

Sonderbauvorschriften zum GP Unterführungsstrasse Ost

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingepassten Wohnüberbauung, einen optimalen Lärmschutz gegen die Bahnlinie, eine vielfach nutzbare und der Wohnqualität förderliche Verkehrserschliessung und den Bau eine Fussgänger Verbindung zum Bahnhof.

§ 2 Stellung zur Bauordnung

Soweit der Plan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Zonenvorschriften der Zone W 1/2 und die Bauvorschriften der Gemeinde Luterbach sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 3 Nutzung

Zugelassen sind Wohnbauten. Andere nichtstörende Nutzungen sind zugelassen, soweit sie mit der Wohnnutzung verbunden sind, insbesondere kein grösseres Verkehrsaufkommen aufweisen.

§ 4 Ausnützung

Die maximale Ausnützung beträgt

- Für freistehende Einfamilienhäuser: 0.30
- Für Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser 0.35

Für Bauten in der Spezialzone für Lärmschutzbauten gilt keine Ausnützungsziffer.

§ 5 Massvorschriften

	Lärmempfindlichkeitsstufe ES II	ES III	Spezialzone
Geschosszahl	2 Geschosse	1 Geschoss	1 Geschoss
Gebäudehöhe max.	7.50 m	4.50 m	3.50 m
Gebäudelänge	frei	frei	frei

§ 6 Stellung der Bauten

Die Bauten (Fassaden, Dachränder, Firste) sind zwingend parallel oder senkrecht zu den angrenzenden Strassen und Wegen oder der östlich bzw. westlich angrenzenden Parzellengrenze zu stellen.

§ 7 Dächer

Zugelassene Dachform: Satteldach, beidseits gleich geneigt.

Davon ausgenommen sind eingeschossige An- und Nebenbauten bis 20 m² Grundfläche und begehbare Dachterrassen bis 20 m² Grundfläche, soweit sie nicht in der Spezialzone liegen.

§ 8 Lärmschutz

Wo im Plan nichts anderes bestimmt ist, gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

§ 9 Fussweg

Die definitive Lage des N-S verlaufenden Fussweges innerhalb der punktierten Begrenzungslinie wird im Einvernehmen unter den beteiligten Grundeigentümern mit der Parzellierung festgelegt. Können sich die Parteien nicht einigen, so gilt die gestrichelte Linienführung gemäss Gestaltungsplan.

§ 10 Kehrrichtentsorgung

Für jeden Erschliessungsbereich ist mit dem Bau des ersten Hauses gemäss Gestaltungsplan je ein zentraler Containerstandplatz für die Kehrrichtentsorgung herzurichten.

§ 11 Parkierung

Die für jedes Bauvorhaben erforderliche Anzahl Parkplätze richtet sich nach § 8 BR und Anhang IV KBV. Parkplätze auf öffentlichem Grund dürfen nicht als Besucherparkplätze angerechnet werden. Geschlossene Garagen sind so anzuordnen, dass ein Fahrzeug davor abgestellt werden kann, ohne öffentliches Areal zu beanspruchen.

§ 12 Spezialzone für Lärmschutzbauten

In der Spezialzone für Lärmschutzbauten sind nur unbewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten zugelassen wie Garagen, Gerätehäuschen, Kleintierställe etc., sowie entsprechende Anlagen wie Parkplätze, Kleintiergehege etc. Gegen die Gleise hin sind die Bauten mit Lärmschutzwänden gemäss Anforderungen der Lärmschutzverordnung nahtlos zu verbinden, sodass eine geschlossene Lärmschutzwand entsteht. Die Lärmschutzwand ist auf der Gleisseite mit kaschierenden, einheimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

Die vorzeitige Erstellung von Lärmschutzwänden auf der gleisseitigen Baulinie ist zu dulden, soweit diese für die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte von neuen oder bestehenden Bauten nötig sind.

Autounterstände mit Parkplatzzufahrt direkt ab öffentlichem Fuss- und Fahrweg sind offen (ohne Tore) auszuführen.

Die Landfläche in der Spezialzone kann nicht in die AZ angrenzender anderer Zonen eingerechnet werden.

§ 13 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn dies dem Zweck dieses Plans nicht entgegensteht und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Bestimmungen nicht verletzt werden.

§ 14 Inkrafttreten

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