

Gestaltungsplan Bachacker West

Sonderbauvorschriften
Genehmigungsinhalt

Öffentliche Mitwirkung

Öffentliche Auflage vom _____ bis _____ 2026

Beschlossen vom Gemeinderat am _____ 2026

Die Gemeindepräsidentin: Der Gemeindegeschreiber:

XXX XXX

XXX XXX

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. _____/_____ am _____

Der Staatsschreiber:

Publikation im Amtsblatt am _____

WAM ING

Planer und Ingenieure AG

Florastrasse 2
4502 Solothurn
www.wam-ing.ch



Inhalt

Allgemeines, Geltungsbereich	3
§ 1 Zweck	3
§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes	3
§ 3 Geltungsbereich	3
§ 4 Stellung zur Bauordnung	3
Nutzung und Bebauung	3
§ 5 Baubereiche Allgemein	3
§ 6 Baubereiche A, B und C	4
§ 7 Baubereich Aussenverkauf	4
§ 8 Baubereich Rampe Einstellhalle	4
§ 9 Baubereiche Tankstelle und Ladestation	5
§ 10 Baubereich Informationsanlage	5
§ 11 Verkaufsflächen, Öffnungs- und Betriebszeiten	5
§ 12 Unterirdische Bauten	5
§ 13 Nebenbauten	5
Gestaltung	6
§ 14 Gestaltung der Bauten	6
§ 15 Dachgestaltung	6
Aussenraumgestaltung	6
§ 16 Umgebungsgestaltung	6
§ 17 Grünflächen	6
§ 18 Grünflächenziffer	7
§ 19 Materialisierung Erschliessungsflächen	7
Erschliessung und Parkierung	7
§ 20 Erschliessung	7
§ 21 Verkehrsfläche Fachmarkt, Gesundheitszentrum	7
§ 22 Verkehrsfläche Tankstelle, Shop, Gesundheitszentrum	8
§ 23 Verkehrsfläche Anlieferung	8
§ 24 Verkehrsfläche Fuss- und Veloverkehr	8
§ 25 Parkierung MIV	8
§ 26 Parkierung Velo	8
§ 27 Verkehrs- und Fahrtenmanagement	9
Energie und Umwelt	9
§ 28 Lärm	9
§ 29 Grundwasser	9
§ 30 Störfallvorsorge	10
§ 31 Energieeffizientes Bauen	10
§ 32 Entwässerung / Versickerung	10
§ 33 Lichtemissionen	10
§ 34 Bodenschutz	11
Schlussbestimmungen	11
§ 35 Ausnahmen	11
§ 36 Inkrafttreten	11

Allgemeines, Geltungsbereich

§ 1 Zweck

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan schafft die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für die künftige Bebauung des Grundstücks GB Nr. 2511 im Gebiet Bachacker West in Luterbach.
- 2 Er bezweckt die Erstellung eines Fachmarkts mit darüberliegendem Gesundheitszentrum und weiteren Flächen für Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen sowie einer Tankstelle/Ladestation mit Shop.

§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes

- 1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
 - Situationsplan
 - Sonderbauvorschriften
- 2 Wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
 - Richtprojekt Neubau Fachmarkt
 - Umgebungskonzept
- 3 Erläuternder Bestandteil des Gestaltungsplanes ist:
 - Raumplanungsbericht

§ 3 Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Plan gekennzeichneten Perimeter, welcher die Parzelle GB-Nr. 2511 umfasst.

§ 4 Stellung zur Bauordnung

- 1 Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die kommunalen Bau- und Zonenvorschriften.
- 2 Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

Nutzung und Bebauung

§ 5 Baubereiche Allgemein

- 1 Die maximalen Grundflächen oberirdischer Bauten und Anlagen ergeben sich aus den im Plan in Lage und Ausdehnung definierten Baubereichen. Eine lagemässige Abweichung bis zu 1 m von den definierten Baubereichen ist zulässig.

- 2 Die Baubereiche umfassen den bebaubaren Bereich und ersetzen somit innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gesetzliche Gebäude- und Grenzabstände. Gegenüber nicht in den Gestaltungsplanperimeter einbezogener Parzellen sind die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss der Kantonalen Bauverordnung einzuhalten. Vorbehalten bleiben privatrechtliche, mittels Grundbucheintrag gesicherte Dienstbarkeiten.
- 3 Notwendige Anlagen zur Entfluchtung sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

