

Kantonaler Nutzungsplan Industriezone Logistikzentrum TKL

Kantonaler Teilzonenplan Industriezone Logistikzentrum TKL 1 : 2000

Kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan Hochregallager TKL 1 : 1000

Index	Datum	Änderungen	gsk.	gsk.	gen.	Ort	Übersichten	gep.Off.	gsk.	genehmigt
4	27.07.2000	Schnitt A-A, Sonderbauvorschriften	stu	stu	stu	Genössen	88 x 125	gestaltet	stu	Plan Nr. 6453 / 1
3	14.06.2000	Anpassungen Baufeld	stu	stu	stu	Genössen	88 x 125	gestaltet	stu	
2	29.03.2000	Freileitung	mem	mem	mem	Genössen	88 x 125	gestaltet	stu	
1	15.02.2000	Teilzonenplan, Sonderbauvorschriften	stu	stu	stu	Genössen	88 x 125	gestaltet	stu	

BSB + Partner
Ingenieure und Planer

BSB

Kantonaler Teilzonenplan Industriezone Logistikzentrum TKL

Zonenvorschriften (Genehmigungsinhalt)

§ 1 Geltungsbereich

Die Industriezone Logistikzentrum TKL umfasst die Grundstücke GB Oberbuchsitzen Nr. 2215 und GB Neuendorf Nrn. 312 und 313 und teilweise Nr. 314 mit dem bestehenden Turfkühlfertigbetriebs TKL 1 in den beiden Gemeinden Neuendorf und Oberbuchsitzen.

§ 2 Nutzung

In dieser Industriezone nach § 33 Planungs- und Baugesetz (PBG) ist ein Logistikzentrum mit Logistik-, Kommissionier-, Spedition-, Lager-, Büro- und Sozialräumen (z.B. Cafeteria), mit betriebsbezogener Wohnung und mit den betrieblich notwendigen Nebenbauten und Anlagen zulässig.

§ 3 Gestaltungsplanpflicht

1 Wesentliche Erweiterungs- und Ersatzbauten machen einen Gestaltungsplan erforderlich, in welchem Baufelder, die maximale Gebäudehöhe und die interne Erschliessung, Begrünung sowie allfällige weitere Rahmenbedingungen für das Baugesuchverfahren festzulegen sind.

2 Wenn ein Bauvorhaben eine in sich geschlossene architektonische Einheit bildet, darf sich der Perimeter des Gestaltungsplanes auf diese Einheit beschränken. Für den Schwellenwert der UVP-Pflicht ist jedoch die ganze Anlage innerhalb der Zone massgeblich.

