



**Einwohnergemeinde  
Lüsslingen - Nennigkofen**  
Gestaltungsplan „Parzelle GB Nr. 1199“ mit Sonderbauvorschriften

SO

Stand 05.07.2024

**Sonderbauvorschriften**

Die Planung besteht aus:

Genehmigungsinhalte:  
- Gestaltungsplan M 1:500  
- Sonderbauvorschriften

Orientierend:  
- Raumplanungsbericht

**öffentliche Auflage****Genehmigungsvermerk**Öffentliche Auflage: vom 7.8.2024 bis 7.9.2024Beschlossen durch den Gemeinderat am: 1.7.2024

Namens der Einwohnergemeinde  
Lüsslingen-Nennigkofen

Die Gemeindepräsidentin:

Susanne Ruffer

Die Gemeindeverwalterin:

Madeleine Stuber

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit Beschluss Nr. 2025/602 vom 22. April 2025Publiziert im Amtsblatt vom 23. Mai 2025

Der Staatsschreiber:



## Inhaltsverzeichnis

### 1. Allgemeine Bestimmungen

- § 1 Zweckbestimmung und Inhalt
- § 2 Geltungsbereich
- § 3 Stellung zur Grundordnung
- § 4 Gestaltung / Qualitätssicherung
- § 5 Altlasten
- § 6 Grundwasser

### 2. Baubereich

- § 7 Baupolizeiliche Masse, Dachformen und Lärmschutz

### 3. Umgebung

- § 8 Zufahrt / Anlieferung
- § 9 Erschliessung und Parkplätze
- § 10 Grünfläche Mergel
- § 11 Grünfläche Ruderalfläche
- § 12 Umzäunung

### 4. Weitere Bestimmungen

- § 13 Abstellplätze für Fahrzeuge
- § 14 Ausnahmen
- § 15 Inkrafttreten

## 1. Allgemeine Bestimmungen

Zweckbestimmung und Inhalt	§ 1	1 Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung eines Werkhofs mit ergänzenden Nutzungen und einer architektonisch zweckmässigen Qualität auf der Parzelle GB Lüsslingen Nr. 1199 im definierten Baubereich für Hochbauten.
Geltungsbereich	§ 2	Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Plan schwarz gestrichelt umrandeten Perimeter.
Stellung zur Grundordnung	§ 3	Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anders bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Lüsslingen-Nennigkofen (RBB Nr. 2026 vom 17. Dezember 2019) und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
Gestaltung / Qualitätssicherung	§ 4	Die Gesamtgestaltung hat eine dem gewerblichen Zweck entsprechende und klare Architektur aufzuweisen. Proportionen, Detailgestaltung, Material- und Farbwahl sind aufeinander sowie auf die umliegenden baulichen Strukturen abzustimmen.
Belastete Standorte	§ 5	Das Grundstück GB Lüsslingen Nr 1199 ist im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet. Auf dem Grundstück befinden sich die Standorte 22.031.0012A und 22.031.0109B. Sie sind beide als belastet ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf klassiert. Gestützt auf Art. 3 Altlastenverordnung (AltV;SR 814.680) und § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA;BGS 712.15) ist der Standort im Rahmen des Baugesuchsverfahrens auf Schadstoffe zu untersuchen und ein Entsorgungskonzept ist zu erstellen. Das Amt für Umwelt beurteilt die Untersuchungsergebnisse und genehmigt das Entsorgungskonzept.
Grundwasser	§ 6	Sofern eine Unterkellerung des Gebäudes den höchsten Grundwasserspiegel unterschreiten wird, ist im Baubewilligungsverfahren beim Amt für Umwelt die erforderlichen Wasser und Gewässerschutzbewilligungen einzuholen. Lager für gefährliche Stoffe sind so zu planen, zu bauen und zu betreiben, dass die Risiken für Personen, Umwelt und Sachwerte minimiert werden. Rechtliche Vorschriften, gesetzlichen Vorgaben und Forderungen müssen erfüllt sein. Der Stand der Technik bezüglich Arbeitssicherheit, Brandschutz, Gewässerschutz, Lufthygiene, Störfallvorsorge sowie Sicherung und Werkschutz ist zu berücksichtigen.

## 2. Baubereich für Hochbauten

§ Massvorschriften	§ 7	1 Im Baubereich für Hochbauten gelten folgende Massvorschriften: - Maximale oberirdische Geschossfläche: 2'400 m <sup>2</sup> - Minimale oberirdische Geschossfläche: 1'000 m <sup>2</sup> - Maximale Fassadenhöhe: 10.80 m - Maximale Gebäudelänge: gemäss Baubereichsbegrenzung - Maximale Gebäudebreite: gemäss Baubereichsbegrenzung - Dachformen: Sattel-, Shed- und / oder Flachdächer
--------------------	-----	--

