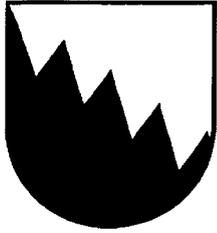


50/140 + 141



Gemeinde Hägendorf

**Gestaltungsplan Industrie West
GB Nr. 180/ 185/ 199/ 1851 / 2097**

Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage: 07.02.2011 – 08.03.2011

Beschlossen durch den Gemeinderat Hägendorf am: 04.04.2011

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch den Regierungsrat am 09.08.2011 mit RRB Nr. 2011/1599

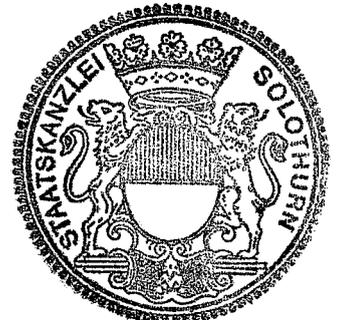
Der Staatsschreiber:

Publikation im Amtsblatt Nr. 31-32

vom 12.8.11

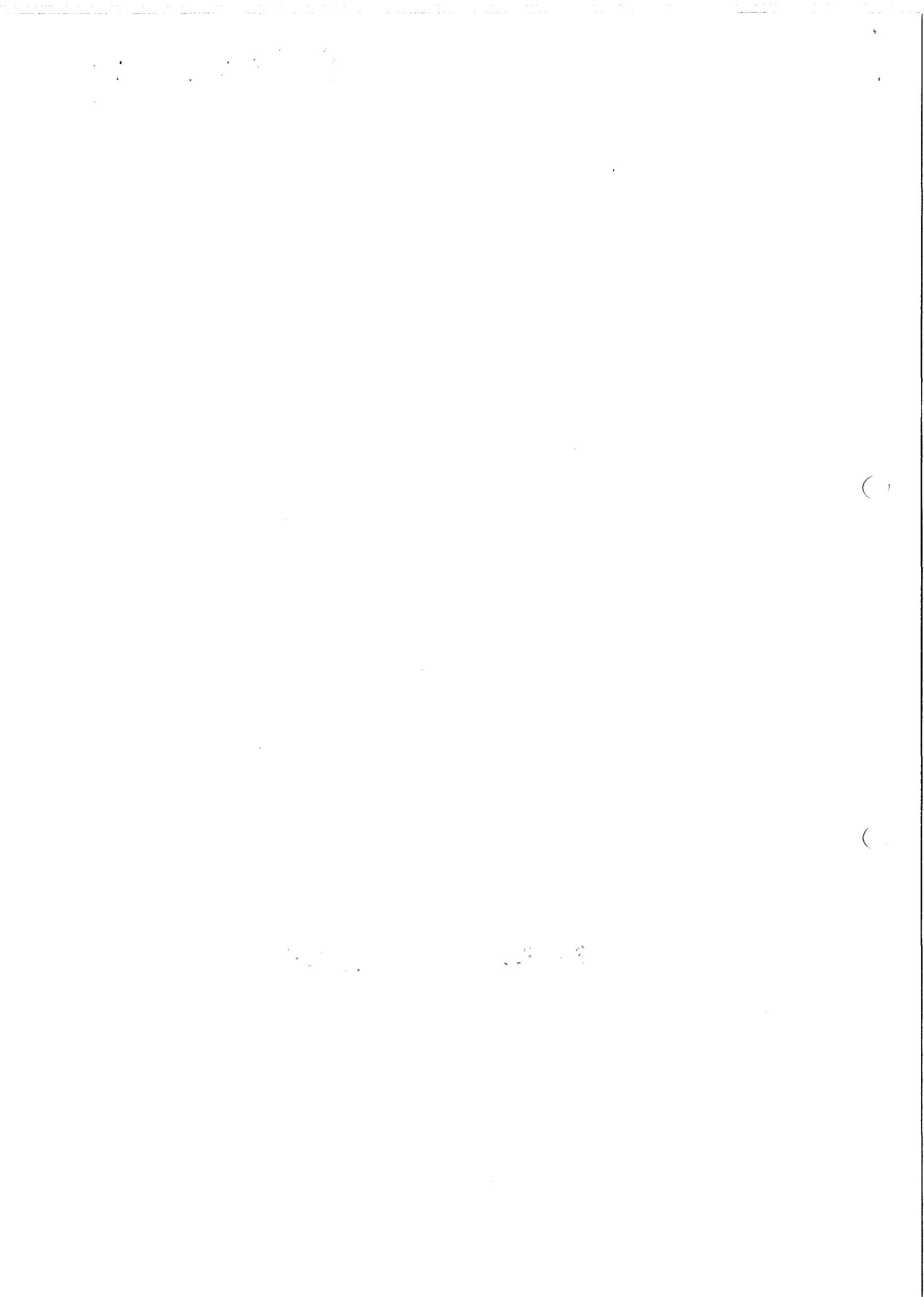
Hägendorf/Olten, 17.08.2011

5233 /su



Frey+Gnehm Olten AG Ingenieure für Tel +41(0) 82 206 24 24
