



# Erschliessungs- und Gestaltungsplan Strausak Holzbau AG mit Sonderbauvorschriften

Teil GB Lüsslingen Nr. 57

RRB Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

Genehmigung

Situation 1 : 500

| Index                            | Datum      | Änderungen          | gez. | gepr. | gen. | Biberist,                                                                               | korreferiert: | geprüft: | genehmigt: |
|----------------------------------|------------|---------------------|------|-------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|------------|
| 1                                | 01.06.2017 | Entwurf             |      |       |      | 22.08.2017                                                                              |               |          |            |
| 2                                | 28.06.2017 | Vorprüfung          |      |       |      | gezeichnet: vlu                                                                         | Plan Nr.      |          |            |
| 3                                | 21.08.2017 | Nachprüfung         |      |       |      | Grösse: 60 / 105                                                                        |               |          |            |
| 4                                | 13.09.2017 | öffentliche Auflage |      |       |      | user: zwy                                                                               |               |          |            |
| 5                                | 31.10.2017 | Genehmigung RRB     |      |       |      | gedruckt: 16.10.2017 11:27:53                                                           |               |          |            |
| AV- Grundlage vom: 25. Juli 2017 |            |                     |      |       |      | CAD-File: M:\Lösslingen-Nennigkofen\21690 Erschliessung Strausak Holzbau AG\21690_1.dgn |               |          |            |

</

BSB + Partner  
Ingenieure und Planer



## Legende

### Genehmigungsinhalte Gestaltungsplan

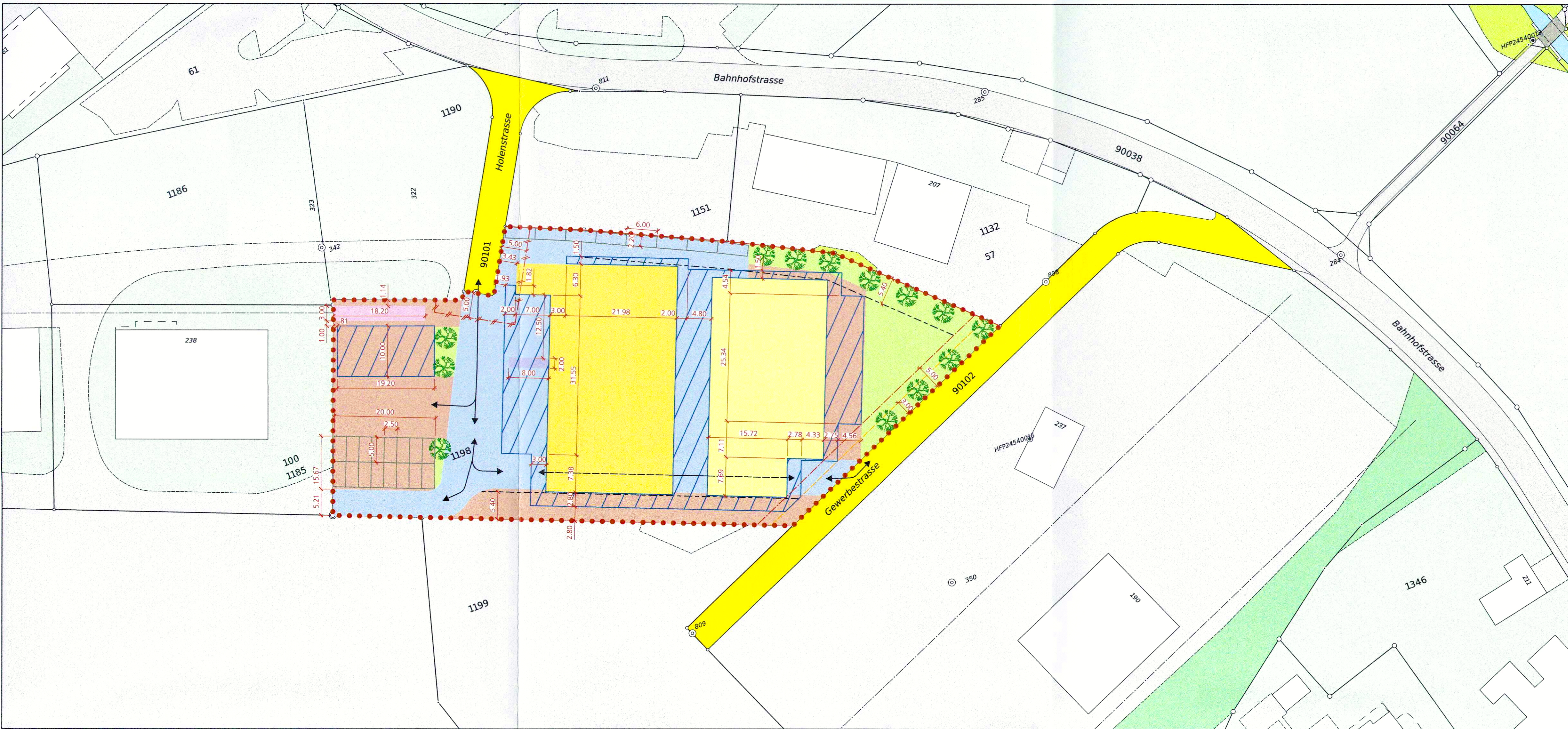
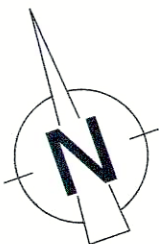
- • • • Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Baubereich 1. Etappe
- Baubereich 2. Etappe
- Versiegelte Aussenflächen
- Nicht versiegelte Aussenflächen
- Grünflächen
- Bereich Gleisanschluss Nachbar
- Vordächer
- Oberirdischer Fluchttunnel
- Parkfelder
- Baumpflanzungen (Lage-sinngemäss verbindlich)

