

Sonderbauvorschriften

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und die Zonenordnung der Gemeinde Luterbach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 3 Nutzung

Das Gebiet des Gestaltungsplans gilt als Wohnzone. Zugelassen sind Wohnungen sowie nichtstörende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

§ 4 Ausnützung

Die max. Ausnützungsziffer beträgt 0,45. Allgemein zugängliche Räume wie Gemeinschafts-Bastelräume, Spiel- und Freizeiträume u. dgl. sind nicht anrechenbar.

§ 5 Massvorschriften

¹Die im Plan festgehaltenen Geschosshöhen dürfen nicht überschritten werden.

²Von den im Plan eingetragenen Gebäudeumrisslinien darf um max. 50 cm abgewichen werden, vorausgesetzt, dass die gesetzlichen Grenzabstände eingehalten werden können. Darüber hinaus dürfen eingeschossige Kleinbauten wie Spiel- und Geräteräume, Containerstandplätze, Briefkastenanlagen etc. im Rahmen der Bauvorschriften frei erstellt werden.

§ 6 Erschliessung

¹Alle Privaterschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümern auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten.

²Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten.

³Der ostseitige Zugang ist als Notzufahrt auszubilden und öffentlich begehbar zu machen. Der Anschluss einer öffentlichen begehbaren Fusswegverbindung zum östlich angrenzenden Quartier ist zu gestatten. Diese öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ist vor Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch anmerken zu lassen.

§ 7 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15.12.1986 zugewiesen. Falls zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungsgrenzwerte (Immissionsgrenzwert z.Zt. 60dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts) überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen zu ergreifen.

§ 8 Gemeinschaftsanlagen

¹Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielräume und -Plätze und dgl. ist zu dulden. Der Unterhalt derselben ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

²Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

§ 9 Kinderspielplatz, Gemeinschaftsräume

Die Lage des Kinderspielplatzes ergibt sich aus dem Gestaltungsplan. Ausmass, Ausführung und Möblierung werden im Baugesuchsverfahren festgelegt. Zum Gebäude mit Etagenwoh-

nungen ist ein natürlich belichteter Spiel- und Werkraum zu erstellen.

§ 10 Abstellplätze

¹Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBR. Zu jeder Wohnung ist mindestens ein unterirdischer Parkplatz zu erstellen. Zusätzliche unterirdische Parkplätze sind auch über das im Gestaltungsplan dargestellte Ausmass zugelassen. Maximal 4 zusätzliche Parkplätze und Besucherparkplätze können oberirdisch erstellt werden.

²Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

§ 11 Gestaltung der Bauten

¹Die Gebäude sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

²Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf pro Dachseite nicht grösser sein als 1/2 der Fassadenlänge des obersten Geschosses. Der seitliche Rändabstand muss min. 1 m betragen.

³Balkone sind abzustützen oder an der Dachkonstruktion aufzuhängen. Sie dürfen als Wintergarten verglast werden.

⁴Dachform und Firstrichtung ergeben sich aus dem Gestaltungsplan. Die Dächer von Hauptgebäuden sind mind. 35° a.T. steil auszuführen. Sämtliche Dächer und Dachaufbauten von Hauptgebäuden sind mit naturroten Flach- oder Falz-Tonziegeln oder altrot bzw. rotbraunem Eternitschiefer einzudecken.

§ 12 Umgebungsgestaltung, Bepflanzung

Die Umgebungsgestaltung ist grundsätzlich im Gestaltungsplan aufgezeigt. Geh- und Fahrwege und Parkplätze sind soweit möglich mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen. Die Bepflanzung im Bereich der Gemeinschaftsbereiche (Zugänge, Zufahrten, Lärmschutzwälle und Spielplatz) hat mit einheimischen Arten zu erfolgen. Bei der Baueingabe sind in einem Umgebungsgestaltungsplan folgende Punkte im Detail zu regeln:

- Topografie (mit repräsentativen Gelände-/Gebäudeschnitten)
- Lage und Ausführung der Strassen, Wege und Plätze
- Lage und Ausführung eines gemeinsamen Kompostplatzes sowie eines Containerstandplatzes
- Gestaltung und Ausrüstung der Kinderspielplätze

§ 13 Heizung

Es ist ein immissionsarmes und umweltfreundliches Heizsystem zu wählen.

§ 14 Kehrichtbeseitigung

Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Im Bereich der Solothurnstrasse ist ein gegen aussen abgeschirmter Abstellplatz für Container vorzusehen oder es ist ein entsprechender Platz für die Container-Übergabe herzurichten.

§ 15 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 16 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.