

Erschliessungs- und Gestaltungsplan Gewerbekomplex Jungen Carrelages SA mit Sonderbauvorschriften GB Lüsslingen Nr. 1131

Situation 1:500

Dem Erschliessungsplan kommt gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung zu (§39 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz PBG).

ULRICH CHRISTEN AG INGENIEURE
Werkstrasse 43, 3250 Lyss

Tel. 032 387 83 00 / Fax. 032 387 83 19

Eingangstempel:		Datum	Gez.	Gen.	Bern.
		12.08.2014	sma	ulrich	siehe Legende
Änderungen					
Plangrösse		60/84	gedruckt: 12.08.2014 16:04:56		
Plan Nr.		6470.097 / 1			
CAD-File: M:\Lüsslingen-Nennigkofen\6470.097 GP Jungen\6470.097_1.dwg		Projekt vom 18.06.2014			

Legende

Genehmigungsinhalt

	Geltungsbereich		Erschliessungsstrasse
	Umschlagsfläche / Verkehrsfläche		Neue Baulinie
	Baufelder		Baulinie aufgehoben
	Parkplätze		

Orientierungsinhalt

	Sammelstrasse		Grünfläche
	Fusswege		Wald und Feldgehölze
	Gebäude bestehend		Hecke bestehend
	Rückbau bestehende Gebäude		kommunale Naturschutzzone
	Standort mit Eintrag im Kataster der belasteten Standorte		
	Baulinie bestehend		

Der Planinhalt sowie die Legende wurden vom vorherigen Projektverfasser (Stefan von Alvensleben, HTL-Architekt, Fribourg) übernommen, Entwurf Stand 2. November 2013. Die Ulrich Christen AG revidierte den Plan und die Sonderbauvorschriften aufgrund der geänderten Ausgangslage sowie aufgrund der kantonalen Vorprüfung.

Öffentliche Auflage vom 11.09.2014 bis 10.10.2014

Beschlossen vom Gemeinderat Lüsslingen-Nennigkofen

Lüsslingen-Nennigkofen, 20.10.2014

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeführerin:

Sonderbauvorschriften

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Lüsslingen-Nennigkofen folgende, mit dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan Gewerbekomplex Jungen Carrelages SA verbundenen Sonderbauvorschriften:

- § 1 Zweck**
Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan Gewerbekomplex Jungen Carrelages SA regelt die Rahmenbedingungen für die Bebauung der Parzelle GB Nr. 1131 Lüsslingen-Nennigkofen. Er legt Baufelder, die max. Gebäudehöhe, die privaten Verkehrs-, Umschlag- und Grünflächen sowie die Unterschreitung des Waldabstandes durch Parkplätze für den Gewerbekomplex Jungen Carrelages SA fest.
- § 2 Geltungsbereich**
Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine orange punktierte Linie begrenzte Gebiet.
- § 3 Stellung zur baulichen Grundordnung**
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften, insbesondere jene der Gewerbezone (S8), der Gemeinde Lüsslingen-Nennigkofen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 4 Etablierung**
1 Der Gewerbekomplex Jungen Carrelages SA ist in den auf dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan dargestellten zwei Etappen zu realisieren. Zwischen der 1. und 2. Etappe erfolgt der Rückbau der auf dem Areal heute bereits bestehenden Gebäude.
2 Die Baubewilligung für die 2. Etappe darf frühestens 5 Jahre nach jener der 1. Etappe erteilt werden.
- § 5 Baufeld der oberirdische Bauten**
1 Die Baufelder legen die maximalen Gebäudeumrisse der Gebäude fest.
2 Technisch bedingte Anbauten sowie Vordächer, Velo-Unterstände, Müllcontainer-Unterstände, Treppen, usw., dürfen die Baufelder überschreiten, sind aber architektonisch befriedigend zu gestalten.
3 Die Gebäude dürfen in der Höhe bei der Oberkante Dachabschluss die Kote von 444.00 m ü. M. nicht überschreiten. Dies entspricht einer max. Gesamthöhe von 9.00 m.
4 Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die max. Gebäudehöhe überschreiten, sind aber architektonisch befriedigend zu gestalten.
5 Die Dächer sind flach oder mit einer Neigung von 5% - 15% vorzusehen. Sie sind möglichst zu begrünen und können zur Hälfte der begrüneten Fläche an die Grünflächenziffer angerechnet werden.
- § 6 Umschlagsfläche/Verkehrsflächen**
1 Diese bestimmen die maximalen Ausmasse der offenen Zirkulations- und Umschlagsflächen.
2 Wo versiegelte Flächen nicht zwingend nötig sind, ist ein sickerfähiger Belag einzusetzen.
- § 7 Grenz- und Gebäudeabstände**
Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkten dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.
- § 8 Grünflächen und Umzäunung**
1 Alle Grünflächen sind konsequent naturnah zu gestalten (nährstoffarmer Untergrund, einheimische, standortgerechte Pflanzen). Die Gestaltung der Grünflächen ist in einem dem Baugesuch bezulegenden Umgebungsplan unter Angabe der zu verwendenden einheimischen standortgerechten Pflanzen auszuweisen.
2 Grünflächenziffer: mind. 20%
3 Soweit notwendig, darf das Areal mit einem max. 2.0 m hohen Zaun geschützt werden. Im Waldabstand sind Zäune bis max. 1.2 m Höhe und nur in einem Abstand von 2.0 m zum Wald/Feldgehölz/Hecke zulässig.
- § 9 Gestaltung**
1 Der Gewerbekomplex Jungen Carrelages SA besteht nach Ausbau der 2. Etappe aus 3 Baukörpern und hat als architektonisch gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten. Es ist darauf zu achten, dass die Gebäudehüllen mit Ausnahme der Fensterflächen, keine reflektierenden Flächen aufweisen. Die Farben der Fassadenelemente sind zurückhaltend in den Farbtönen grau/blau zu halten. Die Materialwahl und Farbgebung sind der Baubewilligungsbehörde im jeweiligen Baugesuchverfahren zur Bewilligung einzureichen.
2 Das Anbringen von Werbeträgern auf dem Areal ist im jeweiligen Baugesuchverfahren zu regeln. Allfällige Werbeträger sind nachts auszuschalten (Lichtverschmutzung).
- § 10 Nutzung**
1 Im Projektperimeter zugelassen sind mässig störende, arbeitsintensive Betriebe und Anlagen zur Produktion und Veredlung von Gütern (z. B. Autogewerbebetrieb, Autospenglerei, Automalerei, Spenglerei/Sanitär, Schlosserbetrieb, Schreinereibetrieb, Schmiedebetrieb, Malergeschäft, Decolletagebetrieb, Mechanikbetrieb, Gärtnerwerkhof, Handwerksbetriebe jeglicher Art, betriebsnotwendige Büroräume, Büroräume für diverse Dienstleistungsbetriebe) inkl. der dazu notwendigen Betriebs- und Sozialräume.
2 Es ist eine gute gewerbliche Durchmischung anzustreben. Der Eigentümer hat für jeden einzelnen Nutzer (Mieter) ein Baugesuch einzureichen und in diesem u.A. darzulegen, welche Nutzung der Mieter ausübt. Dem Baugesuch ist auch jeweils eine aktuelle Übersichtstabelle über die in den Liegenschaften bereits vorhandenen Nutzungen beizulegen.
3 Nicht zugelassen sind die Lagerung von Fahrzeugen und Booten sowie Liefer-, Lager- oder Verkaufsbetriebe aller Art.
4 Die Wohnnutzung muss im Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen. Die insgesamt 3 Wohnungen befinden sich im 1. OG des nordöstlichen Baukörpers. Die gesamte Bruttofläche der Wohnungen inklusive Zugänge und Terrassen beträgt ca. 600 m², d. h. zusammengefasst ca. 200 m²/Wohninheit.
- § 11 Parkierung, Verkehr**
1 Alle Parkplätze sind aus Rasengittersteinen zu erstellen.
Die Anzahl Parkplätze richtet sich nach § 42 / Anhang IV Kantonale Bauverordnung (KBV).
2 Der auf dem Areal erzeugte Lastwagenverkehr darf einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 40 Fahrten nicht überschreiten (Hin- und Wegfahrt = 2 Fahrten).
3 Im gesamten Geltungsbereich müssen für Fahr- und Motorräder gedeckte Abstellplätze in genügender Anzahl und an geeigneten Standorten zur Verfügung stehen.
- § 12 Energie**
Die Wärmeversorgung der Bauten hat möglichst umweltfreundlich zu erfolgen (Wärmepumpen, Solaranlagen oder andere alternative Energieformen). Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. Die Liegenschaften sind, sofern die Gemeinde ein Wärmeverbund realisiert, an diesen anzuschliessen.
- § 13 Photovoltaikanlagen**
Die Nutzung der Dachflächen zur Produktion von Energie durch Photovoltaikanlagen ist zwingend.
- § 14 Terrainveränderungen**
Die kommunale Baubehörde kann im Rahmen des Umgebungsgestaltungsplanes betrieblich bedingte Terrainveränderungen sowie Stützmauern bewilligen.
- § 15 Kehrichtbeseitigung**
Es sind Abstellplätze für Müll-Container vorzusehen. Deren Standorte sind im Einvernehmen mit der kommunalen Baubehörde im Baubewilligungsverfahren abzusprechen. Ein Entsorgungskonzept ist abhängig von der konkreten Nutzung und auf Verlangen der zuständigen Behörden vorzulegen.
- § 16 Infrastrukturanschlüsse**
1 Der Projektperimeter ist an die auf der Nordseite des Areals projektierte Schmutzabwasserleitung anzuschliessen. Das anfallende Meteorwasser ist vor Ort zu versickern. Die Detailentwässerung inkl. Versickerung ist in Absprache mit dem Amt für Umwelt (AFU) im Baubewilligungsverfahren zu planen.
2 Die notwendigen Wasserleitungen inklusive Hydranten sind gemäss den Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) auszuführen und im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
3 Mit dem Baugesuch ist ein Detailerschliessungsplan zur Entwässerung einzureichen.
- § 17 Belasteter Standort**
An diesem Standort ist bei Bauvorhaben oder Umnutzungen nach § 136 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) vorzugehen.
- § 18 Grundwasser**
Im Falle einer Unterkellerung ist zu prüfen, ob das Bauvorhaben unter dem höchsten Grundwasserspiegel eingebaut wird. Wird der höchste Grundwasserspiegel unterschritten, sind im Baubewilligungsverfahren beim Amt für Umwelt die erforderlichen Wasser- und Gewässerschutzrechtlichen Bewilligungen einzuholen.
- Schlussbestimmungen**
- § 19 Ausnahmen**
1 Die Baubehörde darf im Interesse einer besseren Lösung oder wegen betrieblich bedingter Anpassung Abweichungen im Baugesuchverfahren bewilligen, wenn dadurch keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden. Neben den kantonalen Bestimmungen müssen auch die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
- § 20 Inkrafttreten**
Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses des Regierungsrats im Amtsblatt in Kraft.

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

gemäss RRB Nr. 2015/146 vom 17.2.2015

publiziert im Amtsblatt Nr. 8 vom 20.2.15

Der Staatsschreiber:



ERSCHLIESSUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN 1 : 500



1. ETAPPE



2. ETAPPE