### Genehmigungsinhalt Erschliessungsplan

- Aufheben Baulinie (Strassenbaulinie gemäss Erschliessungsplan 2012/1450)

### Orientierungsinhalt

- Öffentliche Erschliessungsstrasse(gemäss Ortsplanung, RRB Nr. 2012/1450)
- Strassenbaulinie (gemäss Ortsplanung, RRB Nr. 2012/1450)
- Zulässige Unterschreitung der Strassenbaulinie für Vordächer (nach § 48 KBV)
- Grenzabstand (nach § 24 KBV)
- Verkehrsführung ausserhalb / innerhalb Gebäude



## Sonderbauvorschriften Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Strausak Holzbau AG“

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 Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Strausak Holzbau AG“ verbundene Sonderbauvorschriften:

### I. Allgemeine Bestimmungen

#### § 1 Zweck

Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Strausak Holzbau AG“ regelt die Rahmenbedingungen für die Überbauung des Nordbereichs des Grundstücks GB Lüsslingen Nr. 57. Er stellt die optimale Nutzung des Grundstücks im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden sicher und legt die Baufelder, die Etappierung, die maximale Fassadenhöhe, die Grünflächenziffer und die privaten Verkehrs-, Umschlags-, Arbeits- und Grünflächen sowie den Gleisanschluss fest. Zudem regelt er die Aufhebung einer Baulinie sowie die Abweichung von der Höhenvorgabe, von der zulässigen Art/Anzahl Wohnnutzungen und von der Dachform.

#### § 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 Erschliessungs- und 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), bzw. die neuen Zonenvorschriften der Gemeinde Lüsslingen-Nennigkofen (Stand: öffentliche Auflage) sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

### II. Etappierung, Nutzung und Baubereiche

#### § 4 Etappierung

Die Realisierung der beiden Baukörper der Strausak Holzbau AG hat in den auf dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan dargestellten zwei Etappen zu erfolgen.

#### § 5 Nutzung und Baubereiche

<sup>1</sup>Im Gestaltungsplanperimeter sind Bauten und Anlagen für die Arbeitstätigkeit des Betriebs zugelassen. Weiter zugelassen sind sämtliche notwendigen Arbeits-, Umschlags- und Verkehrsflächen, Parkierungsanlagen sowie Betriebs- und Sozialräume und betrieblich bedingte Nebenbauten.

<sup>2</sup>In den Baubereichen sind die Gewerbegebäude zugelassen.

