

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

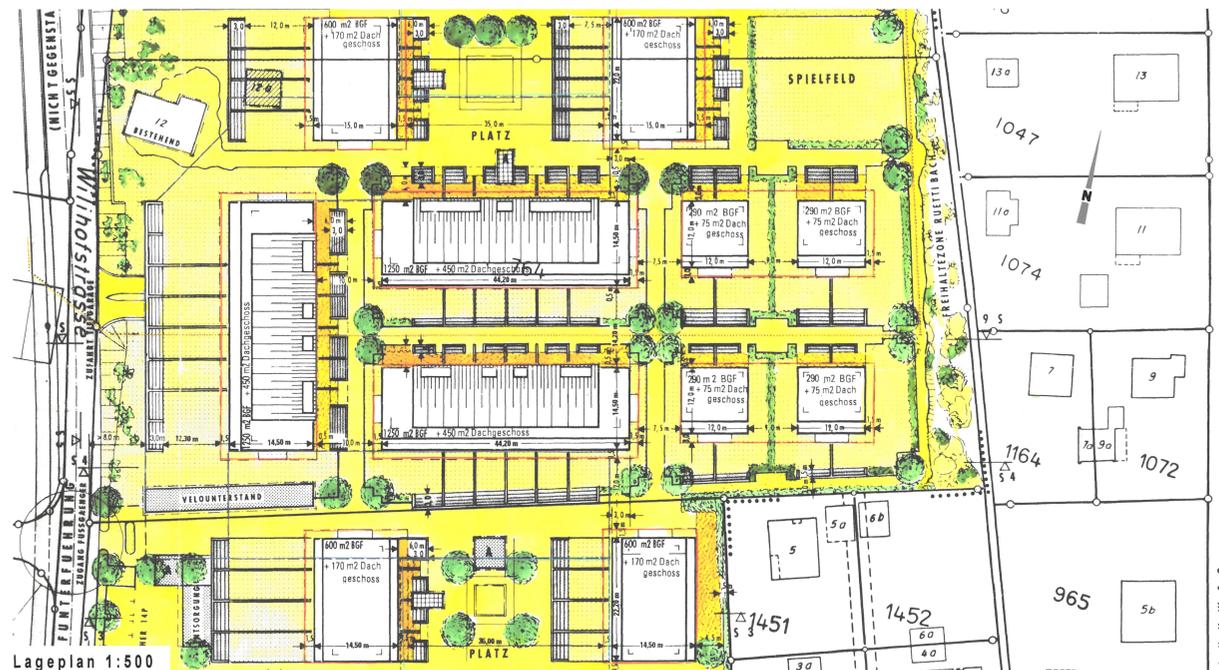
- § 1 INHALT**
Der Gestaltungsplan regelt:
• Die Nutzung
• Die Bebauung
• Die Erschliessung durch private Erschliessungsanlagen
• Öffentliche Wege
• Die Freiflächengestaltung, insbesondere wichtige Bepflanzungen
• Grundsätze der architektonischen Gestaltung
• Die Etappierung
• Konzeptionelle Lärmschutzmassnahmen
• Konzeptionelle Kanalisationsführung
- § 2 STELLUNG ZUR BAUORDNUNG**
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Luterbach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften inkl. Änderung des kantonalen Baureglements laut KBR vom 12.9.1990, in Kraft seit dem 1.1.1991.
- § 3 NUTZUNG**
Zulässig sind Wohnungen und quartierbezogene nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen wie z.B. Läden, Büros, Praxen, Ateliers etc.
- § 4 AUSNUTZUNG**
Die max. Ausnutzung wird durch die im Plan für jedes Gebäude festgelegte max. Bruttogeschossfläche (BGF) bestimmt.
Darüber hinaus sind allgemein zugängliche Räume wie Gemeinschafts-Besetzeräume, Spiel- und Freizeiträume, ausserhalb der Gebäude liegende vertikale Erschliessungsanlagen u. dgl. sowie nicht bewohnbare (nicht beizbare) eingeschossige Nebenräume im Bereich der Vorgartenzonen zulässig.
- § 5 LAERMSCHUTZ**
Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986 zugewiesen. Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis über die Einhaltung der Planungswerte der ES II zu erbringen.
- § 6 MASSVORSCHRIFTEN / HAUSBAULINIEN**
Die im Plan eingezeichneten Hausbaulinien bezeichnen den Bereich, innerhalb dem die genannten Gebäudeteile verschoben oder in ihren Grundmassen geringfügig verändert werden können. Darüber hinaus dürfen eingeschossige Kleinbauten wie Gemeinschaftsräume, Containereinstellplätze, Brückkastenanlagen etc. im Rahmen der Bauvorschriften frei erstellt werden.
- § 7 VORGARTENZEONE**
Die Vorgartenzonen darf bis zu dem im Plan bezeichneten Ausmass mit 1-geschossigen Bauten von max. 3m Gebäudehöhe überbaut werden. Diese Bauten dürfen weder unterteilt noch beheizt werden noch als Wohn-, Schlaf- oder dauernde Arbeitsräume genutzt werden.
