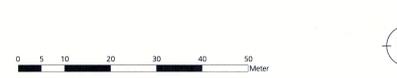


Genehmigungsinhalt

- Gehtungsbereich Erschliessungs- und Gestaltungsplan
Teilbereich Arbeiten
Teilbereich Wohnen
Baufeld A1, Gewerbe und Dienstleistung
Baufeld A2, Gewerbe und Dienstleistung
Baufeld A3, Gewerbe und Dienstleistung
Baufeld W1
Baufeld W2
Terrasse / Vorgarten Wohnen
Private Verkehrsflächen
Ausens- und Grünflächen
Geplante Strassenlinien
Neue Baulinien
Neue öffentliche Erschliessungsstrasse
Neue öffentliche Fusswege / Trottoirs
Aufhebung bestehende Baulinien
Aufhebung öffentliche Erschliessungsstrassen
Bereich Ein- / Ausfahrt Einstellhalle / Besucherparkplätze
Ein- / Ausfahrt Wohnüberbauung GB Nr. 3087
Massgebendes Terrain nach § 16bis Abs. 2 KBV
Geplante Einzelbäume (Anzahl und Lage richtungswesend)
Sichtzone (nach §50 KBV)

Orientierungsinhalt

- Abbruch bestehendes Gebäude
Projektierte Ein- / Ausfahrten, Rampen Einstellhallen
Mögliche künftige Erschliessung GB Nr. 534
Bestehende Baulinien
Öffentliche Sammelstrassen
Öffentliche Erschliessungsstrassen
Öffentliche Fusswege / Trottoirs



Kanton Solothurn Gemeinde Egerkingen



Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Tesil" mit Sonderbauvorschriften

RRB Nr. 2020/1386 vom 22. September 2020

Dem Erschliessungsplan kommt gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung zu (§ 39 Abs. 4 PBG).

Genehmigung

Situation 1 : 500

Table with columns: Index, Datum, Änderungen, geprüft, genehmigt. Includes a small table for approval details and a reference number 21758 / 1.

AV-Grundlage vom: www.bsb-partner.ch
IBericht: Tel. 032 671 22 22 Fax 032 671 22 00
Örtungen: Tel. 032 368 38 38 Fax 032 368 38 30
Genetien: Tel. 032 664 59 30 Fax 032 664 59 31
Lieferstellen: Tel. 031 978 00 78 Fax 031 978 00 79



Sonderbauvorschriften Erschliessungs- und Gestaltungsplan Tesil

Stützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Gemeinde Egerkingen folgende mit dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Tesil“ verbundene Sonderbauvorschriften:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- § 1 Zweck
1 Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Tesil" regelt die Rahmenbedingungen für die Überbauung und Erschliessung der Grundstücke GB Egerkingen Nrn. 1565, 1661, 1863, 1925 und 3163 (projektierte Grundstücknummern).
2 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan stellt die optimale Nutzung der Grundstücke im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden sicher und legt im Wesentlichen die Baufelder, die Nutzungen, die Gestaltung, die Etappierung, die Erschliessung und Parkierung sowie die Ausens- und Grünflächen fest.
3 Dem Erschliessungsplan kommt gemäss § 39 Abs. 4 PBG gleichzeitig die Baubewilligung zu.
§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile
1 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich).
2 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Sonderbauvorschriften (Genehmigungsinhalt). Der Raumplanungsbericht ist richtungswesend (orientierend).
§ 3 Bestandteile und Stellung zur Grundordnung
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Egerkingen (RRB Nrn. 2014/808, 2016/1636 und 2017/1912) sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. NUTZUNG UND NUTZUNGSZIFFERN

