

Gestaltungsplan «Unterführungsstrasse Ost»

Sonderbauvorschriften

ENTWURF FÜR DIE VORPRÜFUNG

Öffentliche Auflage vom ... bis ...

Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Luterbach beschlossen am ...

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. ... vom ...

Der Staatsschreiber:

Publikation im Amtsblatt Nr. ... vom ...

Sonderbauvorschriften

- Zweck** § 1 Der Gestaltungsplan «Unterführungsstrasse Ost» bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartiersbild eingepassten verdichteten Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität und mit qualitativ gestaltetem Aussenraum.
- Geltungsbereich** § 2 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Plan durch eine schwarz gestrichelte Linie gekennzeichneten Perimeter.
- Grundnutzung** § 3 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Luterbach und die einschlägigen kantonalen Vorschriften des Bau- und Planungsrechtes.
- Baubereiche MFH** § 4 ¹ Innerhalb der Baubereiche MFH sind Mehrfamilienhäuser zulässig. Andere nicht störende Nutzungen sind zugelassen, soweit sie mit der Wohnnutzung verbunden sind und insbesondere kein grösseres Verkehrsaufkommen aufweisen. Die Baubereiche bezeichnen die maximale zulässige Ausdehnung der oberirdischen Bauten.

Nutzungs- und Massvorschriften

² Die maximalen Baumasse sind:

	Baubereich MFH, 2-geschossig mit Attika	Baubereich MFH, 1-geschossig mit Attika	Wohnzone W2
Geschosszahl	2	1	1 und 2
Max. Gebäudehöhe vgl. § 18 KBV	7.50 m	4.50 m	7.50 m
Gebäuelänge und -breite	gemäss Baubereichen		-
Ausnützungsziffer	0.45 (inkl. GP-Bonus) Bezugsgrösse resp. anrechenbare Grundstücksfläche: GB Nrn. 2538 und 568		0.35

Gestaltung der Bauten

³ Materialisierung, Farbgebung der Gebäude und die Fassadenstruktur werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Gebäude sind diesbezüglich aufeinander abzustimmen.

Baubereich Balkone und Sitzplätze
vgl. § 39 Abs. 4 KBV

§ 5 Im Baubereich für Balkone und Sitzplätze ist zusätzlich eine Balkonschicht in einem einheitlichen System zugelassen, vorausgesetzt die Massnahme führt nicht zu einer offenen Erweiterung des voll ausgebauten Wohnraumes. Eine Beheizung ist nicht gestattet.

Baubereich für Untergeschosse

§ 6 Im Baubereich für Untergeschosse ist insbesondere die Erstellung einer Einstellhalle zulässig.

Grünbereich	§ 7	<p>¹ Der Grünbereich ist naturnah und mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu gestalten und dementsprechend zu unterhalten.</p>
Umgebungsgestaltungsplan	²	<p>Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Im Umgebungsgestaltungsplan ist mindestens Folgendes festzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage, Gestaltung und Materialisierung der privaten Erschliessungsflächen - Lage, Gestaltung und Materialisierung der Aufenthaltsbereiche eingeschlossen der Spielbereiche für Kinder - Lage, Gestaltung und Bepflanzung der Grünflächen - Lage und Dimensionierung der Versickerungsflächen - Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern, etc.
Wegenetz	³	<p>Das Anlegen eines unversiegelten Wegenetzes für Fuss- und Radwege ist im gesamten Grünbereich zulässig.</p>
Aufenthaltsbereiche	⁴	<p>Gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsbereiche sowie Kleinbauten und Anlagen, welche dieser Nutzung dienen, sind ebenfalls zulässig.</p>
Bereich für Entsorgungsstelle	§ 8	<p>Die genaue Lage und das Ausmass des Bereichs für die Entsorgungsstelle werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Lage im Gestaltungsplan ist richtungsweisend.</p>
Parkierung	§ 9	<p>¹ Die Parkierung für Bewohner erfolgt unterirdisch. Sämtliche oberirdisch angelegten Parkplätze sind ausschliesslich als Besucherparkplätze zu nutzen. Deren Verfügbarkeit für die Besucher ist sicherzustellen.</p> <p>² Die Anzahl Abstellplätze, deren Lage und die Gestaltung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p> <p>³ In möglichst geringer Distanz zu den Gebäudeeingängen sind gedeckte Veloabstellplätze in genügender Anzahl zu realisieren, nach Massgabe der entsprechenden Norm. Die Anzahl und Anordnung der Veloabstellplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p>
Bereich für Einstellhallenzufahrt	§ 10	<p>¹ Im Bereich für Einstellhallenzufahrt ist das Anlegen einer Rampe als Zufahrt in die Einstellhalle zulässig. Die Rampe kann bei Bedarf überdeckt werden.</p> <p>² Die Zufahrt zur Einstellhalle hat zwingend ab dem Mattenweg zu erfolgen.</p>
Lärmempfindlichkeitsstufe	§ 11	<p>Es gilt die ES II.</p>
Ausnahmen	§ 12	<p>Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn dies dem Zweck des Plans nicht entgegensteht und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Bestimmungen nicht verletzt werden.</p>
Inkrafttreten	§ 13	<p>¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.</p> <p>² Mit der Genehmigung werden alle bisherigen Nutzungspläne aufgehoben.</p>