

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 INHALT

DER GESTALTUNGSPLAN REGELT:

- DIE NUTZUNG
- DIE BEBAUUNG
- DIE ERSCHLIESSUNG
- ÖFFENTLICHE WEGRECHTE
- DIE FREIFLÄCHENGESTALTUNG
- GRUNDSÄTZE DER ARCHITEKTONISCHEN GESTALTUNG
- DIE ETAPPIERUNG
- KONZEPTIONELLE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

§ 2 STELLUNG ZUR BAUORDNUNG

SOWEIT DIE SONDERBAUVORSCHRIFTEN NICHTS ANDERES BESTIMMEN, GELTEN DA UND ZONENREGLEMENT DER GEMEINDE LUTERBACH UND DIE EINSCHLÄGIGEN KAN-
BAUVORSCHRIFTEN.

§ 3 NUTZUNG

ZULÄSSIG SIND WOHNUNGEN UND QUARTIERBEZOGENE NICHT STÖRENDE DIENST-
UND KLEINGEWERBEBETRIEBE.

§ 4 AUSNÜTZUNG

DIE MAX. AUSNÜTZUNG WIRD DURCH DIE IM PLAN FÜR JEDES GEBÄUDE FESTGE-
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE BESTIMMT.
DARÜBER HINAUS SIND EINGESCHOSSIGE, NICHT BEWOHN- UND NICHT HEIZBARE
NEBENBAUTEN IM PRIVATEN GRÜNBEREICH UND IN DER PRIVATEN VORGARTENZO-

§ 5 LÄRMSCHUTZ

DAS GEBIET DES GESTALTUNGSPLANES WIRD DER EMPFINDLICHKEITSSTUFE II GEN-
LÄRMSCHUTZVERORDNUNG (LSV) ZUGEWIESEN.

§ 6 BAUBEREICHE

DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN BAUBEREICHE BEZEICHNEN JENE FLÄCHE INNER-
DIE GEBÄUDE ERSTELLT WERDEN KÖNNEN.
DARÜBER HINAUS DÜRFEN EINGESCHOSSIGE KLEINBAUTEN WIE CONTAINER- UND
ANLAGEN, BRIEFKASTENANLAGEN USW. IM RAHMEN DER BAUVORSCHRIFTEN FREI
WERDEN.

IM BAUBEREICH FÜR EINGESCHOSSIGE NEBENBAUTEN SIND NUR UNBEWOHNTE, 1
NEBENGEBÄUDE BIS ZU EINER MAX. GEBÄUDEHÖHE VON 3.00 m ZUGELASSEN.
INNERHALB DES BAUFELDES DÜRFEN SIE DIE GESETZLICHEN GRENZ- UND GEBÄ-
UNTERSCHREITEN, SOWEIT SIE MIT GESCHLOSSENEN FASSADEN AUSGEFÜHRT SIN-

§ 7 NÄHERBAU

IM BAUBEREICH FÜR ANNEXBAUTEN KÖNNEN GEBÄUDETEILE NÄHER ALS NACH O
RECHT ZULÄSSIG ZUEINANDER BZW. AN DIE GRENZE GESTELLT WERDEN, WENN I
DIE GRENZE/NACHBARBAUTE HIN ÖFFNUNGSLOS UND BRANDHEMMEND F 90 AUS-

§ 8 ERSCHLIESSUNG

DIE ERSCHLIESSUNG FÜR 37 WOHN-EINHEITEN ERFOLGT AB DEITINGENSTRASSE
DIE ERSCHLIESSUNG FÜR 5 WOHN-EINHEITEN ERFOLGT AB AFFOLTERSTRASSE
(RESTETAPPEN)

ALLE PRIVATERSCHLIESSUNGSANLAGEN SIND VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN AUF
KOSTEN ZU ERSTELLEN UND ZU UNTERHALTEN.
DIE ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICHEN FUSSWEGE UND DIE ZUGÄNGE ZU DEN WOHNUN-
BEHINDERTENGERECHT AUSZUFÜHREN.

§ 9 GEMEINSCHAFTSANLAGEN

DIE MITBENÜTZUNG ALLER GEMEINSAMEN EINRICHTUNGEN WIE WEGE, PLÄTZE, PA-
ANLAGEN, SPIELPLÄTZE UND DGL. IST ZU DULDEN.
VOR BAUBEGINN IST DAS ÖFFENTLICHE FUSS- UND RADWEGRECHT IM GRUNDBU-

§ 10 GESTALTUNG DER BAUTEN

DIE GEBÄUDE SIND IN FORM, MATERIAL UND FARBE AUF EINANDER ABZUSTIMMEN.
DIE IM GESTALTUNGSPLAN HINWEISEND DARGESTELLTEN GRUNDRISSSE, FASSADEN
SCHNITTE DIENEN ALS RICHTPROJEKT. SIE SIND RICHTUNGSWEISEND FÜR DIE AR-
NISCHIE GESTALTUNG, DIE BAUMASSENVERTEILUNG, DIE BAUHÖHEN UND DIE GLIE-

