

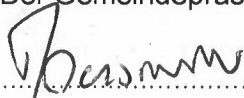
Gestaltungsplan «Bachacker Ost»

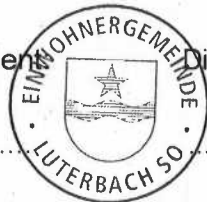
Sonderbauvorschriften

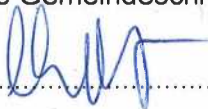
Öffentliche Auflage vom 17. Juni bis 16. Juli 2022

Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Luterbach beschlossen am 12. September 2022

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:







Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. ... vom ...

2023 / 504

04. APR. 2023

Der Staatsschreiber:





Publikation im Amtsblatt Nr. 19 vom 12.05.2023

Allgemeines

- § 1 Zweck** Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften regelt die künftige Bebauung des Grundstücks GB Nr. 2611 im Gebiet Bachacker, Luterbach. Er bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingepassten und verdichteten Wohnüberbauung von hoher Qualität und mit qualitativ gestaltetem Aussenraum.
- § 2 Geltungsbereich** Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Plan durch eine schwarz gepunktete Linie gekennzeichneten Perimeter.
- § 3 Stellung zur Grundordnung** Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Luterbach und die einschlägigen kantonalen Vorschriften des Bau- und Planungsrechtes.

Nutzungs- und Massvorschriften

- § 4 Baubereiche**
- ¹ Die Baubereiche bestimmen die maximale oberirdische oder unterirdische Ausdehnung der Bauten und Anlagen.
 - ² **Baubereich Wohnüberbauung 9-geschossig**
Innerhalb dieses Baubereichs ist die Realisierung einer Wohnüberbauung zulässig. Andere nicht störende Nutzungen sind zugelassen, soweit sie mit der Wohnnutzung verträglich sind (z. B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers, etc.).
 - ³ **Baubereich Rampe Einstellhalle**
Im Baubereich «Rampe Einstellhalle» ist das Anlegen einer Rampe als Zu-/ Wegfahrt zur Einstellhalle zulässig. Sie kann bei Bedarf überdeckt werden.
- § 5 Unterirdische Bauten und Anlagen / Einstellhalle** Unterirdische Bauten und Anlagen wie Einstellhallen, Kellerabteile, Technikräume etc. sind gemäss den Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung (§ 22 Abs. 6 KBV) gestattet. Die Fläche ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken und es ist eine ausreichende Überdeckung vorzusehen, um die Erfordernisse der Bepflanzung und Entwässerung erfüllen zu können.
- § 6 Baumasse** Es gelten folgende, maximale Baumasse:
- | | |
|-----------------------------|----------------------|
| Geschosszahl: | 9G |
| Max. Fassadenhöhe: | 28.50 m |
| Gebäudelänge und -breite: | gemäss Baubereich |
| Geschossfläche oberirdisch: | 5'400 m ² |
- § 7 Höhen**
- ¹ Die maximale Fassadenhöhe beträgt 28.50 m. Zusätzliche, technisch bedingte Dachaufbauten wie Entlüftungskamine, Liffe oder Treppenhäuser etc. sind zulässig.
 - ² Ein zusätzliches Attikageschoss gemäss KBV ist nicht zulässig.
- § 8 Dachgestaltung**
- ¹ Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.
 - ² Die Realisierung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach ist zu prüfen. Sofern eine PV-Anlage realisiert wird, ist nicht zwingend eine Begrünung der Dachfläche erforderlich. Im Weiteren gilt das kommunale Baureglement.
- § 9 Gestaltung und Materialisierung** Materialisierung und Farbgebung der Gebäude sowie die Fassadenstruktur werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

