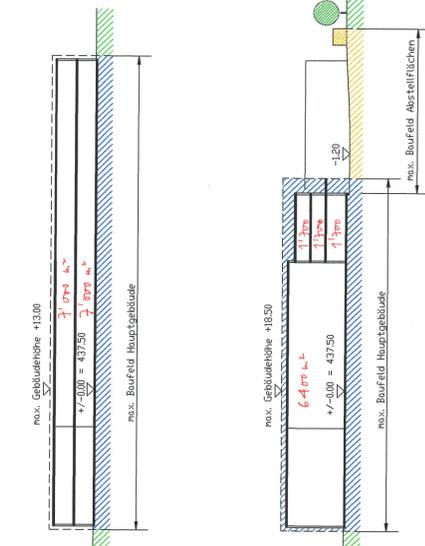
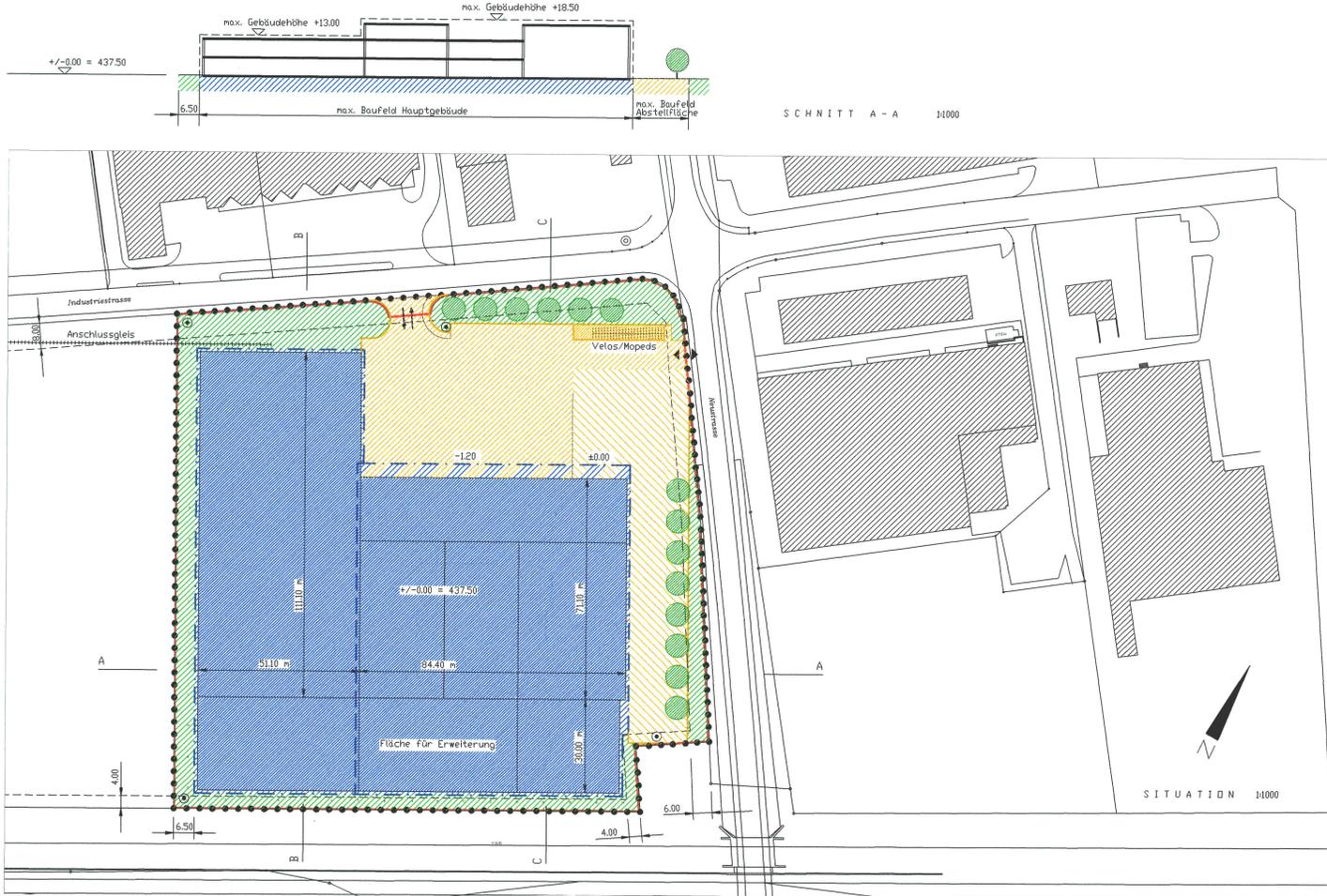


