

BGZ BUERO UND GEWERBEZENTRUM EGERKINGEN

BAUGESELLSCHAFT BGZ EGERKINGEN
VERTRETEN DURCH:
KLEINERT GESCHÄFTSHÄUSER AG
SCHÜTZENGASSE 22, 8001 ZÜRICH

TOBIAS J. GERSHACH
PROJEKT DIPL. ARCHITEKT SIA/SA
• PLANE SONNEGGSTR. 88, 8006 ZÜRICH
TEL. 01 / 362 12 11

DATUM: 12. DEZ. 91 mg

GEMEINDE EGERKINGEN

GESTALTUNGSPLAN UNTERFUEHRUNGSSTRASSE

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Oeffentliche Planaufgabe vom 31.1.1992 bis 2.3.1992

Durch Beschluss Nr. 13 vom 22.1.1992

Der Gemeindeamann
Luth

Der Gemeindeschreiber
Muh. Batten

Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde genehmigt

Durch Beschluss Nr. 65 vom 25.3.1992

Der Gemeindeamann
Luth



Der Gemeindeschreiber
Muh. Batten

Vom Regierungsrat genehmigt

Duch Beschluss Nr. 1831 vom 2. Juni 1992

Der Staatsschreiber

Dr. K. Lehmann



Gestützt auf § 14 des Baugesetzes: (Bau G). erlässt die Einwohnergemeinde Egerkingen für das im Plan bezeichnete Gebiet auf der Parzelle GB Nr. 1754 die nachfolgenden Sonderbauvorschriften:

Art. 1

Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften bezwecken die Erstellung eines in der Gewerbezone gut gestalteten Dienstleistungszentrums mit Gewerbeanteil für verschiedene gemäss Gestaltungsplan differenzierte Nutzungsansprüche.

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Egerkingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Art. 2

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan umrandete Gebiet.

Art. 3

Baubereiche

Die Hoch- und Tiefbauten haben innerhalb der entsprechenden Baubereiche zu liegen. Die Fassaden dürfen bis an die Linie gestellt werden. Für vorspringende Bauteile gilt § 48 des kant. Baureglementes. Innerhalb des Immissionsabstandes dürfen weder Hoch- noch Tiefbauten erstellt werden. (Ausnahme: überdeckte Untergeschosse)

Art. 4

Ausnützung

Die max. Ausnützung ist durch die anrechenbaren Bruttogeschossflächen begrenzt. Es gelten die folgenden anrechenbaren Bruttogeschossflächen:

Baubereich	EG	BGF	3'930,0 m2
	1. OG	BGF	3'955,0 m2
	2. OG	BGF	4'200,0 m2
Total	BGF		12'085,0 m2

Grundstücke GB Nr. 1754 8'496,0 m2

./.. Anteil öffentliche Fusswegverbindung Industrie-Strasse-Tschertligasse = 47 m2 (wird nicht abgezogen)

---, - m2

Anrechenbare Landfläche 8'496,0 m2

Ueberbauungsziffer

Anrechenbare Gebäude Grundfläche (BGF)	<u>4'200 m²</u>	
Landfläche	8'496 m ²	= <u><u>0,494</u></u>

Art. 5

Nutzungen

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

Nutzflächen in den Geschossen EG, 1. und 2. OG sind untereinander austauschbar.

Untergeschoss

Lagerflächen sind nur zulässig, soweit die Untergeschosse nicht für Parkplätze und techn. Räume benötigt werden. Lagerflächen sind bewilligungspflichtig.

Erdgeschoss und Obergeschosse

Gestattet sind Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie eine oder zwei betriebsnotwendige Wohnungen.

Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind nur zulässig, wenn sie in einer direkten betrieblichen Verbindung zu einem im Gebäude produzierenden Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb und in einem angemessenen Verhältnis dazu stehen.

Lagerflächen sind nur soweit zulässig, wie sie aus betrieblichen Gründen notwendig sind.

