



Gestaltungsplan Dreier Industriestrasse mit Sonderbauvorschriften

RRB Nr. 1404 vom 11. September 2018

Situation 1 : 1'000

Index	Datum	Aenderungen	gez.	gepr.	gen.	Oersingen, 06.06.2017	geprüft: <i>Wys</i>	genehmigt:
						gezeichnet: swb	Plan Nr.	
						Grösse: 60 x 105		6868 / 1
						user: swb		
1	15.02.2018	gemäss Vorprüfungsbericht	ft	wys	ri	gedruckt: 28.03.2018 08:37:23		
AV-Grundlage vom: Wind Wöchentlich aktualisiert			CAD-File: M:\Egerkingen\6868_Gestaltungsplan Dreier AG\6868_1_Gestaltungsplan.dgn					
www.bsb-partner.ch								
Biberist	Tel. 032 671 22 22	Fax 032 671 22 00						
Oensingen	Tel. 062 388 38 38	Fax 062 388 38 00						
Grenchen	Tel. 032 654 59 30	Fax 032 654 59 31						
Liebfeld/Bern	Tel. 031 978 00 78	Fax 031 978 00 79						



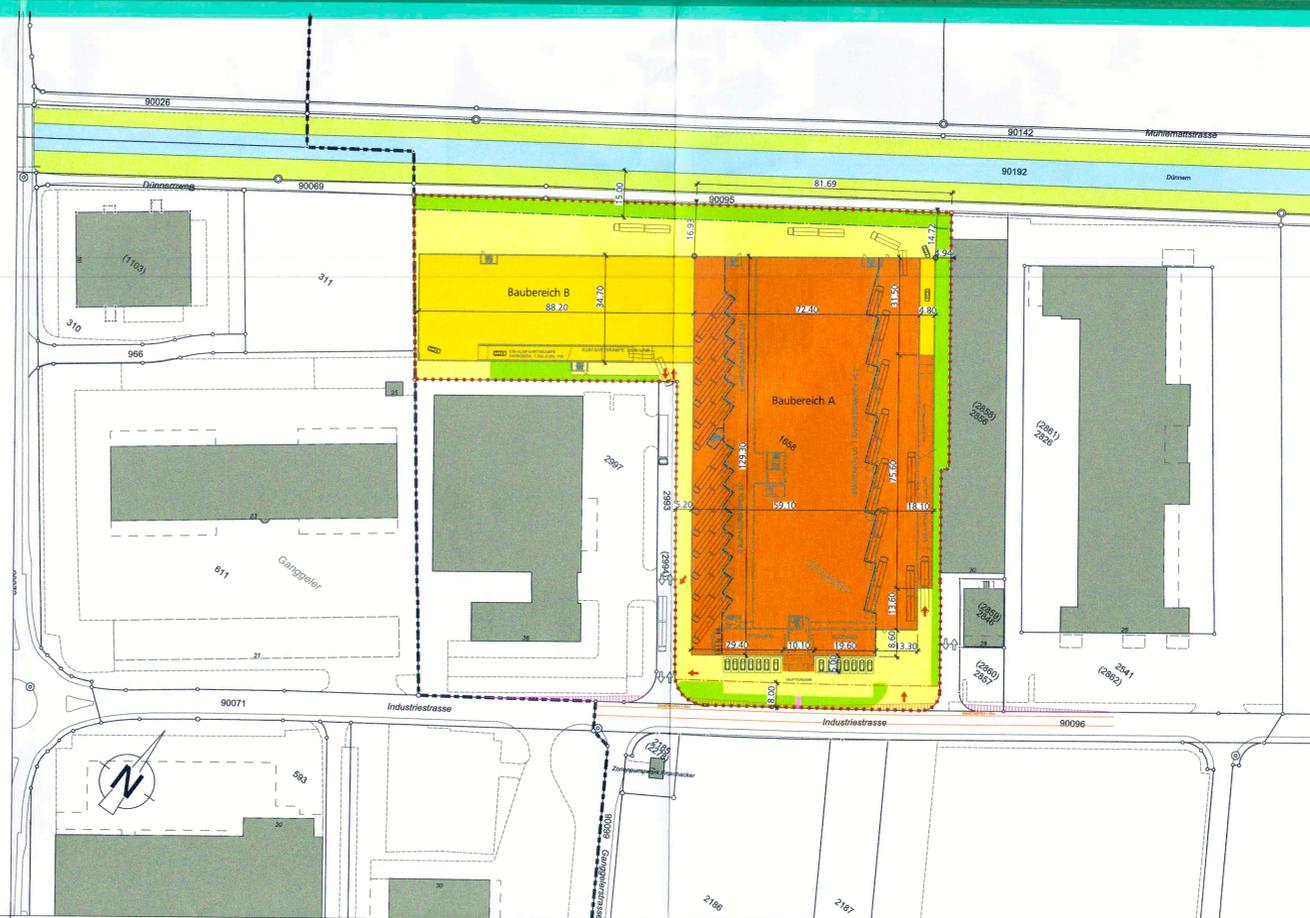
Legende

Genehmigungsinhalt

- Gestaltungsplanperimeter
- Baubereich A
- Baubereich B
- Grünfläche
- Verkehrsfläche (Zirkulations- und Umschlagsflächen)
- Zugang Fussgänger (Lage sinngemäss verbindlich)
- Ein- und Ausfahrt projektiert
- Besucher Parkplätze (Lage sinngemäss verbindlich)

Orientierungsinhalt

- Baulinie entlang Kantonsstrasse
- Gewässerbaulinie (Es gelten die Nutzungsbeschränkungen nach Art. 41c GSchV)
- Radstreifen
- Ein- und Ausfahrt bestehend
- Andockrampen Überdacht
- Andockrampen in Halle
- Sichtzonen (nach §50 KBV)



Öffentliche Auflage vom 5. April 2018 bis 4. Mai 2018
Beschlussen vom Gemeinderat Egerkingen
Egerkingen, 21. März 2018 / 23. Mai 2018
Die Gemeindepräsidentin:

[Signature]

Die Leiterin Verwaltung:

[Signature]

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
mit RRB Nr. 1404 vom 11. September 2018

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 37 vom 14.09.2018

Der Staatschreiber :



Sonderbauvorschriften

Gestützt auf die §§ 14 und 44 - 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 und die Erlasse über Verfahrenskoordination und Umweltverträglichkeitsprüfung des Kantons Solothurn, Stand 1. Januar 1994, erlässt die Einwohnergemeinde Egerkingen folgenden Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften.

