



Gestaltungsplan

Wyss Décolletages AG

mit Sonderbauvorschriften

GB Lüsslingen Nr. 1200

Genehmigungsexemplar

Öffentliche Auflage vom 10.2.2022 bis 11.3.2022

Beschlossen durch den Einwohnergemeinderat am: 21.3.2022

Die Gemeindepräsidentin: Die Gemeindegemeinschreiberin:

Genehmigt durch den Regierungsrat am: 27. SEP. 2022

Der Staatsschreiber: mit RRB NR. 2022 / 1471

Publiziert im Amtsblatt Nr. 43 vom 28. OKT. 2022



Architekturbüro Kobi, Schorenweg 150 4585 Biezwil
Tel. 032 351 28 28 info@kobiarchitektur.ch www.kobiarchitektur.ch

mst.	1:500
gez.	11.12.2020 ss
rev.	06.12.2021 ss
gr.	8460

Legende

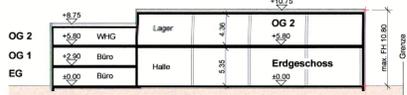
Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baufeld 1
- Baufeld 2
- Bereich für Vordächer
- Grünfläche
- Zufahrt / Warenumschlag
- Parkplätze
- Nicht versiegelte Aussenfläche
- Verkehrsführung
- Baumpflanzungen (Lage sinngemäss verbindlich, mindestens 5 Stück)

Orientierungsinhalt

- Wald (Jurasschutzzone überlagert, gemäss kant. Richtplan, amtlicher Vermessung) / mit Waldfeststellung
- Kommunale Naturschutzzone "Kiesabbau"
- Erschliessungsstrasse
- Wegrecht z. G. Parzelle GB Lüsslingen Nr. 1200
- Beschränktes Wegrecht z. G. Parzellen GB Lüsslingen Nrn. 54 und 1198
- Grenzabstand für Baufeld 1+2 (nach § 24 KBV)
- Baulinie entlang Gemeindegasse / Werkleitungen
- Hecken- und Waldbaulinie

Schemaschnitt A-A (orientierend) MST: 1:500



Sonderbauvorschriften

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 "Wyss Décolletages AG" verbundenen Sonderbauvorschriften:

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan "Wyss Décolletages AG" regelt die Rahmenbedingungen für die Bebauung der Parzelle GB Lüsslingen Nr. 1200. Er legt Baubereiche, die maximale Fassadenhöhe, die Unterschreitung der Waldbaulinie im Baufeldbereich und die privaten Verkehrs-, Umschlags- und Grünflächen fest. Eine optimale Nutzung des Grundstückes und ein haushälterischer Umgang mit dem Boden wird sichergestellt.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine schwarz punktierte Linie begrenzte Gebiet.

§ 3 Stellung zur baulichen Grundordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die rechtsgültigen Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Lüsslingen-Nennigkofen (RRB Nr. 2026 vom 17. Dezember 2019), sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Nutzung, Baubereiche und Massvorschriften

¹Im Gestaltungsplanperimeter sind Bauten und Anlagen für die Arbeitstätigkeit des Gewerbebetriebes zugelassen. Weiter zugelassen sind sämtliche betriebsnotwendigen Arbeits-, Umschlags- und Verkehrsflächen, Parkierungsanlagen sowie Betriebs- und Sozialräume.

²Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Bereichen "Baufeld 1" und "Baufeld 2".

³Baufeld 1: Es sind Gewerbegebäude zugelassen welche zur Produktion und zur Lagerung von Gütern dienen. Die Fassadenhöhe beträgt maximal 10.80 m.

⁴Baufeld 2: Im Baufeld 2 sind Gebäude zur Produktion und zur Lagerung von Gütern, Büroräumlichkeiten, Sozialräume und die Erstellung einer Wohnungseinheit (Abwartwohnung) gestattet. Die Fassadenhöhe beträgt maximal 9.00 m.

⁵Bereich für Vordächer: Diese Fläche beinhaltet beim "Baufeld 1" das Vordach des Gewerbegebäudes im Bereich des Warenumschlages und den Standort von Boxen, Paletten, Abfall- und anderen Containern. Für die Unterschreitung des Grenzabstandes durch die Ausladung von 2.50 m muss eine privatrechtliche Vereinbarung mit dem Grundeigentümer der Parzelle GB Lüsslingen Nr. 1198 vorliegen. Ansonsten beträgt die maximale Ausladung 1.20 m. Beim "Baufeld 2" sind Balkone und Vordächer erlaubt welche den Aufenthaltsbereich für die Mitarbeiter im Freien definieren.

⁶Grünfläche: Dieser Bereich ist mit regionstypischen, standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind mindestens 5 hochstämmige Bäume im Sinne von § 9 Abs. 2 des Zonenreglementes zu pflanzen. Ein Anteil der Grünfläche ist durch die Kommunale Naturschutzzone "Kiesabbau" überlagert. In diesem Bereich ist eine besonders sorgfältige Bepflanzung mit Rücksicht auf den Lebensraum der Tiere und der bestehenden Pflanzen anzustreben.

⁷Zufahrt / Warenumschlag: Diese versiegelte Fläche bestimmt die Zufahrt für den täglichen Warenumschlag und die Erschliessung der Produktionshalle sowie den Parkplätzen auf der Westseite.

