

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Gestützt auf die §§ 14 und 44 - 47 sowie 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Egerkingen folgende Sonderbauvorschriften für den Gestaltungsplan Lindenhagstrasse (GB Egerkingen Nr. 1938):

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bildet die Grundlage für die Errichtung und den Betrieb eines Einkaufszentrums und dessen bauliche und gestalterische Integration im Siedlungsgebiet der Einwohnergemeinde Egerkingen.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan mit einer schwarz punktierten Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die einschlägigen kantonalen und kommunalen Bauvorschriften.

§ 4 Nutzung

Im Gestaltungsplanperimeter sind Verkaufsflächen für den Detailhandel bis maximal 3000 m² sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Hievon dürfen maximal 1'000 m² für kundenintensive Nutzungen (Food) genutzt werden.

§ 5 Baufelder

- 1 Hauptbauten dürfen nur innerhalb des Baufeldes für Hochbauten errichtet werden.
- 2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 15.00 m.
- 3 Eingeschossige Kleinbauten wie Unterstände für Velos, Abfallcontainer oder Geräte bis 25 m² Grundfläche können durch die Baubehörde auch ausserhalb der Baufelder zugelassen werden.

§ 6 Gestaltung

Die Gebäude haben sich in ihrer Erscheinung in das Orts- und Strassenbild einzuordnen. Grossflächige Fassaden sind strukturiert zu gestalten und Flachdächer sind zu begrünen. Werbeflächen und Leuchtreklamen erfordern eine Baubewilligung.

§ 7 Grenzabstände

Für die Abstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken gilt die baurechtliche Grundordnung.

§ 8 Immissionen

- 1 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.
- 2 Mit dem Baubewilligungsgesuch ist ein Lärmgutachten einzureichen. Wo die Planungswerte nach ES III nicht eingehalten werden, ist mit baulichen und/oder technischen Massnahmen für die erforderliche Lärmreduktion zu sorgen.

§ 9 Erschliessung für Motorfahrzeuge

- 1 Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt ausschliesslich über die im Plan bezeichneten Ein- und Ausfahrten ab Bachmattstrasse und ab der Höhenstrasse.
- 2 Die Erschliessung von Parzelle GB Nr. 1637 hat über die im Gestaltungsplan ausgewiesene Lindenhagstrasse zu erfolgen. Diese Erschliessung ist mit dem Eintrag einer Dienstbarkeit im Grundbuch sicherzustellen.
- 3 Die Anlieferung für das Einkaufszentrum darf ausschliesslich über die Lindenhagstrasse erfolgen.

§ 10 Erschliessung für Fussgänger und Velos

- 1 Der Fussgängerbereich beim Ladenzugang Süd ist als multifunktionaler, verkehrsfreier Platz zu gestalten.
- 2 Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte während der Geschäftszeiten zugänglich und benutzbar sind (§ 143bis PBG).

§ 11 Abstellplätze

- 1 Die im Gestaltungsplan dargestellten Abstellplätze für Fahrzeuge sind in Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Auf dem Areal dürfen maximal 105 Autoabstellplätze erstellt werden.
- 2 Ab dem Zeitpunkt, bei welchem mehr als 60% aller Kundenparkplätze von Einkaufszentren in Egerkingen bewirtschaftet werden, sind die Parkplätze im Gestaltungsplanperimeter in Absprache mit der Bauverwaltung Egerkingen zu bewirtschaften.
- 3 Wenn durch den Betrieb des Fachmarktes ein ungenügendes Parkplatzangebot nachgewiesen wird, sind die Parkplätze im Gestaltungsplanperimeter auf entsprechende Verfügung der Einwohnergemeinde Egerkingen in Absprache mit der Bauverwaltung Egerkingen zu bewirtschaften.
- 4 Für Velos und Motorfahräder sind ausreichend Abstellplätze zu erstellen. Diese sind in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang Süd (Niveau Lindenhagstrasse) anzuordnen. Die erforderliche Anzahl ist nach den Vorgaben der VSS Norm SN 640'065 zu bestimmen. Mindestens die Hälfte der Veloabstellplätze ist zu überdecken.

§ 12 Verkehrsaufkommen, Controlling

- 1 Im Jahresdurchschnitt dürfen durch die Nutzung im Gestaltungsplanperimeter nicht mehr als 1'300 Fahrten pro Tag (an insgesamt 365 Tagen pro Jahr) erzeugt werden.
- 2 Die max. Fahrtenzahl darf an Spitzentagen nicht mehr als 1'600 Fahrten betragen. Bei Überschreiten dieser Zahlen sind durch die Betreiber des Einkaufszentrums Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Verkehrs zu treffen.
- 3 Die Betreiber des Einkaufszentrums haben der Bauverwaltung jährlich über die Verkehrsentwicklung und die getroffenen Massnahmen Bericht zu erstatten.
- 4 Die Einwohnergemeinde Egerkingen kann in Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen Massnahmen verlangen, wenn die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften nicht erfüllt werden.
- 5 Die genaue Regelung des Controllings und der Festsetzung von Massnahmen sind in einem Vertrag zwischen den Betreibern des Einkaufszentrums und der Einwohnergemeinde Egerkingen vor der Baubewilligung rechtsgültig festzuschreiben.

§ 13 Kehrichtbeseitigung

Für die Sammlung und Entsorgung der im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes anfallenden Abfälle sind geeignete Entsorgungseinrichtungen zu schaffen. Wiederverwendbare Abfälle wie Karton, PET-Flaschen und PE-Folien sind getrennt zu sammeln und durch ein qualifiziertes Entsorgungsunternehmen der Wiederverwertung zuzuführen. Die entsprechenden Anlagen sind im Baugesuch auszuweisen. Der Emmissionsschutz ist zu gewährleisten.

§ 14 Energie

- 1 Die Gebäudehülle muss mindestens die gesetzlichen Anforderungen gemäss "Standardlösung 1" der Verordnung zum Energiegesetz (EnVSO) erfüllen.
- 2 Anordnung und Betrieb von Solar-Anlagen sind an den süd- und westseitigen Fassaden sowie auf dem Dach zulässig, unter der Voraussetzung, dass sich das Gebäude mit diesen Anlagen gut ins Strassenbild einordnet.

§ 15 Umgebungsgestaltung

- 1 Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 20 %. Die Anordnung der im Gestaltungsplan dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen ist sinngemäss verbindlich.
- 2 Es sind mindestens 14 standortheimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, mit einem Stammdurchmesser von mindestens 10 cm sowie einem Wurzelwerk in Humus von mindestens 1.60 m x 1.60 m Fläche und mindestens 0.80 m Tiefe. Die Wahl der Baumart ist mit der Bauverwaltung abzusprechen. Hochstämmige Einzelbäume werden mit je 40 m² an die Grünfläche angerechnet.

§ 16 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Mittels begrünter Dachflächen und Retentionsmulden im Parkplatzbereich ist für einen verzögerten Abfluss des Meteorwassers zu sorgen. Für allfällige Versickerungsanlagen ist eine kantonale Bewilligung erforderlich.

§ 17 Ausnahmen

Die Baubehörde kann Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn die Grundprinzipien und der Zweck der Überbauung gemäss § 1 erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 18 Inkrafttreten

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