



Erschliessungs- und Gestaltungsplan Dienstleistungs- und Logistikcenter Continental Suisse SA / Transag

Situation 1 : 500

Index	Datum	Änderungen	gez.	gepr.	gen.	Ort	Oersingen	geprüft:	genehmigt:
3	04.12.2000	gemäss öffentlicher Auflage	sku	ju	RR	Ort	Oersingen	CH.H.	RR
2	20.10.2000	gemäss Vorprüfungskonferenz	sku	sku	RR	Ort	Oersingen	CH.H.	RR
1	21.09.2000	gemäss Planungskommission	CH.H.	CH.H.	RR	Ort	Oersingen	CH.H.	RR

BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Solothurn
Toblerstrasse
Oersingen
Grieschen
Ottli
Balmelli
Bärm
Langhaus
Niederbipp

Tel.: 032/871 22 22 Fax: 032/871 22 00
Tel.: 062/388 38 38 Fax: 062/388 38 00
Tel.: 032/893 01 21 Fax: 032/893 01 46

BSB+

Legende

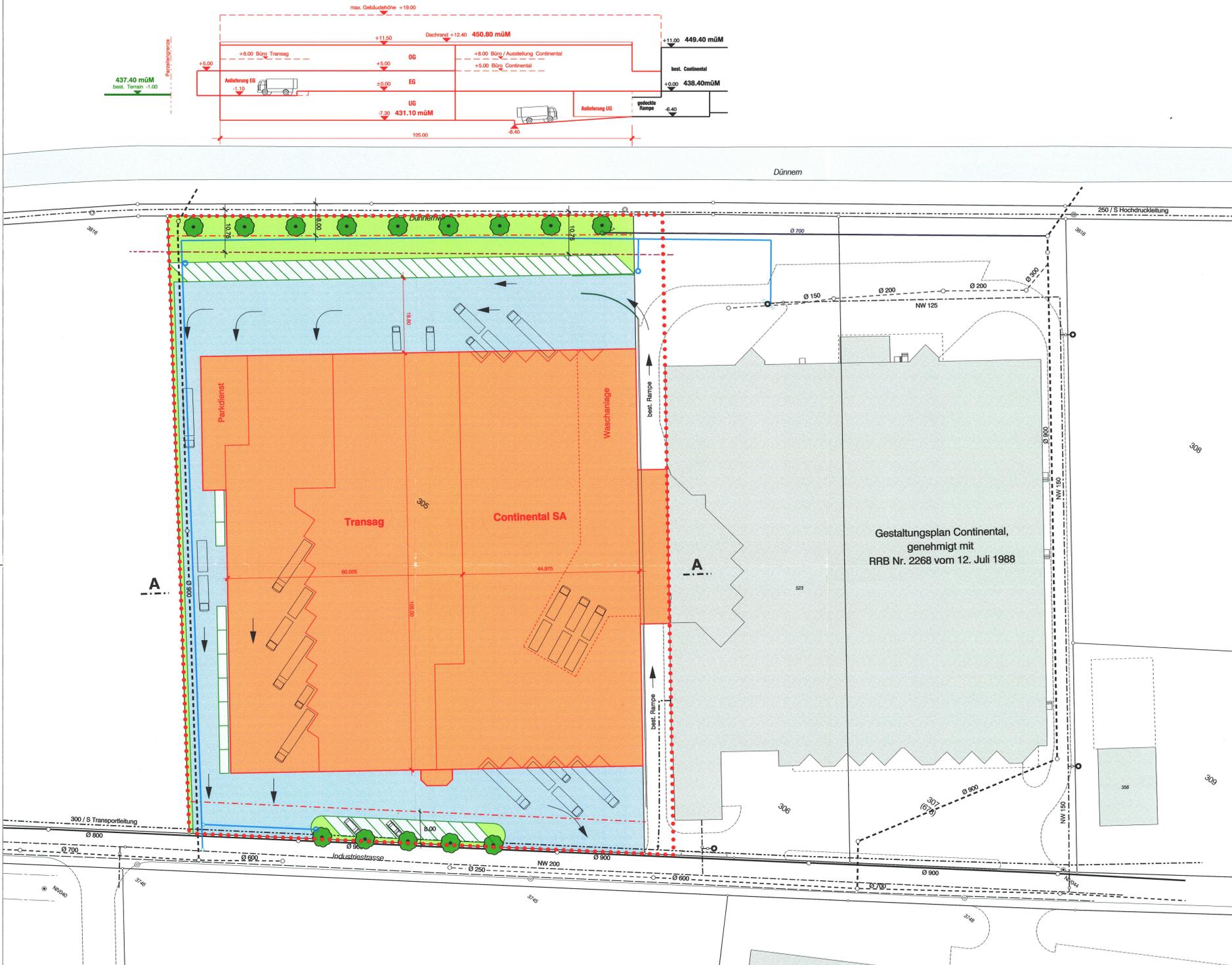
Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich
- - - - - Baulinie
- - - - - Gleisanschluss
- Baubereich unterirdisch und oberirdisch
- private Erschliessungsanlagen
- Abstellplätze
- Grünflächen
- Hecken- und Baumpflanzungen

