

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 im Gestaltungsplan Trebor AG bezeichneten Geltungsbereich die nachfolgenden Sonderbauvorschriften:

Zweck	Art. 1 Der vorliegende Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften bezwecken die Erstellung eines in der Gewerbezone attraktiv gestalteten Geschäfts- und Gewerbehauses für verschiedene, gemäss Gestaltungsplan differenzierte Nutzungsansprüche. Er zeigt eine Überbauung, bei welcher der Boden häushälterisch 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: <u>Teilbereich I:</u> Neues Geschäfts- und Gewerbehaus auf Parzelle GB Nr. 1637, inkl. Parkierungsanlage auf Parzelle GB Nr. 1865. <u>Teilbereich II:</u> Bestehendes Lipo-Gebäude auf Parzelle GB Nr. 1637 mit Parkierungsanlage. <u>Teilbereich III:</u> Bestehende "Renolit" Musterhäuser auf Parzelle GB Nr. 1865. (Reservefläche für die Erweiterung der Parkierungsanlage) Es bleibt vorbehalten, die Teilbereiche von den einzelnen Parzellen abzutrennen und einer neuen Parzelle zuzuordnen.
Nutzung	Art. 3 <u>Teilbereich I:</u> Zulässig sind nicht oder nur mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe, inkl. allfällige, betriebsnotwendige Abwartwohnungen. 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 Abwartwohnungen 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 Abwartwohnungen mit insgesamt max. 360 m2 Bruttogeschossfläche zugelassen. <u>Teilbereich II:</u> Bestand und Ersatz der bestehenden Bauten im 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. <u>Teilbereich III:</u> Reservefläche für die Erweiterung der Parkierungsanlage nach Bedarf, anstelle der Renolithäuser.
Parkierungsanlagen	Art. 4 Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchverfahren 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 Gewerbehauses 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 Renolithäuser kann die Parkierungsanlage um mindestens 35 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 Geschossezahlen. Für den Teilbereich I werden die max. Nutzflächen wie folgt festgesetzt: Untergeschoss = 1'311 m2 Erdgeschoss = 1'311 m2 1. Obergeschoss = 1'311 m2 2. Obergeschoss = 1'311 m2 <u>Attikageschoss = 816 m2</u> Total = 6'060 m2 =====
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 talseits 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 im Plan festgelegten Baubereichen. Sie darf 50 % nicht übersteigen. Bei Abspazellierung sind die Transporte der Überbauungsziffer gemäss Paragraph 38 KBV im Grundbuch einzutragen.
Grünflächenziffer	Art. 10 Die Grünflächenziffer ist die Verhältniszahl zwischen Grünfläche und anrechenbarer Landfläche und muss mindestens 20 % betragen. Bei Abspazellierung sind die Transporte der Grünflächenziffer 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 unterschrittenem 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 Verkehrsflächen vom Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten. Es ist auf eine behindertengerechte Ausstattung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen 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 Domotel, 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 Velobenützern 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 Umgebungspan 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 Terraintöten sind anzugeben. - Gestaltung der Grünbereiche - Gestaltung der Fusswege, Hauszugänge, Parkplätze, Containerplätze - Bepflanzung mit einheimischen Bäumen (Hochstämmern) und Sträucher. 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 Hochstammabäume, gleichzeitig mit den Abschlussarbeiten am Gebäude, mit einem minimalen Stammdurchmesser von 50 mm gepflanzt werden. Es sind dieselben Hochstammabäume, 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 begehbare Terrassen oder Dachgärten zu gestalten.
Reklamen	Art. 19 Hiefür 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 Aussenbauteilen 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 wohngygenischen 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 dazugehörenden Sonderbauvorschriften unterliegt dem Verfahren nach Paragraph 15 ff. des Planungs- und Baugesetzes. Sie treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.