Legende

Genehmigungsinhalt

Industriezone Logistikzentrum TKL

Orientierungsinhalt

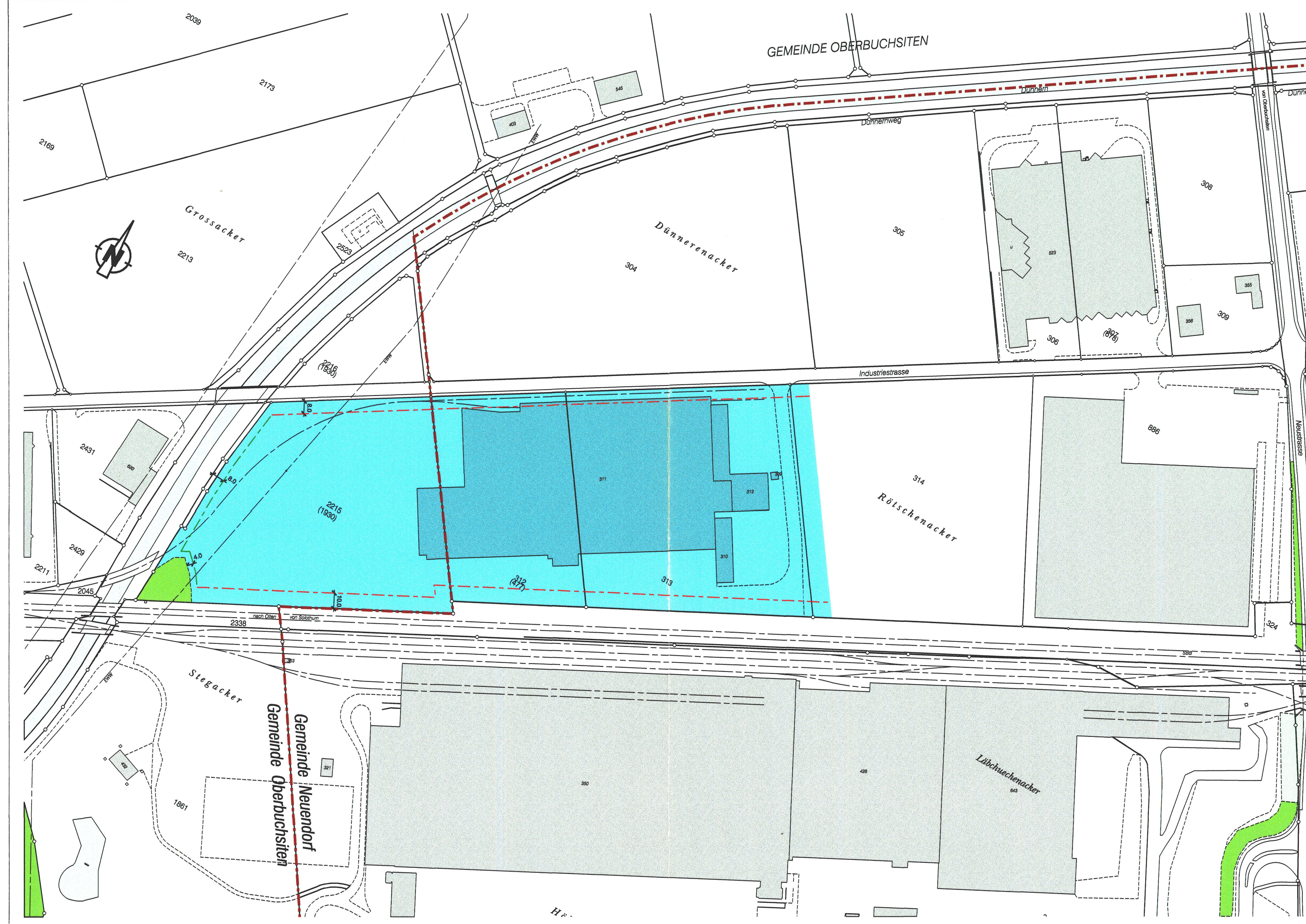
Hecken

Gemeindegrenze

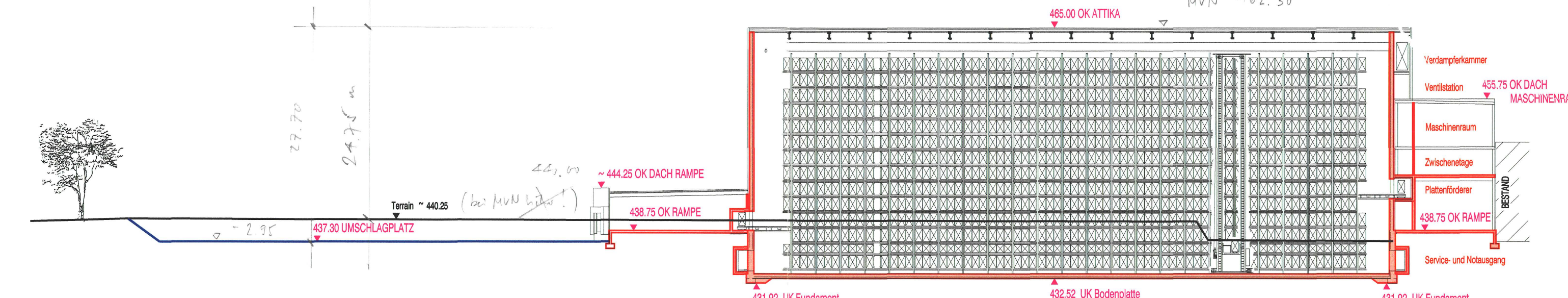
Baulinie

Baulinie Hecken und Gewässer

öffentliche Gewässer



Schnitt A-A, 1:500



Kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan Hochregallager TKL

Genehmigungsinhalt

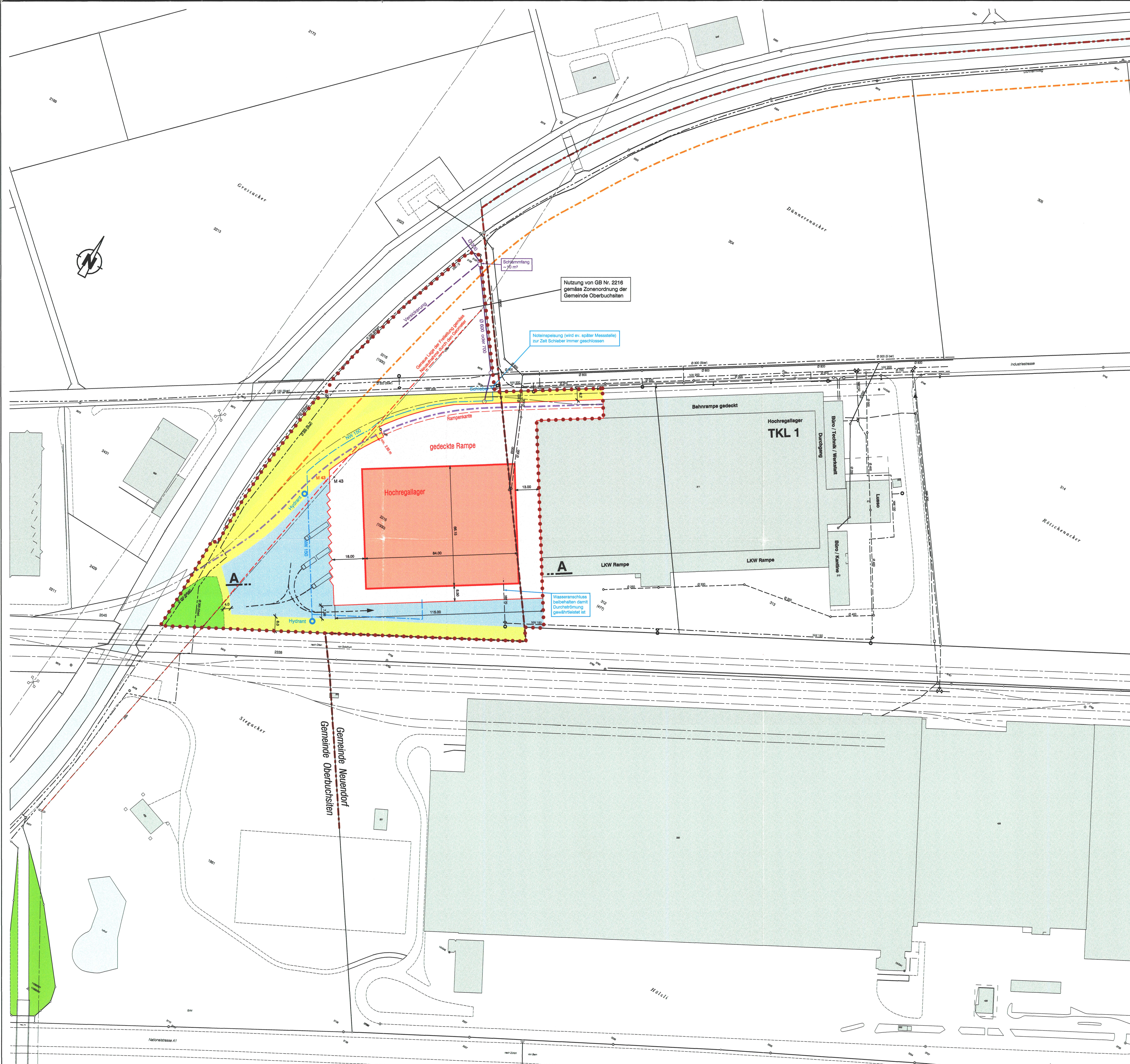
- • • • • Geltungsbereich
- Baubereich Hochregallager
- Baubereich gedeckte Rampe (OK Rampe 438.75 müM)
- Baufeld Umschlagsfläche
- Grünflächen
- Gleisanschluss TKL 1