§ 6 Baubereiche A, B und C

- 1 In den Baubereichen A, B und C sind ein Gesundheitszentrum ein Fachmarkt sowie weitere Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Zudem können bis zu 6 Wohneinheiten erstellt werden.
- 2 Es gelten folgende Höhenkoten im Sinne von maximal zulässigen Gesamthöhen:
 - Baubereich A 443.50 m ü.M.
 - Baubereich B 436.50 m ü.M.
 - Baubereich C 440.50 m ü.M.
- 3 In Baubereich A – Auskrragung ist ein auskragender Gebäudeteil zulässig, welcher über die darunterliegende Verkehrsfläche ragt. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Verkehrsfläche ist eine lichte Höhe von mindestens 4 m zu gewährleisten. Vom Kundenverkehr nicht beanspruchte Flächen, insbesondere beim Kundenzugang Fachmarkt, können als temporäre Warenpräsentations- und Verkaufsflächen genutzt werden.
- 4 Im Baubereich C – Vordach sind Dachauskragungen oder Vordächer als Witterungsschutz für die Anlieferung zulässig. Weiter können Anlagen zum Warenumschatz wie beispielsweise Verladerampen und Ver- und Entsorgungsinfrastrukturanlagen (z.B. Container und Pressmulden) erstellt werden.

§ 7 Baubereich Aussenverkauf

- 1 Der Baubereich Aussenverkauf dient saisonal als temporäre Erweiterung der in der angrenzenden Baute angesiedelten Verkaufsnutzung.
- 2 Es sind ausschliesslich temporäre und damit mobile Überdachungen als Witterungsschutz zulässig, welche die Zufahrt sowie die Anlieferung der Tankstelle nicht beeinträchtigen. Gleiches gilt für Einzäunungen oder anderweitige Abgrenzungen des Bereichs.

§ 8 Baubereich Rampe Einstellhalle

- 1 Innerhalb des Baubereichs Rampe Einstellhalle ist die entsprechende Einfahrt anzuordnen. Die Rampe kann überdacht werden.
- 2 Die maximale Höhe der Überdachung beträgt 434.50 m ü.M.

§ 9 Baubereiche Tankstelle und Ladestation

- 1 Die Baubereiche Tankstelle und Ladestation dienen dem Betanken respektive dem elektrischen Laden motorisierter Fahrzeuge. Die zu diesem Zweck dienenden technischen Anlagen sind zulässig.
- 2 Innerhalb der Bereiche sind zudem Überdachungen als Witterungsschutz zulässig. Die Höhe der Überdachungen inkl. aufgesetzter Reklameschriftzüge beträgt maximal:
 - Baubereich Tankstelle 437.50 m ü.M.
 - Baubereich Ladestation 436.00 m ü.M.

§ 10 Baubereich Informationsanlage

- 1 Im Baubereich Informationsanlage dürfen bauliche Anlagen im Sinne von Werbe- und Informationsstelen erstellt werden.
- 2 Es gilt eine maximale Höhe von 440.50 m ü.M.

§ 11 Verkaufsflächen, Öffnungs- und Betriebszeiten

- 1 Die Verkaufsflächen der nachfolgenden Bestimmungen sind definiert als die der Kundschaft zugänglichen Flächen samt den Flächen für Gestelle, Auslagen etc. Lagerflächen, Personalräume etc., zu denen ausschliesslich das Personal Zugang hat, werden nicht angerechnet.
- 2 Innerhalb der Baubereiche A und B sowie dem Bereich Aussenverkauf sind gesamthaft folgende Verkaufsflächen zulässig:
 - Fachmarkt max. 1'900 m²
 - temporärer Aussenverkauf max. 150 m²
 - Shop max. 150 m²
- 3 Es gelten folgende Öffnungs- und Betriebszeiten:
 - Fachmarkt 08:00 – 18:30 Uhr, ohne Sonntag
 - Anlieferung Fachmarkt 07:00 – 19:00 Uhr, ohne Sonntag
 - Shop 06:00 – 22.00 Uhr, 7 Tage
 - Unbedienter Shopbereich 22:00 – 06:00 Uhr, 7 Tage
 - Tankstelle, Ladestation und Informationsanlage 00:00 – 24:00 Uhr, 7 Tage

§ 12 Unterirdische Bauten

- 1 Unterirdische Bauten sind unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung bzgl. der Abstände gegenüber öffentlicher Verkehrsanlagen und der nachbarlichen Interessen im gesamten Perimeter zulässig.

§ 13 Nebenbauten

- 1 Die Baubehörde kann eingeschossige Nebenbauten mit bis zu 50 m² Grundfläche, ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen, soweit keine achtenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden.