Leberngasse 1 Bautechnik Fax +41(0) 82 206 24 25
Postfach Raumplanung info@frey-gnehm.ch
CH-4803 Olten Umweltschutz www.frey-gnehm.ch

frey|gnehm



Inhaltsverzeichnis:

1. Grundsätze

- § 1 Zweck
- § 2 Geltungsbereich und Inhalt
- § 3 Übergeordnete Rechtsgrundlage

2. Baubereiche

- § 4 Baubereiche
- § 5 Grenzabstände
- § 6 Revers
- § 7 Anlagen und Bauteile ausserhalb der Baubereiche
- § 8 Gleisanschluss
- § 9 Höhenkoten

3. Gestaltung

- § 10 Gestaltung der Bauten
- § 11 Umgebungsgestaltung

4. Umwelt

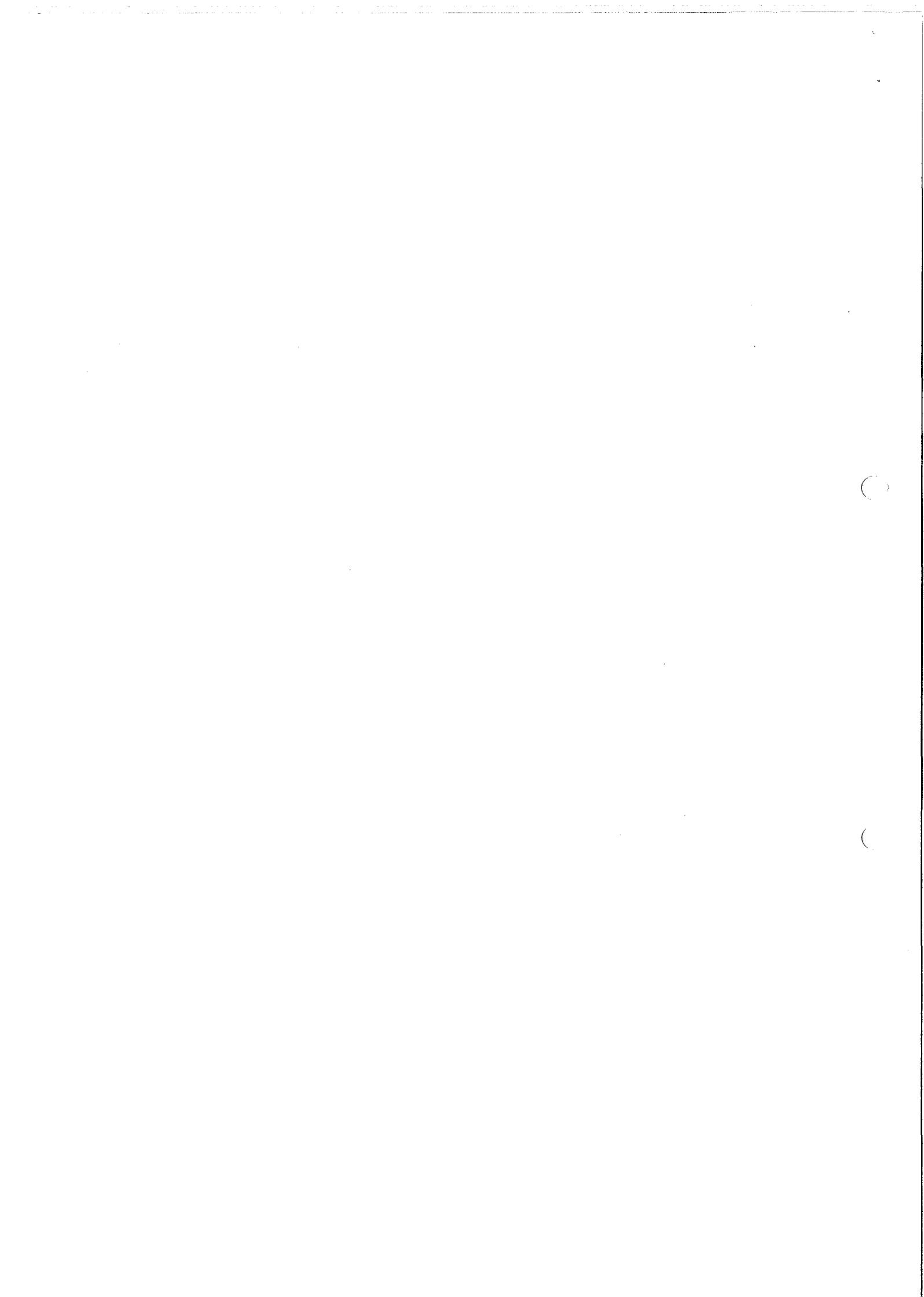
- § 12 Bodenschutz
- § 13 Meteorwasser
- § 14 Gefahrenschutz Dünnern
- § 15 Lärmschutz
- § 16 Luftreinhaltung

