

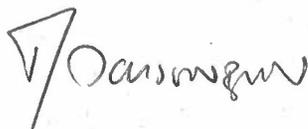
Sonderbauvorschriften

Gestaltungsplan «Dosenbach-Ochsner»

Öffentliche Auflage vom 28. Oktober bis 26. November 2022

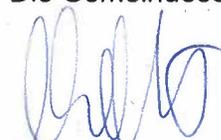
Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Luterbach beschlossen am 12. Dezember 2022

Der Gemeindepräsident:


M. Ochsnein



Die Gemeindeschreiberin:


C. Löffler

2023 / 604

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. vom 25. APR. 2023

Der Staatsschreiber:





Publikation im Amtsblatt Nr. 17 vom 28. 4. 2023

Allgemeines

- § 1 Zweck**
- 1 Der Gestaltungsplan schafft die Rechtsgrundlage für
 - die bestehende Bebauung auf dem Areal,
 - die kurzfristige bauliche Weiterentwicklung auf dem Areal,
 - die künftig zu erwartende bauliche Weiterentwicklung.
 - 2 Die Arealentwicklung soll insbesondere folgende Ansprüche erfüllen:
 - qualitativ hochwertige Gestaltung der Anlage,
 - gestalterische Einbettung der Anlage in die landschaftliche Situation,
 - Steuerung des Verkehrsaufkommens.
 - 3 Das Gestaltungsplanverfahren ist Leitverfahren für die Umweltverträglichkeitsprüfung.
- § 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 Ausdehnung der Bauten und Anlagen. Die Innengrenzen zwischen den Baubereichen B und C sind variabel anpassbar. Die nötigen Fluchttreppen können ausserhalb der festgelegten Baubereiche angeordnet werden.
 - 2 Nutzung und Baumasse

| Baubereich | Nutzung | Max. Gesamthöhe |
|------------|---|-----------------|
| Bestand | Filialgeschäft: Wareneingang, Lager, Kommissionierung, Packerei und Warenausgang | 20.0 m |
| Neubau A | Haustechnik-, Sozial- und Büroräume | 10.0 m |
| Neubau B | E-Commerce: Kommissionierung, Packerei und Warenausgang inkl. Werkstatt und Anbindung zum Bestand | 15.0 m |
| Neubau C | E-Commerce: Shuttle-Lager | 20.0 m |
 - 3 Zusätzliche, technisch bedingte Dachaufbauten wie Lifte oder Treppenhäuser etc. sind über die festgelegte maximale Gesamthöhe hinaus zulässig.
- § 5 Massgebendes Terrain**
- Das massgebende Terrain liegt bei 427.05 m. ü. M.
- § 6 Dach- und Fassadengestaltung**
- 1 Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Eine Dachbegrünung ist zwingend, soweit es die Nutzung für Photovoltaik zulässt.
 - 2 Die Realisierung von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern ist zwingend.
 - 3 Die Südfassade des Neubaus ist, wenn möglich für Photovoltaik-Anlagen zu nutzen, soweit dies ökologisch, betrieblich und wirtschaftlich sinnvoll ist und dem keine weiteren schützenswerten Interessen entgegenstehen.

- § 7 Gestaltung und Materialisierung**
- 1 Materialisierung und Farbgebung der Gebäude sowie die Fassadenstruktur werden im Baubewilligungsverfahren definitiv festgelegt. Auffällige und reflektierende Farben und Materialien sind zu vermeiden.
 - 2 Der architektonische Ausdruck der Gebäude hat sich am Richtprojekt zu orientieren und soll in Volumen, Gestaltung und Formgebung der Lage gebührend Rechnung tragen und eine gute Qualität aufweisen.
 - 3 Im Rahmen des Bauprojektes ist zu prüfen, inwieweit mit spezifischen Massnahmen wie Nistkästen die Zielart Turmfalke gefördert werden kann.
- § 8 Grünbereich**
- 1 Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 10 %. Sie wird getrennt für die beiden GP-Teilperimeter östlich und westlich der Nordstrasse berechnet. Dabei gilt ein Baumäquivalent von 40 m² pro Baum.
 - 2 Die Bepflanzung ist mit einheimischer und standortgerechter Vegetation vorzusehen. Einzelbäume sind erwünscht. Grünflächen sollen jedoch nur im Westen, entlang der Nordstrasse, durchgehend mit Bäumen bepflanzt werden.
 - 3 Mit der Umgebungsgestaltung im Süden, Osten und Norden soll die Zielart Zauneidechse gefördert werden. Zur Förderung dieser Art sind Ruderalflächen (Wandkies ohne Humus) begrünt mit einer einheimischen Ruderal-Saatmischung anzulegen. Diese Ruderalflächen sollen mit Asthaufen, Wurzelstöcken, Steinhaufen und Sandlinsen bereichert werden. Gruppenweise sind einheimische Sträucher auf humosem Boden zu pflanzen.
 - 4 Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher mindestens folgende Inhalte aufzeigt:
 - Nachweis der Grünflächenziffer
 - Lage, Gestaltung und Bepflanzung der Grünflächen, inkl. Bäumen
 - Lage, Gestaltung und Materialisierung der privaten Erschliessungsflächen, der Abstellplätze und der Entsorgungsstellen
 - Lage, Gestaltung und Materialisierung der Aufenthaltsbereiche und zusätzlichen Wegen
 - Lage und Dimensionierung der Versickerungsflächen
 - Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern, etc.
- § 9 Nebenbauten / Kleinbauten**
- Die Baubehörde kann Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche, die als 1-geschossige An- oder Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen, soweit keine achtenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden. Im weiteren ist die Erstellung einer Trafostation im dafür spezifisch gekennzeichneten Bereich zulässig.