- § 10 Private Erschliessung und Hauszugang**
- ¹ Die private Erschliessungsfläche dient als Zugangs-, Zufahrts-, Abstellbereich und dergleichen. Die Anordnung von Besucherparkplätzen, Mofa- und Veloabstellplätzen, Entsorgungsstellen oder Containerabstellplätzen sowie Gebäudezugängen ist innerhalb dieses Bereichs zulässig (siehe überlagernde Festlegungen im Plan).
 - ² Nach Möglichkeit sind die einzelnen Flächen versickerungsfähig auszubilden oder, sofern sie keiner expliziten Nutzung zugewiesen werden, in den privaten Grünbereich zu integrieren.
- § 11 Fuss- und Radwegverbindung**
- Zwischen Lachen-Rütti und Blumenweg ist eine Fuss- und Radwegverbindung in angemessener Dimensionierung zu erstellen. Zu diesem Zweck können der private Grünbereich und der Bereich «Hügel mit Wildhecke» entsprechend unterbrochen werden.
- § 12 Grünbereich privat und Aussenraumgestaltung**
- ¹ Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 40%.
 - ² Die Umgebungsgestaltung hat in naturnaher Art und Weise zu erfolgen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und nach Möglichkeit einheimische Sträucher und Bäume vorzusehen.
 - ³ Das Anlegen eines unversiegelten Wegenetzes ist im gesamten Grünbereich zugelassen.
 - ⁴ Gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsbereiche, Kinderspielflächen sowie Kleinbauten und Anlagen, welche diesen Nutzungen dienen, sind im Grünbereich ebenfalls zugelassen. Im Weiteren gelten die Bestimmungen des kommunalen Baureglements sowie § 41 KBV.
 - ⁵ Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher durch ein ausgewiesenes Landschaftsarchitekturbüro erstellt wurde und mindestens folgende Inhalte aufzeigt:
 - Nachweis der Grünflächenziffer
 - Lage, Gestaltung und Bepflanzung der Grünflächen
 - Lage, Gestaltung und Materialisierung der privaten Erschliessungsflächen, der Abstellplätze und der Entsorgungsstellen
 - Lage, Gestaltung und Materialisierung des Wegenetzes
 - Lage, Gestaltung und Materialisierung der Aufenthaltsbereiche und Kinderspielflächen
 - Lage, Gestaltung und Materialisierung der Kleinbauten
 - Lage und Dimensionierung der Versickerungsflächen
 - Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern etc.
- § 13 Bereich «Hügel mit Wildhecke»**
- ¹ Der Bereich entlang der Strasse ist im Sinne eines Sicht- und Immissionsschutzes in angemessener Art und Weise mit Hecken, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und das Gelände als Hügellandschaft zu modellieren.
 - ² Die im Gestaltungsplan dargestellte Abgrenzung gegenüber dem privaten Grünbereich kann angepasst werden, sofern im Umgebungsplan nachvollziehbar hergeleitet.
 - ³ Die Hügel und Bepflanzungen sind so anzuordnen, dass die erforderlichen Sichtweiten bei allen Ausfahrten der Parzellen GB Nrn. 2511 und 2611 auf die Lachen-Rütti und den Rad-/Gehweg eingehalten sind.
- § 14 Gewässerbaulinie**
- Innerhalb der Gewässerbaulinie gelten die Nutzungseinschränkungen gemäss Art. 41c der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Erschliessung, Parkierung und Mobilität

- | | | |
|-------------|------------------------------------|--|
| § 15 | Erschliessung | Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Blumenweg. |
| § 16 | Parkierung MIV
Anwohner | <ol style="list-style-type: none"> ¹ Die Anwohnerparkierung erfolgt unterirdisch. Dazu ist eine Einstellhalle zu erstellen. ² Die Anzahl der Abstellplätze für die Anwohnenden wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Massgebend sind die KBV § 42 mit Anhang III und die einschlägigen VSS-Normen. Diese Richtwerte sind auf 70 – 90% zu reduzieren. ³ Ein spezifisches Parkplatzangebot unter 70% (gemäss Abs. 2) ist mit einem Mobilitätskonzept fachlich zu begründen. ⁴ Ein Nachrüsten der unterirdischen Autoabstellplätze mit Elektro-Ladestationen ist mit geeigneten Massnahmen vorzusehen. |
| § 17 | Parkierung MIV
Besucher | <ol style="list-style-type: none"> ¹ Sämtliche oberirdisch erstellten Abstellplätze sind ausschliesslich als Besucherparkplätze zu nutzen. Deren Verfügbarkeit für die Besuchenden ist sicherzustellen. Nach Möglichkeit sind die entsprechenden Bereiche versickerungsfähig auszubilden. ² Die Erstellung ebenerdiger Aussenabstellplätze ist zudem zulässig für Mobility- oder anderweitige Carsharing-Angebote. |
| § 18 | Veloabstellplätze | <ol style="list-style-type: none"> ¹ In möglichst geringer Distanz zu den Gebäudeeingängen und im Gebäudeinnern sind gedeckte Veloabstellplätze in genügender Anzahl, gut erreichbar und mit entsprechender Ausstattung zu realisieren, nach Massgabe der entsprechenden VSS-Normen (derzeit SB 40 065 und SN 40 066). ² Die genaue Lage und Anzahl der Veloabstellplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. |

