

Kanton Solothurn  
Gemeinde Luterbach

# Teilzonen- und Erschliessungsplan, Gestaltungsplan Unterführungsstrasse Ost

Situation 1:500

Öffentliche Auflage vom 7. Juni 2018 bis 7. Juli 2018  
Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Luterbach beschlossen  
am 3. September 2018

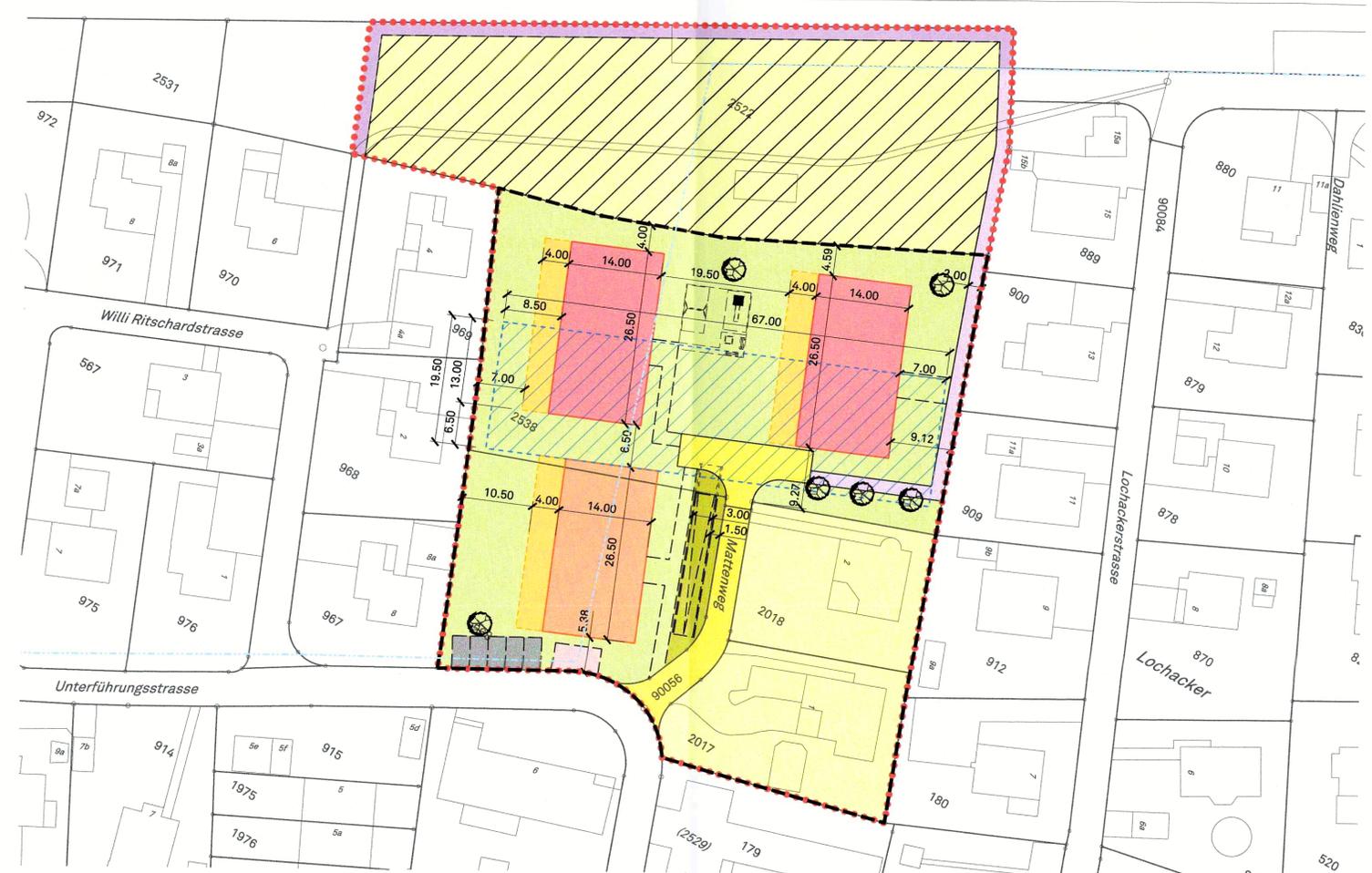
Der Gemeindepräsident: *[Signature]*  
Der Gemeindevizepräsident: *[Signature]*

