

# Sonderbauvorschriften

## § 1 Inhalt und Geltungsbereich

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan regelt die künftige industrielle Nutzung auf GB Nr. 695. Er bezweckt eine optimale Gestaltung und berücksichtigt insbesondere den Übergang zur angrenzenden Wohnnutzung im Norden, sowie zur Immissionsquelle Autobahn N5 im Süden.

<sup>2</sup> Der im Plan enthaltene Gebäudeschnitt stellt im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen einen integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplanes dar.

## § 2 Verhältnis zu übergeordnetem Recht

<sup>1</sup> Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Nutzungspläne und die zugehörigen Reglemente der Einwohnergemeinde Luterbach sowie die einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Vorschriften.

## § 3 Nutzung

<sup>1</sup> Die Grundnutzung richtet sich nach den Vorschriften über die Industriezone. Im 2. Obergeschoss (3. Geschoss) sind Büroräume vorzusehen.

<sup>2</sup> Als maximale Bruttogeschossflächen sind gestattet (Werte in Klammer gelten für die 1. Etappe)

UG	Werkstatt, Techn. Räume und Schutzraum	865	(865)	m <sup>2</sup>
	Einstellhalle 2. Etappe	840	(0)	m <sup>2</sup>
EG	Fabrikationsräume	1'655	(800)	m <sup>2</sup>
	Anteil Büroräume	100	(100)	m <sup>2</sup>
1.OG	Fabrikationsräume	1'655	(800)	m <sup>2</sup>
	Anteil Büroräume	100	(100)	m <sup>2</sup>
2.OG	Büroräume	410	(250)	m <sup>2</sup>

## § 4 Gebäudemasse und Baugestaltung

<sup>1</sup> Die im Plan eingetragenen Gebäudeabmessungen sowie die Höhenmasse des Längsschnittes sind bezüglich Erdgeschosskote und Gebäudeumhüllende als Maximalwerte verbindlich.

<sup>2</sup> Bezüglich Materialwahl und Farbgebung ist im Baubewilligungsverfahren ein entsprechendes Konzept vorzulegen

<sup>3</sup> Die Dachfläche der 2. Etappe (über 1. OG) ist zu begrünen.

## § 5 Umgebungsgestaltung und Parkierung

<sup>1</sup> Die Umgebungsgestaltung ist grundsätzlich verbindlich. Die Baubehörde kann im Baubewilligungsverfahren weitergehende Auflagen bezüglich Bepflanzung (Menge, Lage und Art) verfügen.

<sup>2</sup> Die im Plan ausgewiesenen Abstellplätze für den Vollausbau gelten als Richtwerte. Genaue Anzahl und Lage werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die oberirdischen Parkplätze sind vorwiegend als Abstellplätze für Besucher zu betreiben.

<sup>3</sup> In der ersten Etappe ist die Zahl der oberirdischen Parkplätze für Angestellte und Besucher auf max. 30 beschränkt. Auf der Nordseite sind höchstens 9, entlang der Dr. Probststrasse höchstens 4 anzuordnen. Der Rest ist im westlichen Bereich der 2. Bauetappe unterzubringen. Diese Parkplatzzahlen berücksichtigen eine allfällige vorläufige Weiternutzung des bestehenden Fabrikationsgebäudes.

<sup>4</sup> Der Standort für die Erstellung einer ausreichenden Zahl geschützter Abstellplätze für Zweiräder ist im Plan eingetragen. Eine geringfügige Verschiebung des vorgesehenen Platzes ist im Baugesuchsverfahren möglich, grundsätzlich ist er in der Nähe des Betriebseinganges zu erstellen.

## § 6 Etappierung

<sup>1</sup> Die Etappierung richtet sich nach dem Plan sowie den in § 3 festgelegten Bruttogeschossflächen.

<sup>2</sup> Die erste Etappe hat auf der Nordseite eine Fassadengestaltung zu beinhalten, die das Gebäude architektonisch als abgeschlossen erscheinen lässt und den ästhetischen Erfordernissen genügt.

<sup>3</sup> In der ersten Etappe darf das bestehende Fabrikationsgebäude weiter genutzt werden.

## § 7 Emissionen, Immissionen

<sup>1</sup> Die konzeptionelle und bauliche Detailplanung hat darauf zu achten, dass die Immissionen aus dem Fabrikationsbetrieb möglichst gering gehalten werden können.

<sup>2</sup> Die Platzierung der Abfallcontainer hat so zu erfolgen, dass störende Einflüsse auf die Nachbarschaft ausbleiben. Die nötigen Schutzvorkehrungen bezüglich Grundwasser richten sich nach den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen.

<sup>3</sup> Mit dem Baubewilligungsverfahren ist ein Lärmgutachten einzureichen, in dem namentlich die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gegenüber der Autobahn N5 nachzuweisen ist. Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.

## § 8 Erschliessung/Entsorgung

<sup>1</sup> Spätestens mit der Realisierung der 2. Etappe hat die definitive Erschliessung für den Motorfahrzeugverkehr über die Industriezone B Richtung Derendingenstrasse zu erfolgen. Die Gemeinde kann jederzeit die vorzeitige Realisierung der definitiven Erschliessung beschliessen. Bis dahin wird die bestehende Erschliessung Dr.Probst-Strasse benutzt. Mit der baulichen Lösung ist in jedem Fall sicherzustellen, dass kein Durchgangsverkehr von der Derendingenstrasse/Industrie-Strasse in die Dr.Probst-Strasse Richtung Solothurnstrasse und umgekehrt möglich ist.

<sup>2</sup> Ueber den Zeitpunkt der Realisierung der Gestaltung in der Dr. Probst-Strasse wird im Baubewilligungsverfahren entschieden.

<sup>3</sup> Das Entwässerungskonzept muss im Rahmen der Möglichkeiten eine separate Ableitung bzw. Versickerung des Sauberwassers enthalten, so dass der öffentlichen Kanalisation nur die Schmutzwasseranteile zugeführt werden müssen.

## § 9 Ausnahmen

<sup>1</sup> Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder funktionellen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt werden.

## § 10 Inkrafttreten

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan und die zugehörigen Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.