- § 4 Nutzung
1 Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Teilbereich "Arbeiten" / Baufelder A1-A3: ausschliesslich Arbeitsnutzungen sowie der Arbeitsnutzung dienende Umschlags- und Verkehrsflächen, Parkierungsanlagen, Betriebs- und Sozialräume, betrieblich bedingte Nebenbauten. Es sind keine Wohnungen zulässig.
- Teilbereich "Wohnen" / Baufelder W1-W2: ausschliesslich Wohnnutzung sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie z.B. Büros, Praxen, Ateliers, Tagesstrukturen.
2 Die Verkaufs- und Ausstellungsflächenanteile dürfen 25 % der Gesamtgeschossfläche aller Vollgeschosse nicht überschreiten.
3 Für das Wohnen wird eine Geschossfläche (inkl. Attikageschoss) von mindestens ca. 3'700 m² (15%) bzw. maximal ca. 8'600 m² (35%) verbindlich festgelegt.
§ 5 Baufelder / weitere Bereiche
1 Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der ausgewiesenen Baufelder zulässig.
2 Untergeschosse und Unterverbauten (z.B. Einstellhallen, Kellerräume) sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.
3 Der Bereich "Terrasse / Vorgarten" dient der privaten Nutzung als Terrasse bzw. Vorgarten.
4 Der Bereich "private Verkehrsflächen" regelt die maximale Ausmass oberirdischer, versiegelter Verkehrsflächen.
5 Für die halböffentlichen "Ausens- und Grünflächen" gilt:
- Teilbereich "Arbeiten": Der Bereich ist zu begrünen.
- Teilbereich "Wohnen": Der Bereich dient dem Aufenthalt für die Bewohner(innen).
6 Die Ausens- und Grünflächen sind so zu terrassieren oder mit einer gleichmässigen, durchgehenden Böschung zu gestalten.
7 Für die Umgebungsgestaltung ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens jeweils ein Ausensraumkonzept (inkl. Nachweises der Aufenthaltsbereiche) zu erstellen.
§ 6 Massvorschriften / Nutzungsziffern
1 Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern A1, A2, A3, W1 und W2 sowie §§ 24 und 53 Zonenreglement.
2 Die maximale Anzahl Geschosse sowie die maximale Fassaden- bzw. Gesamthöhe richtet sich nach §§ 24 und 53 Zonenreglement.
3 Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die maximale Fassaden- bzw. Gesamthöhe überschreiten, sind aber architektonisch ansprechend zu gestalten.
4 Es sind nur Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10% zugelassen.
5 Die Einhaltung der zulässigen Nutzungsziffern (Überbauungsziffern, Grünflächenziffer) ist im Baugesuchverfahren jeweils nachzuweisen.
6 Nach § 16bis Abs. 2 KBV wird das massgebende Terrain innerhalb des Geltungsbereichs verbindlich festgelegt.
§ 7 Materialisierung, Gestaltung
Die einzelnen Bauten haben unabhängig der einzelnen Etappen als architektonisch gestaltete und ästhetisch ansprechende Einheiten im Sinne von § 3 Zonenreglement in Erscheinung zu treten. Die Gebäudehüllen haben mit Ausnahme der Fenster keine reflektierenden Flächen vorzuweisen und sich farblich an der Umgebung zu orientieren. Die Fenster der Fassaden sind durchsichtig zu halten. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist die epische Gesamtwirkung mit einer Visualisierung und einem Farb- und Materialkonzept zu dokumentieren, mit der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz abzusprechen und von der Baubehörde bewilligen zu lassen.

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände werden im Plan durch die Baufelder festgelegt und bedürfen innerhalb des Geltungsbereichs auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkten drittelicher Rechte.
2 Allfällige Nahaerbaurechte sind vertraglich zu regeln.

III. ETAPPIERUNG

- § 9 Etappierung
Die Bebauung der Baufelder W1 und W2 hat in zwei Etappen, beginnend mit W1 zu erfolgen. Die Etappierung im Teilbereich "Arbeiten" ist frei.

IV. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- § 10 Verkehrserschliessung
1 Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt für beide Teilbereiche über die Höhenstrasse (öffentliche Sammelstrasse) bzw. über die neue öffentliche Erschliessungsstrasse ab der Höhenstrasse.
2 Auf der neuen öffentlichen Erschliessungsstrasse ist der Lastwagenverkehr auf das notwendige Minimum zu beschränken.
3 Für den Langsamverkehr erfolgt die Erschliessung ebenfalls ab der Höhenstrasse über die neue Erschliessungsstrasse.
4 Für den Langsamverkehr ist entlang der Höhenstrasse ein neues öffentliches Trottoir auszuweisen.
5 Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Übergangsbereiche zum Erdgeschoss zu achten.
§ 11 Mobilitätskonzept
Der durch die künftigen Nutzungen auf dem Areal erzeugte Verkehr darf den Schwellenwert für Publikumsintensive Anlagen (1'500 Fahrten von Personwagen pro Tag) nicht überschreiten.
§ 12 Abstellplätze / Parkierung
1 Die notwendige Anzahl Parkplätze richtet sich nach § 9 Baureglement der Einwohnergemeinde Egerkingen.
2 Die Parkierung von Motorfahrzeugen, welche nicht der Anlieferung des Gewebes dienen, erfolgt grösstenteils unterirdisch sowie oberirdisch im Bereich "private Verkehrsflächen".
3 Die Parkierung von Lieferfahrzeugen für das Gewerbe in den Baufeldern A1, A2 und A3 erfolgt im Bereich "private Verkehrsflächen" entlang der Höhenstrasse.
4 Im Bereich "private Verkehrsflächen" entlang der Santelestrasse sind maximal 9 Besucherparkplätze für den Teilbereich "Wohnen" zulässig.
5 Parkplätze sind hindernisfrei und ohne Randstein auszugestalten.
6 Für Zweiräder sind Abstellplätze in den Untergeschossen sowie gedeckt im Bereich "private Verkehrsflächen" in genügender Anzahl zur Verfügung zu stellen.
7 Bei etappenweiser Realisierung der Baukörper sind die entsprechenden Parkierungsanteile proportional zu erstellen.