5. Erschliessung

- § 17 Erschliessung
- § 18 Abstellplätze
- § 19 Controlling Verkehrsaufkommen

6. Schlussbestimmungen

- § 20 Etappierung
- § 21 Ausnahmen
- § 22 Inkrafttreten



1. Grundsätze

§ 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan Industrie West GB Nr. 180/ 185/ 199/ 1851/ 2097 regelt die Erweiterung des bestehenden Logistikbetriebes im Gebiet Industrie West zum güterverkehrsintensiven Betrieb.

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

¹ Der Geltungsbereich bezieht sich auf den im Plan mit einer schwarz gestrichelten Linie festgelegten Bereich.

² Der Gestaltungsplan besteht aus den Sonderbauvorschriften und dem Plan Nr. 5233-01 im Massstab 1:500.

§ 3 Übergeordnete Rechtsgrundlage

¹ Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Hägendorf und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

2. Baubereiche

§ 4 Baubereiche

¹ Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan eingetragenen Baubereiche errichtet werden. Zugänge zu Kellern oder Tiefgaragen und Treppen von Notausgängen sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.

² In den Baubereichen der Erweiterung sind folgende Nutzungen zulässig:

- Baubereiche 1-3: Logistikplattform mit Verladerampen, Büro und zugehörige Nebenräume
- Baubereich 4: Werkstatt, Büro, Nebenräume

³ In den bestehenden Gebäuden sind folgende Nutzungen zulässig:

- Werkstatt, Tankstelle, Lager, Büro, Nebenräume und eine betriebsnotwendige Wohnung

⁴ In den Baubereichen sind folgende Gebäudehöhen zulässig:

- Baubereich 1: Gebäudehöhe max. 26.5 m,
- Baubereich 2: Gebäudehöhe max. 13.0 m, Aufstockung
- Baubereich 3: Gebäudehöhe max. 26.5 m, auskragend mit Freihaltung für Gleisanschluss
- Baubereich 4: Gebäudehöhe max. 10.5 m