SCHNITT B - B
1:1000



SCHNITT C - C
1:1000



- Legende**
- Rechtsverbindliche Elemente**
- Planbegrenzung
 - — — — — Baufeldgrenze Hauptgebäude
 - — — — — Baufeldgrenze Zirkulations- und Abstellflächen
 - Bauprojekt inkl. Erweiterung
 - Bauprojekt Hauptgebäude/max. Gebäudehöhe 13.00m resp. 18.50m
 - Bauprojekt Velo-/Mopedunterstand inkl. Erweiterung
 - Baufeld Zirkulations- und Abstellflächen
 - Auto-Abstellplätze
 - Begrünung
 - — — — — Einfriedung (Zaun)
 - Baumpflanzung
 - ⊙ Hydrant oberirdisch
 - ↔ Ein-/Ausfahrt
 - ◀ ▶ Fussgänger
- Orientierender Planinhalt**
- Baulinie rechtskräftig (RRB Nr.550/21.2.1985)
 - Evtl. Geleiserweiterung
 - ⊙ Hydrant bestehend

Einwohnergemeinde
Neuendorf

Kommunaler Nutzungsplan

Gestaltungsplan
H&M Hennes & Mauritz SA
Logistikzentrum Schweiz, Neuendorf

Sonderbauvorschriften

- Art. 1 Zweck**
Der vorliegende Gestaltungsplan "H&M Hennes & Mauritz SA, Logistikzentrum Schweiz, Neuendorf" bezweckt die Erstellung eines Logistikzentrums, die Festlegung der Grünflächen, der Baumpflanzungen und der Dachbegrünung sowie die Festlegung der Zu- und Wegfahrt, der Zirkulations- und Abstellflächen und der Parkierung.
- Art. 2 Geltungsbereich**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine schwarz punktierte Linie begrenzte Gebiet.
- Art. 3 Stellung zur baulichen Grundordnung**
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Zonen- und Bauvorschriften der Gemeinde Neuendorf und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften (Planungs- und Baugesetz PBG, Kantonale Bauverordnung KBV).
- Art. 4 Nutzung**
1 Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist eine Industriezone (Zonenplan der Gemeinde Neuendorf). Die Nutzung richtet sich nach § 33 PBG.
2 Zugelassen sind ein Logistikzentrum mit Logistik-, Kommissionier-, Speditions- und Lagerräumen, Büros, Sozialräumen (z.B. Cafeteria), einer betriebsnotwendigen Wohnung und den notwendigen Betriebsräumen, sowie betrieblich bedingte Nebenbauten (Velo-Unterstand, Arealbeleuchtung, Umzäunung).
3 Überschreitet die effektive Lagerfläche 20'000 m², muss eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.
- Art. 5 Ausnützung**
Die Ausnützung ist frei (Zonenreglement der Gemeinde Neuendorf, § 5). Sie ergibt sich aus der maximal zulässigen Gebäudegrundfläche und den in den Schemaschnitten ausgewiesenen Geschosshöhen.
- Art. 6 Massvorschriften**
Die maximalen Ausmasse oberirdischer Bauten ergeben sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern und den diesen zugeordneten maximalen Gebäudehöhen.
- Art. 7 Baufelder**
1 Die Baufelder "Hauptgebäude" und "Zirkulations- und Abstellflächen" definieren den Handlungsspielraum für die Projektierung dieser Anlagen.
2 Für die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baufelder gelten die folgenden Vorschriften:
Baufeld "Hauptgebäude":
- Logistikzentrum mit Andockstellen, Zu- und Ablieferung, Ausrüstung, Verpackung, Kommissionierung, Lagerräumen, Werkstatt, Büros, Sozialräumen (Garderoben, Cafeteria), Abwartwohnung, Betriebsräume
- Maximale Gebäudehöhe 13.00 m resp. 18.50 m (vgl. Schnitte)
- Mindestens 50% der gesamten Dachfläche sind extensiv zu begrünen
- Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die festgelegten Höhenkoten überschreiten und sind architektonisch befriedigend zu gestalten
- Behördlich vorgeschriebene Fluchttreppen und technisch bedingte Einrichtungen längs der Fassaden dürfen die Baufeldgrenze um max. 1.20 m überschreiten und sind architektonisch befriedigend zu gestalten.