Orientierungsinhalt

Best.	Proj.	Symbol	Text
—	—	—	Schmutzwasserleitung mit KS
—	—	—	Meteorwasserleitung mit KS
—	—	—	Wasserleitung mit Hydrant
—	—	—	Elektra
—	—	—	Gas

Schnitt A-A 1:500



Genehmigungsvermerke

Auflage vom 26. Oktober 2000 bis 24. November 2000

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Neuendorf am 11. Dez. 2000

Der Gemeindepräsident: *[Signature]*

Der Gemeindevorsteher: *[Signature]*

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
Gemäss RRB Nr. 110 vom 22. Jan. 2001

Der Staatsschreiber: *[Signature]*

Sonderbauvorschriften Erschliessungs- und Gestaltungsplan

Gestützt auf die §§ 14 und 44 - 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Neuendorf folgende mit dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan 6315 \ 3 verbundene Sonderbauvorschriften:

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung eines land-sparenden mehrgeschossigen Logistikzentrums, die Festlegung der Verkehrserschliessung und der Parkierung, die Festlegung der Werkleitungen sowie der Grünflächen.

§ 2 Geltungsbereich

Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rot punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonen-vorschriften der Einwohnergemeinde Neuendorf sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Sonderbauvorschriften

§ 4 Nutzung

1 Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist eine Industriezone gemäss § 4 des Zonenreglementes von Neuendorf.

2 Zugelassen sind Betriebe zur Produktion, Veredelung, Sortierung, Lagerung, Aus-stellung und Verteilung von Gütern, dazu notwendige Betriebsräume (z. B. Büros, Verwaltungsräume) und betrieblich bedingte Nebenbauten (z. B. Velounterstand, Arealbeleuchtung, Umzäunung) sowie eine betriebsnotwendige Wohnung.

§ 5 Ausnutzung

Die Ausnutzung ist frei. Sie ergibt sich aus der max. zulässigen Gebäudegrundfläche und den im Schemaquerschnitt ausgewiesenen Geschosshöhen.

§ 6 Bauvorschriften

1 Innerhalb des Baubereiches sind mehrgeschossige, unter- und oberirdische Bauten zugelassen. Kleinbauten, die als eingeschossige An- und Nebenbauten wie Velo-unterstände, Containerstandplätze, usw. errichtet werden, sind im Rahmen der baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb des Baubereiches zugelassen.

2 Der Baubereich kann in Etappen überbaut werden.

3 Die max. Gebäudehöhe beträgt 20 m. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die max. Gebäudehöhe überschreiten, sind aber architektonisch befriedigend zu gestalten.

4 Die Grünflächenziffer beträgt mind. 10 %. Begrünte Dachflächen können zu einem Drittel der Grünflächenziffer angerechnet werden. Hochstämmige Bäume werden pro Baum mit 40 m² Grünfläche angerechnet.

5 Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unter-schreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkt dinglicher Rechte. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

Wo dies im Plan angezeigt ist, sind die Fassaden mit unterschrittenem Gebäudeabstand entsprechend der Weisungen der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) als geschlossene Brandmauer oder feuerhemmend auszubilden. Die Baubehörde hat die Gesuche vor Erteilung der Baubewilligung der SGV zu unterbreiten. Ferner hat sie die durch die Unterschreitung entstehenden wohngygienschen Auswirkungen (Einsicht, Beschattung, Lichtentzug etc.) im Detail zu prüfen und beim Entscheid zu berücksichtigen.