Erschliessung, Parkierung und Mobilität

- § 10 Erschliessung**
- Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Nordstrasse.
- § 11 Interne Erschliessung**
- 1 Die interne Erschliessung dient der Umfahrbarkeit des Gebäudekomplexes zwecks Warenein- und -ausgang. Die Zufahrt zum Warenausgang erfolgt über die neue Zufahrtsstrasse Süd.
 - 2 Nach Möglichkeit sind die einzelnen Flächen versickerungsfähig auszubilden.
- § 12 Parkierung MIV**
- 1 Parkplätze für Personal sowie Besucher / Kunden sind innerhalb der festgelegten und bezeichneten Parkierungsflächen zulässig.
 - 2 Die Anzahl der Abstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Es dürfen maximal 156 Parkplätze für das Personal erstellt werden.

- 3 Die Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen) zu erstellen.
- 4 Mindestens 10 PW-Abstellplätze sind mit elektrischen Ladestationen auszurüsten. Für die restlichen Abstellplätze sind die Voraussetzungen dafür zu schaffen.
- § 13 Parkierung Velo**
- 1 In möglichst geringer Distanz zu den Gebäudeeingängen sind gedeckte Veloabstellplätze in genügender Anzahl, gut erreichbar und mit entsprechender Ausstattung zu realisieren, nach Massgabe der entsprechenden VSS-Normen (derzeit SN 40 065 und 40 066). Mindestens 10% der Veloabstellplätze sind mit Ladestationen für E-Bikes auszustatten.
- 2 Die genaue Lage und Anzahl der Veloabstellplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Lage im Gestaltungsplan ist richtungsweisend.
- § 14 Mobilitätskonzept**
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit einem Mobilitätskonzept auszuweisen, inwiefern die Einführung geeigneter Massnahmen die ersuchte Anzahl Parkplätze für das Personal begründet.
- § 15 Verkehrs- und Fahrtenmanagement**
- 1 Publikumsintensive und/oder güterverkehrsintensive Anlagen sind nicht zulässig.
- 2 Durch die Nutzung im Gestaltungsplanperimeter dürfen gesamthaft nicht mehr als 150 LKW-Fahrten pro Tag (= durchschnittlicher täglicher Verkehr DTV, dies ergibt 210 LKW-Fahrten pro Werktag = durchschnittlicher Werktagsverkehr DWV) erzeugt werden.
- 3 Die Anzahl LKW-Fahrten versteht sich als Summe der Zu- und Wegfahrten über sämtliche Wochentage verteilt (durchschnittlicher täglicher Verkehr DTV). Die Baubehörde kann in den ersten vier Jahren nach Baubewilligung jährlich einen Nachweis über die tatsächlich entstehenden Fahrten verlangen, anschliessend nach Bedarf.
- 4 Mit jedem weiteren Baugesuch ist der Nachweis der Verkehrserzeugung der jeweils vorgesehenen Nutzung einzureichen.

Weitere Bestimmungen und Schutzbestimmungen

- § 16 Massnahmen UVB**
- Die Auflage aus dem Umweltverträglichkeitsbericht sind einzuhalten und die Massnahmen umzusetzen.
- § 17 Entsorgung**
- Die genaue Lage und das Ausmass der Entsorgungsbereiche werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Lage im Gestaltungsplan ist richtungsweisend.
- § 18 Einzäunung**
- Das Areal darf umzäunt werden. Die Umzäunung soll im Sinne der ökologischen Vernetzung möglichst mit einer Hecke / begrünten Bepflanzung kombiniert werden und darf kein Hindernis für Kleinsäuger darstellen.
- § 19 Etappierung**
- Die Etappierung ist frei.
- § 20 Entwässerung / Versickerung**
- 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 die Aare geleitet werden.
- 3 In der Umgebungsgestaltung sind die nötigen Anlagen (Versickerung, offene Ableitung, etc.) zu berücksichtigen.
- § 21 Energie**
- 1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Energienachweis einzureichen. Für Neubauten ist ein Standard anzustreben, welcher die Anforderungen der gültigen SIA-Norm 380/1 übertrifft.
- 2 Die Anlage ist ans Fernwärmenetz anzuschliessen. In begründeten Fällen kann die Baubehörde einer anderen Lösung für die Wärmeversorgung zustimmen. Diese muss zu 100% mittels erneuerbarer Energie sichergestellt werden.

- § 22 Lärm**
- ¹ Es gilt die ES IV.
 - ² Die Einhaltung der Planungswerte für Neuanlagen sowie die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für die Gesamtanlage sind im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen.
- § 23 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.
- § 24 Grundwasser**
- Der mittlere Grundwasserspiegel MGW liegt bei 424.80 m.ü.M. Er stellt die tiefstmögliche generelle Fundationskote dar. Für weiter hinabreichende Fundamentvertiefungen wie Streifenfundamente, Pfahlfundamente etc. sowie andere tieferreichende Gebäude- teile wie Pumpenschächte, Liftunterfahrten, Werkleitungen etc. ist die erforderliche gewässerschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach Anhang 4 Ziffer 211.2 GSchV respektive die wasserrechtliche Nutzungsbewilligung nach § 53 Abs. 1 Bst. c GWBA im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzuholen.

Schlussbestimmungen

- § 25 Ausnahmen**
- Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen und wohngyienischen 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.