

GESTALTUNGSPLAN AREAL <SCHOELLER>

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Öffentliche Auflage vom: 4. Jan. 1990 bis: -2. Feb. 1990

Genehmigt vom Gemeinderat Derendingen am: 14. Dez. 1989 / 15. Feb. 1990

Genehmigt vom Gemeinderat Luterbach am: 18. Dez. 1989

Einwohnergemeinde Derendingen:

Der Ammann: [Signature]



Der Gemeindegemeinsamer: [Signature]

Einwohnergemeinde Luterbach:

Der Ammann: W. Wiltschko



Der Gemeindegemeinsamer: [Signature]

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr.: 1640 vom: 15. MAI 1990

Der Staatsschreiber: Dr. K. Schmalzer



Planverfasser :	Plan-Nr.	Gez.:	Datum :	Änderung:
W. Thommen AG, Architekten Baslerstrasse 98, 4632 Trimbach	825-S	<u>[Signature]</u>	18.9.89	20.11.89

Objekt-Nr. 825

**Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan
Areal "Schoeller" in Derendingen / Luterbach**

Aufgrund der Bestimmungen des Kantonalen Baugesetzes und der Bau- und Zonenreglemente der Gemeinden Derendingen und Luterbach erlassen die Einwohnergemeinden der beiden Orte für die Parzellen GB Derendingen Nr. 125 und GB Luterbach Nr. 723 die nachfolgenden speziellen Bauvorschriften:

1. Geltungsbereich

Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan schwarz punktiert umrandete Gebiet.

Der Verlauf des Geltungsbereiches entlang des SBB-Areals siehe unter Punkt 6.

2. Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden Derendingen/Luterbach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Alle dem Plan und den vorstehenden Bestimmungen widersprechenden Gemeindevorschriften kommen im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung.

3. Nutzung

Das vom Plan erfasste Gebiet liegt gemäss den Zonenplänen der Gemeinden Derendingen und Luterbach in der Industriezone. Zugelassen sind Bauten mit der im Gestaltungsplan festgelegten Nutzungen.

4. Gebäudevolumen

Die im Plan eingezeichneten Umgrenzungslinien bezeichnen die Bereiche, innerhalb deren die im Gestaltungsplan festgelegten Gebäudekuben mit folgenden max. Gebäudehöhen erstellt werden können:

Bereich A	-->	18.00 m
Bereich B	-->	10.00 m
Bereich C	-->	6.00 m

Von den im Gestaltungsplan festgelegten Gebäudekuben kann geringfügig abgewichen werden, sofern die Art und Weise des Überbauungscharakters dabei nicht wesentlich verloren geht.

Die Untergeschosse werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Technisch notwendige Aufbauten wie Kamine, Lüftungsschächte, Liftaufbauten, etc. sind über die im Plan festgehaltenen max. Gebäudehöhen hinaus zulässig, müssen sich aber architektonisch gut in die Umgebung einfügen und sind auf die technisch absolut notwendigen Ausmasse zu beschränken.

5. Erschliessung

Die Kantonsstrasse ist nur soweit Gegenstand des Gestaltungsplanes, als damit die Zufahrt zum Werksareal festgelegt wird.

Der vorliegende Gestaltungsplan stellt für die Kantonsstrasse kein Präjudiz dar, da die genaue Linienführung und das geometrische Normalprofil mit der Projektierung des Unterführungsbauwerkes der "Bahn 2000" zusammenhängt. Durch die Lage der Unterführung werden evtl. die südlich gelegenen Parkplätze tangiert. Soweit notwendig, können in diesem Bereich Parkplätze gestrichen werden bzw. verlegt werden.

Der vorgesehene Grünstreifen zwischen Trottoir und Parkplatz muss in jedem Fall in der vorgesehenen Breite ausgeführt werden.

Die Zufahrt ab Kantonsstrasse in das geplante Werk der Scintilla AG erfolgt in der 1. Etappe über die bestehende Einfahrt "Mitte" (gegenüber best. Einmündung Elsässlistrasse).

Bevor eine weitere Etappe bewilligt werden kann, ist durch die beiden Gemeinden Derendingen und Luterbach in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Zuchwil ein möglichst direkter Anschluss an die T92 (Kreuzung Langfeldstrasse - T92) als Gemeindestrasse zu prüfen. Die Prüfung muss vor Baugesuch zur 2. Etappe abgeschlossen sein, spätestens bis Mitte 1991.

