

# GESTALTUNGSPLAN

## "Lochzelgli"

KANTON SOLOTHURN  
GEMEINDE LUTERBACH

### AENDERUNGEN VOM JANUAR 1997

Öffentliche Auflage vom 20. 2. 1997 bis 21. 3. 1997  
 Vom Gemeinderat der Gemeinde Lutetbach genehmigt durch Beschluss Nr. 97.02.19/2.1  
 Der Gemeindevorstand  
 Der Gemeindevorsteher  
 Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt durch Beschluss Nr. 2302  
 Solothurn, den 16. 9. 1997  
 Der Staatsarchivar

Dr. K. Kunschke  
 URBAN KOFMEL  
 A. GROSSSTRASSE 18  
 ARCHITEKT HTL  
 2502 BIEL/BIEBRE

### AENDERUNGEN

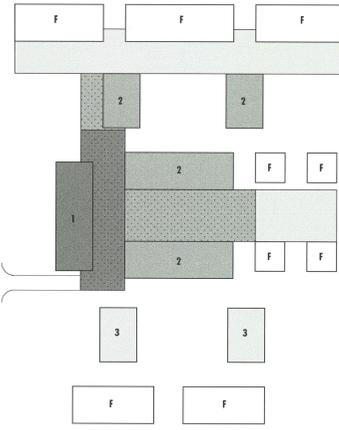
#### AENDERUNGEN ZUM BEWILLIGTEN GESTALTUNGSPLAN:

- Lage, Anmass und Etappierung der Einstellhalle.
- Änderung und Fortführung des öffentlichen Verkehrsnetzes.
- Verschiebung von Baufeld Nr. 1, inkl den südlichen Nebenbauten um 1.50 m nach Westen.  
Verschiebung von Baufeld Nr. 9, inkl den südlichen Nebenbauten um 5.30 m nach Osten.
- Höhenlage der Einstellhalle  
Anordnung der Erschliessungsebene auf Erdgeschosslage
- Verschiebung der Einfahrt zur Einstellhalle.

#### AENDERUNGEN ZU DEN SONDERBAUVORSCHRIFTEN:

- Der § 12 Abs 1 (Sonderbauvorschriften) wird wie folgt geändert:  
 ..... \* Gegenüber dem gewachsenen Terrain darf max 1.20 m aufgeschüttet werden. ....

### ETAPPIERUNG



HOCHBAUTEN		TIEFGARAGE	
1 Etappe	1	1 Etappe	1
2 Etappe	2	2 Etappe	2
3 Etappe	3	3 Etappe	3
Etappenfrei	F	Etappenfrei	F

