



ERWEDENGEN 1.2. Nov. 2016

Zonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan Holen mit Sonderbauvorschriften

GB Lüsslingen Nrn. 1190, 1186 und Teile von 1189

RRB Nr. 252 vom 21. Febr. 2014

Situation 1 : 500

Datum	Änderungen	gez.	gepr.	gen.	Dienstag, 31.05.2016	geprüft: <i>sbp</i>	genehmigt: <i>shl</i>	
					gezeichnet: mwy	21608 / 2	Plan Nr.	
					Grösse: 30 x 105			
					User: sbp			
22.09.2016	Anpassungen nach Vorprüfung ARP	mwy	shl	shl	gedruckt: 16.11.2016 08:29:09			
Grundlage vom: 07.12.2015		CAD-File: M:\Lüsslingen-Nennigkofen\21608_Gestaltungsplan_Netzer_Bartlome\21608_2.dgn						
www.bsb-partner.ch								
rist	Tel. 032 671 22 22		Fax 032 671 22 00		BSB + Partner Ingenieure und Planer			bsb ⁺
singen	Tel. 062 388 38 38		Fax 062 388 38 00					
en	Tel. 032 654 59 30		Fax 032 654 59 31					
efeld/Bern	Tel. 031 978 00 78		Fax 031 978 00 79					

BSB + Partner
Ingenieure und Planer



Öffentliche Auflage vom 6. Oktober 2016 bis 12. November 2016

Beschlossen vom Gemeinderat Lüsslingen-Nennigkofen

Lüsslingen-Nennigkofen, 26. September 2016 und 15. November 2016

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinschaft:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 252... vom 21. Febr. 2014

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 17... vom 31.05.17

Der Staatsschreiber :



Legende

Genehmigungsinhalte Gestaltungsplan

- • • • • Gestaltungsplanperimeter
- Bereich Gewerbebau Netzer / Bartlome
- Bereich Vordach
- Bereich Zwischenlager Material Bartlome
- Bereich Umschlags- und Verkehrsfläche
- Bereich private Erschliessungsfläche
- Bereich Abstellplatz versickerungsfähig
- Bereich mögliche zukünftige Silonutzung
- Bereich Grünfläche
- Bereich Strauchgruppe

