewerbe-, Verkaufs- und Wohnnutzung.
2. Eine reine Verkaufsnutzung ist zulässig, wenn die Verkaufsfläche 1'200 m² nicht überschreitet.
3. Für den Langsamverkehr ist ein 2.50 m breiter Durchgang vom Knoten Jurastr./Lachen-Rütti zum Blumenweg sicherzustellen. Dieser Durchgang ist als öffentliches Wegrecht auszuscheiden. Unterhalt, Beleuchtung und weitere Details werden zwischen den Betreibern des Detailhandelsgeschäftes und der Einwohnergemeinde Luterbach geregelt.

§ 5 Kleinbauten

Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche (nur eingeschossige An- und Nebenbauten, z.B. zusätzliche Nebenanlagen für den Filialbetrieb) im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen überall ausser im Bereich des Wildheckensaums zulassen.

§ 6 Gestaltung

1. Als Dachformen sind zulässig: flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 6°, oder begrünte Flachdächer.
2. Es sind helle Fassadenfarben zu wählen. Die definitiven Farbkonzepte sind der Planungs- und Umweltschutzkommission Luterbach vor Baubeginn zur Genehmigung vorzulegen.
3. Fassaden mit einer Gesamtlänge von mehr als 40.00 m sind zumindest optisch zu gliedern (z.B. mit Lisenen). Die Baubehörde kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einen detaillierten Nachweis der geplanten Gliederung verlangen.

§ 7 Erschliessung

1. Die Fahrverkehrerschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichnete neue Zufahrtsstrasse zulässig. Diese kann für die Erschliessung der Teilparzelle B ebenfalls genutzt werden. Die Nutzung und die Teilung der Erstellungskosten sind bereits privatrechtlich geregelt.
2. Der Gestaltungsplan ist so umzusetzen, dass die im Plan vorgesehene Linksabbiegespur zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden kann. Der eventuell spätere Ausbau ist nach §14 des Strassengesetzes durch die Verursacher zu finanzieren. Dabei werden die Kosten zwischen den Grundeigentümern der Teilparzellen A und B gemäss ihrem anteiligen Verkehrsaufkommen aufgeteilt.
3. Für den Langsamverkehr ist ab dem Knoten Lachen-Rüti / Jurastrasse und ab dem Blumenweg je ein separater Zugang mit Sperre für den motorisierten Individualverkehr zu schaffen.

§ 8 Motorisierter Individualverkehr

Im Jahresdurchschnitt dürfen durch die Nutzung im Gestaltungsplanperimeter nicht mehr als 1'200 Fahrten pro Tag (an insgesamt 365 Tagen pro Jahr) erzeugt werden

Die maximale Fahrtenzahl darf an Spitzentagen nicht mehr als 1'600 Fahrten betragen. Bei Überschreitung dieser Zahlen sind durch den Betreiber des Detailhandelsgeschäftes Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Verkehrs zu treffen.

Die Betreiber des Detailhandelsgeschäftes haben der Bauverwaltung der Gemeinde Luterbach jährlich über die Verkehrsentwicklung und die getroffenen Massnahmen Bericht zu erstatten.

Die Einwohnergemeinde Luterbach kann in Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen Massnahmen verlangen, wenn die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften nicht erfüllt werden.

§ 9 Abstellplätze

Zulässig sind maximal 95 ober- und unterirdische Autoabstellplätze. Für Fahrräder ist eine angemessene Anzahl Abstellplätze zu erstellen, die mindestens teilweise überdeckt sind. Die genaue Anzahl ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

§ 10 Umgebungsgestaltung

1. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze bildet eine Wildheckensaumbepflanzung den Abschluss zu der angrenzenden Wohnzone.
- Diese ist zusammen mit den ersten Baumassnahmen der Umgebungsarbeiten zu realisieren.
2. Der Bereich der Wiesenansaat kann auch mit anderen Nutzungen kombiniert werden. Namentlich erlaubt ist die Erstellung von Werbeeinrichtungen, wenn diese die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

§ 11 Lärmschutz

Im Baubewilligungsverfahren ist mittels eines Lärmgutachtens aufzuzeigen, dass der Immissionsgrenzwert für lärmempfindliche Nutzungen gemäss Art. 31 LSV eingehalten wird. Bezüglich des Betriebslärms ist der Planungswert gemäss Art. 7 LSV einzuhalten. Falls aufgrund des Lärmgutachtens Massnahmen ergriffen werden müssen, sind diese innerhalb des optionalen Baubereichs E (z. B. Einhausung) oder entlang der Geltungsbereichsgrenze (z. B. Lärmschutzwand) auszuführen.

§ 12 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder nutzungsspezifischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 13 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.