Gestaltung

§ 14 Gestaltung der Bauten

- 1 Der architektonische Ausdruck der Gebäude hat sich am Richtprojekt zu orientieren und soll in Volumen, Gestaltung und Formgebung der Lage gebührend Rechnung tragen und eine gute Qualität aufweisen.
- 2 Materialisierung und Farbgebung der Gebäude sowie die Fassadenstruktur werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Auffällige und stark reflektierende Farben und Materialien sind zu vermeiden.
- 3 Bei grösseren Fensterfronten sind Massnahmen zur Vermeidung von Kollisionen mit Vögeln vorzusehen.

§ 15 Dachgestaltung

- 1 Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Zur Gewährleistung der Entwässerung ist eine Dachneigung von maximal 10% zulässig.
- 2 Sofern die Dachflächen nicht zur Belichtung darunterliegender Geschosse oder als Terrassen genutzt werden oder durch technisch bedingte Aufbauten und Anlagen belegt sind, sind sie zu begrünen und mit Photovoltaikanlagen zu kombinieren. Die Dachbegrünung muss die Grundanforderungen der aktuellen SIA-Norm erfüllen.

Aussenraumgestaltung

§ 16 Umgebungsgestaltung

- 1 Das Richtprojekt Umgebung ist hinsichtlich der Gestaltung und Aufteilung des Aussenraums in Verkehrs-, Parkierungs- und Grünflächen wegleitend.
- 2 Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem separaten Umgebungs- und Bepflanzungsplan die definitive Gestaltung des Aussenraums festzulegen. Auf diesem müssen mindestens folgende Inhalte ersichtlich sein:
 - Gestaltung des Terrains mit notwendigen Höhenangaben;
 - Lage, Gestaltung und Materialisierung der Verkehrs- und Parkierungsflächen
 - Anzahl, Lage und Art der Bäume sowie der weiteren Bepflanzung der Grünflächen;
 - Lage und Dimensionierung der Versickerungs- und Retentionsflächen.

§ 17 Grünflächen

- 1 Die im Situationsplan als Grünflächen deklarierten Bereiche sind mit standortgerechten, ökologisch wertvollen Pflanzen zu gestalten und entsprechend zu pflegen.

- 2 Innerhalb der Grünflächen sind Werbeeinrichtungen wie zum Beispiel Fahnenmasten zulässig, sofern diese die Verkehrssicherheit angrenzender Strassen nicht beeinträchtigen.
- 3 Die im Situationsplan in ungefährer Lage festgehaltenen Bäume sind neu zu setzen und zu pflegen. Bei einem Abgang sind die Bäume zu ersetzen.

§ 18 Grünflächenziffer

- 1 Es ist eine Grünflächenziffer von 20% einzuhalten.
- 2 Standortgerechte, ökologisch wertvolle, hochstämmige Bäume, welche im Boden gepflanzt sind, eine Baumkrone aufweisen und über einen Stammdurchmesser von mindestens 8 cm verfügen, sind an die Grünfläche anrechenbar. Die anrechenbare Grünfläche beträgt 40 m² pro Baum.

§ 19 Materialisierung Erschliessungsflächen

- 1 Verkehrs- und Parkierungsflächen sind entsprechend ihres technischen Bedarfs zu minimieren.
- 2 Soweit technisch möglich und sinnvoll sind sie mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

Erschliessung und Parkierung

§ 20 Erschliessung

- 1 Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr sowie den Lieferverkehr erfolgt über die im Situationsplan definierten Ein- und Ausfahrten, sowohl ab der Kantonsstrasse Lachen-Rütti als auch ab dem Blumenweg (kommunale Strasse).
- 2 Die Zu- und Wegfahrt zum Fachmarkt erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über den Blumenweg.
- 3 Die Zu- und Wegfahrt für die Anlieferung des Fachmarkts erfolgt über den Blumenweg und die Kantonstrasse Lachen-Rütti.
- 4 Die Zu- und Wegfahrt zu Tankstelle, Shop und Ladestationen erfolgt für den motorisierten Individualverkehr sowie den Anlieferverkehr über die Kantonsstrasse Lachen-Rütti.
- 5 Die Zu- und Wegfahrt zum Gesundheitszentrum erfolgt sowohl über die Kantonsstrasse Lachen-Rütti als auch über den Blumenweg.

§ 21 Verkehrsfläche Fachmarkt, Gesundheitszentrum

- 1 Die Verkehrsfläche Fachmarkt, Gesundheitszentrum dient der internen, oberirdischen Erschliessung des Fachmarkts.
- 2 Sie dient zudem der Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle und in diesem Teilbereich auch dem Gesundheitszentrum sowie den weiteren Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnnutzungen.