Genehmigungsinhalte Zonen- und Erschliessungsplan

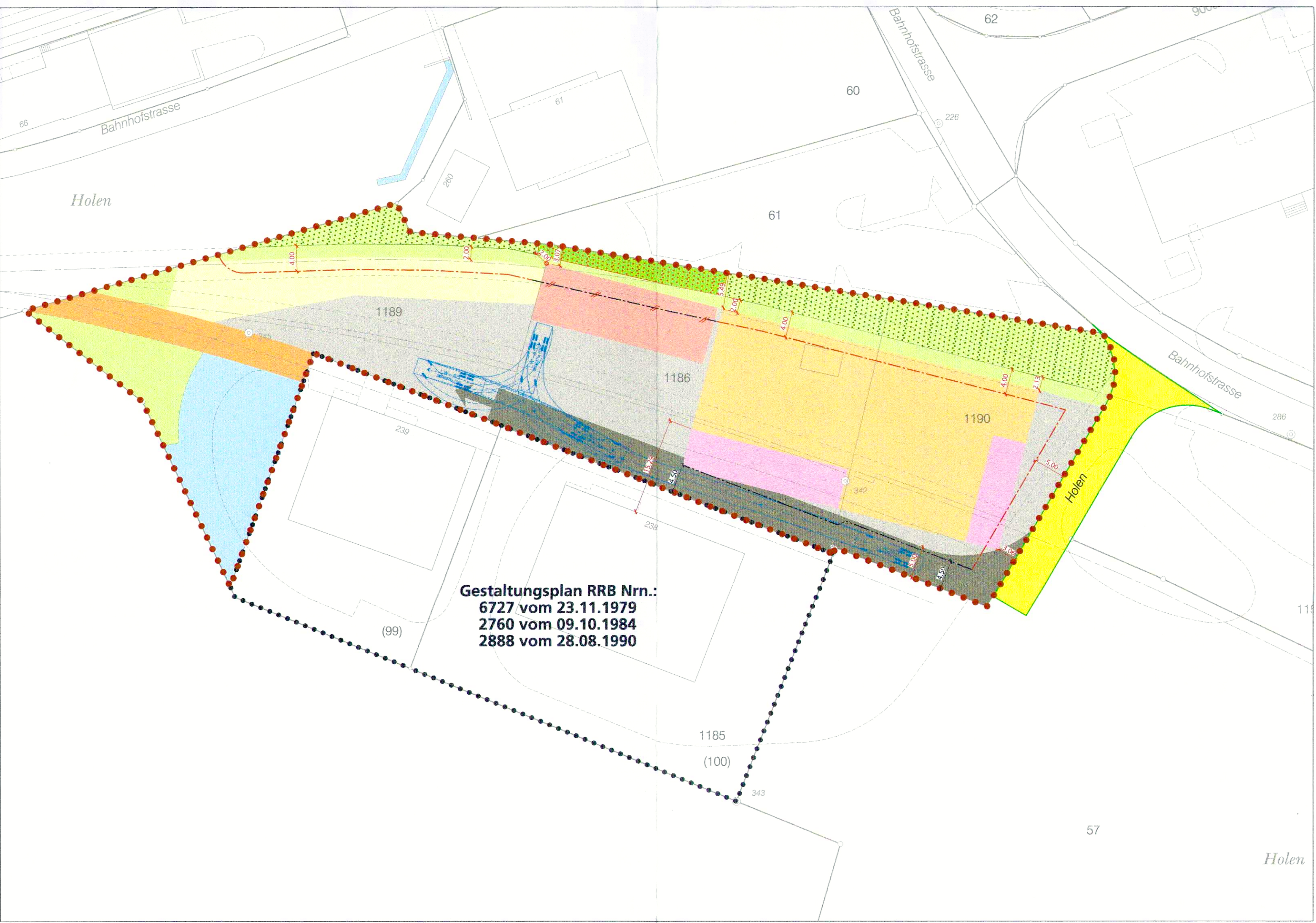
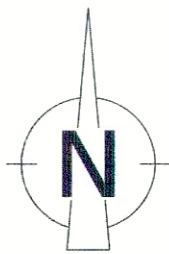
- Aufheben geplante Hecke (gemäss Bauzonenplan RRB Nr. 2012/1450)
- Aufheben Baulinie (Heckenbaulinie) (gemäss Erschliessungsplan 2012/1450)

Orientierungsinhalt

- öffentliche Erschliessungsstrasse (in Bau)
- Baulinie
- Perimeter geplante Hecke
- Grenzabstand (nach §24 KBV)
- Bestehender Bahnanschluss (Geleise)
- Schleppkurven Anlieferung LKW Bartlome
- Perimeter Gestaltungsplan Silonutzung

gem. Ortsplanung, RRB Nr. 2012/1450

0 10 20 30 40 50m



Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan „Holen“

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Gemeinde Lüsslingen-Nennigkofen folgende mit dem Gestaltungsplan „Holen“ verbundene Sonderbauvorschriften:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

¹Der vorliegende Gestaltungsplan „Holen“ regelt die Rahmenbedingungen für die Überbauung der Grundstücke Lüsslingen GB Nrn. 1186 und 1190. Er stellt die optimale Nutzung der Grundstücke im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden sicher und legt die Baufelder, die maximale Gebäudehöhe und die privaten Verkehrs-, Umschlags-, Arbeits- und Grünflächen fest. Zudem regelt er die Unterschreitung des Heckenabstands durch die Gebäude, die Abweichung von der Höhenvorgabe und die Reduktion der Grünflächenziffer.

²Weiter regelt der Gestaltungsplan „Holen“ teilweise die Nutzung der Parzelle GB Nr. 1189 und die Koordination der Erschliessung des Teils der Parzelle, der nicht im Gestaltungsplan der Silobauten liegt (RRB Nrn. 6727 vom 23.11.1979, 2760 vom 09.10.1984 und RRB 2888 vom 28.08.1990).

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Gestaltungsplanperimeter).

§ 3 Bestandteile und Stellung zur Grundordnung

¹Bestandteil des Gestaltungsplans sind neben dem Situationsplan (1:500) die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

²Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Lüsslingen-Nennigkofen, Dorfteil Lüsslingen (RRB 2012/1450 vom 03.07.2012) sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

³Der bestehende Gestaltungsplan der Silobauten (RRB Nrn. 6727 vom 23.11.1979, 2760 vom 09.10.1984 und RRB 2888 vom 28.08.1990) wird nicht aufgehoben und behält seine Gültigkeit.