- Baufeld "Zirkulations- und Abstellflächen":**
- teilweise gedeckter Andock-Platz für Strassen-Umschlagfahrzeuge und Wechselspeicher, Zirkulations- und Abstellflächen, Parkplätze
 - kleinere Nebenbauten wie gedeckte Veloabstellplätze, Abfallcontainer-Standplätze usw. sind in diesem Baufeld zugelassen; die definitive Anordnung der Nebenbauten erfolgt im Baugesuch
 - Maximale Gebäudehöhe 4.00 m
 - Restflächen zwischen Fahrbahnen und Abstellplätzen sind zu begrünen

- Art. 8 Grünfläche, Baumpflanzungen, Flachdachbegrünung, Einfriedung**
- 1 Die Gestaltung der Grünflächen und die im Gestaltungsplan eingetragenen Baumpflanzungen sind in einem dem Baugesuch bezuglegenden Umgebungsgestaltungs-Plan unter Angabe der zu verwendenden einheimischen, standortgerechten Pflanzen auszuweisen.
 - 2 Die begrünten Dachflächen (siehe Art. 7, Baufeld "Hauptgebäude") sind als extensive Begrünung für Pionierpflanzen anzulegen.
 - 3 Das Grundstück kann durch eine Einfriedung (maximale Höhe: 3 m) geschützt werden.

- Art. 9 Erschliessung**
- 1 Die Betreiberin prüft, soweit wirtschaftlich tragbar, für ihre Angestellten Sammeltransporte einzurichten und sorgt durch andere geeignete Massnahmen dafür, dass möglichst auf die Benützung von Privatautos verzichtet wird.
 - 2 In der ersten Baustufe dürfen zunächst 53 Auto-Abstellplätze erstellt werden. Sofern die Massnahmen nach Abs. 1 nicht genügen, darf das Angebot für die erste Etappe - beim Nachweis des Bedürfnisses - im Baubewilligungsverfahren auf maximal 68 Abstellplätze erhöht werden. Im Endausbau können zunächst nur so viele Abstellplätze erstellt werden, wie dies unter Ausschöpfung der Massnahmen unter Abs. 1 notwendig ist. Ein allfälliger Ausbau auf die maximal zulässigen 84 Abstellplätze ist unter Nachweis des Bedürfnisses im Baubewilligungsverfahren möglich. Sollte sich aus nicht voraussehbaren Gründen ein Bedarf von mehr als 84 Abstellplätzen ergeben, so ist unter Nachweis der besonderen Gründe im Baubewilligungsverfahren ein Ausbau auf maximal 120 Abstellplätze möglich.
 - 3 Für ca. 80% der Abstellplätze ist ein sicherer Belag zu verwenden (z.B. Schotterterrassen, Betongittersteine). Die übrigen Abstellplätze (Besucherplätze) können mit einem Hartbelag versehen werden. Für die Versickerungsanlagen ist im Baubewilligungsverfahren eine Bewilligung des Amtes für Umweltschutz einzuholen. Wegweisend für die Ausgestaltung der Versickerungsanlagen ist dabei der Bericht "neuer Umgang mit Regenwasser" des Amtes für Umweltschutz.
 - 4 Für Velos und Mopeds müssen der jeweiligen Belegschaft angepasste Abstellplätze sichergestellt werden.

