

Regierungsratsbeschluss

vom 22. April 2014

Nr. 2014/685

Luterbach: Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Liegenschaft GB Nr. 732

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Luterbach unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften über die Liegenschaft GB Luterbach Nr. 732 zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Die Parzelle GB Luterbach Nr. 732 liegt im Dorfzentrum und ist nach dem rechtsgültigen Bauzonenplan der Kernzone zugeteilt. Sie ist mit einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude überbaut. Dieses wird abgerissen und durch Neubauten ersetzt.

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften regelt die neue Überbauung. Vorgesehen sind zwei dreigeschossige Baukörper mit Flachdach. Dies in Abweichung von den Zonenvorschriften, welche maximal zwei Geschosse mit Satteldach vorsehen. Für das oberste Geschoss wird ab der Westfassade ein Rücksprung von mindestens 4 m vorgeschrieben. Da es sich nicht um ein echtes Attika handelt, ist das dritte Geschoss vollständig an die Ausnützungsziffer anzurechnen. Die Ausnützungsziffer beträgt max. 0.75 und weicht nicht vom Zonenreglement ab. Die Bauten sind rechtwinklig zur Hauptstrasse angeordnet und mit einem eingeschossigen Zwischenbau miteinander verbunden. Die Parkierung erfolgt unterirdisch. Die Einstellhalle wird über jene des benachbarten Grundstückes GB Luterbach Nr. 188 erschlossen.

Die Sonderbauvorschriften präzisieren den Plan und verlangen insbesondere, dass sich die Bauten zur Hauptstrasse orientieren. Dies ist mit einer entsprechenden Gestaltung der östlichen Stirnfassade und dem Zugangsbereich sicherzustellen.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 7. November 2013 bis am 6. Dezember 2013. Der Gemeinderat beschloss den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften unter dem Vorbehalt von Einsprachen am 28. Oktober 2013. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Liegenschaft GB Nr. 732 der Einwohnergemeinde Luterbach wird genehmigt.

- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem vorliegenden Plan mit Sonderbauvorschriften in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Luterbach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'200.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'223.00, zu bezahlen. Der Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde belastet.
- 3.4 Die vorliegende Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Luterbach hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Luterbach, Hauptstrasse 20, 4542 Luterbach

Genehmigungsgebühr:	Fr.	2'200.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	Fr.	<u>2'223.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011121

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung, (SC/Ci) (3), mit Akten und 1 gen. Plan und SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan und SBV (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Plan und SBV (später)

Einwohnergemeinde Luterbach, Hauptstrasse 20, 4542 Luterbach, mit 1 gen. Plan und SBV (später) (mit Belastung im Kontokorrent)

Planungskommission Luterbach, Hauptstrasse 20, 4542 Luterbach

Rykart Architekten AG, Könizstrasse 161, 3097 Liebefeld

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Luterbach: Genehmigung Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Liegenschaft GB Nr. 732)

Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften
Liegenschaft GB Nr. 732, Luterbach

Sonderbauvorschriften

Stand 04.07.2013

Öffentliche Auflage vom: 07.11.2013

bis: 06.12.2013

Beschlossen vom Gemeinderat am 28.10.2013

Genehmigt vom Regierungsrat
mit RRB-Nr.: 685 am: 22.4.14

Der Gemeindepräsident:



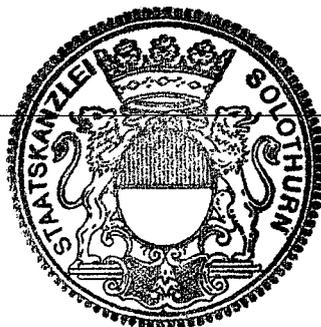
Der Gemeindegemeinschaftsschreiber



Der Staatsschreiber

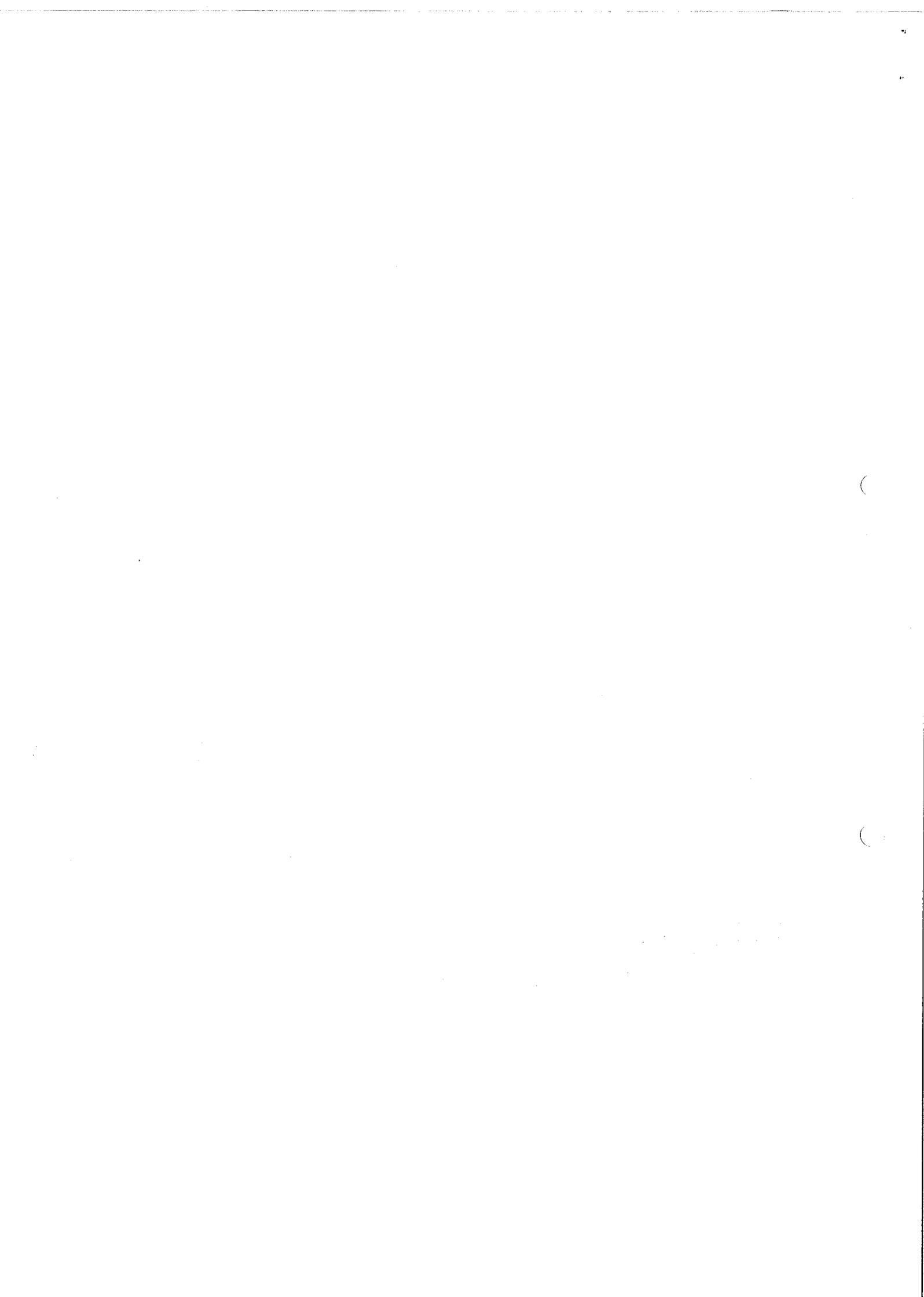


Publikation im Amtsblatt Nr. 17 vom: 25.4.14



rykart
ARCHITEKTEN AG

Könizstrasse 161
Postfach 75
3097 Liebefeld
Fon 031 350 55 50
Fax 031 350 55 60
mail@rykartarchitekten.ch
www.rykartarchitekten.ch



§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten verdichteten Überbauung für Wohnen und Gewerbe / Dienstleistung von hoher dorfbaulicher Qualität.