- Best. Proj.
- Meteorwasser mit KS und Versickerungsgalerie
 - Wasserleitung mit Hydrant
 - 4/43— Freileitungsmast M 43 (EWW)

Orientierungsinhalt

- Gemeindegrenze
- Hecken
- öffentliche Gewässer
- best. Gleisanschluss
- möglicher Gleisanschluss GB Neuendorf Nr. 304/305

- Best.
- Schmutzwasserleitung mit KS
 - Elektra
 - 4/43— Gasleitung 64 bar mit Steuerkabel
 - 2 bar— Gasleitung 5 bar mit Steuerkabel



Sonderbauvorschriften Kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan Hochregallager TKL

Gestützt auf die §§ 68-70 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt der Kanton Solothurn folgende mit dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan Hochregallager TKL verbundenen Sonderbauvorschriften:

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan Hochregallager TKL regelt die Rahmenbedingungen für das Hochregallager als Erweiterung des bestehenden Logistikzentrums TKL. Er legt Baufelder, die max. Gebäudehöhe (gemäss § 3 Abs. 1 Teilzonenplan) sowie die Verkehrs- und Grünflächen für das Hochregallager fest.

§ 2 Geltungsbereich

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

§ 3 Stellung zur Grundordnung

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

2 Sofern der massgebliche Schwellenwert von 20'000 m² effektive Lagerfläche überschritten wird, muss zudem eine formale Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Sonderbauvorschriften

§ 4 Baufelder Hochbauten

1 Die Baufelder 'Baubereich Hochregallager' und 'Baubereich gedeckte Rampe' legen die maximalen Gebäudeumrisse der entsprechenden Hochbauten fest.

2 Das Hochregallager darf in der Höhe bei der Oberkante Dachabschluss - Fassadenflucht die Kote von 465 m ü.M. nicht überschreiten. Die gedeckte Rampe ist auf die betrieblich notwendige Höhe zu beschränken.

3 In der Tiefe dürfen das Hochregallager und betriebsbedingte Nebenbauten wie Trafo und Kälteanlage die Kote von 431.50 m ü.M. nicht unterschreiten.

§ 5 Baufeld Umschlagsfläche

Dieses Baufeld bestimmt die maximalen Ausmasse der offenen Zirkulations- und Abstellflächen. Dort sind auch kleinere Nebenbauten wie gedeckte Abfallcontainerandplätze zulässig.

§ 6 Umgebung, Grünflächen und Umzäunung

1 Alle Umgebungflächen sind konsequent naturnah zu gestalten (nährstoffarmer Untergrund, einheimische, standortgerechte Pflanzen). Die Dachflächen des Baubereiches 'gedeckte Rampe' sind so weit als möglich extensiv zu begrünen (nährstoffarmes Substrat, einheimische standortgerechte Pflanzen). Die Gestaltung der Umgebung und der Grünflächen sind in einem dem Baugesuch beziehenden Umgebungsgestaltungsplan unter Angabe der zu verwendenden einheimischen standortgerechten Pflanzen auszuweisen.

