

Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften

Überbauung Lüthimatte in 4542 Luterbach SO

§1 Zweck:

Der vorliegende Teilzonen- und Gestaltungsplan regelt die verdichtete Überbauung mit energie-effizienten Reiheneinfamilienhäusern. Er legt insbesondere den Baubereich für die Hauptbauten, sowie die Aussenräume und Parkierung fest.

§2 Geltungsbereich:

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

§3 Stellung zur Bauordnung:

Soweit der Teilzonen- und Gestaltungsplan sowie die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Luterbach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften. Zur Anwendung kommen insbesondere die Zonenvorschriften der Wohnzone W2 mit Ausnahme der Ausnützung (§ 10).

§4 Erschliessung und Parkierung:

Es ist eine zentrale private Erschliessung ab der Unterführungsstrasse vorgesehen. Die Parkierung wird im nördlichen Bereich zusammengefasst. Sie erfolgt in gedeckten Unterständen. Der Zugang für den Langsamverkehr erfolgt ab der Poststrasse über einen Fussweg.

§5 Kehrrichtbeseitigung:

An der Unterführungsstrasse wird gem. Plan eine Kehrrechtsammelstelle erstellt.

§6 Gestaltung:

Die Einheiten werden in Bezug auf Fassade und Materialisierung einheitlich gestaltet. Es wird auf ein zurückhaltendes Erscheinungsbild geachtet. Die Dachfläche über dem Attikageschoss wird soweit möglich extensiv begrünt. Die Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen werden nach dem im Plan aufgezeigten Schema angeordnet.

§7 Terrainveränderungen:

Terrainveränderungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.

§8 Aussenräume:

Die Bepflanzung der Aussenräume wird mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen realisiert. Der gemeinschaftliche Aussenbereich/Spielplatz wird als befestigter Platz ausgeführt.

§9 Grünflächenziffer:

Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 40%. Die detaillierte Zusammenstellung ist dem Raumplanungsbericht zu entnehmen.

§10 Ausnützungsziffer:

Ausnützungsziffer über den Perimeter beträgt inkl. allfälliger Boni maximal 0.50. Die detaillierte Zusammenstellung ist dem Raumplanungsbericht zu entnehmen.

§11 Grenz- und Gebäudeabstände:

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkten dinglichen Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

§12 Energie:

Die Gebäude erfüllen die Anforderungen an den Minergie Standard.

§13 Ausnahmen:

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder energietechnischen 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.

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.