Die gestrichelten Grenz- und Gebäudeabstände dürfen in diesem Bereich unterschritten werden.
Die Baubehörde kann auf die Ausschreibung des Baugesuches verzichten, wenn der Gesuchsteller das schriftliche Einverständnis der direkt anstossenden Nachbarn beibringen kann.
Das Erstellen von Gartenmauern auf die Grenze ist gestattet. Eine Pflicht zur Erstellung besteht hingegen nicht.
- § 8 NAHERBAU**
Wo der Gestaltungsplan dies vorsieht, können die Gebäude näher als nach ordentlichem Recht zulässig zueinander gestellt werden (Stirnseiten). Ausser im Dachgeschoss dürfen Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume nur nebensächlich von dieser Seite her beheizt werden. Die Räume sind gegen Einsicht zu schützen.
Dächer von Zwischenbauten im Bereich des unterschrittenen Gebäudeabstandes sind nicht brennbar auszuführen oder von unten feuerhemmend F 30 zu verkleiden.
Soweit der Gebäudeabstand 5m unterschreitet, ist das Bauprojekt vor Erteilung der Baubewilligung der Solothurnischen Gebäudeversicherung zu unterbreiten und von dieser genehmigen zu lassen. In diesen Bereichen ist mindestens eine der beiden Fassaden öfFnungslos als Brandmauer auszubilden.
- § 9 ERSCHLIESSUNG**
Die Zufahrt erfolgt zwingend ab Kantonsstrasse. Die genaue Lage und Ausgestaltung der Zufahrten wird im Baugesuchverfahren festgelegt. Sie richten sich insbesondere nach § 53 KBR und den Auflagen des kantonalen Tiefbauamtes.
Für die Baustellenzufahrt kann das Baudepartement zusätzliche provisorische Ein- und Ausfahrten bewilligen. Der Anschluss an den Bahnweg und die Deitengassenstrasse ist nur für Notfahrzeuge und öffentliche Dienste sowie während der Bauphase für Baustellenfahrzeuge gestattet. Dieser Anschluss ist gegen Benützung durch Nichtberechtigte abzusichern.
Alle Privaterschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümern auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten.
Die öffentlich zugänglichen Fusswege und die Zugänge zu den Wohnungen sind behindertengerecht auszugestalten.

