

Einwohnergemeinde Luterbach Kanton Solothurn

Gestaltungsplan

Solothurnstrasse - Unterführungsstrasse

1 : 500

mit Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage vom 21. Januar bis 1. März 1996

Genehmigt vom Gemeinderat am 22. Januar 1996

der Gemeindepräsident: *[Signature]* der Gemeindefreiber: *[Signature]*

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1912 vom 13. August 1996

der Staatsschreiber: *[Signature]*

Kurt Ochsenbein Architekt HTL und Partner AG Bahnweg 5a 4708 Luterbach	Plan Nr. 168 C2	KO	28.8.95	Änderung: 20.12.95
---	-----------------	----	---------	--------------------

Legende:

- Geltungsbereich
- Zweigeschossige Bauten
- Eingeschossige Nebenbauten
- Zufahrt mit öffentlichem Wegrecht
- Oberirdische Parkierung (versickerungsfähig)
- Anlieger, Notzufahrt, Radweg mit öffentlichem Wegrecht
- Hauszugänge mit Notzufahrt
- Begegnungsplatz
- Fussweg mit öffentlichem Wegrecht
- Öffentlicher Fussweg, Lage wird bei der Parzellierung Nord festgelegt
- Öffentlicher Fuss- und Radweg, Anwohnerzufahrt
- Hauptfirstrichtung
- Grünflächen
- Hochstämmiger einheimischer Baum, Lage bestimmt
- Kompostierplatz
- Containerstandplatz
- Sichtzone nach § 50 KBV
- Unterirdische Bauten (Tiefgarage etc.)

Bemerkungen:

- Zusatzpläne: Etappenplan Plan Nr. 168 C 3
Variantenpläne Plan Nr. 168 C 4 - 6
- Erläuterungsbericht

Sonderbauvorschriften

- A Allgemeine Bestimmungen**
- § 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 Gestaltungsplanes gilt als Wohnzone. Zugelassen sind Wohnungen sowie nichtstörende Dienstleistungsbetriebe.
- § 4 Baubereiche
Der Gestaltungsplan wird in die Baubereiche Mitte, Nord, Süd, Nordost und Südost aufgeteilt.
- § 5 Erschliessung
1 Die Fahrverkehrrerschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.
2 Innerhalb des Gestaltungsplans sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.
3 Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind nicht zulässig.
4 Der Anschluss einer öffentlich begehbaren Fusswegverbindung zum westlich angrenzenden öffentlichen Fussweg ist zu gestatten.
5 Im Rahmen der Parzellierung des Baubereiches "Nord" ist eine mind. 2 m breite öffentliche Fusswegverbindung zwischen Unterführungsstrasse und Solothurnstrasse auszuweisen.
- § 6 Massvorschriften
Die im Plan festgehaltenen Geschosshöhen dürfen nicht überschritten werden.
- § 7 Gestaltung der Bauten
1 Die Gebäude sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
2 Die Dächer von Hauptgebäuden sind mind. 30° a.T. steil auszuführen.
- § 8 Lärmschutz
Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. 12. 1986 zugewiesen.
- § 9 Umgebungsgestaltung, Bepflanzung
1 Die Umgebungsgestaltung ist grundsätzlich im Gestaltungsplan aufgeführt. Geh- und Fahrwege und Parkplätze sind soweit möglich mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen. Die Bepflanzung im Bereich der Gemeinschaftsbereiche (Zugänge, Zufahrten und Spielplatz) hat mit einheimischen Arten zu erfolgen.
2 Aufschüttungen über das gewachsene Terrain dürfen 80 cm nicht übersteigen und sind harmonisch an die angrenzenden Grundstücke zu gestalten.
- § 10 Die max. Ausnutzungsziffer beträgt 0.40.
- § 11 Massvorschriften
1 Von den im Plan eingezeichneten Gebäudeumrisslinien darf geringfügig abgewichen werden, vorausgesetzt, dass die gesetzlichen Grenzabstände eingehalten werden können und die Gebäudeproportionen nicht verändert werden.
2 Darüberhinaus dürfen eingeschossige Kleinbauten wie Spiel- und Geräteräume, Containerstandplätze, Briefkastenanlagen, etc. im Rahmen der Bauvorschriften erstellt werden.
- § 12 Gemeinschaftsanlagen
1 Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielflächen und -plätze und dergleichen im Baubereich Mitte für Mehrfamilienhäuser ist zu dulden. Der Unterhalt derselben ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.
2 Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.
- § 13 Kinderspielflächen, Gemeinschaftsräume
Die Lage der Kinderspielflächen ergibt sich aus dem Gestaltungsplan. Ausmass, Ausführung und Möblierung werden im Baugesuchsverfahren festgelegt. Bei den Gebäuden mit Etagenwohnungen ist ein allen Bewohnern frei zugänglicher natürlich belichteter Spiel- und Werkraum zu erstellen.
- § 14 Abstellplätze
1 Die 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. Oberirdische Parkplätze und Besucherparkplätze können nur an den im Plan eingezeichneten Stellen errichtet werden.
2 Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.
3 Im übrigen gilt § 8 des Gemeindebaureglementes.
- § 15 Etappierung
Bei einer etappenweisen Erstellung des Baubereiches "Mitte" gilt:
- Bereits mit der 1. Etappe ist die Zufahrt ab Solothurnstrasse definitiv auszuführen.

- Max 1/4 der zulässigen BGF darf vor dem Bau der unterirdischen Einstellhalle, d.h. mit einer provisorischen oberirdischen Parkierung im Bereich der Besucherparkplätze gemäss GP erstellt werden. Die Pflicht zur späteren Erstellung der zugehörigen unterirdischen Parkplätze ist als Auflage der Baubewilligung festzulegen und bei einem allfälligen Verkauf von Wohnungen zu berücksichtigen.
- Spätestens mit dem Bau der Hälfte der zulässigen BFG sind die zugehörige Einstellhalle (1. Etappe) und die gemeinsamen zentralen Einrichtungen (Begegnungsplatz, Spielfeld, etc.) zu erstellen.
- Bei weiteren Ausbauten sind der Rest der Einstellhalle, die Verbindung zur Verlängerung Poststrasse und der Fussweg zur westlich angrenzenden Wohnsiedlung zu erstellen.
- C Baubereiche Nord, Süd, Nordost und Südost**
- § 16 Die maximale Ausnutzungsziffer beträgt für
a) Allein stehende Einfamilienhäuser 0.32
b) Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser 0.38
c) verdichtete Bauweise nach § 33 bis 0.40
- § 17 Gestaltung der Bauten
1 Die Hauptfirstrichtungen sind innerhalb der einzelnen Baubereiche alle gleich festzulegen. Geringfügige Abänderungen bis + 5° sind zulässig.
2 Es muss eine einheitliche Überbauung erstellt werden. Als Kriterien für die Einheitlichkeit gelten:
- Die Bauart, Gebäudetypologie muss übereinstimmen.
- Dachform, Dachneigung, Eindeckung und Dachvorsprünge müssen übereinstimmen.
- Die Gebäude müssen in Grösse und Proportion übereinstimmen.
3 Die Baukörper werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
- § 18 Etappierung
1 Die Baubereiche Nord, Nordost und Südost sind etappenfrei.
2 Der Baubereich Süd kann, sobald die Erschliessung für den Baubereich Mitte erstellt ist, überbaut werden.
- D Schlussbestimmungen**
- § 19 Ausnahmen
Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngygienschen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt werden.
- § 20 Inkrafttreten
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