§ 1 Zweck

- Der vorliegende Gestaltungsplan Dreier Industriestrasse regelt die Rahmenbedingungen für die Erstellung und Betrieb eines Kompetenzzentrums mit Lager-, Distributions- und Produktionsflächen, sowie vermietbaren Büroräumen. Er legt insbesondere die
 - Baubereiche inkl. deren Nutzung
 - die Verkehrs- und Umschlagsflächen inkl. Erschliessung sowie
 - die Grünflächen
 fest.

- Das Bauvorhaben untersteht als Ganzes der UVP-Pflicht nach UVPV vom 19. Oktober 1988 (Anlage typ 80.6). Das Gestaltungsplanverfahren gilt als Leitverfahren.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rot punktierte Linie begrenzte Gebiet.

§ 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die gültigen Bau- und Zonenvorschriften und Reglemente der Einwohnergemeinde Egerkingen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Nutzung

Im Geltungsbereich sind folgende Nutzungen zulässig:

- Logistikanlagen / Lager- und Warenumschlagflächen
- Betriebs-, Sozial und Büroräume
- Produktionsflächen
- betriebsnotwendige Wohnungen
- Verkehrs- und Parkierungsanlagen

Nicht zugelassen sind insbesondere:

- Fachmärkte
- Publikumsorientierte Anlagen wie z.B. Freizeitanlagen

Im Baubereich A ist ein Hochbau mit Andockrampen und einer Zufahrt in die Untergeschosse vorgesehen.

Baubereich B umfasst eine Ausfahrt aus den Untergeschossen, eine Zufahrt zu den Parkdecks und dient als Verkehrs- und Abstellfläche für Lastwagen. Werden die gültigen Bau- und Zonenvorschriften eingehalten sind auch Hochbauten zulässig.

- Die Büro-, Produktions- und Speditionsflächen haben mindestens 30 Prozent der Gesamten in den Gebäuden vorhandenen Nutzfläche zu betragen. Die Nutzfläche setzt sich aus den reinen Lager-, Büro-, Produktions- und Speditionsflächen zusammen.

§ 5 Massvorschriften

Die Baubereiche A und B legen die maximalen Gebäudeumrisse der möglichen Hochbauten fest. Die Fassadenhöhe darf maximal 20 m betragen.