- § 10 GEMEINSCHAFTSANLAGEN**
Die Mitbenützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Spielplätze und dgl. ist zu dulden. Vorbehalten bleibt eine besondere Regelung der Entschädigungsfrage für Anlagen, die nicht in gemeinsamen Eigentum stehen. Ihr Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist vor Erteilung der Baubewilligung von der Baubehörde als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.
Im Falle einer Absperrung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.
Vor Baubeginn ist das öffentliche Wegerecht im Grundbuch einzutragen.
- § 11 GESTALTUNG DER BAUTEN**
Die Gebäude sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
Die im Gestaltungsplan dargestellten Grundrisse und Dachaufsichten, Fassaden und Schütze dienen als Richtprojekt. Sie sind richtungswiesend für die architektonische Gestaltung und die Beurteilung der eingereichten Baugesuche hinsichtlich Einpassung ins Gesamtkonzept. Von den Vorgaben des Richtprojektes, insbesondere von der Massenverteilung, den Bauhöhen und der Gliederung kann nur in begründeten Fällen abgewichen werden, sofern dadurch eine bessere Lösung resultiert.
Balkone sind abzustützen oder an der Dachkonstruktion aufzuhängen. Sie dürfen als Wintergarten verglast werden.
Die Höhe des Erdgeschossfussbodens darf max. 1.2 m über dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain liegen.
- § 12 UMGEBUNGSGESTALTUNG, BEPFLANZUNG**
Die Umgebungsgestaltung ist grundsätzlich im Gestaltungsplan aufgezeigt. Geh- und Fahrwege sowie Parkplätze sind soweit möglich mit wasserundurchlässigem Belag zu versehen. Gegenüber dem gewachsenen Terrain darf max. 1 m aufgeschüttet werden.
Die Bepflanzung längs öffentlicher Strassen und Wege hat mit einheimischen Arten zu erfolgen.
Bei der Baueingabe sind in einem Umgebungsgestaltungsplan folgende Punkte im Detail zu regeln:
■ Topografie (mit repräsentativen Gelände-/Gebäudeschnitten)
■ Lage und Ausführung der Wege und Plätze.
■ Lage und Ausführung eines gemeinsamen Kompostplatzes sowie der Containerstellplätze.
■ Gestaltung und Ausrüstung der Kinderspielfläche.
■ Räumliche Gestaltung und Unterstützung des Behausungskonzeptes durch die Anordnung der Bepflanzung, insb. der Anordnung von Hochstammäbäumen und Hecken.
- § 13 KINDERSPIELPLATZ**
Die Lage der Kinderspielfläche ergibt sich aus dem Gestaltungsplan. Ausmass, Ausführung und Möblierung werden im Baugesuchverfahren festgelegt.
- § 14 ABSTELLPLATZ**
Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBR. Die Anzahl und Lage der oberirdischen Parkplätze ist im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt.
Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen bereitgestellt werden. Velo-Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.
- § 15 HEIZUNG**
Es ist ein immissionsarmes, umweltfreundliches Heizsystem zu wählen. Eine Ökoeffizienz ist nur als zentrale Anlage mindestens pro Realisierungsetappe zugelassen.
- § 16 REALISIERUNGSETAPPEN**
Die Erstellung der Überbauung und der zugehörigen Erschliessungsanlagen erfolgt etappenweise gemäss Schemaplan "Etappierung".
Die Reihenfolge der Realisierungsetappen kann geändert werden, wenn die Erschliessung der Gebäude, insbesondere die Parkierung und die Zufahrt für Bau- und Notfahrzeuge, für alle Bauabschnitte zu jedem Zeitpunkt gewährleistet bleibt und die Schallschutzbestimmungen mit jeder Etappe erfüllt werden.
Soweit sie nicht durch spätere Baustufen beeinträchtigt werden, sind die Gebäudeumgebung, die Gemeinschaftsanlagen, die unterirdische Parkierung und wichtige Lärmschutzanlagen mit jeder Etappe definitiv zu erstellen.
- § 17 AUSNAHMEN**
Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung geringfügige 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.
- § 18 INKRAFTTRETEN**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

