

75 / 55

Kanton Solothurn  
Gemeinde Härkingen



## Änderung Gestaltungsplan Logistikzentrum Planzer AG mit Sonderbauvorschriften

Situation 1 : 1'000

Index	Datum	Änderungen	gez.	gepr.	gen.	Oensingen, 18.07.2011	geprüft:	genehmigt:
1	02.11.2011	gemäss Vorprüfung vom 15. Dezember 2011	sdo				gezeichnet: eww Grösse: 90 x 84 user: sdo	6605 / 1
2	10.01.2012	gemäss Vorprüfung vom 15. Dezember 2011	sdo				gedruckt: 30.01.2012 10:06:11	
AV-Grundlage vom:	wird wöchentlich aktualisiert						CAD-File: M:\wskingem6605_AenderungGestaltungsplanPlanzerAG\6605_1.dgn	

www.bsb-partner.ch

Biberist Tel. 032 671 22 22 Fax 032 671 22 00  
Oensingen Tel. 062 388 38 38 Fax 062 388 38 00  
Grenchen Tel. 032 654 59 30 Fax 032 654 59 31  
Schliern Tel. 031 978 00 78 Fax 031 978 00 79

BSB + Partner  
Ingenieure und Planer



### Legende:

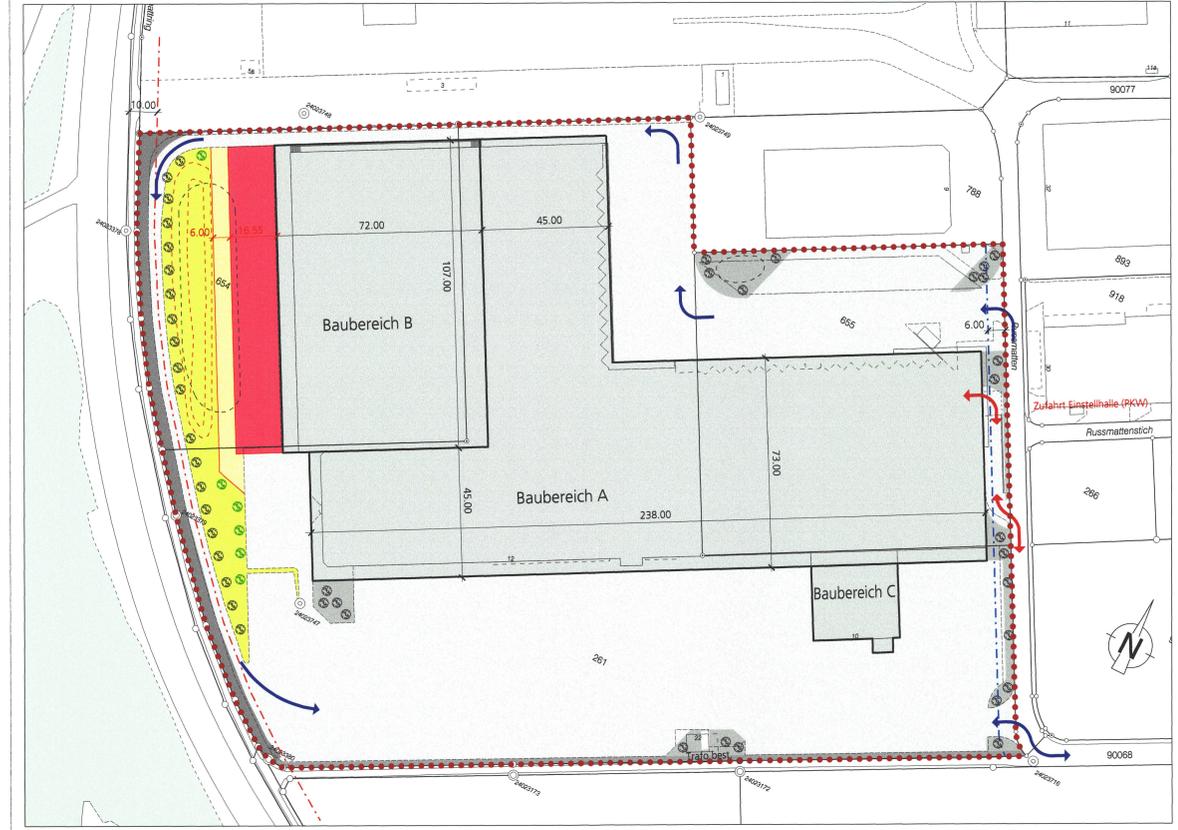
#### Genehmigungsinhalt

- Verkehrs- und Umschlagsfläche neu
- Erweiterung Baubereich B
- Baumbepflanzung neu
- Naturnah gestaltete Versickerungsanlage, Versickerungsmulde neu
- Grünfläche neu

Sonderbauvorschriften: Bestandteil der Auflage ist nur der rot markierte Text.