§ 2 Geltungsbereich

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

§ 3 Stellung zur Bauordnung

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

§ 4 Nutzung

In den Baubereichen für Hauptbauten sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

§ 5 Ausnützung

Die massgebende Landfläche für die Bestimmung der Ausnützungsziffer beträgt 1860m². 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 für Wohnen genutzt werden. Gewerbe / Dienstleistung wird jedoch gegenüber Wohnen im Erdgeschoss priorisiert.

§ 6 Massvorschriften

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und den zulässigen Geschosshöhen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von §7 - nicht überschritten werden.

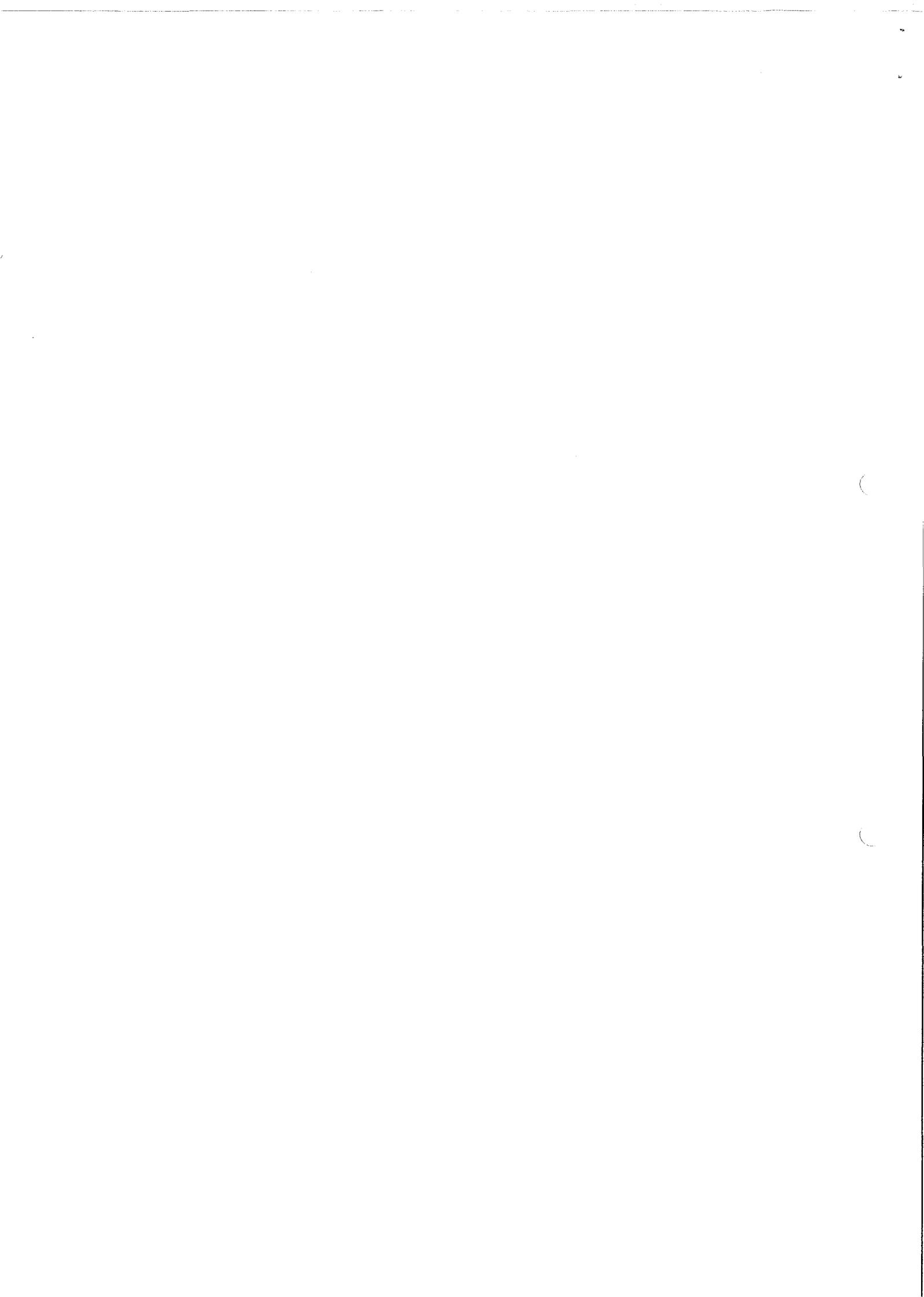
§ 7 Kleinbauten

Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche (nur eingeschossige An- und Nebenbauten) im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen soweit die achtenswerten nachbarlichen Interessen nicht verletzt werden.