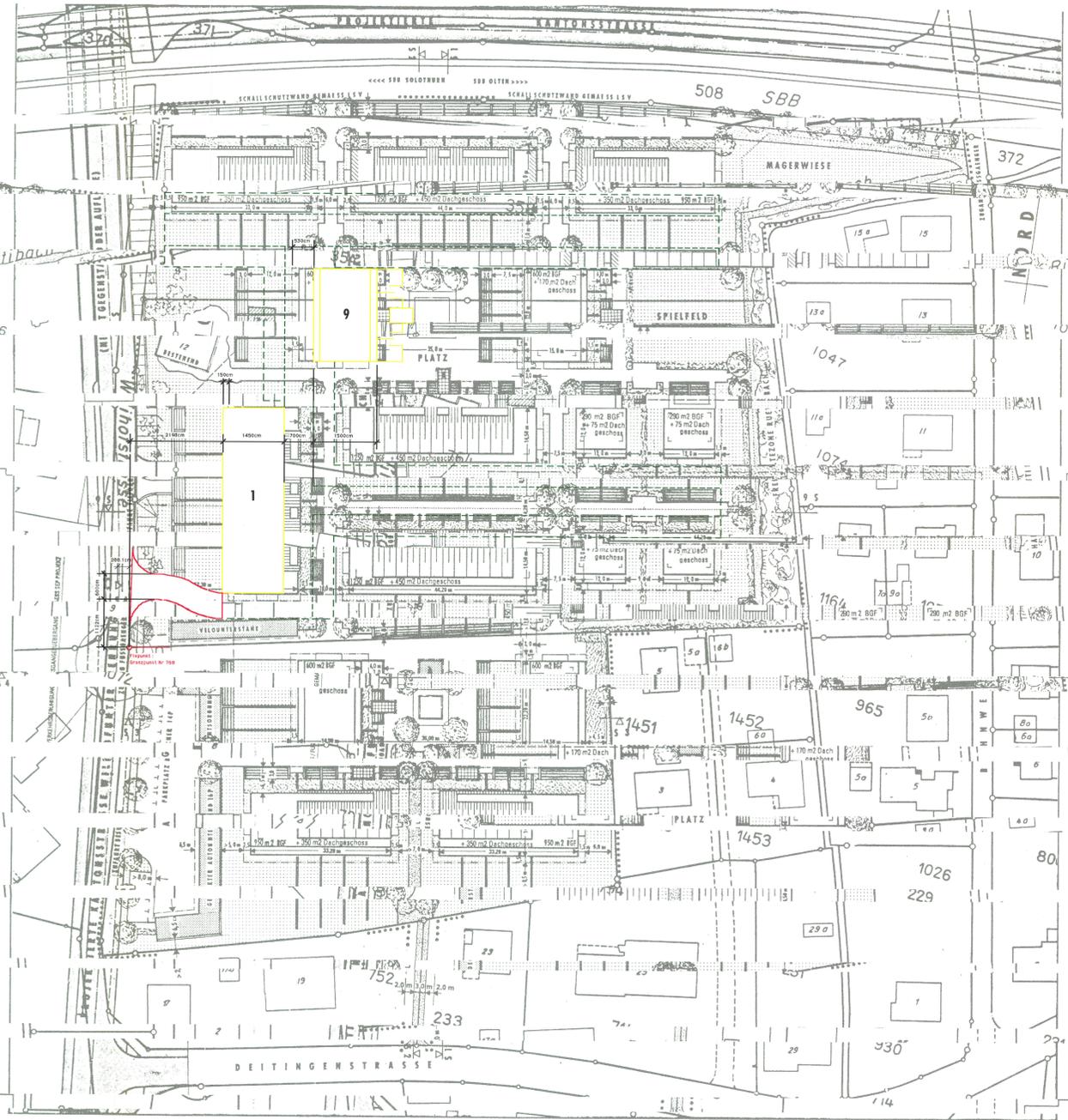
### SONDERBAUVORSCHRIFTEN

- § 1 **INHALT**  
 Der Gestaltungsplan regelt:  
 • Die Nutzung  
 • Die Bebauung  
 • Die Erschliessung durch private Erschliessungsanlagen  
 • Öffentliche Wege und Plätze  
 • Die Freizeitanlagen, insbesondere wichtige Befindlichkeiten  
 • Grundsätze der architektonischen Gestaltung  
 • Die Etappierung  
 • Konzeptionelle Lärmschutzmassnahmen  
 • Konzeptionelle Kanalisationsführung
- § 2 **STELLUNG ZUR BAUORDNUNG**  
 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Lutetbach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften inkl. Änderungen des kantonalen Baugesetzes vom 12.9.1990, in Kraft seit dem 1.1.1991.
- § 3 **NUTZUNG**  
 Zulässig sind Wohnungen und quartiersbezogene nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbetätigkeiten wie z.B. Läden, Büros, Praxen, Ateliers etc.
- § 4 **AUSNUTZUNG**  
 • Die max. Ausnutzung wird durch die im Plan für jedes Gelände festgelegte max. Bruttogeschosshöhe bestimmt.  
 • Darüber hinaus sind allgemein zugängliche Räume wie Gemeinschafts-, Bestell-, Spiel- und Freizeiträume, ausserhalb der Gebäude liegende, vertikale Erschliessungsanlagen und dgl. sowie nicht bewohnte (nicht heizbare) eingeschossige Nebenräume im Bereich der Vorgartenzonen zulässig.
- § 5 **LAERMSCHUTZ**  
 Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.8.1986 zugewiesen. Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis über die Einhaltung der Planvorgabe der LS II zu erbringen.
- § 6 **MASSVORSCHRIFTEN / HAUSBAULINIEN**  
 • Die im Plan eingezeichneten Hausbaulinien bezeichnen den Bereich, innerhalb dem die genannten Gebäude teile verschoben oder in ihren Grundmassen geringfügig verändert werden können. Darüber hinaus dürfen eingeschossige Kleinfassaden wie Gemeinschaftsräume, Containerstandplätze, Briefkastenanlagen etc. im Rahmen der Bauvorschriften frei erstellt werden.
- § 7 **VORGARTENZONE**  
 • Die Vorgartenzonen darf bis zu dem im Plan bezeichneten Anmass mit 1-geschossigen Bauten von max. 3 m Gebäudehöhe überbaut werden. Diese Bauten dürfen weder unterkellert noch belichtet werden noch als Wohn-, Schlaf- oder dauerhafte Arbeitsräume genutzt werden.  
 • Die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände dürfen in diesem Bereich unterschritten werden.  
 • Die Baubehörde kann auf die Ansehung des Baugesuches verzichten, wenn der Grundstückbesitzer das schriftliche Einverständnis der direkt angrenzenden Nachbarn beibringen kann.  
 • Das Erstellen von Gartenmauern auf die Grenze ist gestattet. Eine Pflicht zur Erstellung besteht hingegen nicht.
- § 8 **NAHERBAU**  
 • Wo der Gestaltungsplan dies vorsieht, können die Gebäude näher als nach oberörtlichem Recht zulässig zueinander gestellt werden (Stirnseiten). Ausser im Dachgeschoss dürfen Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume nur nebenständig von dieser Seite her belichtet werden. Die Räume sind gegen Einstrich zu schützen.  