§ 22 Verkehrsfläche Tankstelle, Shop, Gesundheitszentrum

- 1 Die Verkehrsfläche Tankstelle, Shop, Gesundheitszentrum dient der internen Erschliessung der Tankstelle, der Ladestationen, des Shops sowie des Gesundheitszentrums.

§ 23 Verkehrsfläche Anlieferung

- 1 Die Verkehrsfläche Anlieferung dient der internen Warenanlieferung des Fachmarkts. Zudem dient sie den Notfalldiensten und -kunden als Zu- und Wegfahrt zum Notfallzugang Gesundheitszentrum.
- 2 Der nördliche, an den Baubereich C angrenzende Bereich dient dem offenen Warenumschlag. Zudem können hier erforderlichen Entsorgungsinfrastrukturanlagen, wie Container, Pressmulden etc. für das Areal gesammelt vorgesehen werden.

§ 24 Verkehrsfläche Fuss- und Veloverkehr

- 1 Die im Situationsplan bezeichnete Verkehrsfläche Fuss- und Veloverkehr dient der Erschliessung des Areals für Fussgänger und Velofahrer.

§ 25 Parkierung MIV

- 1 Es sind gesamthaft maximal 125 Parkfelder für Besucher / Kunden, Angestellte und Bewohner zulässig.
- 2 Die genaue Anzahl der Abstellplätze, deren Lage und die Gestaltung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Massgebend sind die einschlägigen VSS-Normen.
- 3 Die im Situationsplan festgehaltenen, oberirdischen Parkierungsflächen dienen ausschliesslich den Kunden gemäss ihrer Bezeichnung.
- 4 Die Parkfelder der Einstellhalle dienen den Kunden des Fachmarkts, des Gesundheitszentrums und der weiteren Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie den Besuchern des Wohnens. Weiterhin ist der Parkfeldbedarf für sämtlich Angestellte in der Einstellhalle vorzusehen.
- 5 Eine ausreichende Anzahl an Parkfeldern in der Einstellhalle ist für elektrisches Laden vorzubereiten.

§ 26 Parkierung Velo

- 1 Die genaue Lage und Anzahl der Veloabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Das Umgebungskonzept ist hinsichtlich der Lage richtungsweisend.
- 2 Die erforderlichen Veloabstellplätze für Besucher / Kunden sind an geeigneten Standorten in der Nähe der Gebäudezugänge anzuordnen und mit einem Witterungsschutz zu versehen.
- 3 Veloabstellplätze für Personal und Bewohner sind nahe der Gebäudezugänge mit einem Witterungsschutz oder innerhalb des Gebäudes anzuordnen.

- 4 Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach der Norm VSS 40 065. Die Ausstattung der Abstellplätze richtet sich im Grundsatz nach VSS 40 066, wobei eine angemessene Anzahl an Plätzen für das Abstellen von Cargo-Velos respektive Velos mit Anhänger vorzusehen ist.
- 5 Eine ausreichende Anzahl an Abstellplätzen ist für elektrisches Laden auszurüsten.

§ 27 Verkehrs- und Fahrtenmanagement

- 1 Im Jahresdurchschnitt dürfen durch die Nutzung im Gestaltungsplanperimeter nicht mehr als 1'200 PW-Fahrten pro Tag (= durchschnittlicher werktäglicher Verkehr DWV) erzeugt werden.
- 2 Im Jahresdurchschnitt darf die Anlieferung des Fachmarkts nicht mehr als 4 LKW-Fahrten pro Tag (= durchschnittlicher werktäglicher Verkehr DWV) erzeugen.
- 3 Die Eigentümerschaft hat der Bauverwaltung der Gemeinde Luterbach in den ersten fünf Betriebsjahren über die Verkehrsentwicklung jährlich Bericht zu erstatten. Im Falle einer ungünstigen Entwicklung des Verkehrsaufkommens, ist die Eigentümerschaft verpflichtet, Massnahmen zur Reduktion des Verkehrsaufkommens zu treffen. Die Massnahmen sind von der Gemeinde Luterbach und der Eigentümerschaft im gegenseitigen Einvernehmen festzulegen.

Energie und Umwelt

§ 28 Lärm

- 1 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.
- 2 Im Baubewilligungsverfahren ist mittels Lärmgutachten aufzuzeigen, dass gemäss Art. 7 der Lärmschutzverordnung die vom Fachmarkt verursachten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten.