II. Nutzung und Baubereiche

§ 4 Nutzung und Baubereiche

¹Im Gestaltungsplanperimeter sind Bauten und Anlagen für die Arbeitstätigkeit der Betriebe zugelassen. Weiter zugelassen sind sämtliche notwendigen Arbeits-, Umschlags- und Verkehrsflächen, Parkierungsanlagen sowie Betriebs- und Sozialräume und betrieblich bedingte Nebenbauten.

²Zugelassen ist weiter die Vermietung von Büroräumlichkeiten für nicht störende Nutzung. Nicht zugelassen ist Wohnnutzung.

³Im Bereich „Gewerbebau Netzer / Bartlome“ ist das Gewerbegebäude zugelassen.

⁴Im Bereich „Vordach“ sind neben den Vordächern des Gewerbebaus untergeordnete An- und Nebenbauten wie Velounterstände, Müllcontainer-Unterstände, Standorte für Mulden, Waschplätze sowie temporäre Lager gestattet. Zudem sind im Bereich „Vordach“ Parkplätze zugelassen.

⁵Der Bereich „Vordach“ darf mit seiner westlichen Ecke in den Bereich „private Erschliessungsfläche“ hineinragen, ohne die Erschliessungsfunktion der Verkehrsfläche zu beeinträchtigen. Der Bereich „Vordach“ muss eine lichte Durchgangshöhe von mind. 4.20m, ab Oberkante private Erschliessungsfläche aufweisen.

⁶Im Bereich „Zwischenlager Material Bartlome“ sind notwendige Bauten und Anlagen als Zwischenlager für Gartenbaumaterial zugelassen. Diese dürfen die Höhe von 2m nicht überschreiten.

⁷Der Bereich „Umschlags- und Verkehrsfläche“ regelt das maximale Ausmass der offenen Zirkulations- und Umschlagsfläche. Die Flächen sind versiegelt. Neben der Nutzung als Verkehrs- und Zirkulationsflächen dienen sie der Materialbereitstellung, dem Warenablad und Warenverlad. Zugelassen sind weiter Parkplätze (für Autos und Fahrräder) sowie der Abstellbereich für Mulden.

⁸Der Bereich „private Erschliessungsfläche“ dient der Erschliessung der Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter.

⁹Im Bereich „Abstellplatz versickerungsfähig“ ist die Lagerung von Containern zugelassen. Nicht zugelassen sind permanente Bauten. Der Bereich ist versickerungsfähig zu gestalten.

¹⁰Der Bereich „Grünfläche“ ist mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Pflanzen zu bepflanzen und teilweise als Hecke auszubilden. Er umfasst unter anderem die im Bauzonenplan (RRB Nr. 2012/1450) aufgeführte, geplante Hecke.

¹¹Der Bereich „Strauchgruppe“ ist mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Pflanzen zu bepflanzen. Er darf nicht von der geschützten Hecke zu unterscheiden sein oder gar als Unterbruch derer wahrgenommen werden. Im Bereich Strauchgruppe muss kein Heckenabstand eingehalten werden.

¹²Die Nutzung des Bereichs „mögliche zukünftige Silonutzung“ ist im Baugesuchverfahren zu regeln. Der Bereich kann für die Erweiterung des bestehenden Silos, resp. für Bauten und Anlagen in Zusammenhang mit der Silonutzung genutzt werden. Zulässig sind bis dahin die Nutzungen analog des Bereichs „Umschlags- und Verkehrsfläche“.

§ 5 Massvorschriften Gewerbebau Netzer / Bartlome

¹Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus dem im Plan eingetragenen Bereich „Gewerbebau Netzer / Bartlome“.

²Das Gebäude darf in der Höhe bei der Oberkante Dachabschluss die Kote von 441.45 m ü.M. nicht überschreiten. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m.

³Technisch bedingte Anbauten wie Vordächer, Treppen und Dachaufbauten dürfen den Bereich „Gewerbebau Netzer / Bartlome“ resp. die Gesamthöhe überschreiten, sind aber architektonisch befriedigend zu gestalten.

⁴Es sind nur Flachdächer zugelassen. Diese können begebar erstellt werden. Mindestens 50 % der Dachfläche sind extensiv zu begrünen.

⁵Auf den Flachdächern sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen zugelassen.

