

Inhalt Teilzonenplan



- Legende Teilzonenplan:
- Genehmigungsinhalt
 - Geltungsbereich
 - /// Wohnzone W2 (§25 BZR) mit Gestaltungsplanpflicht

Inhalt Gestaltungsplan



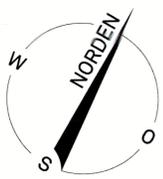
- § 1 Zweck** Der Gestaltungsplan «Mattenweg Nord» bezweckt die Erstellung einer gut eingepassten, verdichteten Wohnüberbauung sowie einen optimalen Lärmschutz gegenüber der Bahnlinie.
- § 2 Geltungsbereich** Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Plan durch eine schwarz gepunktete Linie gekennzeichneten Perimeter.
- § 3 Grundnutzung** Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Luterbach und die einschlägigen kantonalen Vorschriften des Bau- und Planungsrechtes.
- § 4 Baubereiche für Mehrfamilienhäuser**
 - Innerhalb der Baubereiche für Mehrfamilienhäuser ist die Realisierung von Wohnbauten 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.
 - Die maximalen Baumasse sind:

Geschosszahl	2
Max. Gebäudehöhe (vgl. § 18 KBV)	7.50 m
Gebäuelänge und -breite	gemäss Baubereichen
Ausnutzungsziffer	0.50
- Nutzungs- und Massvorschriften**
- Dachform**
 - Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.
 - Attikageschosse sind zulässig. Es gelten die Bestimmungen nach § 17 Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung.
- Gestaltung der Bauten**
 - Materialisierung und Farbgebung der Gebäude sowie die Fassadenstruktur werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Gebäude in den Baubereichen sind diesbezüglich aufeinander abzustimmen.
 - Dach- und Fassadenflächen sind wenn immer möglich für Photovoltaikanlagen zu nutzen, soweit dies ökologisch, betrieblich und wirtschaftlich sinnvoll ist und dem keine weiteren schützenswerten Interessen entgegenstehen. Sofern eine PV-Anlage auf der Dachfläche realisiert wird, ist nicht zwingend eine Begründung erforderlich. Im Weiteren gilt das kommunale Baureglement.
 - Technisch bedingte Dachaufbauten werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind (vgl. § 17 Abs. 2 KBV); namentlich zählen dazu Solaranlagen.
- § 5 Massgebendes Terrain** Als massgebendes Terrain wird 430.10 m.ü.M festgelegt.
- § 6 Baubereich für Balkone und Sitzplätze** Im Baubereich für Balkone und Sitzplätze sind zusätzlich Sitzplätze sowie 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.
- § 7 Baubereich für Untergeschosse / Einstellhalle** Im Baubereich für Untergeschosse / Einstellhalle ist insbesondere die Erstellung einer Einstellhalle zulässig. Zudem sind Technikräume und Kellerabteile o. ä. zugelassen.

- § 8 Bereich für Einstellhallenzufahrt** Im Bereich für Einstellhallenzufahrt ist das Anlegen einer Rampe als Zufahrt in die Einstellhalle zulässig. Die Rampe kann bei Bedarf überdeckt werden.
- § 9 Eingangsbereich**
 - Im Eingangsbereich sind Abstellplätze für Veloabstellplätze, Gebäudezugänge mit Laubegängen, aussenliegende Treppen- und Liftanlage o. ä. zulässig.
 - Anordnung, genaue Lage und Dimensionierung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- § 10 Bereich für Entsorgungsstelle** Die genaue Lage und das Ausmass des Bereichs für die Entsorgungsstelle werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Lage im Gestaltungsplan ist richtungswisend.
- § 11 Grünbereich**
 - Der Grünbereich ist naturnah, mit standortgerechten und nach Möglichkeit einheimischen Pflanzenarten zu gestalten und dementsprechend zu unterhalten.
 - Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 40%.
 - Gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsbereiche sowie Kleinbauten und Anlagen, welche dieser Nutzung dienen, sind ebenfalls zulässig.
- § 12 Umgebungsgestaltungsplan** Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Im Umgebungsgestaltungsplan ist mindestens Folgendes festzuhalten:
 - Berechnung der Grünflächenziffer
 - Anordnung, genaue Lage und Dimensionierung der Eingangsbereiche
 - Lage, Gestaltung und Bepflanzung der Grünflächen
 - Lage, Gestaltung und Materialisierung der Aufenthaltsbereiche, eingeschlossen der Spielbereiche für Kinder
 - Lage und Dimensionierung der Versickerungsflächen
 - Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern, etc.
- § 13 Erschliessung**
 - Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die kommunale Erschliessungsstrasse (Güterstrasse). Diese ist im letzten Abschnitt noch zu erstellen.
 - Die öffentlichen Fusswegverbindungen zum Bahnhof entlang der Parzellen-Ostgrenze sowie nördlich der Überbauung sind als Fussweg (Signal 2.61) zu signalisieren. Velos sind zugelassen.
- § 14 Parkierung**
 - Die Anzahl Abstellplätze, deren Lage und die Gestaltung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Massgebend sind die KBV § 42 mit Anhang III und die einschlägigen VSS-Normen. Eine Reduktion der Anzahl Abstellplätze ist dabei zu prüfen.
 - Mindestens 20 % der Abstellplätze sind mit elektrischen Ladestationen auszurüsten. Für weitere ist ein Nachrüsten mit Elektro-Ladestationen mit geeigneten Massnahmen vorzusehen.
 - In möglichst geringer Distanz zu den Gebäudeeingängen und innerhalb des Eingangsbereichs gemäss § 9 sind gedeckte Veloabstellplätze in genügender Anzahl zu realisieren, nach Massgabe der entsprechenden Norm. Die Anzahl und Anordnung der Veloabstellplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

