

## 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

<sup>1</sup>Der 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.

<sup>2</sup>Weiter 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

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

<sup>2</sup>Soweit 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.

<sup>3</sup>Der 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

<sup>1</sup>Im 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.

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

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

<sup>4</sup>Im 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.

<sup>5</sup>Der 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.

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

<sup>7</sup>Der 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.

<sup>8</sup>Der Bereich „private Erschliessungsfläche“ dient der Erschliessung der Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter.

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

<sup>10</sup>Der 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.

<sup>11</sup>Der 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.

<sup>12</sup>Die 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

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

<sup>2</sup>Das 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.

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

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

<sup>5</sup>Auf den Flachdächern sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen zugelassen.

#### § 6 Materialisierung, Gestaltung

<sup>1</sup>Der 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.

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

<sup>3</sup>Das 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

<sup>1</sup>Die Grünflächenziffer von mindestens 10% ist bezogen auf den Gestaltungsplanperimeter einzuhalten.

<sup>2</sup>Die Flächen der zu erstellenden Hecke bzw. der Strauchgruppe werden an die Grünflächenziffer angerechnet.

<sup>3</sup>Extensiv begrünte Flachdächer sind nicht an die Grünflächenziffer anrechenbar.

#### § 8 Grenz- und Gebäudeabstände

<sup>1</sup>Die 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.

<sup>2</sup>Die 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

<sup>1</sup>Die 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.

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

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

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

#### § 10 Parkierung, Verkehr

<sup>1</sup>Die Parkierung erfolgt im Bereich „Umschlags- und Verkehrsfläche“ und „Vordach“.

<sup>2</sup>Parkplätze sind hindernisfrei und ohne Randstein auszugestalten. Allfällige Parkplätze im Heckenabstand sind versickerungsfähig auszugestalten.

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

<sup>4</sup>Die Anzahl der Abstellplätze sowie der Parkplätze ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens festzulegen.

### IV. Weitere Bestimmungen

#### § 11 Infrastrukturan schlüsse

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

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

<sup>2</sup>Für das Meteorwasser existiert eine zwingende Versickerungspflicht.

<sup>3</sup>Platzflächen 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 Baubewilligungsverfahrens 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.