Objekt-Nr. 825

Der spätere Ausbau der Kantonsstrasse inkl. Kreuzungsknoten (Einfahrt - Ausfahrt) richtet sich nach der Grösse der folgenden Etappen und des sich daraus ergebenden Verkehrsaufkommens. Der genaue Ausbau wird im dannzumaligen Baugesuchsverfahren festgelegt.

Die Anzahl der Autoabstellplätze in der jeweiligen Bauetappe wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Gesamthaft dürfen nicht mehr als 285 Autoabstellplätze realisiert werden.

Für Mopeds und Velos müssen gedeckte Abstellplätze sichergestellt werden.

Die geplante Bushaltestelle bezweckt sowohl betriebsintern als auch im Interesse der Förderung des öffentlichen Verkehrs die Schaffung eines Busverkehrsnetzes.

Frühestens im Zeitpunkt der Aufnahme der Busverbindung Deringingen Luterbach, jedoch nicht vor Inbetriebnahme des in 1. Etappe erstellten Werkteils muss die Bushaltestelle gemäss Gestaltungsplan durch die Scintilla AG erstellt sein.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und deren Übergangsbereiche zu den Erdgeschoss zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse sind zu vermeiden.

Die best. Dr. Probst-Strasse dient lediglich dem Fussgänger-, Fahrrad- und Landwirtschaftsverkehr.

6. Bahnanschluss

Der Bahnanschluss muss erhalten und ausgebaut werden. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes entlang des SBB-Areals richtet sich nach der Planung der neuen Geleiseanlage (Projekt "Bahn 2000" und Industriegeleiseanschluss) und den damit verbundenen Änderungen der Grundstückflächen.

Die neuen Grundstückverhältnisse und der Geleiseanschluss sind im Rahmen des Baugesuches für die 1. Ausbautappe rechtlich abzusichern oder durch entsprechende Dienstbarkeitsverträge zu regeln.

Der anfallende Warenumsschlag muss soweit betriebstechnisch möglich und wirtschaftlich zumutbar über die Bahn abgewickelt werden.

7. Grünbereiche

Die detaillierte Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baubehörde.

Die Grünbereiche sind möglichst naturnah als Lebensräume für einheimische Pflanzen und Tiere zu gestalten.

Dabei sind folgende Grundsätze wegleitend:

- .1 Die Randbereiche sollen wenn möglich ein in Breite und Höhe varierendes Relief aufweisen.
- .2 Auf eine vollständige Hummusierung ist zu Gunsten von Rohböden mit hohem Kies- und Sandanteil zu verzichten, damit sich eine standortgerechte Ruderalvegetation einstellen kann.
- .3 Das Ufer des Emmenkanals ist naturnah zu gestalten.
- .4 Die Bepflanzung mit Hecken und hochstämmigen Bäumen hat mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Die Anordnung der festgelegten Baumbepflanzung ist sinngemäss erbindlich.
- .5 Die Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (zum Beispiel Schotterrasen) zu erstellen.
- .6 Das Oberflächenwasser ist soweit als möglich und zulässig auf dem Areal selbst versickern zu lassen.
- .7 Weitere umweltfreundliche Aspekte sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen (z.B. Recycling, Heizung, Energieerzeugung, usw.).

8. Denkmalschutz

Das alte bestehende Wasserkraftwerk am Gewerbekanal ist zu erhalten und zu schützen.

Objekt-Nr. 825

Der im alten Energie-Gebäude stehende Diesel-Generator aus dem Jahr 1911 und dessen dazugehörige Möblierung ist auszubauen und muss erhalten werden. Er ist in der Nähe der Eingangspforte in einem geeigneten Ausstellungsraum zu bestimmten Zeiten der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

9. Der Gestaltungsplan und die vorstehenden Sonderbauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
10. Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und den dazugehörigen Sonderbauvorschriften kann die Baukommission im Baugesuchsverfahren bewilligen, wenn dadurch die Überbauungs idee nicht verändert und keine übergeordneten, zwingenden Vorschriften verletzt werden.
11. Die Sonderbauvorschriften und der Gestaltungsplan treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

W. Thommen AG, Architekten
Baslerstrasse 98, 4632 Trimbach
Trimbach, den 20. November 1989/Vö/we