 • Darüber von Zeichenlinien im Bereich des unterschrittenen Gebäudeabstandes sind nicht brennbare Auszufüllungen oder von unten feuerhemmend F 30 zu verkleiden.  
 • Soweit der Gebäudeabstand 5 m unterschreitet, ist das Bauprojekt vor Erteilung der Baubewilligung der stadtarchitektonischen Gebäudeversicherung zu unterbreiten und von dieser genehmigen zu lassen. In diesen Bereichen ist mindestens eine der beiden Fassaden offnungslos als Brandmauer auszuführen zu lassen.
- § 9 **ERSCHLIESSUNG**  
 • Die Zufahrt erfolgt zwingend als Kantonsstrasse. Die genaue Lage und Anstellung der Zufahrten wird im Baugesuchverfahren festgelegt. Sie richten sich insbesondere nach § 23 KBR und den Auflagen des kantonalen Tiefbauamtes. Für die Baustellenzufahrt kann das Bauparlement zusätzliche provisorische Ein- und Ausfahrten bewilligen. Der Anschluss an den Bahweg und die Deimengrasserie ist nur für Notfahrzeuge und öffentliche Dienste sowie während der Bauphase für Baustellenfahrzeuge gestattet. Dieser Anschluss ist gegen Belästigung durch Nichtberechtigte abzusichern.  
 • Alle Privaterschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümern auf eigene Kosten zu erstellen und zu erhalten.  
 • Die öffentlich zugänglichen Fusswege und die Zugänge zu den Wohnungen sind behördengerecht auszugestalten.
- § 10 **GEMEINSCHAFTSANLAGEN**  
 • Die Mitbenützung aller gemeinsamen Anlagen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Spielplätze und dgl. ist zu dulden. Vorbehaltlich bleibt eine besondere Regelung der Entsorgungsfreiheit für Anlagen die nicht im gemeinsamen Eigentum stehen. Ihr Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist vor Erteilung der Baubewilligung von der Baubehörde als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken zu lassen.  
 • Im Falle einer Absperrung ist diese Anmerkung auf das neue Grundbuch zu übertragen.  
 • Vor Baubeginn ist das öffentliche Wegrecht im Grundbuch einzutragen.
- § 11 **GESTALTUNG DER BAUTEN**  
 • Die Gebäude sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.  
 • Die im Gestaltungsplan dargestellten Grundrisse und Dachaufbauten, Fassaden und Schmitte dienen als Richtobjekt. Sie sind richtungweisend für die architektonische Gestaltung und die Bebauung der Umgebung. Die architektonische Einpassung ins Gesamtkonzept, von den Vorgaben des Richtprojektes, insbesondere von der Massenverteilung, von den Bauhöhen und der Gliederung kann nur in begründeten Fällen abgewichen werden, sofern dadurch eine bessere Lösung resultiert.  
 • Balkone sind abzustützen oder an der Dachkonstruktion aufzuhängen. Sie dürfen als Wintergärten verglast werden.  