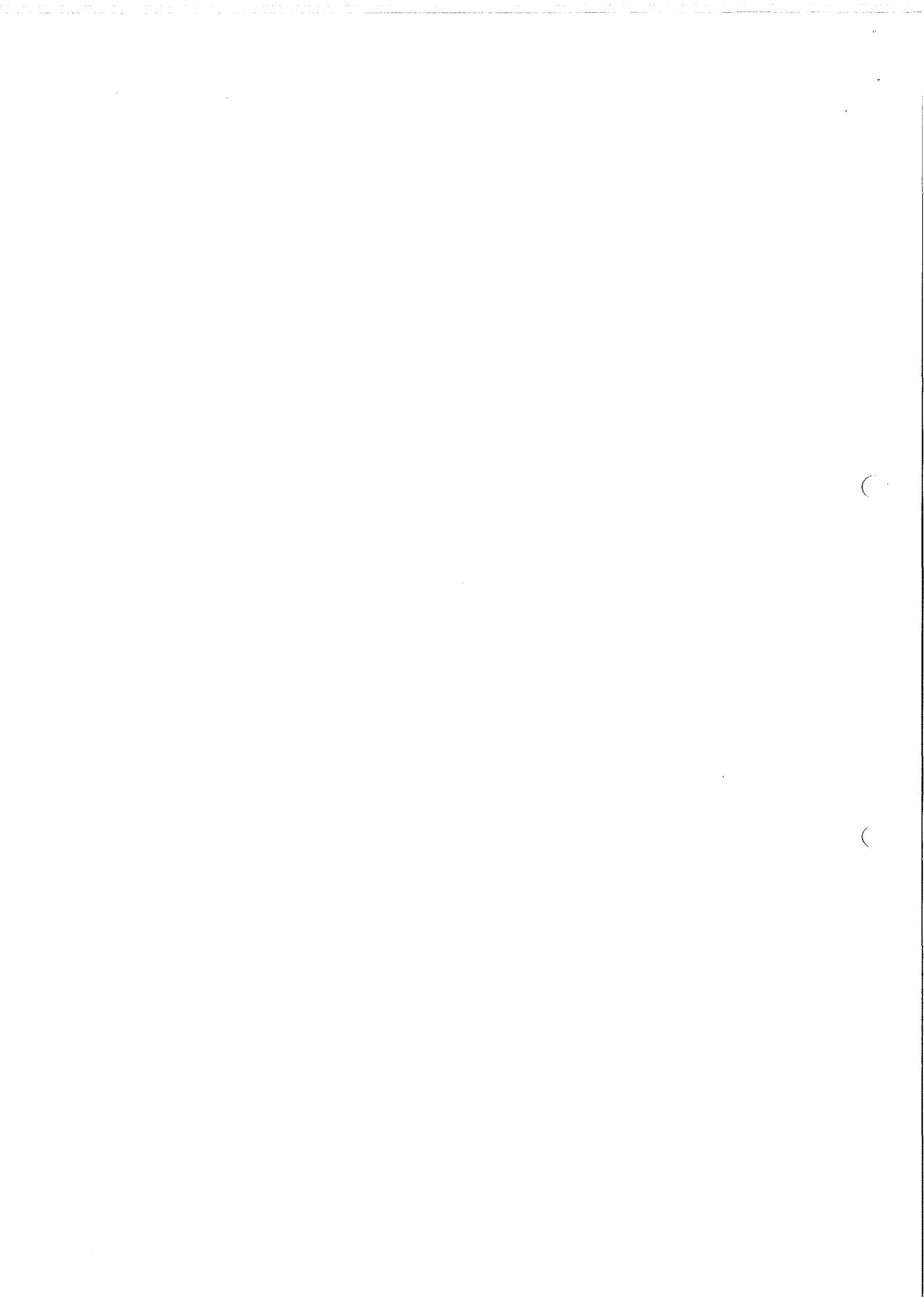
⁵ Technische bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Treppenhaus, Technikraum sind bis zu einer Gesamtfläche von 150 m² zulässig und dürfen die maximale Gebäudehöhe und die maximale Gebäudedachkote überschreiten. Solaranlagen dürfen auf der gesamten Dachfläche erstellt werden.

§ 5 Grenzabstände

¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen keiner dinglicher Rechte, wenn der gesetzliche Abstand unterschritten wäre. Die Grenzabstände und Gebäudeabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten oder gemäss KBV §26 zu regeln. Gegenüber der Zonengrenze sind die Grenzabstände einzuhalten.

§ 6 Revers

¹ Die Ausnahmegewilligung für die im Bauverbotsbereich erstellten Parkplätze auf GB Nr. 2097 wird mit dem Gestaltungsplan erteilt. Werden zu einem späteren Zeitpunkt gewässerbauliche Massnahmen im öffentlichen Interesse in diesem Abschnitt notwendig, so sind die Parkplätze innerhalb des Bauverbotsbereiches entschädigungslos rückzubauen.



