



BLG Dienstleistungszentrum Lochacker

Erschliessungs- und Gestaltungsplan

Situation 1 : 500
Schemaschnitt 1 : 500

Planauflage von 16.6.08 bis 15.7.08

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Oberbuchsitzen
Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindevorsteherin:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
gemäss RRB Nr. 0002/1713 vom 23. September 2008

Der Staatschreiber:



AF

Index	Datum	Änderungen	gez.	gepr.	gen.	Oersingen, 28.02.2008	geprüft	genehmigt
						gezeichnet: eww	Plan Nr.	
						Grösse: 100 x 84		3501 / 2
2	29.05.2008	gemäss kantonaler Vorgabe vom 23.05.2008	eww					
1	18.03.2008	gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 17.03.2008	eww	eww	ni			
AV-Grundlage vom	06.03.2008					CAD-File: M:\Oberbuchsitzen\0501 Dienstleistungszentrum\lochacker\0501_2.dwg	gedruckt: 17-SEP-2008 13:29	user: nac

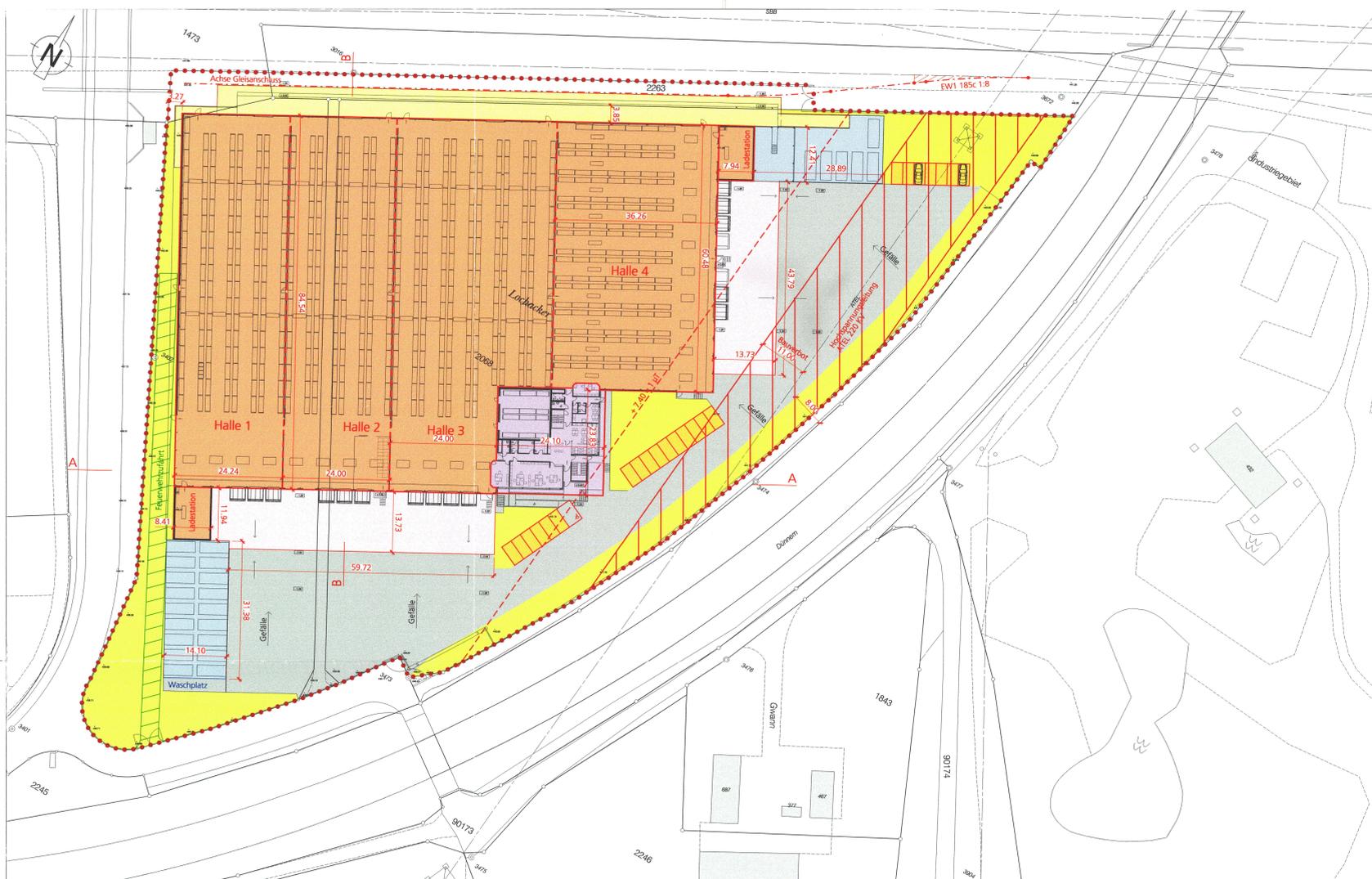
www.bsb-partner.ch

Biberist Tel. 032 671 22 22 Fax 032 671 22 00
Oersingen Tel. 062 388 38 38 Fax 062 388 38 00
Grenchen Tel. 032 654 59 30 Fax 032 654 59 31
Schlienshem Tel. 031 978 00 78 Fax 031 978 00 79

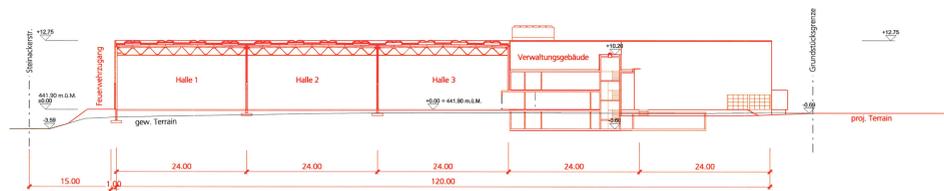
BSB + Partner
Ingenieure und Planer **bsb+**

Legende:

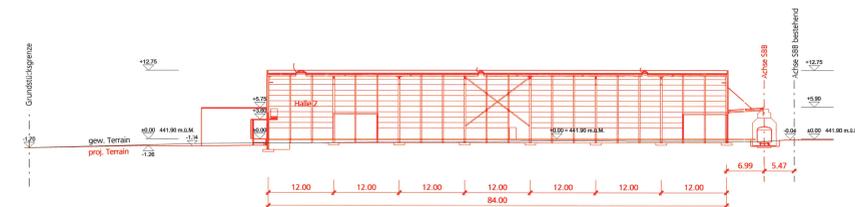
- Genehmigungsinhalt**
- Perimeter
 - - - - - Achse Gleisanschluss