Es gelten folgende Grenz- und Gebäudeabstände:

- innerhalb Gestaltungsplan: keine
- gegenüber GB Egerkingen Nr. 2856: Nähebaurecht
- gegenüber GB Egerkingen Nr. 2993: Unterschreitung des Grenzabstandes um 2.80 m. Dies entspricht einem Grenzabstand von 5.20 m
- gegenüber Parzellen ausserhalb: ordentliche Abstände gemäss Planungs- und Baugesetz Kanton Solothurn

Betrieblich bedingte Nebenbauten wie Rampen, Nottreppen, etc. dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die max. Gesamthöhe überschreiten, sind aber architektonisch befriedigend zu gestalten.

Soweit notwendig darf das Areal mit einem maximal 2.0 m hohen Zaun geschützt werden.

§ 6 Grünfläche

Die Grünflächenziffer beträgt 10%. Hochstämmige Bäume werden als 30 m² Grünfläche angerechnet, aber im Maximum für 50% der gesamten Grünfläche.

Der Nachweis der Grünflächenziffer und die Gestaltung der Grünflächen ist im Baugesuchverfahren mittels eines Umgebungsplanes der jeweiligen Bauetappe zu erbringen. Die Grünflächen sind naturnah zu gestalten (nährstoffarmer Untergrund, standortheimische Pflanzen).

Bei der Gestaltung der Grünflächen sind im Bereich der Arealerschliessungen die Vorgaben von § 50 KBV einzuhalten.

§ 7 Einbau ins Grundwasser

Der mittlere Grundwasserspiegel (ca. 427 m ü. M.) gilt als tiefste mögliche generelle Fundationskote. Einzelne Gebäudevertiefungen wie Fundamentverstärkungen, Pfählungen, Liftunterfahrten, Schächte etc. sind als Ausnahme möglich, sofern sie nicht mehr als 10% der Durchflusskapazität des Grundwasserleiters verhindern.

Im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens sind Gesuche für den Einbau unter den höchsten Grundwasserspiegel (HGW = 430.50 m. ü. M.) zuhanden der kantonalen Behörden einzureichen. Dabei sind die offiziellen Gesuchformulare des Amtes für Umwelt zu verwenden. Diesem ist u. A. auch ein hydrologisches Gutachten beizulegen. Die definitiven Einbauten sind im Baugesuch festzulegen.

§ 8 Etappierung

Die Baubereiche können in mehreren Etappen überbaut werden.

§ 9 Dachformen / Photovoltaikanlagen

- Das Dach ist als Flachdach zu gestalten und extensiv zu begrünen (nährstoffarmes Substrat, standortrechte Pflanzen). Die begrünte Dachfläche darf der Grünflächenziffer nicht angerechnet werden.
- Die Nutzung der Dachflächen zur Produktion von Energie durch Photovoltaikanlagen -auch durch Dritte- ist zu prüfen. Wo Photovoltaikanlagen erstellt werden, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.

§ 10 Fassadengestaltung / Namensbeschriftung

- Die Baubereiche haben unabhängig der einzelnen Etappen als architektonisch gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten.
- Im Rahmen des Baugesuchs ist die optische Gesamtwirkung mit einer Visualisierung und einem Farb- und Materialkonzept zu dokumentieren.
- Die Namensbeschriftung ist nur an der Fassade zulässig. Diese dürfen die Dachkante nicht überschreiten.
- Eine allseitig gute Ausleuchtung der Anlage ist zulässig. Unnötige Lichtemissionen ausserhalb der Gebäudehülle sind zu vermeiden.
- Reklamen an den Fassaden sind zulässig. Sie dürfen die Dachkante nicht überschreiten und sind im Rahmen des Baugesuches bewilligungspflichtig. Auf eine nächtliche Beleuchtung (ausserhalb Betriebszeiten) der Reklamen ist zu verzichten.

§ 11 Verkehrserschliessung / Parkierung

- Die Verkehrserschliessung erfolgt über die Industriestrasse und die Stichstrasse westlich des Baubereichs A.
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind oberirdische, ungedeckte (Baubereich B) und gedeckte (Baubereich A, Andockrampen) LKW-Parkplätze zulässig.
- Angestelltenparkplätze sind innerhalb der Baukörper anzuordnen. Maximale zugelassen sind 200 Parkfelder für Personenkraftwagen.
- Im Rahmen des Baugesuchs ist ein Mobilitätsmanagement zu erstellen, mit dem Ziel, den Teil der Beschäftigten, welche im Dienstleistungs- und Produktionsbereich tätig sind, und deren Arbeitszeiten ein Pendeln mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr ermöglichen, auf diese umweltverträglichen Verkehrswege zu lenken.