Schutzbestimmungen

- | | | |
|-------------|--|--|
| § 19 | Entwässerung /
Versickerung | <ol style="list-style-type: none"> ¹ Unverschmutztes Regenwasser von Abstellplätzen, Wegen, Plätzen und Strassen ist oberflächlich über eine bewachsene Bodenschicht versickern zu lassen. ² Für Dachwasser gilt die Versickerungsprüfpflicht. In zweiter Priorität kann das Dachwasser in den Dorfbach oder den Späckgraben geleitet werden. ³ In der Umgebungsgestaltung sind die nötigen Anlagen (Versickerung, offene Ableitung, etc.) zu berücksichtigen. |
| § 20 | Energie | Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Energiekonzept einzureichen, welches u.a. aufzeigt, dass die Bauten und Anlagen sowie die Gebäudetechnik nach den geltenden Normen und dem Stand der Technik ausgeführt werden. Die Verwendung von fossilen Brennstoffen zu Heizzwecken ist ausgeschlossen. Eine Grundwasser- oder Fernwärmenutzung ist zu prüfen. |
| § 21 | Lärm | <ol style="list-style-type: none"> ¹ Es gilt die ES III. ² An den gekennzeichneten Fassaden wird in der Nacht der Immissionsgrenzwert gemäss Lärmempfindlichkeitsstufe III überschritten. Für die Baubewilligung gilt die Einhaltung der Anforderungen gemäss Art. 31 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung. Im Baubewilligungsverfahren ist gemäss § 12 der kantonalen Lärmschutzverordnung (LSV-SO; BGS 812.61) ein Lärmschutznachweis einzureichen. |
| § 22 | Störfallvorsorge | <ol style="list-style-type: none"> ¹ 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. Die aus der Risikostudie resultierenden risikomindernden Massnahmen sind in das Projekt zu integrieren. |

² Folgende konkreten Massnahmen sind bei der Projektierung zu beachten

- Gegenüber der Bahnanlage (bahnseitig) muss grundsätzlich die Fassade resp. deren Materialisierung für die Dauer einer Gebäude-Evakuuation (mind. 30 Minuten) einem Brand widerstehen können.
- Für die zu dämmenden Fassadenteile ist bahnseitig Steinwolle als Dämmmaterial zu verwenden.
- Im Bauprojekt sind bahnseitig möglichst wenige Öffnungen vorzusehen, die zudem möglichst klein bleiben und Möglichkeit eine feste Verglasung aufweisen.
- Innerhalb von 55 m Abstand zur Bahnanlage dürfen für Fenster keine Kunststoffrahmen vorgesehen werden.
- Die Hauseingänge sind bahnabgewandt anzuordnen, so dass sie als natürliche Fluchtwege dienen können.

§ 23 Einbau ins Grundwasser

- ¹ Für einen allfälligen Einbau ins Grundwasser im Gewässerschutzbereich A_u sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechende Nebenbewilligungen beim Bau- und Justizdepartement (Amt für Umwelt) einzuholen.
- ² Dabei ist folgender Grundsatz zu beachten: Im Gewässerschutzbereich A_u 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 Ausnahmegenehmigung möglich.

§ 24 Bodenschutz

- ¹ Es ist ein übergeordnetes Bodenschutzkonzept gemäss Merkblatt «Anforderungen an ein Bodenschutzkonzept» zu erarbeiten. Dieses muss vor der Erteilung einer Baubewilligung vom Amt für Umwelt beurteilt und genehmigt werden.
- ² Die Erdarbeiten sind durch eine fachlich qualifizierte, weisungsbefugte bodenkundliche Baubegleitung gemäss Merkblatt «Anforderungen an ein Pflichtenheft der bodenkundlichen Baubegleitung (BBB)» zu begleiten.
- ³ Nach Abschluss des Bauvorhabens muss der Nachweis erbracht werden, dass die bodenrechtlichen Vorgaben gemäss dem Bodenschutzkonzept eingehalten wurden.

Schlussbestimmungen

§ 25 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen und wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn dies dem Zweck des Plans nicht entgegensteht und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen nicht verletzt werden.

§ 26 Inkrafttreten

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