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1752 vom 13. November 2018

Der Staatschreiber: *[Signature]*

Publikation im Amtsblatt Nr. 51-52 vom 21.12.2018

Plan Nr.	17.0044.00-201
Datum	06.09.2018
Änderungen	A: B: C:
Format	30 x 147
Gezeichnet	pp
Freigabe	<i>[Signature]</i>
Datei	P:\17.0044.00\6_Pläne\WAM\Microstation\1-GP_Unterführungsstrasse Ost.dgn
WAM Planer und Ingenieure AG	WAM Planer und Ingenieure AG
Florastrasse 2	Münzrain 10
4502 Solothurn	3005 Bern
T +41 (0)32 825 27 27	T +41 (0)31 326 43 43
F +41 (0)32 825 27 00 (Fax)	F +41 (0)31 326 43 26 (Fax)
wam-so@wam-ing.ch	wam-be@wam-ing.ch
www.wam-ing.ch	SQS-Zertifikat ISO 9001



### Legende:

#### Teilzonen- und Erschliessungsplan

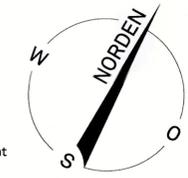
##### Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich
- Wohnzone W2 (§25 BZR) mit Gestaltungsplanpflicht
- Erschliessungsstrasse öffentlich
- Fusswegverbindung öffentlich (§12 SBV)
- Orientierungsinhalt
- Fuss- und Radweg öffentlich (kommunaler Erschliessungsplan)
- Grundwasserschutzzone S3

#### Gestaltungsplan

##### Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich MFH, zweigeschossig mit Attika (§4 SBV)
- Baubereich MFH, eingeschossig mit Attika (§4 SBV)
- Baubereich für Balkone und Sitzplätze (§6 SBV)
- Baubereich für Untergeschosse (§7 SBV)
- Bereich für Einstellhallenzufahrt (§11 SBV)
- Bereich für oberirdische Besucherparkplätze (ungefähre Lage und Dimension) (§10 SBV)
- Bereich für Entsorgungsstelle (ungefähre Lage und Dimension) (§9 SBV)
- Grünbereich (§8 SBV)
- Orientierungsinhalt
- Wohnzone W2 (§25 BZR)
- Richtprojekt



#### Sonderbauvorschriften:

- Zweck** § 1 Der Gestaltungsplan «Unterführungsstrasse Ost» bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingepassten verdichteten Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität und mit qualitativ gestaltetem Aussenraum.
- Geltungsbereich** § 2 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Plan durch eine schwarz gestrichelte Linie gekennzeichneten Perimeter.
- Grundnutzung** § 3 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Luterbach und die einschlägigen kantonalen Vorschriften des Bau- und Planungsrechtes.
- Baubereiche MFH** § 4 <sup>1</sup> Innerhalb der Baubereiche MFH sind Mehrfamilienhäuser zulässig. Andere nicht störende Nutzungen sind zugelassen, soweit sie mit der Wohnnutzung verbunden sind und insbesondere kein grösseres Verkehrsaufkommen aufweisen. Die Baubereiche bezeichnen die maximale zulässige Ausdehnung der oberirdischen Bauten.
- Nutzungs- und Massvorschriften** § 5 <sup>1</sup> Die maximalen Baumasse sind:

	Baubereich MFH, 2-geschossig mit Attika	Baubereich MFH, 1-geschossig mit Attika	Wohnzone W2 <sup>1</sup>
Geschosszahl	2	1	1 und 2
Max. Gebäudehöhe vgl. § 18 KBV	7.50 m	4.50 m	7.50 m
Gebäuelänge und -breite	gemäss Baubereichen		
Ausnutzungsziffer	0.45 (inkl. GP-Bonus)	0.35	0.35
	Bezugsgrösse resp. anrechenbare Grundstücksfläche: GB Nrn. 2538 und 568		

- Attikas** § 2 Für Attikageschosse gelten die Bestimmungen nach § 17 Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung.
- Gestaltung der Bauten** § 3 Materialisierung, Farbgebung der Gebäude und die Fassadenstruktur werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Gebäude in den Baubereichen MFH sind diesbezüglich aufeinander abzustimmen.
- Baubereich Balkone und Sitzplätze** § 6 Im Baubereich für Balkone und Sitzplätze ist zusätzlich eine Balkonschicht in einem einheitlichen System zugelassen, vorausgesetzt die Massnahme führt nicht zu einer offenen Erweiterung des voll ausgebauten Wohnraumes. Eine Beheizung ist nicht gestattet.
- Baubereich für Untergeschosse** § 7 Im Baubereich für Untergeschosse ist insbesondere die Erstellung einer Einstellhalle zulässig.