 - Baufeld Hallen 1 - 4
 - Baufeld Verwaltungsgebäude
 - Baufeld LKW-Andockkrampen, teilweise überdacht
 - Baufeld Bahnrampe
 - Baufeld Container - Lagerplätze, teilweise überdacht
 - Zirkulations- und Abstellfläche
 - Grünfläche
 - Parkfelder mit Rasengittersteine
 - Bauverbot Hochspannungseitung ATSL 220 kV
 - Feuerwehrzufahrt 18 Tonnen, Raddruck max. 7 Tonnen



Schnitt A



Schnitt B



Sonderbauvorschriften Erschliessungs- und Gestaltungsplan BLG Dienstleistungszentrum

Stützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Gemeinde Oberbuchsitzen folgende mit dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan BLG Dienstleistungszentrum verbundenen Sonderbauvorschriften:

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan BLG Dienstleistungszentrum regelt einerseits die Rahmenbedingungen für die Überbauung des Gebietes Lochacker in Oberbuchsitzen und legt andererseits die Baufelder, die Strassen- und Bahnerschliessung sowie die Parkierungs- und Grünflächen für das BLG Dienstleistungszentrum 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

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Zonenvorschriften der Gemeinde Oberbuchsitzen 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 Etappierung

Das BLG Dienstleistungszentrum ist als ganzes in einer Etappe zu realisieren.