6 Der Gestaltungsplanperimeter ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV zugeordnet.

§ 7 Gestaltung

1 Die Überbauung hat als architektonische Einheit in Erscheinung zu treten. Die Material-wahl und die Farbgebung der Fassaden haben zur Vereinheitlichung der äusseren Erscheinung und zur Integration ins Landschaftsbild beizutragen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Gebäudehülle keine reflektierenden Flächen aufweist. Die Materialwahl und Farbgestaltung sind der Baukommission zur Begutachtung einzureichen.

2 Flachdächer sind zu begrünen.

§ 8 Verkehrserschliessung

1 Die Verkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten zulässig.

2 Die im Plan dargestellten privaten Erschliessungsanlagen sind vom Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten, inkl. der notwendigen Anpassungen an den Einmün-dungen in die Industriestrasse.

§ 9 Parkierung

1 Die Anzahl der notwendigen Autoabstellplätze richtet sich nach § 42 KBV unter Berücksichtigung der bestehenden Abstellplätze auf dem Firmenanreel der Continental Suisse SA und der Massnahmen unter Abs. 3. Es sind max. 55 Autoabstellplätze zugelassen.

2 Für Velos und Mopeds müssen der jeweiligen Belegschaft angepasste Abstellplätze sichergestellt werden.

3 Die Betreiber prüfen, soweit wirtschaftlich tragbar, für ihre Angestellten Sammeltrans-porte einzurichten und sorgen durch andere geeignete Massnahmen dafür, dass möglichst auf die Benützung von Privatautos verzichtet wird.

§ 10 Erschliessung mit Werkleitungen, Versicherung, Elektrizität

1 Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss rechtmässigem GPK in die vorhandenen und geplanten öffentlichen Schmutzwasser- und Meteorwasserleitungen zu entwässern. Die erforderlichen privaten Leitungen sind im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen.

2 Gemäss GSchG, Art. 7 ist nicht verschmutztes Abwasser versickern zu lassen. Wenn die örtlichen Verhältnisse dies nicht erlauben, kann es in ein Gewässer eingeleitet werden. In diesem Fall ist zu prüfen, ob nicht zumindest geeignete Rückhalevolumina (z.B. auf den Dachflächen) erstellt werden können. Für allfällige Versickerungsanlagen ist im Bau-bewilligungsverfahren eine Bewilligung des Amtes für Umwelt einzuholen. Im Baubewilligungsverfahren ist zudem zu prüfen, welche Verkehrsflächen allenfalls mit welchen Vorbehandlungsmassnahmen zu entwässern bzw. an die Schmutzwasserleitung anzuschliessen sind.

3 Die öffentlichen Wasserleitungen sind gemäss Plan zu ergänzen. Die notwendigen privaten Wasserleitungen inkl. Hydranten gemäss den Vorschriften der SGV sind im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen.

4 Innerhalb des Geltungsbereiches des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes ist durch die Bauberechtigten bzw. die Grundeigentümerschaft die für die Elektrizitätsversorgung des Gebietes notwendigen Anlagen genügend Fläche sicher zu stellen. Lage und Anordnung der elektrischen Versorgungsanlagen werden im Baubewilligungsverfahren durch die Elektrakommission Neuendorf festgelegt.

§ 11 Grünflächen, Terrainveränderungen

1 Mindestens die Anzahl der im Gestaltungsplan festgelegten Bäume ist zwingend anzupflanzen. Die genaue Lage der Bäume wird im Umgebungsgestaltungsplan festgelegt.

2 Betrieblich bedingte Terrainveränderungen sowie Stützmauern sind in einem dem Bau-gesuch beizulegenden Umgebungsgestaltungsplan auszuweisen.

§ 12 Abfallentsorgungsanlagen

Lage und Gestaltung der für die Abfallentsorgung notwendigen Anlagen sind im Einver-nehmen mit der Einwohnergemeinde Neuendorf im Baubewilligungsverfahren abzusprechen.

§ 13 Störfallvorsorge

Gestützt auf Art. 10 USG ist von der Gesuchstellerin ein Löschwasserrückhaltekonzept zu erstellen. Dieses hat den Anforderungen der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) zu genügen und ist durch die SGV zu genehmigen. Die Unterlagen sind zusammen mit den Baugesuchsakten einzureichen.

Schlussbestimmungen

§ 14 Ausnahmen

Die Baukommission kann Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen In-teressen gewahrt bleiben.

§ 15 Inkrafttreten

Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan inkl. Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.