§ 7 Anlagen und Bauteile ausserhalb der Baubereiche

- 1 Ausserhalb der Baubereiche sind Anlagen der Infrastruktur wie z.B. Elektroanschlüsse, Erschliessung, Parkierung, Aussenraumgestaltung (Bepflanzung), Entwässerung, Energieerzeugung wie Sonnenkollektoren, Signalisation und Werbeträger zulässig. Es gelten die einschlägigen kantonalen und kommunalen Vorschriften und Verordnungen.
- 2 Im Bereich Vordach sind jeweils Vordächer zulässig. Zusätzliche Überdachungen im Bereich der Parkierung und der Vorplätze sind generell zulässig, soweit die einschlägigen kantonalen und kommunalen Vorschriften und Verordnungen eingehalten werden.
- 3 Das Areal kann mit einem Zaun geschützt werden. Die maximale Höhe des Zaunes beträgt 2.0 m. Die genaue Lage und Höhe des Zaunes ist im Umgebungsplan im Baugesuchsverfahren darzustellen.

§ 8 Gleisanschluss

- 1 Für eine spätere mögliche Realisierung eines Gleisanschlusses wird entlang der Dünnern ein Bereich von 15 m Breite und 6.75 m Höhe von Bauten freigehalten.
- 2 Bei einem Bauvorhaben oder grösseren Ausbau ab dem Jahr 2015 ist innerhalb der Firma F. Murpf AG nachzuweisen, ob ein Gleisanschluss sinnvoll ist. In diesem Fall ist dieser an einem geeigneten Standort im Rahmen des Bauvorhabens zu realisieren. Der Nachweis wird den kantonalen Amtsstellen und der Einwohnergemeinde Hägendorf unterbreitet.
- 3 Die F. Murpf AG arbeitet im Planungsverfahren Erschliessungsplan Stammgleis Hägendorf - Wangen bei Olten mit, damit ein Gleisanschluss Industrie Ost für die Firma F. Murpf AG sichergestellt werden kann.

§ 9 Höhenkoten

- 1 Die im Plan eingetragenen Koten neu gestaltetes Terrain sind +/- 1.0 m einzuhalten ausser für Zugänge in Keller oder Tiefgaragen.
- 2 Die maximalen Gebäudedachkoten ohne technische Aufbauten sind im Gestaltungsplan bezeichnet.