§ 12 Infrastrukturerschliessung

- Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs richten sich nach dem rechtsgültigen Allgemeinen Entwässerungsplan (GEP) und dem Allgemeinen Wasserversorgungsplan (GWP) der Einwohnergemeinde Egerkingen. Die Leitungen werden durch die Einwohnergemeinde erstellt und betrieben. Sie sind gemäss Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren betragspflichtig.
- Die notwendigen Löschwasserleitungen inklusive Hydranten sind gemäss den Vorschriften der SGV im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
- Alle anderen Erschliessungsanlagen für Ver- und Entsorgung, Telekommunikation und Energie sind von den Bauberechtigten bzw. der Grundeigentümerschaft zu erstellen und zu unterhalten.

§ 13 Entwässerung

- Grundlage der Entwässerung ist der rechtsgültige Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Einwohnergemeinde Egerkingen.
- Für das Areal gilt ein Trennsystem mit Versickerungspflicht. Ist die Versickerung aufgrund der hydrogeologischen Eigenschaften direkt auf dem Areal nicht möglich, darf eine direkte Einleitung des anfallenden Regenwassers in die Dünnern mit Retentionsmassnahmen in zweiter Priorität innerhalb der Entwässerungsplanung geprüft werden.
- Für Versickerungsanlagen wie für die Einleitung von Meteorwasser in die Dünnern ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Gesuch bei der örtlichen Baubehörde einzureichen; Bewilligungsbehörde ist das Bau- und Justizdepartement, vertreten durch das Amt für Umwelt. Für die Planung der Versickerungsanlage ist die VSA-Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ zu berücksichtigen, für das Vorgehen zur Einreichung des Versickerungs- und Einleitgesuchs ist das AFU-Merkblatt Versickerung und Einleitung von nicht verschmutztem Abwasser (Regenwasser) zu berücksichtigen.
- Meteorwasser von Umschlagplätzen und verschmutztes Regenwasser von Verkehrsflächen sind zwingend in die Schmutzwasserkanalisation einzuleiten. Einleitbedingungen und allfällige Retentionsmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren mit den zuständigen Behörden abzusprechen.
- Weitere Platzflächen mit unverschmutztem Regenwasser sind über die Schuiter mittels belebter Bodenschicht zu entwässern.
- Die SN 592 000 ist bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

§ 14 Bodenschutz

- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Bodenschutzkonzept einzureichen und den zuständigen kantonalen Ämtern zur Beurteilung vorzulegen. Darin ist die Wiederverwertung des anfallenden Ober- und Unterbodens konkret festzulegen.
- Alle Erdarbeiten sind durch eine fachlich qualifizierte, weisungsbefugte bodenkundliche Baubegleitung zu begleiten.

§ 15 Störfallvorsorge

- Während der Bauphase sind wassergefährdende Stoffe nach der Schweizer Norm 509 431 "SIA Empfehlung; Entwässerung von Baustellen" zu handhaben.
- Die Solothurnische Gebäudeversicherung ist frühzeitig in die Projektierung einzubeziehen, damit die Anforderungen des Brandschutzes abgesprochen werden können
- Sollten die im Areal gelagerten Chemikalien, oder gefährlichen Stoffe und Abfälle über der Mengenschwelle nach StFV liegen, ist ein Kurzbericht nach Art. 5 StFV zu erstellen.
- Wenn im Areal Gebindelager, Tankanlagen oder Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten erstellt werden, ist bei der kommunalen Baubehörde ein Bewilligungsgesuch einzureichen. Handelt es sich um meldepflichtige Anlagen sind diese direkt dem Amt für Umwelt zu melden.

§ 16 Umweltverträglichkeitsbericht

Alle vorgesehenen Massnahmen gemäss Umweltverträglichkeitsbericht sind umzusetzen.

§ 17 Ausnahmen

Die Baubehörde darf im Interesse einer besseren Lösung oder wegen betrieblich bedingter Anpassung Abweichungen im Baugesuchverfahren bewilligen, wenn dadurch das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung nicht verändert wird und keine gesetzlichen Vorgaben verletzt werden. Die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen müssen gewahrt bleiben.

§ 18 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.