§ 8 Baubereiche

Für die Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

- Baubereich A1+A2: Kompakte Hauptbauten mit 3 Geschossen ohne Attika sowie einer Gebäudehöhe von max. 10.50m
Das dritte Geschoss ist westseitig um mindestens 4.00m zurückzusetzen
- Baubereich B: Eingeschossiger Nebenbau für Veloabstellräume und Container ohne Anrechnung an die Ausnützung.
- Baubereich C: Unterirdische Einstellhalle. Der äussere Abgrenzungsbereich ist definitiv im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Linie im Gestaltungsplan darf jedoch nicht überschritten werden.



§ 9 Anbaupflicht

Die nördlichen Gebäudeecken der Hauptbauten müssen zwingend auf die Baulinie an der Hauptstrasse zu liegen kommen.

§ 10 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Gestaltungsplan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkten dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Die Abstände gegenüber den Nachbarparzellen bzw. den benachbarten Zonen richten sich nach § 22 sowie Anhang II der kantonalen Bauverordnung.

§ 11 Gestaltung

Erscheinung

Die Gesamtanlage ist als bauliche Einheit zu gestalten. In den Baubereichen A1 und A2 sind kompakte Einzelbauten zu erstellen. Strassenseitig sind die Gebäude zwingend 3-geschossig auszubilden. Die privaten Aussenräume (Balkone, Loggien) sind einspringend, innerhalb des Gebäudevolumens, anzuordnen. Für die nordöstlichen Stirnfassaden ist eine angemessene Gestaltung mit Bezug zur Strasse hin vorzusehen.

Material- und Farbwahl

Die Bauten sind bezüglich Fassadengestaltung sowie Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich gut ins Ortsbild einfügen.

Dachform/ Dachbegrünung

Die Hauptbauten in den Baubereichen A1 und A2 sowie der Nebenbau in Baubereich B sind mit extensiv begrünten Flachdächern auszuführen.

Spielplatz

Im Südwesten ist ein ausreichender Spielplatz gemäss Bau- und Zonenreglement § 15.3 zu erstellen.

§ 12 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplans ist der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt.

§ 13 Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung erfolgt ab der Poststrasse über die bestehende Einstellhalle auf Parzelle 188. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

§ 14 Parkierung

Die Parkierung erfolgt in der unterirdischen Einstellhalle. Die genaue unterirdische Ausdehnung der Einstellhalle und die Anzahl Parkplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die gesetzlich vorgegebene Anzahl Besucherparkplätze ist auf privatem Grund im Bereich P Parkierung vorzusehen.

§ 15 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Kinderspielplätze und dergleichen ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Im Falle einer Abarzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

§ 16 Abstellräume

Für Kinderwagen und Velos müssen Abstellräume im Baubereich B sichergestellt werden, welche ebenerdig oder über Rampen zugänglich und der Grösse des Bauvorhabens angepasst sind.

§ 17 Kehrichtbeseitigung

Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container sind im Baubereich B vorzusehen. Für die Containerübergabe ist ein entsprechender Platz (S) einzurichten.

§ 18 Grünflächenziffer / Begrünung

Die Grünflächenziffer von 40% gemäss Bau- und Zonenreglement ist einzuhalten. Ein detaillierter Umgebungsplan ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Es sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Der Unterhalt von Hecken erfolgt gemäss der Heckenrichtlinie des Bau- und Justizdepartementes.

§ 19 Abweichungen vom Gestaltungsplan

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen 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.

§ 20 Inkrafttreten

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