§ 5 Baufelder Hochbauten

Die Baufelder 'Hallen', 'Verwaltungsgebäude' und 'LKW- und Bahnrampe' sowie die Schemaschnitte legen die maximalen Gebäudeumrisse der Hochbauten fest.

Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die max. Gebäudehöhe überschreiten, sind aber architektonisch befriedigend zu gestalten.

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.

§ 6 Zirkulations- und Abstellflächen

Diese bestimmen die maximalen Ausmasse der offenen Zirkulations- und Abstellflächen.

Die Container-Lagerplätze sind Teil der Zirkulations- und Abstellflächen. Diese können überdacht werden, müssen aber auf den Seiten offen bleiben.

§ 7 Umgebung, Grünflächen, Dachbegrünung und Umzäunung

Alle Umgebungsflächen sind konsequent naturnah zu gestalten (nährstoffarmer Untergrund, einheimische, standortgerechte Pflanzen).

Das Flachdach ist extensiv zu begrünen (nährstoffarmes Substrat, einheimische standortgerechte Pflanzen). Die Dachbegrünung ist in Abhängigkeit mit § 10 Gestaltung im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Begrünte Dachflächen können zu einem Drittel der Grünflächenziffer angerechnet werden.

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.

Im Baubewilligungsverfahren ist ein entsprechender Umgebungsplan einzureichen. Hochstämmige Bäume werden pro Baum mit 30 m² Grünfläche angerechnet.

§ 8 Gleisanschluss

Im Erschliessungs- und Gestaltungsplan ist der Gleisanschluss für das BLG Dienstleistungszentrum eingetragen. Das BLG Dienstleistungszentrum darf nur mit Gleisanschluss in Betrieb genommen werden.

§ 9 Infrastrukturananschlüsse

Das Gestaltungsplangebiet ist im Trennsystem nach dem GEP zu entwässern. Das anfallende Meteorwasser ist soweit wie möglich vor Ort zu versickern. Die Detailentwässerung inkl. die Versickerung ist in Absprache mit dem Amt für Umwelt im Baubewilligungsverfahren zu planen.

Für die Versickerungsanlage ist ein Gesuch bei der örtlichen Baubehörde einzureichen, die es an das AU weiterleiten wird. Für die Planung der Versickerungsanlage ist die VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung" zu berücksichtigen. Für das Vorgehen zur Einreichung des Versickerungsgesuches ist das entsprechende Merkblatt des Amtes für Umwelt zu beachten.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes sind alle Erschliessungsanlagen für den Verkehr, das Wasser, Gas, Abwasser, die Telekommunikation und Elektrizität von den Bauberechtigten bzw. der Grundeigentümerschaft zu erstellen und zu unterhalten, inkl. der notwendigen Anpassungen an der Einmündung in die Industriezstrasse.

Mit dem Baugesuch ist ein Detailerschliessungsplan einzureichen.

§ 10 Gestaltung

Das BLG Dienstleistungszentrum 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. Der Materialwahl und Farbgebung sind der Baubewilligungsbehörde vor der Ausführung zur Begutachtung einzureichen.

§ 11 Bodenschutz

Spätestens zum Zeitpunkt der Baubewilligung liegt ein Bodenschutzkonzept inklusive eine Stellungnahme des Amtes für Umwelt vor.

Das Bodenschutzkonzept ist Bestandteil der Submissionsunterlagen und ist verbindlich.