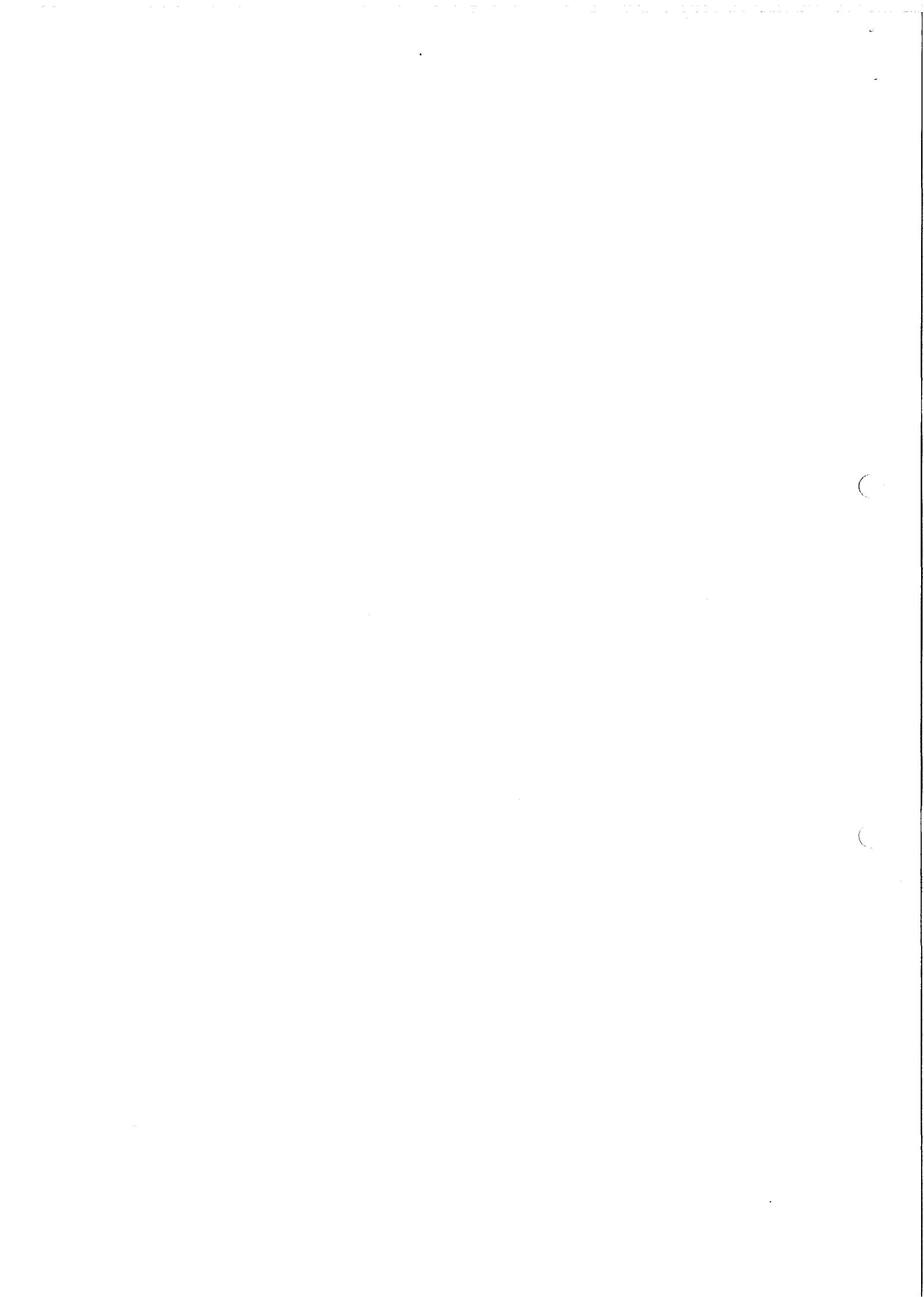
3. Gestaltung

§ 10 Gestaltung der Bauten

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass ein befriedigendes Gesamtbild entsteht.
- 2 Der Baubehörde ist im Baubewilligungsverfahren ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.

§ 11 Umgebungsgestaltung

- 1 Die Grünbereiche sind als extensive Böschungen anzulegen oder im natürlichen Zustand zu belassen.
- 2 Die Bepflanzung ist mit einheimischen, standortgerechten Heckensträuchern und Hochstamm-bäumen (Laubbäume) vorzunehmen.
- 3 Im Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsplan mit der Angabe der Anzahl, Lage und Art der Bepflanzung, der Entsorgungseinrichtungen und der Materialisierung der Erschliessungsflächen einzureichen.
- 4 Die im Plan vorgesehenen Bäume sind bei einem Abgang zu ersetzen.



4. Umwelt

§ 12 Bodenschutz

- 1 Mit dem Bauvorhaben wird Ober- und Unterboden beeinträchtigt. Es ist ein Bodenschutzkonzept erarbeiten zu lassen. Vor der Baubewilligung ist dieses durch die Fachstelle Bodenschutz im Amt für Umwelt zu genehmigen.
- 2 Das Bodenschutzkonzept ist Bestandteil der verbindlichen Submissionsunterlagen.
- 3 Für die Umsetzung der Bodenschutzmassnahmen in der Planungs- sowie während der Bauphase ist durch die Bauherrschaft eine bodenkundliche Baubegleitung durch eine anerkannte Fachperson zu bestimmen, welche durch die Fachstelle Bodenschutz bestätigt werden muss. Diese hat die Interessen des Bodenschutzes in allen Phasen des Projektes wahrzunehmen und ist weisungsberechtigt.
- 4 Die bodenkundliche Baubegleitung hat Massnahmen aufzuzeigen, welche die Verbreitung der invasiven Neophyten verhindern.

§ 13 Meteorwasser

- 1 Das neu anfallende Meteorwasser ist im Areal gemäss den einschlägigen Vorschriften mit Retentionsmassnahmen der Dünnern zuzuführen oder oberflächlich mit durchlässigem Oberbau zu versickern. Dazu ist im Baubewilligungsverfahren ein entsprechender Nachweis einzureichen.
- 2 Die neuen Flachdächer sind als extensiv begrünte Dachflächen auszuführen (nährstoffarmes Substrat, einheimische standortgerechte Pflanzen).

