

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung eines gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Neubaus für Wohnen und Gewerbe von hoher dorfbaulicher Qualität, welcher den bestehenden Dorfplatz von Luterbach auf dessen Westseite neu definiert.

§ 2 Geltungsbereich

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

§ 3 Stellung zum Bau- und Zonenreglement

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Luterbach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Abbruch bestehendes Gebäude

Das im Orientierungsinhalt des Zonenplans als erhaltenswertes Kulturobjekt eingestufte, bestehende ehemalige Bauernhaus mit Nebengebäude kann abgebrochen werden, wenn die Baubewilligung für den Neubau erteilt ist.

§ 5 Nutzung

Im Baubereich sind Geschäfts- und Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

§ 6 Ausmassvorschriften

Das maximale Ausmass der oberirdischen Baute ergibt sich aus dem im Plan eingetragenen Baubereich und der dazu entsprechend definierten Geschosshöhe. Diese dürfen unter Vorbehalt von § 9 (Anlagen und Kleinbauten) nicht überschritten werden.

§ 7 Baubereich

Für den oberirdischen Baubereich gelten folgende Vorschriften:

Im Baubereich sind 3 Geschosse und ein zusätzliches Attikageschoss zulässig. Die Gebäudehöhe beträgt max. 10.50 m.

§ 8 Anbaulinie

Alle Geschosse ausser das Attikageschoss müssen auf der Anbaulinie entlang der Hauptstrasse liegen.

§ 9 Anlagen und Kleinbauten

Die Baubehörde kann allgemein zugängliche Kleinbauten und Anlagen auch ausserhalb der Baufelder zulassen, soweit die Bauvorschriften und achtenswerte nachbarliche Interessen nicht verletzt werden.

§ 10 Ausnützung

Die massgebende Landfläche für die Bestimmung der Ausnützungsziffer beträgt 2019 m². Die maximale Ausnützungsziffer für Wohnnutzung in den Obergeschossen und Gewerbe / Dienstleistung im Erdgeschoss beträgt 0.75. Ist für die Flächen im Erdgeschoss für Gewerbe / Dienstleistung ungenügend Nachfrage vorhanden, kann das Erdgeschoss zwischenzeitlich auch für Wohnen genutzt werden. Gewerbe / Dienstleistung wird jedoch gegenüber Wohnen im Erdgeschoss priorisiert. Das Attikageschoss wird nicht an die Ausnützung angerechnet.

§ 11 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Gestaltungsplan festgelegt.

§ 12 Erschliessung

Die Fahrverkehrrerschliessung erfolgt ab der Hauptstrasse zur im Plan bezeichneten Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle und zu den im Plan bezeichneten oberirdischen Parkplätzen an der Hauptstrasse.

§ 13 Parkierung

Die Parkierung erfolgt in der unterirdischen Einstellhalle und auf den im Plan bezeichneten oberirdischen Parkplätzen. Die genaue unterirdische Ausdehnung der Einstellhalle und die genaue Anordnung der oberirdischen Parkplätze werden im Baugesuch festgelegt.

§ 14 Kehrrechtbeseitigung

Die Kehrrechtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es ist ein ausreichend, gegen aussen abgeschirmter Abstellplatz für Container vorzusehen oder ein entsprechender Platz für die Container-Übergabe einzurichten.

§ 15 Gestaltung

Minimale Geschosshöhe

Das Gebäude muss dreigeschossig ausgebildet werden.

Dachform / Dachbegrünung

Das Gebäude ist mit Flachdach auszubilden. Das Flachdach ist extensiv zu begrünen.

Attikageschoss

Das Attikageschoss ist vierseitig vom 2. OG zurückzusetzen. Es muss im Grundriss auf allen vier Seiten mindestens 2.00 m gegenüber der Fassade des 2. Obergeschosses zurückspringen. Es ist optisch von den unterliegenden Vollgeschossen abzuheben.

Aussenraumgestaltung

Im Baugesuchsverfahren ist besonderer Wert auf die sorgfältige Gestaltung des Vorplatzes sowie den Übergang vom privaten Aussenraum zum öffentlichen Trottoir bzw. zum Dorfplatz zu legen. Der Vorplatz soll als Teil des Dorfplatzes wahrgenommen werden.

Grünflächenziffer / Begrünung

Die Grünflächenziffer von 40% inkl. Anrechnung der Bäume (30m² / Baum) gemäss Bau- und Zonenreglement ist einzuhalten. Der Gebäudevorbereich zum Dorfplatz ist mindestens mit zwei regionaltypischen Hochstammlaubbäumen zu bepflanzen. Die genaue Lage ist im Baugesuch festzulegen.

Spielplatz

Es ist ein ausreichender Spielplatz im Freien gemäss Bau- und Zonenreglement §15.3 zu erstellen.

§ 16 Abweichungen vom Gestaltungsplan

Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen sind möglich, wenn dadurch wertvollere Lösungen ermöglicht werden. Die Baubehörde kann die Abweichung zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes nicht widersprechen und die öffentlichen und schützenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 17 Inkrafttreten

Der vorliegende Plan tritt nach Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.