- Art. 10 Terrainveränderungen, Bodenschutz**
- 1 Es ist vor Baubeginn ein Bodenschutzkonzept auszuarbeiten. Wichtige Elemente dieses Konzeptes sind:
 - Bodenschützzerische Baubegleitung
 - Bodenschutzplan, darin inkorporiert Liste der für schonenden Bodenabtrag geeigneten Maschinen
 - Beachtung der Witterung und Bodenfeuchte bei Ausführung der Erdarbeiten (Ueberwachung mittels Saugspannungsmessungen)
 - Abklärungen zur Weiterverwendung des Bodenabtrags, Rekultivierung resp. allenfalls auf Zwischendeponie
 - Das Bodenschutzkonzept ist vor Baubeginn durch das Amt für Umweltschutz genehmigen zu lassen.
 - 2 Betrieblich bedingte Terrainveränderungen sowie Stützmauern sind in einem dem Baugesuch bezuglegenden Umgebungsgestaltungsplan im Detail auszuweisen.

- Art. 11 Interne Erschliessung**
- 1 Die Fahrzeugschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.
 - 2 Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Erschliessungsanlagen von der Bauherrschaft zu erstellen und zu unterhalten, inkl. der notwendigen Anpassungen an den Einmündungen in die Industriestrasse und Neustrasse.

- Art. 12 Kerchrichtbeseitigung**
Im Bereich des Baufeldes "Zirkulations- und Abstellflächen" sind Abstellplätze für Container vorzusehen. Diese sind im Einvernehmen mit der Einwohnergemeinde Neuendorf im Baubewilligungsverfahren abzusprechen.

- Art. 13 Materialwahl, Farbgebung**
Das Logistikzentrum hat als architektonisch gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten. Die Materialwahl und Farbgebung der Fassaden haben zur Vereinheitlichung der äusseren Erscheinung und zur Integration in das Orts- und Landschaftsbild beizutragen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Gebäudehülle keine übermässigen reflektierenden Flächen aufweist. Die Materialwahl und Farbgebung ist der Baukommission Neuendorf zur Begutachtung einzureichen.

- Art. 14 Ausnahmen**
Die Baukommission Neuendorf kann im Interesse einer besseren ästhetischen Lösung oder wegen betrieblich bedingten Abweichungen Ausnahmen erteilen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

- Art. 15 Inkrafttreten**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Kommunaler Gestaltungsplan
mit Sonderbauvorschriften
H&M Hennes & Mauritz SA
Logistikzentrum Schweiz, Neuendorf

Öffentliche Auflage vom 14. Aug. 1998

Vom Gemeinderat Neuendorf genehmigt am:

Der Gemeindepräsident
P. Hilt

Vom Regierungsrat genehmigt durch RRB Nr. 2076

Der Staatschreiber
i. D. S. Fuder



Einwohnergemeinde
Neuendorf

bis 12. Sep. 1998

..... 14. Sep. 1998

Der Gemeindevorsteher
Albin

vom 1998

28. Sep. 1998



Im GP-Team Steiner

Jauslin + Stebler
Ingenieure AG
Gartenstrasse 15
4132 Hiltfenz
Tel. 061/467 67 67
Fax 061/467 67 02
E-mail: info@jsag.ch

Architekt	Adresse	Ort	Telefon
Jauslin+Stebler Ingenieure AG	Karlsruhe 56	6408 Offen	061/287 16 10
Jauslin+Stebler Ingenieure AG	Güterstrasse 5	4400 Liestal	061/971 61 11

Karl Steiner AG
Logistik- und Betriebsplanung
Engineering Zurich
Hagenholzstrasse 66
8050 Zuerich
01/395 22 11

H & M Hennes & Mauritz SA

1815	Gestaltungsplan	PLAN-NR.	1001
BEREICH	Logistikzentrum Schweiz	MST.	1:1000
EBENE		DATUM	1.07.98
INDEX		NAM	hs
		GROESSE	147/30
		VISUM:	

KARL STEINER AG HAGENHOLZSTRASSE 66 8050 ZUERICH
TEL 01/395 22 11 FAX 01/395 21 20

STEINER
TOTAL SERVICES CONTRACTOR