2 Soweit notwendig, darf das Areal mit einem maximal 3.0 m hohen Zaun geschützt werden. Dort wo der Zaun mehr als 2.20 m Höhe aufweist, muss auf der Aussenseite eine Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern angelegt werden.

3 Das Ufer und die Uferbestockung der Dünnen sind zu erhalten und so aufzuwerten, dass die Eingliederung der Baukörper in die Landschaft unterstützt wird.

§ 7 Gleisanschlüsse

Im Erschliessungs- und Gestaltungsplan sind die Gleisanschlüsse für das Hochregallager, das bestehende Lagergebäude und für eine mögliche Erweiterung der Gleisanlage in Richtung GB Neuendorf Nrn. 304 und 305 eingetragen. Das Hochregallager darf nur mit Gleisanschluss in Betrieb genommen werden.

§ 8 Infrastrukturererschliessung

1 Das Gestaltungsplangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser ist gemäss rechtsgeplügtem GPK dem Sammelkanal der ARA Gäu zuzuführen. Für das anfallende Meteorwasser ist anstelle einer direkten Ableitung in die Dünne eine Versickerungsanlage zu erstellen. Für diese ist im Baubewilligungsverfahren eine Bewilligung des Amtes für Umweltschutz einzuholen.

2 Die notwendigen privaten Wasserleitungen inklusive Hydranten gemäss den Vorschriften der SGV sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes und der Industriezone Logistikzentrum TKL sind alle Erschliessungsanlagen für den Verkehr, das Wasser, Abwasser, die Telekommunikation und Elektrizität von den Bauberechtigten bzw. der Grundeigentümerschaft zu erstellen und zu unterhalten.

4 Mit dem Baugesuch ist ein Detaillierschliessungsplan einzureichen.

§ 9 Fassadengestaltung

Das Hochregallager hat als architektonisch gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten. Die Materialwahl und Farbgebung der Fassaden haben zur Vereinheitlichung der äusseren Erscheinung und zur Integration ins Landschaftsbild beizutragen. Es ist darauf zu achten, dass die Gebäudehülle keine reflektierenden Flächen aufweist. Die Materialwahl und Farbgebung sind der Baubewilligungsbehörde zur Begutachtung einzureichen. Es sind mindestens drei Vorschläge betreffend Struktur/Farbe zur Auswahl zu unterbreiten.

§ 10 Bodenschutz

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

§ 11 Parkplätze

Innerhalb des Perimeters des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes sind keine neuen PW - Parkplätze für Angestellte und Besucher vorgesehen. Der Parkplatzbedarf wird mit den bestehenden Parkplätzen auf der Ostseite des Logistikzentrums gedeckt. Im übrigen betreibt die TKL AG bereits heute für ihre Angestellten Sammeltransporte und sorgt durch andere geeignete Massnahmen dafür, dass möglichst auf die Benützung des Privatautos verzichtet wird.

Schlussbestimmungen

§ 12 Ausnahmen

Die Baubehörde darf im Interesse einer besseren ästhetischen Lösung oder wegen betrieblich bedingter Anpassung geringfügige Abweichungen im Baugesuchverfahren bewilligen, wenn dadurch keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden.

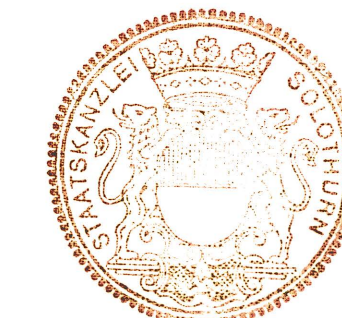
§ 13 Inkrafttreten

Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Auflage und Genehmigungsvermerke

Auflage vom 18. August bis 18. September 2000

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
Gemäss RRB Nr. 2482 vom 19. Dez. 2000



Der Staatschreiber:

Dr. K. Ammann