Dachaufbauten	2 Technisch bedingte Aufbauten wie Liftaufbauten, Lüftungsgeräte, Energiekollektoren u.a.m. werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind und sie gestalterisch gut in die Dachflächen integriert werden.
Dachbegrünung	3 Flachdächer sind zu begrünen. Extensiv begrünte Flachdächer sind nicht an die Grünflächenziffer anrechenbar.
Solaranlagen	4 Solaranlagen im Bereich der Dachflächen sind zulässig.
Waldabstand	5 Im Bereich des Baubereichs für Hochbauten kann der Waldabstand im Ausmass des Baubereichs unterschritten werden, im übrigen Bereich ist dieser einzuhalten.
Wärmepumpen	6 Die Beheizung des Objekts mit Wärmepumpen ist zulässig. Der Lärmschutz ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen.
Lärmgutachten	7 Auf Stufe Baugesuch ist zu prüfen, ob die im Lärmgutachten (BSB+Partner, 8.09.21) getroffenen Annahmen weiterhin Gültigkeit haben. Bei wesentlichen Änderungen sind die Lärmemissionen des Betriebs nochmals neu zu beurteilen.
Farbkonzept	8 Das Farbkonzept ist im Rahmen des Baugesuchs einzugeben.
Wasserversorgung / Entwässerung	9 Die Wasserversorgung / Entwässerung muss gemäss rechtmässigem Reglement über die Abwasserentsorgung der Gemeinde Lüsslingen-Nennigkofen erfolgen.
Energie- und Infrastrukturan-schlüsse	10 Energie- und Infrastrukturan-schlüsse wie Hydranten und Kandelaber sind wiederherzustellen, falls Sie durch Bauarbeiten oder Wegerechtsregelungen beeinträchtigt werden.

### 3. Umgebung – Erschliessung und Parkierung

Zufahrt / Anlieferung	§ 8  1 Die Zu- und Wegfahrt zur Parzelle Lüsslingen Nr. 1199 erfolgt über die bestehende Gewerbestrasse.
Erschliessung und Parkplätze (Sickerverbundstein, Sickerasphalt o.ä.)	§ 9  1 -Erschliessung und Parkplätze dienen dem internen Verkehr, der Anlieferung und dem Umschlag sowie allen Anlagen (Lager, Abstellplätze, Mulden und / oder Container zur Materialentsorgung oder ähnlich), die der zweckmässigen Nutzung des Geländes als Werkhof dienen.  2 Die gemäss § 42 der kantonalen Bauverordnung vorgeschriebenen Autoabstellplätze sind gemäss Gestaltungsplan im Erschliessungs- und Parkplatzbereich anzuordnen.  3 Im Bereich Erschliessung und Parkplätze ist ein sickerfähiger Belag (Sickerverbundstein, Sickerasphalt) vorzusehen.
Mergel (befahrbar)	§ 10  1 Die im Gestaltungsplan bezeichnete Fläche Mergel dient als befahrbarer Bereich. Es ist ein versickerungsfähiger Belag wie beispielsweise Mergel zu erstellen. Einzelne Mulden oder eine vorübergehende Lagerung von Materialien (Gerüst, Spund- und Spriessmaterial) sind möglich.

Grünfläche Ruderalfläche (nicht befahrbar)	<p>§ 11</p> <p>1 Die im Gestaltungsplan bezeichnete Grünfläche Ruderalfläche ist als nährstoffarmer Untergrund zu gestalten. Es ist eine Ruderalfläche mit brachliegendem Rohboden mit einheimischen Bepflanzungen (Ruderalflora/Pionierpflanzen) zu erstellen. Die zweckmässige Gestaltung ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens in einem Umgebungsgestaltungsplan auszuweisen.</p> <p>2 Die Anordnung von natürlichen Anlagen zur Versickerung sind in der Grünfläche zulässig.</p> <p>3 Ein Gewässer für den Lebensraum für Amphibien kann entwickelt werden.</p> <p>4 Der Baumbestand kann erweitert werden.</p>
--	--

Umzäunung / Beleuchtung	<p>§ 12</p> <p>1 Die Umzäunung des Areals richtet sich nach § 3 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand (VWW). Sie darf max. 1.20 hoch sein und hat einen Waldabstand von 2 m einzuhalten.</p> <p>2 Eine Beleuchtung der Umgebung zwischen 06.00 und 19.00 Uhr ist zulässig. Die Empfehlungen des Amts für Umwelt zur Vermeidung von Lichtemissionen (2005) sind zu beachten. Zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen ist im Baubewilligungsverfahren die Checkliste zur Beurteilung von Baugesuchen zu verwenden.</p>
-------------------------	--

#### **4. Weitere Bestimmungen**

Abstellplätze für Fahrzeuge	<p>§ 13</p> <p>1 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze richtet sich nach § 42 der kantonalen Bauverordnung, Anhang III. Die im Gestaltungsplan dargestellte Anzahl und Lage der Abstellplätze für PW, LW, LKW und Zweiräder ist einzuhalten.</p>
-----------------------------	--

Ausnahmen	<p>§ 14</p> <p>Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.</p>
-----------	--

Inkrafttreten / Aufhebung	<p>§ 15</p> <p>Der Gestaltungsplan sowie die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.</p>
---------------------------	---