§ 29 Grundwasser

- 1 Die generelle Fundationskote der Untergeschosse und Autoeinstellhallen darf die Höhe des mittleren Grundwasserspiegels MGW nicht unterschreiten. Lokale Vertiefungen wie z.B. für Fundamentverstärkungen, Liftschächte, Pumpenschächte und Pfähle sind in begründeten Ausnahmefällen möglich. Die Durchflusskapazität darf dabei um nicht mehr als 10% vermindert werden. Der MGW liegt bei 423.50 m ü.M. Die konkrete Fixkote ist im Zuge des Bau- und Nebenbewilligungsverfahrens in Absprache mit dem Amt für Umwelt basierend auf zielgerichteten Untersuchungen festzulegen. Massgebend sind im Übrigen die spezifischen übergeordneten Vorschriften der Spezialgesetzgebung (GSchG, GSchV, GWBA und VWBA).

§ 30 Störfallvorsorge

- 1 Um die Schutzinteressen der zukünftigen Nutzenden / Bewohnenden zu wahren, sind Massnahmen zur Senkung des Gefährdungspotenzials gemäss der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bundesamt für Raumentwicklung ARE et al., 2022» zu ergreifen.
- 2 Folgende Auflagen sind im Baugesuchsverfahren nachzuweisen bzw. umzusetzen:
 - Die Gebäudezugänge und internen Fluchtwege sind so anzuordnen, dass die Entfluchtung auf der bahnabgewandten Seite erfolgen kann.
 - Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen sind bahnabgewandt und hoch über dem Boden anzuordnen.
 - In einem Abstand von weniger als 55 m zur Bahnanlage darf für leichte opake Fassaden und für Fensterrahmen kein Kunststoff verwendet werden. Als Dämmmaterial ist Steinwolle einzusetzen.

§ 31 Energieeffizientes Bauen

- 1 Der Heizwärmebedarf ist aus Fernwärme oder erneuerbaren Energien zu generieren.

§ 32 Entwässerung / Versickerung

- 1 Das innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes anfallende Schmutzwasser sowie das Regenwasser ist gemäss den Vorgaben der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) zu entwässern.
- 2 Unverschmutztes Regenwasser von Parkfeldern, Abstellplätzen, Wegen, Plätzen und Strassen ist oberflächlich über eine bewachsene Bodenschicht versickern zu lassen.
- 3 Für das Dachwasser gilt die Versickerungsprüfpflicht.
- 4 In der Umgebungsgestaltung sind die nötigen Anlagen (Versickerung, offene Ableitung etc.) zu berücksichtigen.
- 5 Flächen und Mulden für die Versickerung sowie Retentionsbecken sind, soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar, naturnah auszugestalten.

§ 33 Lichtemissionen

- 1 Die Beleuchtung von Aussenräumen hat sich nach den aktuellen Bestimmungen der SIA Norm zu richten. Es dürfen keine Aussenleuchten mit einer Farbtemperatur über 3000 Kelvin installiert werden und die Ausrichtung der Beleuchtung ist grundsätzlich von oben nach unten zu setzen.
- 2 Ausserhalb der Betriebszeiten des Fachmarkts bzw. des Gesundheitszentrums ist auf die Beleuchtung des Aussenraums zu verzichten.
- 3 Ausserhalb der Betriebszeiten des Shops ist eine minimale Beleuchtung aus Sicherheitsgründen für den Zugang zur Tankstelle und zur Ladestation aufrechtzuerhalten. Dazu gehört auch die Informationsanlage.

- 4 Die Lichtquellen und deren Steuerung sind so auszugestalten, dass die Beleuchtungsintensität den Bedürfnissen und den Schutzinteressen der Nachbarschaft angepasst werden kann.

§ 34 Bodenschutz

- 1 Es ist ein Bodenschutzkonzept gemäss Merkblatt «Anforderungen an ein Bodenschutzkonzept» zu erarbeiten. Dieses muss vor der Erteilung einer Baubewilligung vom Amt für Umwelt beurteilt und genehmigt werden.
- 2 Die Erdarbeiten sind durch eine fachlich qualifizierte, weisungsbefugte bodenkundliche Baubegleitung gemäss Merkblatt «Anforderungen an ein Pflichtenheft der bodenkundlichen Baubegleitung (BBB)» zu begleiten.
- 3 Nach Abschluss des Bauvorhabens muss der Nachweis erbracht werden, dass die bodenrechtlichen Vorgaben gemäss dem Bodenschutzkonzept eingehalten wurden.

Schlussbestimmungen

§ 35 Ausnahmen

- 1 Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Gesamtlösung Abweichungen vom Plan und einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden übergeordneten Bestimmungen oder öffentliche und nachbarschaftliche Interessen verletzt werden.

§ 36 Inkrafttreten

- 1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.