<sup>3</sup>Im "Baufeld 1. Etappe" sind maximal zwei Wohnungen (davon eine Abwartwohnung) zugelassen. Die zweite Wohnung dient als Reserve für künftige Büroräumlichkeiten. Zwischenzeitlich darf diese Wohnung an Dritte vermietet werden. Bei wachsendem Bedarf an Büroflächen ist zu diesem Zweck zunächst die zweite Wohnung zu nutzen, bevor entsprechende bauliche Erweiterungen durchgeführt werden. Im "Baufeld 2. Etappe" ist keine Wohnnutzung zulässig.

<sup>4</sup>Der Bereich "Versiegelte Aussenflächen" regelt das maximale Ausmass der offenen (teilweise unter Vordach) Zirkulations- und Umschlagsflächen. Die Flächen sind versiegelt. Neben der Nutzung als Verkehrs- und Zirkulationsflächen dienen sie der Materialbereitstellung, dem Warenab- und -verlad. Zugelassen sind weiter Parkplätze (für Autos, Last- und Lieferwagen sowie Fahrräder) sowie die Nutzung als Lagerfläche und als Abstellbereich für Container, Mulden und für das Absauggebläse. Der Bereich dient weiter der Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters.

<sup>5</sup>Der Bereich "Nicht versiegelte Aussenflächen" regelt das maximale Ausmass der offenen (teilweise unter Vordach) Zirkulations- und Parkierungsflächen sowie von Randbereichen. Die Flächen sind nicht versiegelt. Neben der Nutzung als Verkehrs-, Zirkulations- und Parkierungsflächen (für Autos, Lieferwagen, Anhänger und Zweiräder) dienen sie als Abstellbereich für Mulden und Container. Der Bereich ist versickerungsfähig zu gestalten.

<sup>6</sup>Der überlagerte Bereich "Vordächer" beinhaltet die Vordächer der Gewerbegebäude sowie einen separaten, überdachten Unterstand. Im Bereich "Vordächer" sind untergeordnete An- und Nebenbauten wie Velo- und Containerunterstände, Standorte für Mulden, Waschplätze und Lager gestattet. Beim separaten Unterstand ist auch das Parkieren von Autos, Lieferwagen und Anhängern zulässig.

<sup>7</sup>Der überlagernde Bereich "Parkfelder" regelt das maximale Ausmass und die Anzahl der nicht überdachten Aussenparkplätze für Autos und Lieferwagen.

<sup>8</sup>Der Bereich "Gleisanschluss Nachbar" darf durch den benachbarten Grundeigentümer des Grundstücks GB Lüsslingen Nr. 1185 als Gleisanschluss genutzt werden und ist zu diesem Zweck jederzeit freizuhalten.

<sup>9</sup>Der Bereich „Grünfläche“ ist mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Pflanzen zu bepflanzen.

#### § 6 Massvorschriften Gewerbebauten Strausak Holzbau AG

<sup>1</sup>Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Bereichen "Baubereich 1. Etappe" und "Baubereich 2. Etappe".

<sup>2</sup>Die Gebäude dürfen eine maximale Fassadenhöhe von 10.8 m nicht überschreiten.

<sup>3</sup>Technisch bedingte Anbauten wie Vordächer, Treppen und Dachaufbauten dürfen die Bereiche "Baubereich 1. Etappe" und "Baubereich 2. Etappe" resp. die Gesamthöhe überschreiten, sind aber architektonisch ansprechend zu gestalten.

<sup>4</sup>Es sind Flach-, Pult- oder schwachgeneigte Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 10% zugelassen. Flachdächer können begebar erstellt werden. Bei Flachdächern ist mindestens 50% der Dachfläche extensiv zu begrünen.

<sup>5</sup>Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen sind auf allen Dächern zugelassen, müssen aber eine Dachfläche von mindestens 200 m<sup>2</sup> abdecken (möglichst vollflächig).

#### § 7 Materialisierung, Gestaltung

<sup>1</sup>Die Baukörper haben als architektonisch gestaltete Einheiten in Erscheinung zu treten. Die Gebäudehüllen haben mit Ausnahme der Fenster keine reflektierenden Flächen vorzuweisen und sich farblich an der Umgebung zu orientieren. Die Farbe der Fassaden ist diskret (nicht grell), beispielsweise in den Farben Braun, 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.

#### § 8 Grünflächenziffer

<sup>1</sup>Die Grünflächenziffer von mindestens 20 % ist bezogen auf den Gestaltungsplanperimeter einzuhalten.

