

GESTALTUNGSPLAN
TREBOR AG

SITUATION 1:500 / SCHNITTE 1:200

GENEHMIGUNGSPLAN

GESCHÄFTS- UND GEWERBEHAUS

TREBOR IMMOBILIEN AG BASEL
VERTRETEN DURCH:
WOHN- UND GEWERBEBAU
MÜLLER UND PARTNER BASELBSB+Partner
Ingenieure und Planer19. MAI 1993 / 6 APR 1993 / CH M. / HS / TB
6359 / ROLLE 1995ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM 14. JUNI 1993 BIS 13. JULI 1993
DURCH BESCHLUSS NR. 95 VOM 26. MAI 1993

DER GEMEINDERÄSIDENT:

DER GEMEINDESCHREIBER:

VOM GEMEINDERAT DER EINWOHNERGEMEINDE EGERKINGEN GENEHMIGT
DURCH BESCHLUSS NR. 148 VOM 11. AUG. 1993
EINWOHNERGEMEINDE EGERKINGEN

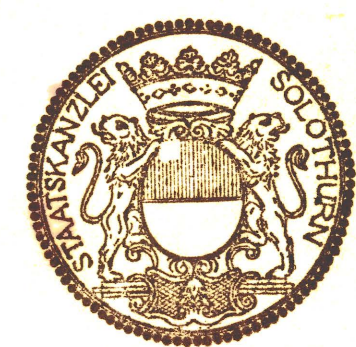
DER GEMEINDERÄSIDENT:

DER GEMEINDESCHREIBER:

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT
DURCH BESCHLUSS NR. 3097 VOM 14. SEP. 1993

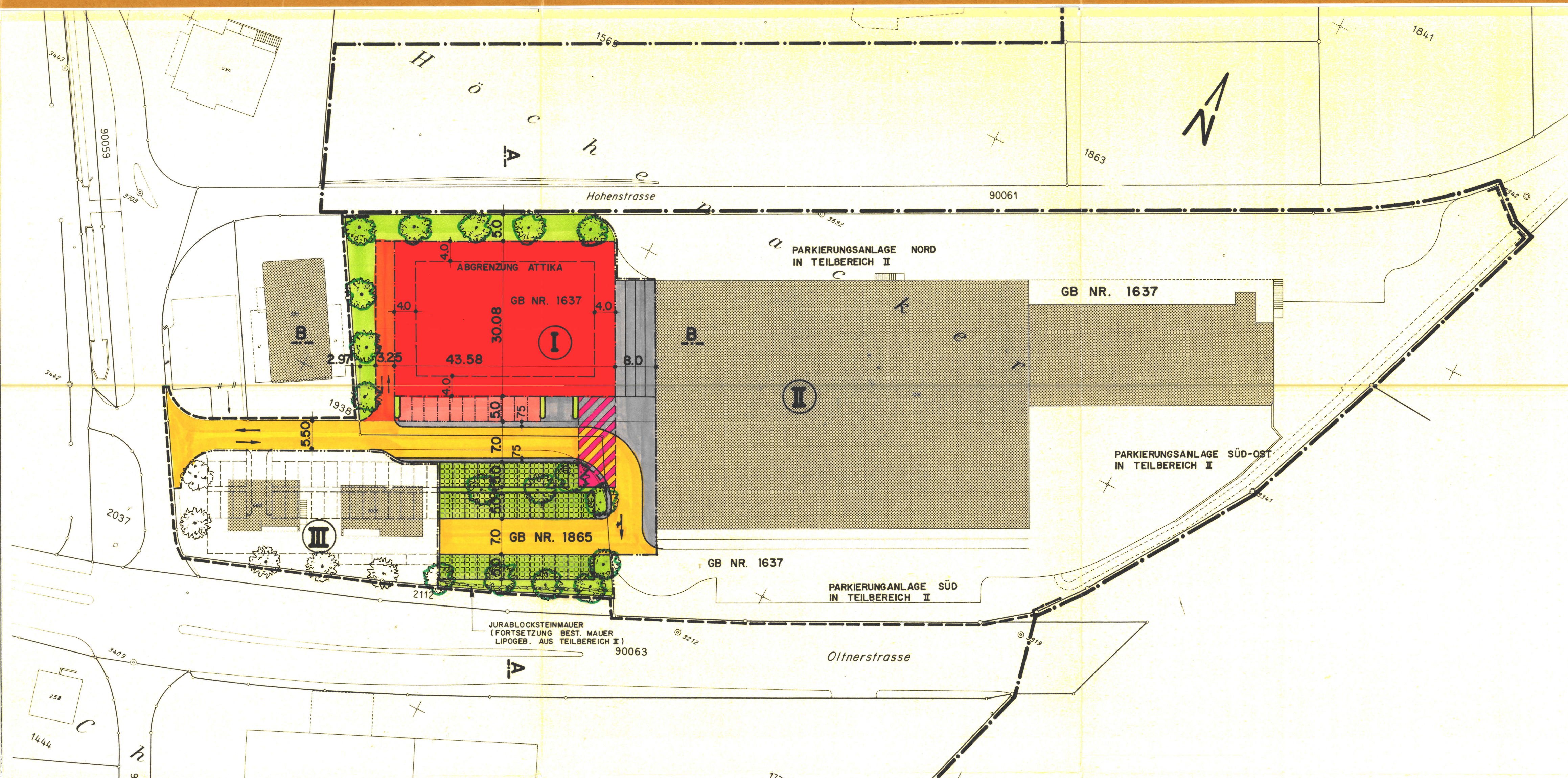
DER STAATSSCHREIBER:

Dr. K. Rumschlag

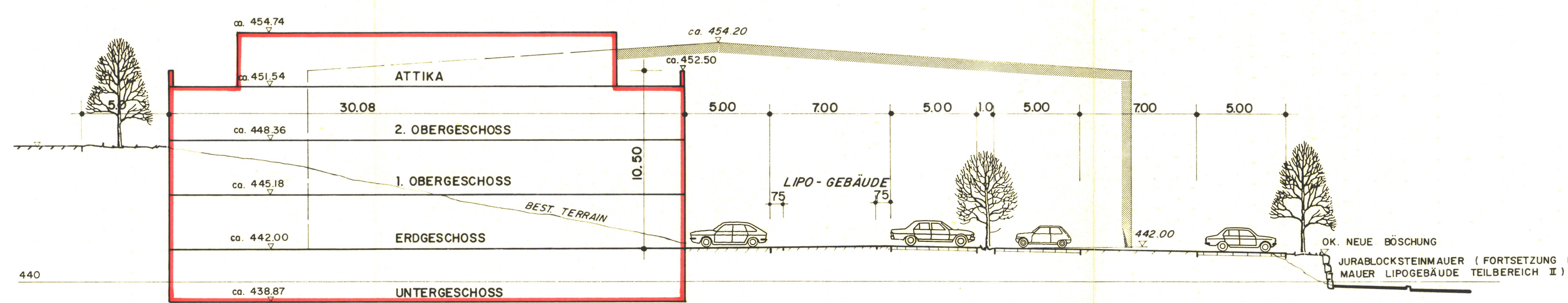


LEGENDE

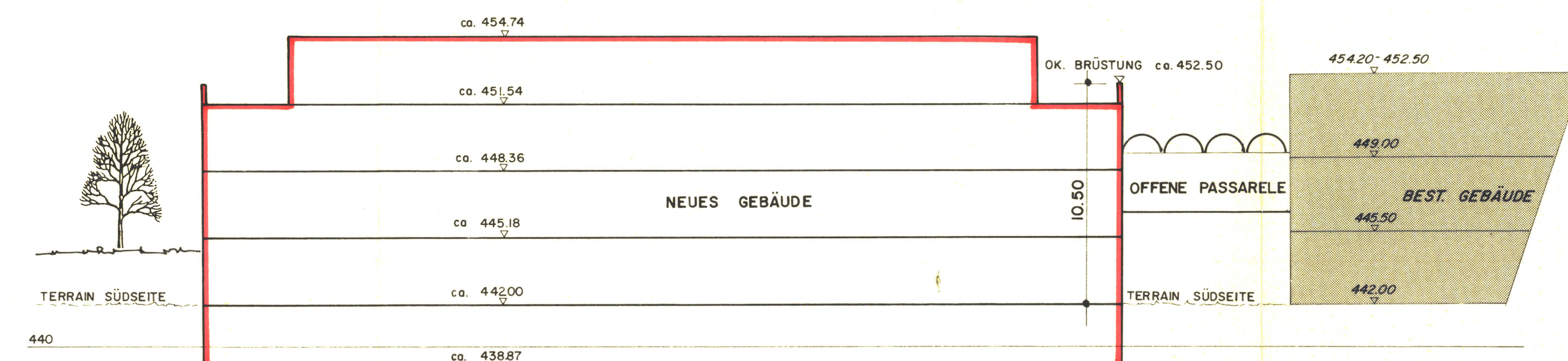
- GELTUNGSBEREICH
- BAUZONENGRENZE
- BEST. BAUTEN
- ABGRENZUNG DER TEILBEREICHE
- BAUBEREICH HAUPTGEBÄUDE
- BAUBEREICH RAMPE EINSTELLHALLE
- FUSSGÄNGERBEREICHE UND PASSARELLE
- WENDEPLATZ FÜR DIE ANLIEFERUNG
- PARKPLÄTZE MIT RASENGITTERSTEINEN
- PARKPLÄTZE MIT BELAG
- ZU- UND WEGFAHRT
- GRÜNFLÄCHEN
- BÄUME



SCHNITT A-A 1:200



SCHNITT B-B 1:200



SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Gestützt auf Paragraph 14 sowie Paragraphen 44 - 47 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 1. Juli 1992 (PBG) erlässt die Einwohnergemeinde Egerkingen für den in der Gestaltungsplan Trebor AG bezeichneten Geltungsbereich die nachfolgenden Sonderbauvorschriften:

Zweck

Art. 1

Der vorliegende Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften betreffen die Erstellung eines in der Gewerbezone attraktiv gestalteten Geschäfts- und Gewerbehäuser für verschiedene, gemäss Gestaltungsplan differenzierte Nutzungsansprüche.

Er zeigt eine Überbauung, bei welcher der Boden haushälterisch genutzt wird und gleichzeitig eine vielfältige Nutzung ermöglicht.

Geltungsbereich

Art. 2

Der Geltungsbereich wird im Plan durch eine dick gestrichelte Linie dargestellt und umfasst 3 Teilbereiche:

Teilbereich I: Neues Geschäfts- und Gewerbehäuser auf Parzelle GB Nr. 1637, inkl. Parkierungsanlage auf Parzelle GB Nr. 1865.

Teilbereich II: Bestehendes Lipo-Gebäude auf Parzelle GB Nr. 1637 mit Parkierungsanlage.

Teilbereich III: Bestehende "Renolit" Musterhäuser auf Parzelle GB Nr. 1865. (Reserverfläche für die Erweiterung der Parkierungsanlage)

Es bleibt vorbehalten, die Teilbereiche von den einzelnen Parzellen abtrennen und einer neuen Parzelle zuzuordnen.

Nutzung

Art. 3

Teilbereich I: Zulässig sind nicht oder nur mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe, inkl. allfällige, betriebsnotwendige Abwärtswohnungen.

Zugelassen sind nur Betriebe mit Non-Food-Artikeln. Die Verkaufsfläche darf zugunsten von Dienstleistungsbetrieben reduziert werden.

Die jeweilige Nutzung ist vor Bezug der Räumlichkeiten mit Angabe der genutzten Fläche der Baukommission zur Genehmigung einzureichen.

Die vorgesehene Nutzfläche soll wie folgt aufgeteilt werden:

- max. 1/3 Parkierung, Fabrikation und Lager
- max. 1/3 Verkaufs- und Ausstellungsfläche
- min. 1/3 Fläche für Dienstleistung, Büro, Verwaltung, Betriebs- und Abwärtswohnungen

Eine wesentliche Abweichung von diesen Werten muss vom Gemeinderat bewilligt werden.