#### Orientierungsinhalt

- Geltungsbereich
- Zu- und Wegfahrt LKW / PW
- Zu- und Wegfahrt nur PW
- Verkehrs- und Umschlagsfläche
- Baubereich A: Büro, Gewerbe- und Lagergebäude
- Baubereich B: Hochregallager HRL
- Baubereich C: Waschanlage und Tankstelle für Fahrzeuge
- Grünfläche
- Hecken
- Geschchnittene Hecke, "Lebhag"
- Baumbepflanzung
- Naturnah gestaltete Versickerungsanlage, Versickerungsmulde
- Baulinie Nationalstrasse
- Baulinie Gemeinde Strassen



### Auflage- und Genehmigungsvermerk

Planaufgabe vom 02. Februar 2012 bis 02. März 2012

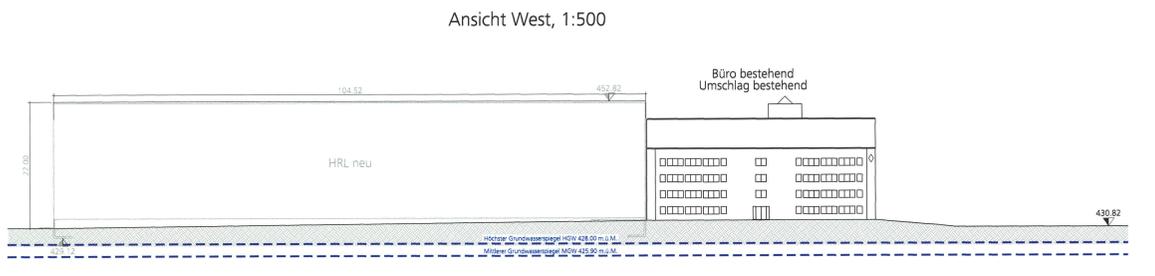
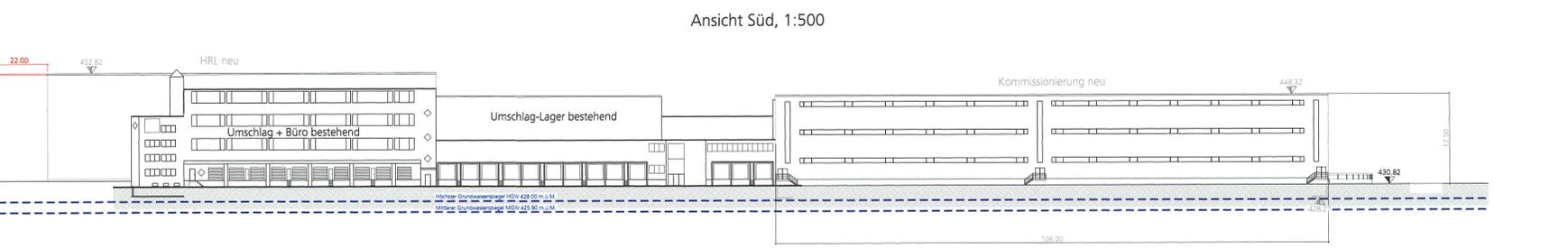
Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Härkingen,  
Härkingen, **24. JAN. 2012**

Der Gemeindepräsident: *J. F. [Signature]*

Die Gemeindegemeinschaft: *C. Würth [Signature]*

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn  
gemäss RRB Nr. 153 vom 14.8.2012  
publiziert im Amtsblatt Nr. 33 vom 17.8.12.

Der Staatsschreiber: *A.F. [Signature]*

### Bestehende und geplante Bauten auf dem Areal Logistikzentrum Planzer AG Härkingen

Orientierende Darstellung

Grundlage: Architektenpläne Sulzer + Buzzi AG Olten, Stand Juli 2011

- bestehend
- Gestaltungsplan Logistikzentrum Planzer AG mit RRB Nr. vom
- neu

### Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan Logistikzentrum Planzer AG

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. September 1978 erlässt die Gemeinde Härkingen folgende mit dem Gestaltungsplan Logistikzentrum Planzer AG verbundenen Sonderbauvorschriften:

#### Allgemeine Bestimmungen

**§1 Zweck**  
Der vorliegende Gestaltungsplan Logistikzentrum Planzer AG regelt die Rahmenbedingungen für die künftige Nutzung des Areals der Planzer AG in Härkingen. Er legt die Baufelder, die Erschliessung sowie die Parkierungs- und Grünflächen für das Logistikzentrum fest.