§ 14 Gefahrenschutz Dünnern

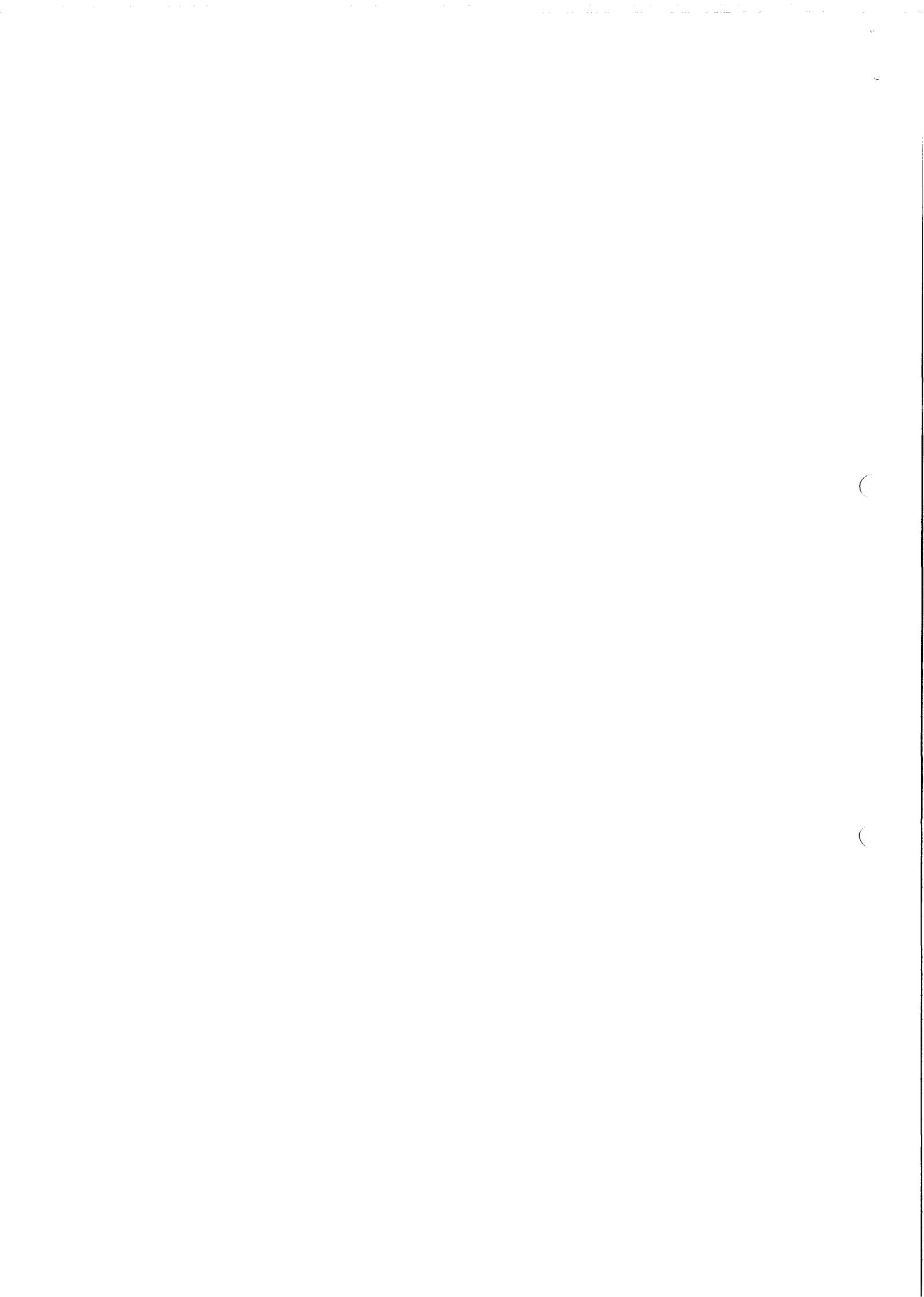
- 1 Entlang der Dünnern und der Westgrenze kann soweit notwendig entlang der Grenze eine Schutzmauer errichtet oder das Terrain angepasst werden gegen Hochwasser (HQ100) mit Einrechnung eines Freibordes von 0.5 m. Zur Zeit gelten folgende Hochwasserkoten ohne Freibord: Westseite GB Nr. 180: 427.80 m.ü.M.; Ostseite GB Nr. 180: 427.08 m.ü.M.; Westseite GB Nr. 199: 426.81 m.ü.M.; Ostseite GB Nr. 185: 426.00 m.ü.M.
- 2 Die Minimalkoten der Fassade für den Baubereich 1 entlang der Dünnern betragen westlich 426.90 m.ü.M. bzw. östlich 426.50 m.ü.M. Abgrabungen sind hier nicht zulässig oder sind mit Umfassungsmauern zu schützen.

