

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1: Zweck

- Der vorliegende Gestaltungsplan "Planzer Transport AG, Härkingen" bezweckt die Erstellung einer gut ins Landschaftsbild passende Industrieüberbauung durchmischt mit Gewerbebetrieben, die Festlegung der Grünflächen, Baumbepflanzungen und Dachbegrünung, sowie die Festlegung der Verkehrsflächen und der Parkierung.

§ 2: Geltungsbereich

- Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine schwarz punktierte Linie begrenzte Gebiet.

§ 3: Stellung zu den Bauvorschriften

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

§ 4: Nutzung

- Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist eine Industriezone (Zonenplan der Gemeinde Härkingen).
- Nutzungsbegrenzungen:

Nutzung	Maximalfläche
Verkehrsfläche	28'000 m ²
Lager-, Gewerbe und Dienstleistungen total	60'000 m ²
davon Anteil Lagerfläche maximal	35'000 m ²
Sozialräume	200 m ²
Betriebsnotwendige Wohnungen	360 m ²

- Als Lagerfläche gelten Hochregallager, Lagerräume sowie die zum Betrieb des Lagers benötigten internen Verkehrs- und Umschlagflächen.
- In den Baubereichen B (Gewerbehaus I) und D (Gewerbehaus II) sind keine Hochregallager zulässig.
- Zulässig sind Gewerbehäuser, d.h. Gebäude die den arbeitsrechtlichen Vorschriften für Arbeitsräume entsprechen, mit Geschosshöhen analog dem bestehenden Gewerbehaus!

§ 5: Massvorschriften

- Die maximalen Ausmasse der ober- und unterirdischen Bauten ergeben sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und deren zugordneten maximalen Gebäudehöhen.
- Die Trafostation darf nicht ins Grundwasser gebaut werden.

§ 6: Baubereiche

- Für die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baufelder gelten folgende Vorschriften:

- Baubereich A:
 - Hochregallager mit Umschlaghalle, Büro- und Sozialräumen.
 - Maximale Gebäudehöhe: 17.50 m.
 - Im Falle einer eventuellen Aufstockung der bestehenden Bauten ist mindestens 50 % der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen.
 - Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die festgelegten Höhenkoten überschreiten und sind architektonisch befriedigend zu gestalten.
- Baubereich B:
 - Büro- Gewerbe- und Lagergebäude mit Sozialräumen.
 - Maximale Gebäudehöhe: 17.50 m, mit Attika 19.00 m.
 - Im Falle einer eventuellen Erweiterung ist mindestens 50 % der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen.
 - Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die festgelegten Höhenkoten überschreiten und sind architektonisch befriedigend zu gestalten.
- Baubereich C:
 - LKW- Waschanlage und Tankstelle.
 - Maximale Gebäudehöhe: 10.00 m.
 - Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die festgelegten Höhenkoten überschreiten und sind architektonisch befriedigend zu gestalten.
- Baubereich D:
 - Lager- oder Gewerbegebäude.
 - Maximale Gebäudehöhe: 17.50 m, mit Attika 19.00 m.
 - Die gesamte Dachfläche ist extensiv zu begrünen.
 - Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die festgelegten Höhenkoten überschreiten und sind architektonisch befriedigend zu gestalten.
 - Zwischen dem Baubereich B und D ist ein eingeschossiger Verbindungsbau (Passerelle) zugelassen. Der Verbindungsbau darf die maximale Gebäudehöhe von Baubereich B nicht überschreiten.

§ 7: Kleinbauten

- Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 70 m² Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen, auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche, zulassen. Unter- und oberirdische Durchgänge zwischen den Gebäuden sind zugelassen.

§ 8: Grünfläche, Baumpflanzungen, Flachdachbegrünung und Einfriedung

- Die im Plan dargestellten Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen naturnah zu gestalten und zu unterhalten. Für die Hecken sind einheimische Sträucher zu pflanzen. Für die vorgesehenen verbindlichen Baumpflanzungen sind einheimische Hochstammabäume zu verwenden.
- Die Dachflächen sind extensiv als Kiesflächen für einheimische Pionierpflanzen anzulegen. Die Hälfte der begrüneten Dachflächen kann an die Grünflächenziffer angerechnet werden.
- Die detaillierte Umgebungsgestaltung und das entsprechende Pflegekonzept sind mit dem Baugesuch einzureichen und vor dem Entscheid durch die Baukommission der Abteilung Natur und Landschaft des kantonalen Amtes für Raumplanung zur Begutachtung vorzulegen.

§ 9: Erschliessung

- Parkplätze:

Fahrzeugtyp	Maximum
LKW	100
Klein-LKW	50
PW	200

- Für die Parkplätze ist ein sickerfähiger Belag zu verwenden (z.B. Betongittersteine, Schotterrasen etc.).
- Für Velos und Mopeds müssen der Grösse des Bauvorhabens entsprechend genügend gedeckte Abstellplätze in unmittelbarer Nähe des Gebäude-Haupteinganges sichergestellt werden (mindestens 1 Abstellplatz pro 10 Arbeitsplätze).
- Die mit Hartbelag versehene Verkehrs- und Abstellfläche ist auf das nötige Minimum zu reduzieren; soweit als möglich sind diese Flächen mit Mergel / Kies auszuführen.
- Lage und Anordnung der Parkplätze sind sinngemäss verbindlich.

§ 10: Terrainveränderungen

- Betrieblich bedingte Terrainveränderungen sowie Stützmauern sind in einem dem Baugesuch beizulegenden Umgebungsgestaltungsplan im Detail auszuweisen.

§ 11: Interne Erschliessung

- Die Fahrzeugerschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Erschliessungsanlagen vom Bauherren zu erstellen und zu unterhalten.

§ 12: Kehrrechtbeseitigung

- Im Bereich der Grundstückzufahrt sind Abstellplätze für Container vorzusehen. Diese sind im Einvernehmen mit der Umweltschutzkommission der EG Härkingen im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

§ 13: Materialwahl und Farbgebung

- Die Gebäude der Baubereiche A bis D haben als architektonisch gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten. Die Materialwahl und Farbgebung der Fassaden haben zur Vereinheitlichung der äusseren Erscheinung und zur Integration in das Orts- und Landschaftsbild beizutragen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Gebäudehülle keine grösseren reflektierenden Flächen aufweisen. Die Materialwahl und Farbgebung ist zur Bewilligung bei der Baukommission Härkingen einzureichen.

§ 14: Ausnahmen

- Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen Lösung oder wegen betrieblich bedingten Abweichungen Ausnahmen erteilen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 15: Inkrafttreten

- Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. § 47 i.V.m. § 69 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist anwendbar.