**§2 Geltungsbereich**  
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie abgegrenzte Gebiet.

**§3 Stellung zur Grundordnung**  
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Zonenvorschriften der Gemeinde Härkingen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

**§4 Nutzungen**  
Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes liegt in der Industriezone der Gemeinde Härkingen. Soweit der Plan nichts anderes festlegt, gelten die Bestimmungen für die Industriezone gemäss dem Zonenreglement der Gemeinde. Im Geltungsbereich des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig:

Nutzung	Zulässige Maximalfläche
Lager-, Gewerbe- und Dienstleistungen total	100'000 m <sup>2</sup>
Davon Anteil Lagerfläche maximal	58'000 m <sup>2</sup>
Betriebsnotwendige Wohnungen	360 m <sup>2</sup>
Sozial- und Sanitärräume, Technikräume, Einstellhalle für Fahrzeuge etc.	Fläche nicht beschränkt

Als Lagerfläche gelten Hochregallager, Lagerräume sowie die zum Betrieb der Lager erforderlichen internen Verkehrs- und Umschlagflächen. Hochregallager sind lediglich im Baubereich B zulässig. Zur Bestimmung der Nutzfläche im Hochregallager wird je 6 m Gebäudehöhe ein Geschoss angerechnet (d.h. bei 22 m Gebäudehöhe wird zur Berechnung der Nutzfläche von 4 Geschossen ausgegangen). Als Gewerbe- und Dienstleistungsflächen werden nur Räume angerechnet, die den arbeitsrechtlichen Vorschriften für entsprechende Arbeitsräume entsprechen. Im Baugesuchverfahren sind die Nutzflächen für Lager, Gewerbe und Dienstleistungen sowie die verwendeten Nutzungsdefinitionen in Form von Plänen und Tabellen eindeutig und nachvollziehbar auszuweisen. Ebenso ist die Grünfläche im Baugesuchverfahren eindeutig und nachvollziehbar auszuweisen.

**§5 Transportverkehr**  
Das Logistikzentrum ist keine güterverkehrsintensive Anlage nach dem kantonalen Richtplan. Entsprechend darf sie nicht mehr als 399 Lastwagen- und Lieferwagenfahrten pro Tag auslösen (Summe aller Zu- und Wegfahrten).

**§6 Routenwahl Transportverkehr**  
Die Betreiberin des Logistikzentrums hat durch geeignete Massnahmen (Weisungen an die Chauffeure, Kontrollen) dafür zu sorgen, dass für Fahrten nach Zielen ausserhalb der Region nach Möglichkeit der Autobahnanschluss Egerkingen benutzt wird. Dies gilt insbesondere auch für Fahrten in Richtung Westen. Fahrten über das Gemeinde- und Kantonsstrassennetz zum den Autobahnanschlüssen Oensingen und Rothrist sind zu vermeiden.

#### Sonderbauvorschriften

**§7 Baubereiche**  
Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baubereiche legen die maximalen Ausmasse der Hochbauten fest. Die innerhalb der Baubereiche eingetragenen Gebäudeumrisse entsprechen dem Planungsstand Juli 2011 und haben lediglich orientierenden Charakter.

**§8 Bauvorschriften**

**Baubereich A**  
Gewerbe-, Büro- und Lagergebäude mit Sozialräumen  
Maximale Gebäudehöhe 17,50 m, mit Attikageschoss 19,00 m  
Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten. Sie sind in die architektonische Gestaltung des Baus einzubeziehen.

**Baubereich B**  
Lager- und Umschlaggebäude, Hochregallager mit Sozialräumen  
Maximale Gebäudehöhe 22,00 m  
Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten. Sie sind in die architektonische Gestaltung des Baus einzubeziehen.

**Baubereich C**  
Waschanlage und Tankstelle für Lastwagen  
Maximale Gebäudehöhe 10,0 m  
Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten. Sie sind in die architektonische Gestaltung des Baus einzubeziehen.

