

Sonderbauvorschriften Kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplan TRANSAG swiss AG

Gestützt auf die §§ 68-70 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt der Kanton Solothurn folgende mit dem Kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplan TRANSAG swiss AG Nr. 20513/4 verbundenen Sonderbauvorschriften:

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Der vorliegende Kantonale Erschliessungs- und Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung eines unterkellerten mehrgeschossigen Logistikzentrums, die Festlegung der Bahn- und Strassenerschliessung inkl. Parkierung, die Festlegung der öffentlichen Werkleitungen sowie der Grünflächen.

§ 2 Geltungsbereich

Der Kantonale Erschliessungs- und Gestaltungsplan inkl. Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan durch eine rot punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Zonenvorschriften der kantonalen Industriezone Dünnerenacker sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Sofern der massgebliche Schwellenwert von 20'000 m² effektiver Lagerflächen überschritten wird, muss zudem eine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Sonderbauvorschriften

§ 4 Baufelder Hochbauten

Innerhalb des Baufeldes sind mehrgeschossige, unter- und oberirdische Bauten zugelassen.

Die Ausnützung der Baufelder ergibt sich aus der max. zulässigen Gebäudegrundfläche und den im Schemaquerschnitt ausgewiesenen Geschosshöhen. Die max. Gebäudehöhe beträgt 20 m. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die max. Gebäudehöhe überschreiten, sind aber architektonisch befriedigend zu gestalten.

Die Grünflächenziffer beträgt mind. 10 %. Die Dachflächen sind soweit wie möglich extensiv und mit einheimischen, regionstypischen Pflanzen zu begrünen. Begrünte Dachflächen können zu einem Drittel der Grünflächenziffer angerechnet werden. Hochstämmige Bäume werden pro Baum mit 30 m² Grünfläche angerechnet.

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung 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 wohngygienischen Auswirkungen (Einsicht, Beschattung, Lichtenzug etc.) im Detail zu prüfen und beim Entscheid zu berücksichtigen.

§ 5 Fassadengestaltung

Die Überbauung hat als architektonische Einheit in Erscheinung zu treten. Die Materialwahl 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 Baubehörde zur Begutachtung einzureichen.

§ 6 Baufeld Umschlagsfläche

Dieses Baufeld bestimmt die maximale Ausmasse der offenen Zirkulations- und Abstellflächen. Kleinbauten, die als eingeschossige An- und Nebenbauten wie Velounterstände, Containerstandplätze, usw. errichtet werden, sind im Rahmen der baupolizeilichen Bestimmungen sowie unterirdische Bauten sind zugelassen.

§ 7 Umgebungsgestaltung

Alle Umgebungsfelder sind konsequent naturnah zu gestalten (nährstoffarmer Untergrund, einheimische, standortgerechte Pflanzen). Die Gestaltung der Umgebung ist in einem dem Baugesuch beizulegenden Umgebungsgestaltungsplan unter Angabe der zu verwendenden einheimischen standortgerechten Pflanzen auszuweisen.

§ 8 Verkehrserschliessung

Sämtliche Last- und Lieferwagen, mit Ausnahme der Fahrten von und nach Oberbuchsitte, Oensingen und die Region Thal haben über die Achse Industriestrasse - Expressstrasse zu erfolgen.

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

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

§ 9 Gleisanschlüsse

Im Kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplan sind die Gleisanschlüsse verbindlich dargestellt. Das Logistikzentrum darf nur mit Gleisanschluss in Betrieb genommen werden.

§ 10 Parkierung

Die Anzahl der notwendigen Autoabstellplätze richtet sich nach § 42 KBV unter Berücksichtigung der bestehenden Abstellplätze auf dem Firmenareal der Continental Suisse SA, der TRANSAG swiss AG und der Massnahmen unter Abs. 3. Es sind max. 150 Autoabstellplätze zugelassen.

Für Velos und Mopeds müssen der jeweiligen Belegschaft angepasste Abstellplätze sicher- gestellt werden.

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

§ 11 Infrastrukturerschliessung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Kantonalen 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 Elektra- kommission Neuendorf festgelegt.

Die notwendigen privaten Wasserleitungen inkl. Hydranten gemäss den Vorschriften der SGV sind im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen.

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 Rückhaltevolumina (z.B. auf den Dachflächen) erstellt werden können. Für allfällige Versickerungsanlagen ist im Baubewilligungsverfahren 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.

Mit dem Baugesuch ist ein Detailerschliessungsplan einzureichen.

§ 12 Bodenschutz

Vor Baubeginn ist ein Bodenschutzkonzept auszuarbeiten und durch das Amt für Umweltschutz genehmigen zu lassen.

§ 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 Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder betrieblichen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen im Baugesuchsverfahren zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 15 Inkrafttreten

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

Auflage und Genehmigungsvermerke

Der Staatsschreiber :

Auflage vom 13. 6. bis 14. 7. 2003

Dr. K. Fehrer

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
Gemäss RRB Nr. **2385** vom 16. Dez. 2003