§ 15 Lärmschutz

- 1 Lärmintensive Arbeiten (Lufthammer, Schleifen, etc.) im Werkstattbetrieb sind auf die Tagperiode (07.00-19.00) zu beschränken.
- 2 Die Werkstatttüre müssen wenn betrieblich möglich geschlossen sein.
- 3 Auf dem Vorplatz der Werkstatt westlich der Hafenstrasse ist das Manövrieren auf ein Minimum zu beschränken.
- 4 In der Nachtperiode (19.00-07.00) sind Gespräche auf dem Vorplatz der Werkstatt zu vermeiden und andere vermeidbare Geräusche zu unterlassen.
- 5 Der Ventilatorenlärm der Kühlanlage ist nach dem Bau immissionsseitig (Industriestrasse 40) zu kontrollieren. Allenfalls sind Nachbesserungen gemäss der Beurteilung des Lärmgutachtens von G+P anzubringen.

§ 16 Luftreinhaltung

- 1 Im Baubewilligungsverfahren ist ein Mobilitätskonzept (z. B. Förderung Langsamverkehr) auszuweisen.



5. Erschliessung

§ 17 Erschliessung

- 1 Die Erschliessung erfolgt über die Industriestrasse West.
- 2 Die Schwere Nutzfahrzeuge (LW, Sattelschlepper) benutzen ab der Kantonsstrasse H5 nur die Zufahrt über den Kreisel Scheuermatten zur Industriestrasse West, sobald als dieser erstellt ist.

§ 18 Abstellplätze

- 1 Die erforderlichen Parkplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Sie richten sich nach § 42 der Bauverordnung. Für LW-Chauffeure ist die Mehrfachnutzung der Parkplätze (LW oder PW) einzurechnen.
- 2 Es sind gedeckte Velo- und Mofaabstellplätze auf der Parzelle GB Nr. 1851 und GB Nr. 185 zu erstellen. Die Zahl richtet sich nach der SN-Norm 640065.
- 3 Die neuen Parkplätze der Personenwagen und Lastwagen sind in einem Oberbau aus versickerungsfähigem Material zu erstellen.

§ 19 Controlling Verkehrsaufkommen

- 1 Im Jahresdurchschnitt dürfen durch die Nutzung im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes nicht mehr als 500 Fahrten pro Tag (Hin- und Rückfahrt = 2 Fahrten) der Schwere Nutzfahrzeuge (LKW und Lieferwagen) an insgesamt 365 Tagen pro Jahr erzeugt werden.
- 2 Die Betreiber haben der Einwohnergemeinde Hägendorf jährlich über die Verkehrsentwicklung der Schwere Nutzfahrzeuge und die getroffenen Massnahmen Bericht zu erstatten.
- 3 Die Einwohnergemeinde Hägendorf oder die kantonalen Fachstellen können in Absprache Massnahmen verlangen, wenn die festgelegte Fahrtenzahl überschritten wird.

6. Schlussbestimmungen

§ 20 Etappierung

- 1 Die drei Vorhaben Parkierung auf GB Nr. 180, die Erweiterung der Logistikplattform auf GB Nr. 185 und der Ersatz der bestehenden Lagerhalle auf GB Nr. 1851 können gestaffelt realisiert werden.
- 2 Die Erweiterung der Logistikplattform (Baubereich B1 und B3) darf erst in Betrieb genommen werden, wenn die neue Erschliessung über den geplanten Kreisel Scheuermatten erstellt ist.

§ 21 Ausnahmen

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

§ 22 Inkrafttreten

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