Untergeschosse sind in allen Baubereichen bis auf eine tiefste Kote von 428.00 müM. (=höchster Grundwasserspiegel HGW) zulässig. Tiefere Einbauten sind nur lokal für technisch bedingte Bauteile wie Fundationspfähle, Liftunterfahrten, Grundwassersonden etc. zulässig.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind allfällige Gesuche für den Einbau unter dem HGW zu handlen der kantonalen Behörden einzureichen. Dabei sind die offiziellen Gesuchsformulare des Amtes für Umwelt aus dem Internet zu verwenden.

**§9 Fassadengestaltung**  
Die Hochbauten der Baubereiche A bis C haben als architektonisch gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten. Die Materialwahl und Farbgebung der Fassaden haben zur Vereinheitlichung des äusseren Erscheinungsbildes und zur Integration in das Orts- und Landschaftsbild beizutragen. Es ist darauf zu achten, dass die Gebäudehüllen keine grösseren reflektierenden Flächen aufweisen.

Die Fassaden sind so zu gestalten, dass die Baukörper zu keiner Zunahme der Lärmimmissionen im Siedlungsgebiet durch Reflexionen des Autobahnlärms der A1 und A2 führen (Lärmnachweis im Baubewilligungsverfahren). Die Materialwahl und Farbgebung der Fassaden ist der Baubehörde mit dem Baugesuch zur Bewilligung vorzulegen.

**§10 Verkehrs- und Umschlagsfläche**  
Diese bezeichnen die offenen Zirkulations- und Abstellflächen für Fahrzeuge. Die Fahrzeugerschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Die Baubehörde kann auf diesen Flächen auch kleinere eingeschossige Nebenbauten bis 70 m<sup>2</sup> Grundfläche zulassen.

**§11 Umgebung, Grünflächen, Dachbegrünung und Umzäunung**  
Die im Plan dargestellten Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen naturnah zu gestalten und zu unterhalten. Für Hecken sind einheimische Sträucher zu pflanzen. Die Hälfte der begrünter Dachfläche kann an die Grünflächenziffer von 15% gemäss dem Zonenreglement der Gemeinde angerechnet werden. Jeder Hochstammbaum kann mit 60 m<sup>2</sup> an die Grünflächenziffer angerechnet werden, dies für maximal die Hälfte der erforderlichen Grünfläche. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit einem Pflegekonzept einzureichen. Dieses ist vor dem Entscheid der Baukommission der Abteilung Natur und Landschaft des kantonalen Amtes für Raumplanung vorzulegen. Der Umgebungsgestaltungsplan hat auch erforderliche Terrainveränderungen und Stützmauern aufzuzeigen. Soweit notwendig kann das Areal mit einem maximal 3.0 m hohen Zaun geschützt werden.

**§12 Parkierung, Abstellplätze**  
Auf dem Areal sind maximal folgende Abstellplätze für Motorfahrzeuge zulässig:

Fahrzeugtyp	Anz. Abstellplätze maximal
Lastwagen	total 100
Kleinlastwagen / Lieferwagen	total 40
Personenwagen	total 280
	davon oberirdisch 80

- Für die Parkplätze für Personenwagen 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.

**§14 Störfallvorsorge**  
Wenn im Logistikzentrum Gebindelager, Tankanlagen oder Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten erstellt oder geändert werden, ist bei der kommunalen Baubehörde ein Bewilligungsgesuch einzureichen. Handelt es sich um meldepflichtige Anlagen, sind diese neben der Gemeinde auch direkt dem Amt für Umwelt zu melden.

**§15 Infrastrukturerschliessung**  
Die notwendigen privaten Wasserleitungen inklusive Hydranten gemäss den Vorschriften der SGV sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes sind alle Erschliessungsanlagen für Verkehr, Wasser, Abwasser, Telekommunikation und Elektrizität durch die Bauberechtigten bzw. die Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten. Mit dem Baugesuch ist ein Detailerschliessungsplan einzureichen.

**§16 Kehrichtbeseitigung**  
Im Bereich der Zufahrt zum Areal sind Abstellplätze für Container vorzusehen. Diese sind in den Unterlagen zum Baugesuch auszuweisen.

**§17 Bodenschutz**  
Vor dem Baubeginn ist ein Bodenschutzkonzept auszuarbeiten und dem Amt für Umwelt zur Genehmigung vorzulegen.

#### Schlussbestimmungen

**§18 Ausnahmen**  
Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen Lösung oder für betrieblich bedingte Anpassungen geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan im Baugesuchverfahren bewilligen, wenn dadurch keine zwingenden übergeordneten Bestimmungen verletzt werden.

**§19 Inkrafttreten**  
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (RRB) im Amtsblatt in Kraft.