- Grünbereich** § 8 <sup>1</sup> Der Grünbereich ist naturnah und mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu gestalten und dementsprechend zu unterhalten.
- Umgebungsgestaltungsplan** § 2 Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Im Umgebungsgestaltungsplan ist mindestens Folgendes festzuhalten:
  - Lage, Gestaltung und Materialisierung der privaten Erschliessungsflächen
  - Lage, Gestaltung und Materialisierung der Aufenthaltsbereiche eingeschlossen der Spielbereiche für Kinder
  - Lage, Gestaltung und Bepflanzung der Grünflächen
  - Lage und Dimensionierung der Versickerungsflächen
  - Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern, etc.
- Wegenetz** § 3 Das Anlegen eines unversiegelten Wegenetzes für Fuss- und Radwege ist im gesamten Grünbereich zulässig.
- Aufenthaltsbereiche** § 4 Gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsbereiche sowie Kleinbauten und Anlagen, welche dieser Nutzung dienen, sind ebenfalls zulässig.
- Bereich für Entsorgungsstelle** § 9 Die genaue Lage und das Ausmass des Bereichs für die Entsorgungsstelle werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Lage im Gestaltungsplan ist richtungswisend.
- Parkierung Baubereiche MFH** § 10 <sup>1</sup> Die Parkierung für die Bewohner der Baubereiche MFH erfolgt unterirdisch. Sämtliche oberirdisch angelegten Parkplätze sind ausschliesslich als Besucherparkplätze zu nutzen. Deren Verfügbarkeit für die Besucher ist sicherzustellen.
  - <sup>2</sup> Die Anzahl Abstellplätze, deren Lage und die Gestaltung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Eine Reduktion der Anzahl Abstellplätze ist dabei zwingend zu prüfen. Massgebend sind die einschlägigen VSS-Normen.
  - <sup>3</sup> In möglichst geringer Distanz zu den Gebäudeeingängen sind gedeckte Veloabstellplätze in genügender Anzahl zu realisieren, nach Massgabe der entsprechenden Norm. Die Anzahl und Anordnung der Veloabstellplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- Bereich für Einstellhallenzufahrt** § 11 <sup>1</sup> Im Bereich für Einstellhallenzufahrt ist das Anlegen einer Rampe als Zufahrt in die Einstellhalle zulässig. Die Rampe kann bei Bedarf überdeckt werden.
  - <sup>2</sup> Die Zufahrt zur Einstellhalle hat zwingend ab dem Mattenweg zu erfolgen.
- Fusswegverbindung** § 12 <sup>1</sup> Die öffentliche Fusswegverbindung zum Bahnhof ist als Fussweg (Signal 2.61) zu signalisieren. Velos sind zugelassen.
- Lärmempfindlichkeitsstufe** § 13 Es gilt die ES II.
- Störfallvorsorge** § 14 Um die Schutzinteressen der zukünftigen Nutzenden zu wahren, sind Massnahmen zur Senkung des Gefährdungspotenzials gemäss der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), 2013» zu prüfen.

- Einbau ins Grundwasser** § 15 <sup>1</sup> Für das Bauen innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 (westlicher Teil des GP) und einen allfälligen Einbau ins Grundwasser im Gewässerschutzbereich Au (östlicher Teil des GP) sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechende Nebenbewilligungen bei Bau- und Justizdepartement (Amt für Umwelt) einzuholen.
  - <sup>2</sup> Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:
    - Im Bereich der Grundwasserschutzzone S3 darf die Höhe des höchsten Grundwasserspiegels (HGW = 425.80 m. ü. M.) mit keinem Gebäudeteil unterschritten werden.
    - Im Gewässerschutzbereich Au darf der mittlere Grundwasserspiegel (MGW = 424.50 m. ü. M.) mit der generellen Fundationskote der Kellergeschosse resp. der Einstellhalle nicht unterschritten werden; Vertiefungen wie Liftunterfahrten, Fundationsverstärkungen, Pumpschächte, Pfählungen etc. sind mit einer entsprechenden Ausnahmebewilligung möglich.
- Ausnahmen** § 16 Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngemässen Lösung Abweichungen vom Plan und einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn dies dem Zweck des Plans nicht entgegensteht und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Bestimmungen nicht verletzt werden.
- Inkrafttreten** § 17 <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
  - <sup>2</sup> Mit der Genehmigung wird der Teilzonen- und Gestaltungsplan «Unterführungsstrasse Ost» (RRB Nr. 2683 vom 11. November 1997) aufgehoben.

<sup>1</sup> Für die Baumasse der Wohnzone W2 ist jeweils das rechtsgültige Zonenreglement der Gemeinde zu konsultieren.