- § 15 Energie** Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Energiekonzept einzureichen, welches aufzeigt, dass die Bauten und Anlagen sowie die Gebäudetechnik nachhaltig und energiesparend ausgeführt werden. Die Verwendung von fossilen Brennstoffen zu Heizzwecken ist ausgeschlossen. Eine Grundwasser- oder Fernwärmenutzung ist zu prüfen.
- § 16 Lärmempfindlichkeitsstufe** Es gilt die ES II.
- § 17 Lärmschutz** Für die Baubewilligung ist die Einhaltung der Anforderungen gemäss Art. 31 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung mittels Gutachten detailliert nachzuweisen.
- § 18 Störfallvorsorge** 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.
- § 19 Einbau ins Grundwasser**
 - 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 beim Bau- und Justizdepartement (Amt für Umwelt) einzuholen.
 - 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.
- § 20 Beleuchtung** Fassaden- und Aussenbeleuchtungen bedürfen einer Baubewilligung durch die Baubehörde. Diese beachtet dabei den Leitfaden «Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen» des Amtes für Umwelt.
- § 21 Ausnahmen** Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngesundheitlichen 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.
- § 22 Inkrafttreten** Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

- Legende:
- Genehmigungsinhalt Gestaltungsplan
- Geltungsbereich
 - Baubereich MFH 2-geschossig mit Attika
 - Baubereich für Balkone und Sitzplätze
 - Baubereich für Untergeschosse / Einstellhalle
 - Bereich für Einstellhallenzufahrt (ungefähre Dimension)
 - Eingangsbereich
 - Bereich Erschliessung privat
 - Bereich für Entsorgungsstelle (ungefähre Lage und Dimension)
 - Grünbereich
- Orientierungsinhalt
- Amtliche Vermessung
 - Bäume
 - ○ ○ ○ ○ Rettungsweg SBB
 - Erschliessungsstrasse öffentlich (kommunaler Erschliessungsplan)
 - Fuss- und Radwegverbindung öffentlich (kommunaler Erschliessungsplan)
 - Baulinien (kommunaler Erschliessungsplan)
 - Grundwasserschutzzone S3



57/167
Genehmigungs-exemplar

Teilzonen- und Gestaltungsplan
«Mattenweg Nord»

Situation 1:500

Öffentliche Auflage vom 11. 10. 2021 bis 9. 11. 2021
Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Luterbach beschlossen
am 13.12.2021

Der Gemeindepräsident:
Der Gemeindevizepräsident:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 30-1A vom 2021/1023 vom 27.6.2022

Der Staatsschreiber:

Publikation im Amtsblatt Nr. 30-1A vom 5.8.2022

Plan-Nr.	18.0025.00 - 324
Datum	17.12.2021
Änderungen	A: B: C:
Format	30 x 84
Gezeichnet	pp
Freigabe	
Datei	P:\18\18.0025.00\6_Pläne\WAM\11_GP_Mattenweg-Nord.dgn
	WAM Planer und Ingenieure AG Florastrasse 2 4502 Solothurn T +41 (0)32 625 27 27 F +41 (0)32 625 27 00 (Fax) wam-so@wam-ing.ch www.wam-ing.ch
	WAM Planer und Ingenieure AG Münzrain 10 3005 Bern T +41 031 326 43 43 F +41 031 326 43 26 (Fax) wam-be@wam-ing.ch SQS-Zertifikat ISO 9001

