

§ 1 INHALT

Der Gestaltungsplan regelt:

- Die Nutzung
- Die Bebauung
- Die Erschliessung durch private Erschliessungsanlagen
- Öffentliche Wegrechte
- 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. Aenderung 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

¹ Die max. Ausnutzung wird durch die im Plan für jedes Gebäude festgelegte max. Bruttogeschossfläche (BGF) bestimmt.

² Darüber hinaus sind allgemein zugängliche Räume wie Gemeinschafts-Bausträume, Spiel- und Freizeiträume, ausserhalb der Gebäude liegende vertikale Erschliessungsanlagen u. dgl. sowie nicht bewohnbare (nicht heizbare) eingeschossige Nebenräume im Bereich der Vorgartenzonen zulässig.

§ 5 LAERMSCHUTZ

Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15.12.1986 zugewiesen. Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis über die Einhaltung der Planungswerte der ES II zu erbringen.

§ 6 MASSVORSCHRIFTEN / HAUSBAULINIEN

¹ 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, Containerstandplätze, Briefkastenanlagen etc. im Rahmen der Bauvorschriften frei erstellt werden.

§ 7 VORGARTENZEONE

¹ Die Vorgartenzone darf bis zu dem im Plan bezeichneten Ausmass mit 1 geschossigen Bauten von max. 3m Gebäudehöhe überbaut werden. Diese Bauten dürfen weder unterkellert noch beheizt werden noch als Wohn-, Schlaf- oder dauernde Arbeitsräume genutzt werden.

² Die gestrichlichen Grenz- und Gebäudeabstände dürfen in diesem Bereich unterschritten werden

³ Die Baubehörde kann auf die Ausschreibung des Baugesuches verzichten, wenn der Gesuchsteller das schriftliche Einverständnis der direkt anstossenden Nachbarn beibringen kann.

⁴ Das Erstellen von Gartenmauern auf die Grenze ist gestattet. Eine Pflicht zur Erstellung besteht hingegen nicht.

§ 8 NAEHERBAU

¹ 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 belichtet werden. Die Räume sind gegen Einsicht zu schützen.

² Dächer von Zwischenbauten im Bereich des unterschrittenen Gebäudeabstandes sind nicht brennbar auszuführen oder von unten feuerhemmend F 30 zu verkleiden.

³ 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

¹ Die Zufahrt erfolgt zwingend ab Kantonsstrasse. Die genaue Lage und Ausgestaltung der Zufahrten wird im Baugesuchsverfahren 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 Deitingenstrasse ist nur für Notfahrzeuge und öffentliche Dienste sowie während der Bauphase für Baustellenfahrzeuge gestattet. Dieser Anschluss ist gegen Benützung durch Nichtberechtigte abzusichern.

² Alle Privaterschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümern auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten.

³ Die öffentlich zugänglichen Fusswege und die Zugänge zu den Wohnungen sind behindertengerecht auszugestalten.

§ 10 GEMEINSCHAFTSANLAGEN

¹ 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 gemeinsamem 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.

² Im Falle einer Abarzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

³ Vor Baubeginn ist das öffentliche Wegrecht im Grundbuch einzutragen.

§ 11 GESTALTUNG DER BAUTEN

¹ Die Gebäude sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

² Die im Gestaltungsplan dargestellten Grundrisse und Dachaufsichten, Fassaden und Schnitte dienen als Richtprojekt. Sie sind richtungswesend 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.

³ Balkone sind abzustützen oder an der Dachkonstruktion aufzuhängen. Sie dürfen als Wintergarten verglast werden.

⁴ Die Höhe des Erdgeschossfussbodens darf max. 1,2 m über dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain liegen

§ 12 UMGEBUNGSGESTALTUNG, BEPFLANZUNG

¹ Die Umgebungsgestaltung ist grundsätzlich im Gestaltungsplan aufgezeigt. Geh- und Fahrwege sowie Parkplätze sind soweit möglich mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen. Gegenüber dem gewachsenen Terrain darf max. 1 m aufgeschüttet werden.

² Die Bepflanzung längs öffentlicher Strassen und Wege hat mit einheimischen Arten zu erfolgen.

³ 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 Containerstandplätze.
- Gestaltung und Ausrüstung der Kinderspielplätze.
- Räumliche Gestaltung und Unterstützung des Bebauungskonzepts durch die Anordnung der Beplanung, insb. der Anordnung von Hochstamm-bäumen und Hecken.

§ 13 KINDERSPIELPLATZ

Die Lage der Kinderspielplätze ergibt sich aus dem Gestaltungsplan. Ausmass, Ausführung und Möblierung werden im Baugesuchsverfahren festgelegt

§ 14 ABSTELLPLAETZE

¹ Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBR. Die Anzahl und Lage der oberirdischen Parkplätze ist im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt.

² 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 Oelheizung 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 Bautappen 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.