SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 GELTUNGSBEREICH

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

§ 2 STELLUNG ZUR BAUORDNUNG

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

§ 3 NUTZUNG

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

§ 4 AUSNUETZUNG

Die maximale Ausnützung ergibt sich aus dem Gestaltungsplan festgelegten Hausbaulinien und den maximal zulässigen Geschosszahlen und Gebäudehöhen.

§ 5 GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege,Plätze,Parkierungsanlagen,Kinderspielräume-und Plätze ist zu dulden.Der Unterhalt derselben ist durch die jeweils berechtigten Eigentümer zu übernehmen.Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.Zu den bereits im Gestaltungsplan festgelegten Bauten kann die Baukommission eingeschossige Bauten,die nicht der Wohnnutzung dienen und bis zu 20 m2 Grundfläche haben,im ordentlichen Baugesuchsverfahren bewilligen.

§ 6 ABSTELLPLAETZE

Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.Sie richtet sich nach § 42 KBR.
Die notwendigen Abstellplätze sind den jeweiligen Wohneinheiten zuzuordnen.Die im Baugesuch ausgeschiedenen Besucherparkplätze dürfen nicht vermietet werden. Sofern Wohnungen im Stockwerkeigentum verkauft werden,sind die Autoabstellplätze anteilsmässig durch Einräumung von dinglichen Rechten zuzuteilen.Die Baubehörde behält sich das Recht vor, diese öffentlich rechtliche Eigentumsbescheinigung zu Lasten des Grundeigentümers im Grundbuch anmerken zu lassen.

§ 7 KINDERSPIELPLATZ/GEMEINSCHAFTSRAEUME

Die Lage des Kinderspielplatzes ist aus dem Gestaltungsplan ersichtlich.Ausmass,Ausführung und Möblierung werden im Baugesuchsverfahren festgelegt.

§ 8 GESTALTUNG DER BAUTEN

Die Gebäude sind in Form,Material und Farbe aufeinander abzustimmen.Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf pro Dachseite nicht grösser sein als ½ der entsprechenden Fassadenlänge des obersten Geschosses. Der seitliche Randabstand muss mindestens 1.00m betragen.

Dachform und Firstrichtungen ergeben sich aus dem Gestaltungsplan.Die Dächer sind mit naturroten Flach-oder Falzziegeln einzudecken.
Die seitlichen Wände bei den Dachaufbauten sind mit Kupferblech einzukleiden.

Balkone sind abzustützen oder an der Dachkonstruktion aufzuhängen.

Die Wohnungen in den Erdgeschossen müssen behindertengerecht zugänglich ausgeführt werden.

§ 9 UMGEBUNGSGESTALTUNG

Bei der Baueingabe sind im Umgebungsplan folgende Punkte zu regeln:

- Topographie mit Gebäude-und Geländeschnitt
- Lage und Ausführung der Wege und Plätze
- Gestaltung und Ausführung des Kinderspielplatzes.
- Bepflanzung im gemeinschaftlichen Bereich und längs Strassen-und Grundstücksgrenzen wobei vorwiegend einheimische Arten zu verwenden sind.

§ 10 HEIZUNG

Das Heizsystem ist immissionsarm und umweltfreundlich zu wählen.Falls eine Oel-oder Gasheizung gewählt wird,so darf pro Gebäude nur eine Zentralheizung eingerichtet werden.

§ 11 KEHRICHTBESEITIGUNG

Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen.Im Bereich der Alpen-und Rötistrasse sind ausreichende,gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen.

§ 12 AUSNAHMEN

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren Aesthetischen 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.

§ 13 GRUNDBUCHEINTRAGUNG

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften ist im Grundbuch einzutragen.

§ 14 INKRAFTTRETEN

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