Art. 6

Gebäudemasse
Baubereich

Vollgeschosse	3
Gebäudehöhe	10,50 m
Gebäudebreite Nord/Süd	50,70 m
Gebäuelänge Ost/West	46,95 m / 45,70 m
(Gesamtlänge 103,20 m)	

Art. 7

Park- und
Grünflächen

Gebäudegrundfläche (EG)	m2	3'930	46,3 %
Parkflächen			
Verkehrsflächen	m2	1'970	23,2 %
Grünflächen	m2	2'596	30,5 %
Anrechenbare Landfläche	m2	8'496	100,0 %

Grünflächen mit Bäumen

10 Bäume = 10 x 40 m2	m2	400	
Grünfläche	m2	2'596	
Grünfläche mit Bäumen	m2	2'996	35,2 %

Art. 8

Parkierungsnachweis

Nutzung gemäss Gestaltungsplan:

Gewerbe Erdgeschoss
(Trakt A + B)

BGF m2 3'930

Personal (1 PP/ 62,5 m2) $3'930 \text{ m}^2 : 62,5 \text{ m}^2 = 63 \text{ PP}$

Besucher (1 PP/200,0 m2) $3'930 \text{ m}^2 : 200,0 \text{ m}^2 = 20 \text{ PP}$

Dienstleistungen
(1. + 2. Obergeschoss)

BGF m2 8'155

Beschäftigte $8'155 \text{ m}^2 : 62,5 \text{ m}^2 = 130 \text{ PP}$

Besucher $8'155 \text{ m}^2 : 100,0 \text{ m}^2 = 82 \text{ PP}$

Total benötigte Parkplätze 295 PP

Vorhanden unterirdisch ohne Tageslicht 285 PP
oberirdisch 10 PP

T O T A L 295 PP

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 Materialien und die Farbgebung für die Baukörper auf GB 1754 sind zu bemustern und durch den Gemeinderat und die Baukommission genehmigen zu lassen.

Die dargestellten Fassaden haben wegleitenden Charakter.

Art. 10

Abgrabungen

Abgrabungen sind für Garage-Einfahrten und Keller-Eingänge (Fluchtwege) gestattet.

Art. 11

Parkplätze, Auto-
einstellhalle,
Anlieferung

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

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

Für Last- und Lieferwagen ist genügend Park- und Warteraum vorzusehen und entsprechend zu markieren. Hartflächen mit Ausnahme der Anlieferung und der Garagen-Einfahrt, sind mit unversiegelten Belägen auszuführen.

Art. 12

Oeffentliche
Fussgängerflächen,
öffentliches
Fusswegrecht

Die im Plan festgelegten Fussgängerflächen sind öffentlich zugänglich und im Grundbuch als öffentliches Fusswegrecht anzumerken.

Art. 13

Bäume, Hecken
Grünflächen

Die Anzahl und Anordnung der Bäume gemäss Plan ist im wesentlichen einzuhalten.

Die Bäume müssen einen Stamm- ϕ von 100 mm aufweisen und sind gleichzeitig mit den Abschlussarbeiten am Gebäude zu pflanzen.

Zu verwendende Baumart: Kugelahorn (analog Allee entlang Dorfbach/Bahnhofstrasse).

Die im Plan dargestellten Grünflächen sind naturnah zu gestalten. Es sind einheimische Bäume, Hecken und Sträucher zu verwenden. Innerhalb des 10,0 m Zonen- und Immissionsabstandes ist eine dichte, zusammenhängende und min. 2,0 m hohe Hecke mit vereinzelt Bäumen zu pflanzen.

Art. 14

Techn. Aufbauten

Technisch notwendige Aufbauten und Installationen wie Lüftungs- und Klimaanlage, Liftmotorenräume, Kamine und dergleichen dürfen eine Fläche nicht überschreiten, die max. 1/7 der gesamten Dachfläche beträgt. Die Aufbauten müssen architektonisch gut gestaltet sein.

Art. 15

Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplanes ist der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1988 (LSV) zugeteilt (Zonenplanung abgeschlossen). "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 Lärmreflexionen entstehen, welche die Nachbarliegenschaften belästigen.

Art. 16

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 unterirdisch) 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 Lärmschutzmassnahme verteuern würden. In diesem Fall bleibt eine Nachforderung von Beiträgen ausdrücklich vorbehalten.

Art. 17

Reklamen Hierfür sind die notwendigen separaten Bewilligungen einzuholen. Reklametafeln über der max. Gebäudehöhe (10,50 m) sind nicht gestattet.

Art. 18

Bauetappen Bei etappenweiser Realisation des Bauvorhabens sind die entsprechenden Nutzungs- und Parkplatzanteile (Art. 5 + 8) prozentual einzuhalten.

Art. 19

Abweichungen Die Baukommission kann geringfügige Abweichungen vom Plan und einzelner dieser Vorschriften gestattet, 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.