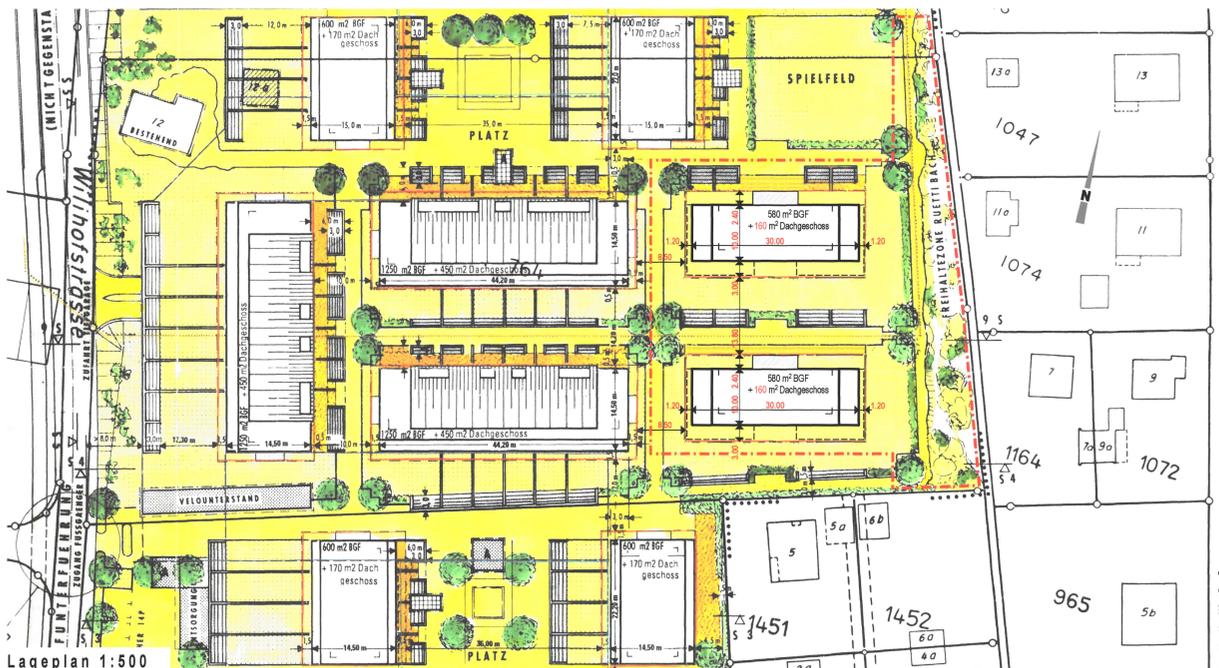
LEGENDE

- 1. GELTUNGSBEREICH
Planperimeter
- 2. BAULINIEN
Unterirdische Bauten
Tiefgarage
Tiefgarage Reserve
Oberirdische Bauten
Hochbauten 2 Geschosse + Ausbau Dach
Hochbauten 2 Geschosse mit Näherbau gemäss § 8
Bestehendes Gebäude
Nebenbauten 1 Geschoss
Nebenbauten 2 Geschosse (Reserve externe Treppenhäuser)
- 3. VERKEHR / ERSCHLIESSUNG
Öffentliche Wege und Plätze
Schleusen für Öffentliche Dienste (Poller)
Grünbereich Privat
Vorgartenzonen Privat
Freihaltezone Rüttibach
Weg mit Naturbelag, Wasserdurchlässig
Hecken mit einheimischen Sträuchern
Einheimische Hochstammäbäume standortbestimmt
Bepflanzung frei
- 4. UMGEBUNG
Weg mit Naturbelag, Wasserdurchlässig
Hecken mit einheimischen Sträuchern
Einheimische Hochstammäbäume standortbestimmt
Bepflanzung frei
- 5. VOLUMENRICHTPROJEKT
Gebäude 2 Geschosse mit Dachaufsicht und Begrenzung Altbaugeschoss mit max. möglicher BGF gemäss § 2 SBV
Nebenbauten in Vorgarten und Gartenzone gemäss § 7 SBV. Mit Volumenaufsicht
- 6. DIVERSES
Kanalisation Vorschlag Änderung zum GKP (Nicht Bestandteil der Auflage)
Projektante Kantonsstrasse mit Wählunterführung zur Orientierung (nicht Gegenstand der Auflage)
Abbruch bestehender Garage

Art der Ausführung, Termine und Kostenverteilung werden mit einer Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer geregelt. Erst bei Vorliegen dieser, kann eine Baubewilligung erteilt werden.



AUSSCHNITT RECHTSGÜLTIGER GESTALTUNGSPLAN



ÄNDERUNG GESTALTUNGSPLAN

GESTALTUNGSPLAN

"LOCHZELGLI" KANTON SOLOTHURN
GEMEINDE LUTERBACH

Änderungen
RRB vom 16. September 1997 Nr. 2302
RRB vom 03. Juli 2007 Nr. 1156

Öffentliche Auflage vom 24.2. bis 26.3.1993

Vom Gemeinderat der Gemeinde Luterbach genehmigt durch Beschluss-Nr. 360/11

Luterbach, den 14. Juni 1993

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt durch Beschluss Nr. 1900

Solothurn, den 28. Juni 1994

Der Regierungsrat



URBAN KOFMEL ARCHITECTEN HTL
JURAVORSTADT 2502 BIEL / BIENNE

ÄNDERUNG GESTALTUNGSPLAN

"LOCHZELGLI" KANTON SOLOTHURN
GEMEINDE LUTERBACH

Der bisherige GP "Lochzelgli" (RRB Nr. 1900 vom 28.06.94), bzw. Änderungen (RRB Nr. 2302 vom 16.09.97 und RRB Nr. 1156 vom 03.07.2007) bleibt in Rechtskraft, soweit er von der vorliegenden Änderung nicht betroffen ist.

Öffentliche Auflage vom 30. November 2012 bis 08. Januar 2013

Vom Gemeinderat beschlossen durch Beschluss Nr. 2012.11.28/7.1

vom 28. November 2012

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindevorstand

Vom Regierungsrat genehmigt durch Beschluss Nr. 2013.11.3

vom 29. April 2013

Der Staatschreiber

Publikation im Amtsblatt Nr. 18 vom 3.5.13

November 2012

PERIMETER

Handwritten signature

Handwritten signature



h+p architekten ag
schweizerstrasse 10
ch-4600
solothurn