§ 11 UMGEBUNGSGESTALTUNG/BEPFLANZUNG

DIE UMGEBUNGSGESTALTUNG IST GRUNDSÄTZLICH IM GESTALTUNGSPLAN AUFGEZ-
BEI DER BAUEINGABE SIND IN EINEM UMGEBUNGSGESTALTUNGSPLAN FOLGENDE
IM DETAIL ZU REGELN:

- TOPOGRAFIE (GELÄNDE- UND GEBÄUDESCHNITTE)
- LAGE UND AUSFÜHRUNG DER WEGE UND PLÄTZE.
- LAGE UND AUSFÜHRUNG DER KOMPOSTPLÄTZE SOWIE DER CONTAINERSTANDP
- GESTALTUNG UND AUSFÜHRUNG DER KINDERSPIELPLÄTZE.
- ANORDNUNG DER BEPFLANZUNG INSB. DER ANORDNUNG VON HOCHSTAMMBÄL
UND HECKEN.

HECKEN ENTLANG DER GESTALTUNGSPLANGRENZE, SOWIE ZWISCHEN PRIVATEN-
SCHAFTSPARZELLEN SIND MIT EINHEIMISCHEN STRÄUCHERN AUSZUFÜHREN.

METEORWASSER (RETENTION, VERSICKERUNG)

§ 12 KINDERSPIELPLÄTZE

DIE LAGE DER KINDERSPIELPLÄTZE ERGIBT SICH AUS DEM GESTALTUNGSPLAN.
AUSMASS, AUSFÜHRUNG UND MÖBLIERUNG WERDEN IM BAUGESUCHSVERFAHREN

§ 13 ABSTELLPLÄTZE

DIE ERFORDERLICHE ANZAHL PARKPLÄTZE WIRD IM BAUGESUCHSVERFAHREN FES-
DIE ANZAHL UND LAGE DER PARKPLÄTZE IST IM GESTALTUNGSPLAN VERBINDLICH
BEI PROVISORISCHER ANORDNUNG MÜSSEN PARKPLÄTZE SPÄTER REKULTIVIERT 1

§ 14 HEIZUNG

ES IST EIN IMMISSIONSARMES, UMWELTFREUNDLICHES HEIZSYSTEM ZU WÄHLEN.
EINE OELHEIZUNG IST NUR ALS ZENTRALE ANLAGE MINDESTENS PRO REALISIERU-
ZUGELASSEN.

§ 15 REALISIERUNGSETAPPEN

DIE ERSTELLUNG DER ÜBERBAUUNG UND DER ZUGEHÖRIGEN ERSCHLIESSUNGSAN-
ERFOLGT ETAPPENWEISE GEMÄSS SCHEMAPLAN.

DIE REIHENFOLGE DER REALISIERUNGSETAPPEN KANN GEÄNDERT WERDEN, WENN
ERSCHLIESSUNG DER GEBÄUDE, INSBESONDERE DIE PARKIERUNG UND DIE ZUFU-
UND NOTFAHRZEUGE, FÜR ALLE BAUABSCHNITTE ZU JEDEM ZEITPUNKT GEWÄHRL
UND DIE SCHALLSCHUTZBESTIMMUNGEN MIT JEDER ETAPPE ERFÜLLT WERDEN.

SOWEIT SIE NICHT DURCH SPÄTERE BAUETAPPEN BEEINTRÄCHTIGT WERDEN, SIND
DIE GEBÄUDEUMGEBUNG, DIE GEMEINSCHAFTSANLAGEN, DIE UNTERIRDISCHE PARKI-
MIT JEDER ETAPPE DEFINITIV ZU ERSTELLEN.

§ 16 AUSNAHMEN

DIE BAUKOMMISSION KANN IM INTERESSE EINER BESSEREN ÄSTHETISCHEN ODER
WOHNHYGIENISCHEN LÖSUNG ABWEICHUNGEN VOM PLAN UND VON EINZELNEN D
BESTIMMUNGEN ZULASSEN, WENN DAS KONZEPT DER ÜBERBAUUNG ERHALTEN B
KEINE ZWINGENDEN KANTONALEN BESTIMMUNGEN VERLETZT WERDEN UND DIE ÖK-
UND ACHTENSWERTE NACHBARLICHEN INTERESSEN GEWAHRT BLEIBEN.

§ 17 INKRAFTTRETEN

DER GESTALTUNGSPLAN UND DIE SONDERBAUVORSCHRIFTEN TRETEN MIT DER GE-
DURCH DEN REGIERUNGSRAT IN KRAFT.