Das Untergeschoss dient grundsätzlich der Parkierung. Andere Nutzungen, insbesondere auch Lager, sind aber nur bis max. 1/3 gestattet, sofern dies die Parkierung zulässt.

Es sind max. 2 betriebsabhängige Abwärtswohnungen mit insgesamt max. 360 m² Bruttogeschossfläche zugelassen.

Teilbereich II: Bestand und Ersatz der bestehenden Bauten in gleichen Volumen ist im Rahmen der bestehenden Bau- und Zonenvorschriften gewährleistet.

Bei einer wesentlichen Änderung des Volumens und der Nutzung ist eine Änderung des Gestaltungsplanes im Nutzungsplanverfahren erforderlich.

Teilbereich III: Reserverfläche für die Erweiterung der Parkierungsanlage nach Bedarf, anstelle der Renolithhäuser.

Parkierungsanlagen

Art. 4

Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach Paragraph 42 KBV, Anhang IV.

Die Anzahl der Parkplätze muss vor jeder Nutzungsänderung neu nachgewiesen werden.

Gleichzeitig mit der Erstellung des neuen Geschäfts- und Gewerbehäuser werden die Parkplätze im Teilbereich I realisiert. Sie befinden sich im Untergeschoss des Hauptgebäudes sowie südlich des Neubaus innerhalb der vorgesehenen Bereichslinien. Im Sinne von Paragraph 42, Abs. 3 und 4 KBV, werden die überzähligen Parkplätze des Teilbereiches II für den Teilbereich I mitbenutzt. Die Parkplatzbenutzung der Teilbereiche I und II ist entsprechend zu regeln und zu signalisieren.

Durch Abbruch der Renolithhäuser kann die Parkierungsanlage um mindestens 15 Parkplätze erweitert werden. Diese Erweiterung wird jedoch erst bei nachgewiesenem Bedarf realisiert. Über das Bedürfnis entscheidet die Baubehörde.

Das gegenseitige Nutzungsrecht ist im Grundbuch einzutragen.

Sonderbauvorschriften

Art. 5

Die nachfolgenden Sonderbauvorschriften gelten ausschliesslich für den Teilbereich I.

Ausnützung

Art. 6

Die max. Ausnützung ergibt sich aus den maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschosszahlen.

Für den Teilbereich I werden die max. Nutzflächen wie folgt festgesetzt:

Untergeschoss	= 1'311 m ²
Erdschoss	= 1'311 m ²
1. Obergeschoss	= 1'311 m ²
2. Obergeschoss	= 1'311 m ²
Attikageschoss	= 816 m ²
Total	= 6'060 m ²

Baubereiche

Art. 7

Die Hoch- und Tiefbauten dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

Die Fassaden dürfen bis an die Baubereichslinien gestellt werden.

Für vorspringende Teile gilt Paragraph 48 KBV.

Gebäudehöhen

Art. 8

Die max. Gebäudehöhe ergibt sich aus den Massen in den Schnitt-Darstellungen. Sie darf talwärts 10.50 m nicht übersteigen. Eine Unterschreitung ist zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte, nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan nicht in den Grundzügen verändert wird.

Überbauungsziffer

Art. 9

Die Überbauungsziffer gemäss Paragraph 35 KBV ergibt sich aus den in Plan festgelegten Baubereichen. Sie darf 50 % nicht übersteigen.

Bei Abparzellierung sind die Transporte der Überbauungsziffer gemäss Paragraph 38 KBV im Grundbuch einzutragen.

Grünflächensziffer

Art. 10

Die Grünflächensziffer ist die Verhältniszahl zwischen Grünfläche und anrechenbarer Landfläche und muss mindestens 20 % betragen. Bei Abparzellierung sind die Transporte der Grünflächensziffer gemäss Paragraph 38 KBV im Grundbuch einzutragen.

Kleinbauten

Art. 11

Öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, können als eingeschossige An- und Nebenbauten, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen, ausserhalb der festgelegten Baubereiche erstellt werden.

