



GEMEINDE EGERKINGEN

GESTALTUNGSPLAN

BANNSTRASSE WEST (GB 1666)

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Öffentliche Auflage

vom 17.12.1990 bis 25.01.1991



Vom Gemeinderat beschlossen

am 30.04.1991

Namens des Gemeinderates
Der Ammann Der Gemeindegemeinschaft

Vom Regierungsrat genehmigt

am 24. Juni 1991

Uth. *M. Batty*

mit RRB Nr. 1976

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Schmalzer



WALLIMANN
ARCHITEKTEN AG

KREUZMATTSTRASSE 18, 4702 OENSINGEN, TEL. 062 761066

Ueberbauungsziffer

<u>Geb. Grundfläche</u>	<u>1'476</u>		
Landfläche	3'349	=	0.441
			=====

Art. 5

Nutzungen

Im Baubereich sind nicht wesentlich störende Büro-, Gewerbe-, Dienstleistungs-, Industriebetriebe und eine oder zwei Betriebswohnungen gestattet.

Verkaufsflächen sind nur im EG und nur für Non-Food-Artikel zulässig. (max. 1'300 m² Fläche)

In den Obergeschossen und im Dachgeschoss sind Dienstleistungen, Büros, Gewerbe und eine oder zwei zulässige Wohnungen gestattet.

Zum Dienstleistungs-, Büro- und Gewerbebereich gehören insb. die Sparten:

High Tech, Computer Soft- und Hardware, Büros, Druckerei, Praxen und dergleichen.

Gestattet sind zudem: Galerie-, Ausstellungsräume und Café.

Nutzflächen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss dürfen untereinander ausgetauscht werden.

Verkaufsfläche darf zugunsten von Dienstleistungen reduziert werden.

Der Estrich ist ausschliesslich für Technik und für Nebenräume (Archiv, Abstellraum, und dergleichen) verwendbar.

Art. 6

Gebäudemasse
Baubereich

Vollgeschosse	3
Dachgeschoss zusätzlich	82 % (reduziertes 4.Vollgeschoss)
Estrichgeschoss	lichte Höhe max. 2.0 m
Gebäudehöhe	8.5 m
Oberer Schrägdachabschluss	15.0 m
Gebäudebreite Süd/westlich	27.5 m
Nord/östlich	34.3 m
Gebäudelänge	51.55 m

Die Gebäudehöhen werden ab Niveau neue Erschliessungs-Strasse (Wendeplatz) gemessen.

Art. 7

Park- und
Grünflächen

Gebäudegrundfläche	m2	1'476	44.1 %
Parkflächen			
Verkehrsflächen	m2	893	26.7 %
Grünflächen	m2	980	29.2 %
<hr/>			
Anrechenbare Landfläche	m2	3'349	100 %
<hr/>			

Grünfläche mit Bäumen:

9 Bäume = 9 x 40 m2	m2	360	
Grünfläche	m2	980	
<hr/>			
Grünfläche mit Bäumen	m2	1'340	40 %
<hr/>			

Art. 8

Parkierungsnachweis

Personal	30	30 : 2.5 PF/Arbeitsplatz	=	12
Besucher	30	30 : 1.2 PF/Arbeitsplatz	=	25
Dienstleistung	BGF	3'852 m2 - 296 m2 = 3'556 m2		
		3'556 m2 : 25 m2 = 142		
Personal	147	147 : 2.5 PF/Arbeitsplatz	=	59
Besucher	147	147 : 4 PF/Arbeitsplatz	=	36
Wohnung	1	2 PF/Wohnung	=	1
				<hr/>
Total benötigte Parkfelder				= 133
				=====

Vorhanden	unterirdisch mit Tageslicht	66
	unterirdisch ohne Tageslicht	63
	oberirdisch	<hr/> 4

T O T A L

133

=====

Art. 9

Allgem. Gestaltung
Dachformen, Fassaden

Grundsätzlich sind die Baugestaltung und die Materialien freigestellt, wobei folgende Grundsätze zu berücksichtigen sind:

Die gesamte Ueberbauung soll als architektonische Einheit erscheinen. Die Dachfläche ist mit Ziegel einzudecken.

"Das Fassadenmaterial und die Fargebung für die Baukörper auf GB 1718/1643 und GB 1666 sind im Baubewilligungsverfahren aufeinander abzustimmen und dem Gemeinderat und der Baukommission zu bemustern und durch diese beiden Behörden genehmigen zu lassen."

Die dargestellten Fassaden haben wegleitenden Charakter.