 • Die Höhe des Erdgeschosses darf max. 1,2 m über dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain liegen.
- § 12 **UMGEBUNGSGESTALTUNG, BEPFLANZUNG**  
 • Die Umgebungsgestaltung ist grundsätzlich im Gestaltungsplan aufgeführt. Geh- und Fahrwege sowie Parkplätze sind soweit möglich mit wasserundurchlässigen Belag zu versehen. Gegenüber dem gewachsenen Terrain darf max. 1,0 m aufgeschüttet werden.  
 • Die Bepflanzung längs öffentlichen Strassen und Wege 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 Ausrichtung der Wege und Plätze.  
 • Lage und Ausrichtung eines gemeinsamen Kompositplatzes sowie der Containerstandplätze.  
 • Gestaltung und Ausrüstung der Kinderspielplätze.  
 • Räumliche Gestaltung und Unterströmung des Belohnungskonzeptes durch die Anordnung der Bepflanzung, insb. der Anordnung von Hochstammblumen und Hecken.
- § 13 **KINDERSPIELPLATZ**  
 Die Lage der Kinderspielplätze ergibt sich aus dem Gestaltungsplan. Anmass, Ausführung und Milderung werden im Baugesuchverfahren festgelegt.
- § 14 **ABSTELLPLATZE**  
 • Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 12 KBR. Die Anzahl und Lage der oberirdischen Parkplätze ist im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt.  
 • Für Mopeds und Velos müssen der Größe der Bauvorhaben angepasste Abstellflächen bereitgestellt werden. Velo-Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.
- § 15 **HEIZUNG**  
 Es ist ein immisionsarmes, umweltfreundliches Heizsystem zu wählen. Eine Ölheizung ist nur als zentrale Anlage mindestens pro Realisierungsetappe zugelassen.
- § 16 **REALISIERUNGSETAPPEN**  
 Die Erstellung der Überbauung und der zugehörigen Erschliessungsanlagen erfolgt etappenweise gemäss Schenuplan "Etappierung".  
 Die Reihenfolge der Realisierungsetappen kann geändert werden, wenn die Erschliessung der Gebäude, insbesondere der Parkierung und die Zufahrt für Bau- und Notfahrzeuge, für alle Baubauabschnitte zu jedem Zeitpunkt gewährleistet bleibt und die Schallschutzbestimmungen mit jeder Etappe erfüllt werden.  
 Soweit sich nicht durch spätere Etappen beeinträchtigt werden, sind die Gebäudeumgebung, die Gemeinschaftsanlagen, die unterirdische Parkierung und wichtige Lärmschutzanlagen mit jeder Etappe definitiv zu erstellen.
- § 17 **AUSNAHMEN**  
 Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnumgebungsbezogenen Lösung geringfügige 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 schicksalhaften nachvollziehbaren Interessen gewahrt bleiben.
- § 18 **INKRAFTTRETEN**  
 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

### SITUATION / VOLUMENAUSICHT RICHTPLANMAESSIG MST 1 : 500

#### LEGENDE

- Genehmigter Gestaltungsplan  
 Aenderung 1  
 Aenderung 2  
 Aenderung 3



### SCHNITTE / ANSICHTEN RICHTPLANMAESSIG MST 1 : 500

#### LEGENDE

- Gewachsenes Terrain  
 Neues Terrain