Baulinien-, Grenz- und Gebäudeabstände

Art. 12

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkt dinglicher Rechte. Wo dies im Plan angezeigt ist, sind die Fassaden mit unter-schrittenem Gebäudeabstand entsprechend der Weisung der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) als geschlossene Brandmauer oder feuerhemmend auszubilden. Die Baubehörde hat die Gesuche diesbezüglich vor Erteilung der Baubewilligung der SGV zu unterbreiten.

Gestaltung

Art. 13

Grundsätzlich sind die Detailgestaltungen und die Wahl der Materialien freigestellt. Sie müssen durch die Baukommission im Rahmen des Baugesuches noch bewilligt werden.

Es sind die folgenden Grundsätze zu berücksichtigen:

- Die gesamte Überbauung der Parzellen GB Nr. 1637 und 1865 soll als architektonische Einheit erscheinen.
- Die Fassaden dürfen nicht in greller oder glänzender Farbe erscheinen.
- Das Fassadenmaterial ist zu bemustern.

Erschliessung

Art. 14

Die Erschliessung hat gemäss den im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen von der Bachmattstrasse her zu erfolgen.

Das Untergeschoss für die Parkierung ist über höchstens eine Einfahrts- und eine Ausfahrtsrampe zu erschliessen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind sämtliche Verkehrsmittel von Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausstattung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdschössen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

Teilbereich I
Parkierungsanlage

Art. 15

Bei der Überbauung des Teilbereiches I muss die Zufahrt zur Parkierungsanlage demotell, welche auf GB Nr. 1865 liegt, geändert werden. Die westliche Zufahrt ist zu schliessen und durch eine solche von Süden her zu ersetzen.

Oberirdische Parkplätze sind, mit Ausnahme der Parkplätze entlang des Hauptgebäudes, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine) zu versehen.

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

Den Moped- und Velobehützern müssen Abstellflächen sichergestellt werden, die der Grösse des Bauvorhabens angepasst sind. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

Umgebungsgestaltung

Art. 16

Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Wegweisend ist der Gestaltungsplan.

Dieser hat min. folgende Angaben zu enthalten:

- Terraingestaltung (Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Mauern, wobei das bestehende Terrain möglichst zu übernehmen ist). Das gestaltete Terrain hat natürlich zu wirken. Die alten und neuen Terrinkonten sind anzugeben.
- Gestaltung der Grünbereiche
- Gestaltung der Fusswege, Hauszugänge, Parkplätze, Containerplätze
- Bepflanzung mit einheimischen Bäumen (Hochstämmen) und Sträuchern. Die bestehende Baumbepflanzung beim Lipo-Gebäude (Teilbereich II) muss übernommen werden.

Bäume, Hecken, Grünflächen

Art. 17

Die Anzahl und Anordnung der Bäume gemäss Gestaltungsplan sind im wesentlichen einzuhalten. Es müssen die im Plan dargestellten Hochstamm-Bäume, gleichzeitig mit den Abschlussarbeiten an Gebäude, mit einem minimalen Stammdurchmesser von 50 mm gepflanzt werden. Es sind dieselben Hochstamm-Bäume, wie beim bestehenden Lipo-Gebäude vorgeschrieben, zu pflanzen. Die ausgewiesenen Grünflächen sind naturnah zu gestalten. Es sind standortgerechte, einheimische Hecken und Sträucher zu verwenden.

Dachflächen

Art. 18

Dachflächen sind zu begrünen oder als begehbbare Terrassen oder Dachgärten zu gestalten.

Reklamen

Art. 19

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

Lärmschutz

Art. 20

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.1988 (LSV) zugeteilt.

Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungswerte überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauten zu ergreifen.

Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Lärmschutzgutachten einzureichen. Das Gutachten ist durch ein ausgewiesenes Büro zu erstellen.

Ausnahmen

Art. 21

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

Stellung z. Bauordnung

Art. 22

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

Grundbuchvermerk

Art. 23

Der vorliegende Gestaltungsplan ist im Grundbuch anzumerken (Parzelle GB Nr. 1637 und 1865).

Schlussbestimmungen

Art. 24

Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften unterliegt dem Verfahren nach Paragraph 15 ff. des Planungs- und Baugesetzes. Sie treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.