⁸Parkplätze: Die Parkierung von Fahrzeugen erfolgt auf den im Plan festgelegten Flächen. Alle Parkplätze sind mit Rasenfugen mit Humusanteil zu erstellen.

⁹Nicht versiegelte Aussenfläche: Dieser Bereich ist in sickerfähigem Material auszuführen. Er dient als Zufahrt und Wendebereich für die Parkplätze sowie zur östlichen Erschliessung der Baufelder 1 und 2.

¹⁰Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die max. Fassadenhöhe überschreiten, sind aber architektonisch befriedigend zu gestalten.

¹¹Die Nutzung der Dachflächen zur Produktion von Energie durch Photovoltaikanlagen ist zugelassen.

¹²Im Bereich des Baufelds 1 darf der Waldabstand im Ausmass des Baufelds unterschritten werden, im übrigen Perimeterbereich ist er einzuhalten. Von der Gemeinde her besteht ein Haftungsausschluss gemäss § 6 der kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand.

§ 5 Gestaltung

¹Die Baukörper haben als architektonisch gestaltete Einheiten in Erscheinung zu treten. Die Gebäudehülle soll, mit Ausnahme der Fensterflächen, keine reflektierenden Flächen aufweisen. Die Fassadengestaltung ist in den Farbtönen Grau, Blau, Schwarz oder Braun zu halten. Materialwahl und Farbgebung sind der Baubewilligungsbehörde im Baugesuchsverfahren zur Bewilligung einzureichen.

²Die Dächer sind flach oder mit einer Neigung von 5°- 20° vorzusehen. Bei Flachdächern sind mindestens 50% der Dachfläche extensiv zu begrünen.

³Das Anbringen von Werbeträgern auf dem Areal ist im Baugesuchsverfahren zu regeln.

§ 6 Erschliessung und Parkierung

¹Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters für den Verkehr erfolgt über die öffentliche Erschliessungsstrasse "Gewerbestrasse". Der Lastwagenverkehr wird durch das Wegrecht über die Parzelle GB Lüsslingen Nr. 1198 prioritär zur Ausfahrt auf die öffentliche Erschliessungsstrasse "Holenstrasse" geführt. Der restliche Verkehr kann das Grundstück über die "Gewerbestrasse" oder die "Holenstrasse" verlassen.

²Die Anzahl benötigter Parkplätze wird nach Anhang III der Kantonalen Bauverordnung (KBV) berechnet. Besondere Verhältnisse entstehen jedoch bei industriellen Produktionsbetrieben mit grossem Maschinenpark und Lagerräumen. Das Verhältnis zwischen Anzahl Arbeitsplätze (benötigte Parkplätze) und Geschossfläche ist tiefer. Somit kann die Anzahl erforderlicher Parkplätze nach Anhang III KBV um 10% verringert werden.

³Für Zweiräder sind gedeckte Abstellplätze in genügender Anzahl zur Verfügung zu stellen. Der entsprechende Nachweis ist im Baugesuchsverfahren zu erbringen.

§ 7 Infrastrukturschlüsse

¹Innerhalb des Geltungsbereiches und bis zum Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind alle Erschliessungsanlagen für Verkehr, Wasser, Abwasser, Telekommunikation und Elektrizität durch die Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten. Vorbehalten bleiben spezielle Vereinbarungen mit der Gemeinde Lüsslingen-Nennigkofen. Mit dem Baugesuch ist ein Detailerschliessungsplan einzureichen.

²Das Grundstück ist an die bestehende Schmutzwasserleitung in der Gewerbestrasse oder in der Holenstrasse anzuschliessen. Die Detailentsorgung inklusive Versickerung ist in Absprache mit dem Amt für Umwelt (AFU) im Baubewilligungsverfahren zu planen.

§ 8 Entwässerung

¹Das Dachregenschwasser ist, mit Retentionsmassnahmen in erster Priorität zu versickern oder wenn die Versickerung nicht möglich ist, in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Beides benötigt eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung des Bau- und Justizdepartements, vertreten durch das Amt für Umwelt.

²Regenschwasser von Plätzen und Wegen soll über die Schulter über eine biologisch, aktive Bodenpassage versickern. Ebenso ist eine oberflächliche Versickerung über Rasengerüststeine und/oder Rasenfugen mit Humusanteil möglich.

§ 9 Grundwasser

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

§ 10 Belasteter Standort

¹Das Grundstück GB Lüsslingen Nr. 1200 ist im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet. Auf dem Grundstück befinden sich zwei belastete Standorte (22.031.0102B und 22.031.0109B). Der Standort 22.031.0102B ist im KbS als belastet mit Untersuchungsbedarf klassiert. Der Standort 22.031.0109B ist im KbS als belastet ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf klassiert.

²Gestützt auf Art. 3 Altlastenverordnung (AltV; SR 814.680) und § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; GS 712.15) sind die Standorte vor Erteilung der Baubewilligung auf Schadstoffe zu untersuchen und ein Entsorgungskonzept zu erstellen. Das Amt für Umwelt beurteilt die Untersuchungsergebnisse und genehmigt das Entsorgungskonzept.

§ 11 Energie

Die Wärmeversorgung der Bauten hat möglichst umweltfreundlich zu erfolgen (Wärmepumpen, Solaranlagen, Verwendung der Prozesswärme oder andere alternative Energieformen). Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

§ 12 Ausnahmen

Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn dadurch keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 13 Inkrafttreten

Der vorliegende Plan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.