<sup>2</sup>Pro Baum kann 40 m<sup>2</sup> an die Grünflächenziffer angerechnet werden, aber im Maximum zu 50 % der gesamthaft notwendigen Grünfläche.

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

#### § 9 Gebäudeabstände

Die Gebäudeabstände werden im Plan durch die Baufelder festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkten dringlicher Rechte.

### III. Erschliessung und Parkierung

#### § 10 Erschliessung

<sup>1</sup>Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die öffentlichen Erschliessungsstrassen Holenstrasse bzw. Bahnhofstrasse.

<sup>2</sup>Die Erschliessung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sowie der Parzellen GB Nrn. 1185, 1186 und 1189 erfolgt über die privaten Erschliessungsflächen auf GB Nr. 57.

<sup>3</sup>Die Parzellen GB Nrn. 1185 und 1189 besitzen ein Durchfahrtsrecht für die privaten Erschliessungsflächen auf GB Nr. 57.

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

#### § 11 Parkierung

<sup>1</sup>Die Parkierung von Fahrzeugen erfolgt auf den im Plan festgelegten "Parkfeldern" sowie bei Bedarf unter dem überdachten Unterstand (beim Gleisanschluss). Unter diesem Unterstand dürfen auch Anhänger parkiert werden.

<sup>2</sup>Die Parkierung von Lastwagen erfolgt im Bereich "Versiegelte Aussenflächen". In diesem Bereich dürfen auch Lieferwagen parkiert werden.

<sup>3</sup>Parkplätze sind hindernisfrei und ohne Randstein auszugestalten.

<sup>4</sup>Für Fahr- und Motorräder sind gedeckte Abstellplätze in genügender Anzahl zur Verfügung zu stellen.

### IV. Weitere Bestimmungen

#### § 12 Infrastrukturanlüsse

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>Die im Gestaltungsplanperimeter bestehende kommunale Abwasserleitung ist durch den Grundeigentümer zu dulden.

#### § 13 Entsorgung

Der Abstellplatz für Abfallcontainer und Mulden ist im überlagernden Bereich "Vordächer" vorzusehen.

#### § 14 Wasserversorgung, 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. Anfallendes Meteorwasser darf aber nicht über belastetem Untergrund versickert werden. Es ist aufzuzeigen, dass im Bereich von Versickerungsanlagen alles belastete Material bis auf den unverschmutzten Untergrund nach der Abfallverordnung (VVEA) ausgehoben worden ist.

<sup>3</sup>Regenwasser von Parkfeldern ist nach Möglichkeit oberflächlich diffus zu versickern. Für die flächenförmige Versickerung sind dabei nur Rasengittersteine oder Schotterrasen mit Humusanteil zulässig.

<sup>4</sup>Platzflächen ohne Umschlag von wassergefährdenden Stoffen sind über die Schulter über eine biologisch aktive Bodenpassage zu entwässern / versickern.

<sup>5</sup>Das anfallende Dachwasser ist in erster Priorität zu versickern oder wenn die Versickerung nicht möglich ist, in ein Oberflächenwasser einzuleiten.

#### § 15 Grundwasser

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

#### § 16 Lärmemissionen

<sup>1</sup>Die Beurteilung des durch technische Anlagen erzeugten Aussenlärms und die Festlegung von allfälligen in diesem Zusammenhang notwendigen Schallschutzmassnahmen hat im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erfolgen.

<sup>2</sup>Sollten im Zusammenhang mit der zweiten Ausbaustufe zusätzliche massgebende Lärmquellen entstehen, sind diese im Rahmen des entsprechenden Baugesuchverfahrens in einem Lärmgutachten zu beurteilen.

#### § 17 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

#### § 18 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.

#### § 19 Inkrafttreten

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

Öffentliche Auflage vom 21.09.2017 bis 25.10.2017

Beschlossen vom Gemeinderat Lüsslingen-Nennigkofen

Lüsslingen-Nennigkofen, *S. Kien...*, 2017

Der Gemeindepräsident:

*H. Kien...*



Die Gemeindegemeinderin:

*H. Kien...*



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. *229*... vom *27.02.2018*

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. *13*... vom *21.02.2018*

Der Staatsschreiber :

*A.F.*