§ 6 Materialisierung, Gestaltung

¹Der Gewerbebau hat als architektonisch gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten. Die Gebäudehülle hat mit Ausnahme der Fenster keine reflektierenden Flächen vorzuweisen und sich farblich an der Umgebung zu orientieren. Die Farbe der Fassade ist diskret (nicht grell), beispielsweise in den Farben Grau, Blau oder Schwarz zu halten. Materialwahl und Farbgebung sind der Baubewilligungsbehörde im Baugesuchverfahren einzureichen und von dieser zu bewilligen.

²Das Anbringen von Werbeträgern auf dem Areal ist im Baugesuchverfahren zu regeln. Allfällige Werbeträger haben die Bestimmungen für Lichtschutz einzuhalten.

³Das Areal kann mit einer max. 2.0 m hohen Einfriedung geschützt werden. Es darf kein massiver Bau sein (Betonmauer) und die Einfriedung muss durch die Baubehörde bewilligt werden.

§ 7 Grünflächenziffer

¹Die Grünflächenziffer von mindestens 10% ist bezogen auf den Gestaltungsplanperimeter einzuhalten.

²Die Flächen der zu erstellenden Hecke bzw. der Strauchgruppe werden an die Grünflächenziffer angerechnet.

³Extensiv begrünte Flachdächer sind nicht an die Grünflächenziffer anzurechnen.

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstände

¹Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkten dringlicher Rechte. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

²Die Unterschreitung des Heckenabstandes (Heckenbaulinie) um ca. 2 m ist zugelassen. Sie hat sich auf das für den Betriebsablauf maximal nötige Mass zu beschränken.

III. Erschliessung und Verkehr

§ 9 Erschliessung

¹Die Erschliessung der Parzellen GB Nr. 1186 und 1190 für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die öffentliche Erschliessungsstrasse „Holen“ ab Bahnhofstrasse. Diese dient auch der Erschliessung der Parzellen GB Nrn. 1185 und 1189.

²Die Erschliessung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sowie der Parzellen GB Nrn. 1185 und 1189 erfolgt über die privaten Erschliessungsflächen.

³Die Parzellen GB Nrn. 1185 und 1189 besitzen ein Durchfahrtsrecht für die privaten Erschliessungsflächen auf GB Nrn. 1186 und 1190.

⁴Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Übergangsbereiche zum Erdgeschoss zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

§ 10 Parkierung, Verkehr

¹Die Parkierung erfolgt im Bereich „Umschlags- und Verkehrsfläche“ und „Vordach“.

²Parkplätze sind hindernisfrei und ohne Randstein auszugestalten. Allfällige Parkplätze im Heckenabstand sind versickerungsfähig auszugestalten.

³Für Fahr- und Motorräder sind gedeckte Abstellplätze in genügender Anzahl in den Bereichen „Vordach“ und / oder „Umschlags- und Verkehrsfläche“ zur Verfügung zu stellen.

⁴Die Anzahl der Abstellplätze sowie der Parkplätze ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens festzulegen.

IV. Weitere Bestimmungen

§ 11 Infrastrukturanschlüsse

Innerhalb des Geltungsbereichs und bis zum Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen 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.

§ 12 Entsorgung

Der Abstellplatz für Abfallcontainer ist in den Bereichen „Vordach“ und / oder „Umschlags- und Verkehrsfläche“ vorzusehen.

§ 13 Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser

¹Die Ver- und Entsorgung hat sich nach den rechtsgültigen Nutzungsplanungen GEP und GWP zu richten.

²Für das Meteorwasser existiert eine zwingende Versickerungspflicht.

³Platzflächen sind oberflächlich diffus oder über die Schulter zu entwässern. Das Dachwasser ist über die Schulter oder in einer flachen Mulde oberirdisch zur Versickerung zu bringen. Eine Entwässerung des Meteorwassers in den Grünbereich mit geplanter Hecke ist zulässig.

§ 14 Grundwasser

Für Einbauten ins Grundwasser sind im Baubewilligungsverfahren beim Amt für Umwelt die erforderlichen wasser- und gewässerschutzrechtlichen Bewilligungen einzuholen.

§ 15 Lichtemissionen

Unnötige Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren ist der Leitfaden „Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen (Amt für Umwelt Kanton Solothurn, 2011)“, anzuwenden.

V. Schlussbestimmungen

§ 16 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung unwesentliche Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 17 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.