Art. 10

Abgrabungen

Abgrabungen sind nur für Garage-Einfahrten und Keller-Eingänge (Fluchtwege) gestattet, sowie für die Belichtung und Belüftung des 1. Untergeschosses.

Art. 11

Parkplätze, Auto-
einstellhalle,
Anlieferung

Oberirdische Parkplätze sind innerhalb des Geltungsbereiches wie im Plan dargestellt anzulegen (innerhalb der Verkehrsflächen).

Unterirdische Garagen / Einstellplätze sind über höchstens eine Einfahrts- und eine Ausfahrtsrampe zu erschliessen.

Die Anlieferflächen sind wie Parkflächen zu gestalten. Werden sie für die Anlieferung nicht benötigt, können sie auch als Parkierungsflächen genutzt werden.

Für Last- und Lieferwagen ist genügend Park- und Warteraum vorzusehen und entsprechend zu markieren.

Art. 12

Oeffentliche
Fussgängerflächen,
öffentliches
Fusswegrecht

Die im Plan festgelegten Fussgängerflächen sind öffentlich zugänglich und im Grundbuch als öffentliches Fusswegrecht anzumerken. Der Belag ist wasserdurchlässig auszuführen (Verbundsteine o.ä.). Jeglicher Unterhalt und Stromverbrauch für die öffentlichen Fussgängerflächen geht zulasten des Eigentümers.

Art. 13

Bäume, Hecken,
Grünflächen

Die Anzahl und Anordnung der Bäume gemäss Plan ist im wesentlich einzuhalten. Es müssen die im Plan dargestellten Hochstämme gleichzeitig mit den Abschlussarbeiten am Gebäude mit einem Stamm-Ø 100mm gepflanzt werden. Als Bauart ist Kugelhorn analog Allee entlang Dorfbach/ Bahnhofstrasse zu wählen. Die im Plan dargestellten Grünflächen dienen zur gestalterischen Trennung zwischen Strassenraum und Fussgängerbereichen, sie sind naturnah zu gestalten. Nebst Kugelhornbäumen sind einheimische Hecken und Sträucher zu verwenden. Innerhalb des 10.00 m-Zonen-und Immissionsabstandes ist eine dichte zusammenhängende und min. 2.00 m hohe Hecke davor mit drei vereinzelt Bäumen zu pflanzen.

Art. 14

Schutzmauer

Die Mauer ist 1.5 m hoch mit massivem Material geschlossen auszuführen.

Art. 15

Techn. Aufbauten

Technisch notwendige Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Liftaufbauten usw. sind innerhalb des Estrichgeschosses unterzubringen. Kamine, Zu-und Abluftrohre sind über die maximale Firsthöhe (nur Flachdachbereich) hinaus zulässig.

Art. 16

Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.88 (LSV) zugeteilt.
"Der Nachweis über die Einhaltung der Planungswerte bei den lärmempfindlichen Räumen ist im Baugesuchsverfahren gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV zu erbringen (Grundrissanordnung, Schallschutzmassnahmen an den Aussenbauteilen, etc.).
Es dürfen keine Lärm-und Blendlichtreflexionen entstehen, welche die Nachbarliegenschaften belästigen. Es sind lärm-und blendlichtreflexionsfreie Fassadenmaterialien und-Konstruktionen auszuwählen.

Art. 17

Lärmschutzbeitrag

Gemäss separater Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Egerkingen und dem Grundeigentümer, bzw. Bauherrn zahlt dieser für Lärmschutzmassnahmen an die Industrie-/Expresstrasse den Betrag von Fr. 200.-- / pro Personenwagenparkplatz bzw. Fr. 500.-- pro Lastwagenparkplatz (ober- und unterirdische) an die Einwohnergemeinde Egerkingen. Diese Ansätze basieren auf dem Zürcher Baukostenindex Stand vom 31.12.1990. Sie werden auf den Stand der Teuerung im Zeitpunkt der Bauabnahme angepasst. Vorbehalten bleiben weitergehende gesetzliche Bestimmungen, welche die Lärmschutzmassnahmen verteuern würden. In diesem Fall bleibt eine Nachforderung von Beiträgen nachdrücklich vorbehalten.

Art. 18

Reklamen

Hierfür sind die notwendigen separaten Bewilligungen einzuholen. Reklametafeln über der max. Gebäudehöhe sind nicht gestattet.

Art. 19

Abweichungen

Die Baukommission kann geringfügige Abweichungen vom Plan und einzelner dieser Vorschriften gestatten, wenn dadurch das Gesamtkonzept nicht verschlechtert wird und damit keine Mehrnutzung verbunden ist.

Art. 20

Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder nutzungsoptimierenden Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Art. 21

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.