§ 13 Infrastrukturanforderungen

- 1 Innerhalb des Geltungsbereichs und bis zum Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind alle Erschliessungsanlagen für Verkehr, Wasser, Abwasser, Telekommunikation und Elektrizität durch die Bauberechtigten bzw. die Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten.
2 Die im Geltungsbereich geplante Stichstrasse (öffentliche Erschliessungsstrasse), das entlang der Höhenstrasse geplante öffentliche Trottoir (ab der Ortsgrenze von GB Egerkingen Nr. 2115) sowie die Werkleitungen werden durch die Grundeigentümer nach dem Standard und den Vorgaben der Einwohnergemeinde Egerkingen gebaut und finanziert.
3 Die ostsseitige Verlängerung der Santelestrasse (öffentliche Erschliessungsstrasse), die Ausweichteile an der Santelestrasse sowie das öffentliche Trottoir im Südbereich von GB Egerkingen Nr. 2115 werden durch die Einwohnergemeinde Egerkingen gebaut und finanziert.
4 Die ostsseitige Verlängerung der Santelestrasse (öffentliche Erschliessungsstrasse), die Ausweichteile an der Santelestrasse sowie das öffentliche Trottoir im Südbereich von GB Egerkingen Nr. 2115 werden durch die Einwohnergemeinde Egerkingen gebaut und finanziert.

V. UMWELT

- § 14 Abfallentsorgung
Die Zwischenlagerung der für die Entsorgung vorgesehenen Abfälle hat zentral pro Baufeld bzw. zentral beim Wendehammer der neuen öffentlichen Erschliessungsstrasse zu erfolgen.
§ 15 Wasserversorgung, Entwässerung, Versicherung von Meteorwasser
1 Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Geltungsbereichs richten sich nach dem rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) und dem Generellen Wasserversorgungsplan (GWP) der Einwohnergemeinde Egerkingen.
2 Die Erschliessung mit Trink- und Löschwasser ist im Grundsatz in der rechtsgültigen Generellen Wasserversorgungsplanung GWP geregelt.
3 Unbelastetes Regenwasser von Parkfeldern ist nach Möglichkeit oberflächlich diffus zu versickern.
4 Die notwendigen Löschwasserleitungen inklusive Hydranten sind gemäss den Vorschriften der SGV im Baugesuchverfahren aufzuzeigen.
§ 16 Lärmemissionen
1 Im Baugesuchverfahren für das Baufeld A3 ist dafür zu sorgen, dass keine lärmempfindlichen Räume an der Südseite sowie im Südbereich der Ostfassade (über eine Länge von 16 m gemessen ab der Südseite des Baukörpers) angeordnet werden.
2 Bei den Baufeldern W1 und W2 sind die Brüstungen des Bereichs Terrasse / Vorgarten Wohnen sowie aller Balkone alleseitig geschlossen aus "schallhartem" Material auszugestalten.
3 Gegenüber den lärmempfindlichen Nutzungen im Geltungsbereich und in der Nachbarschaft ist der Lärm anhand von baulichen und betrieblichen Massnahmen soweit wie möglich zu begrenzen.
4 Unnötige Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken.
§ 17 Lichtemissionen
Unnötige Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Leifaden, Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen (Amt für Umwelt Kanton Solothurn, 2011), anzuwenden.

§ 18 Bodenschutz

- 1 Im Rahmen des Baugesuchverfahrens für die erste Etappe ist für das ganze Areal ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten und durch das Amt für Umwelt (AÜ) genehmigen zu lassen.
2 Die Realisierung der einzelnen Etappen ist durch einen anerkannten Bodenschutzbegleiter begleiten zu lassen.

§ 19 Störfallvorsorge

- Um die Schutzinteressen der künftigen Nutzungen zu wahren, sind bei den Baufeldern A2 und A3 Massnahmen zur Senkung des Gefährdungspotenzials gemäss der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2013) zu prüfen. Alle Schutzmassnahmen, die wirtschaftlich tragbar sind, sind umzusetzen.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- § 20 Ausnahmen
Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achterswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
§ 21 Inkrafttreten
Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.