Für die Umsetzung der Bodenschutzmassnahmen in der Planungs- sowie während der Bauphase ist durch die Bauherrschaft eine bodenkundliche Baubegleitung (anerkannte Fachperson gemäss Liste BCS, BAUFU) zu bestimmen. Diese hat die Interessen des Bodenschutzes in allen Phasen des Projektes wahrzunehmen und ist gegenüber der Bauleitung weisungsberechtigt.

Die bodenkundliche Baubegleitung muss durch die Fachstelle Bodenschutz vor Baubeginn bestätigt werden.

§ 12 Gewässerschutz

Zum Schutz der Dünnern vor einer allfälligen Wassererschmutzung müssen die Zirkulationsflächen ein gegen die Baukörper geneigtes Gefälle aufweisen.

§ 13 Erschliessung / Parkierung

Sämtliche Last- und Lieferwagenfahrten, mit Ausnahme der Fahrten von und nach Oberbuchsitzen, Oersingen und der Region Thal haben über die Achse Industriezstrasse - Expressstrasse (Autobahnananschluss, Egelkingen) zu erfolgen. Grundlage für die Anzahl Fahrten bildet der Verkehrsberechnungsbericht (VBC) + Partner vom 13. März 2008). Anders die Anzahl Fahrten wesentlich oder besteht der entsprechende Verdacht dazu, so kann die Baubehörde oder der Kanton einen Nachweis der Fahrtenzahlen zu Lasten der Bauherrschaft verlangen. Es ist die Änderung der Fahrten wesentlich, so entspricht dies einer Nutzungsänderung und bedingt ein Baugesuch oder ein Nutzungsplanverfahren, bei deren Bewilligung entsprechende Auflagen festgelegt werden können.

Innerhalb des Perimeters des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes sind 26 PV - Parkplätze für Angestellte vorgesehen. Zudem sind genügend gedeckte Abstellplätze für Velos und Motorräder an geeignetem Standort vorzusehen. Die Parkplätze sind versickerungsfähig mit Rasengittersteinen auszubilden.

Der Betrieb sorgt durch geeignete Massnahmen dafür, dass die Angestellten für die Zu- und Wegfahrt nach Möglichkeit die öffentlichen Verkehrsmittel benutzen (Bathelberg Oberbuchsitzen).

Die Betriebszeiten und -abläufe sind so zu wählen, dass während der abendlichen Spitzenstunden (16:00 bis 18:00) ein möglichst geringes Verkehrsaufkommen ausgelöst wird (Personen- und Lastwagen).

§ 14 Reklamen

Reklamen und Namensbeschriftung sind nur an der Fassade zulässig. Diese dürfen die Dachkante nicht überschreiten.

§ 15 Störfallvorsorge

Während der Bauphase sind wassergefährdende Stoffe nach der Schweizer Norm S09 431 *SIA Empfehlung, Entwässerung von Baustellen* zu handhaben. Die Solothurnische Gebäudeversicherung ist frühzeitig in die Projektierung einzubeziehen damit der Brandschutz und die Einsatzplanung optimal gestaltet werden können. Sollten im BLG Dienstleistungszentrum wider erwarten Chemikalien oder andere gefährliche Stoffe und Abfälle über der Mengenschwelle nach SIV eingelangt werden, muss ein Kurzbericht erarbeitet werden (Art. 5 SIV).

Wenn im BLG Dienstleistungszentrum Gebindelager, Tankanlagen oder Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten erstellt werden sollen, ist bei der kommunalen Baubehörde ein Bewilligungsgesuch einzureichen. Handelt es sich um meldepflichtige Anlagen, sind diese an die kommunale Behörde und dem AU zu melden.

Schlussbestimmungen

§ 16 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. Neben den kantonalen Bestimmungen müssen auch die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 17 Inkrafttreten

Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses in Anbidslät in Kraft.

Auflage und Genehmigungsvermerke

Auflage vom 16.6.08 - 15.7.08

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Oberbuchsitzen

Oberbuchsitzen, 11.6.08

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindevorsteherin:

AF

AF

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

gemäss RRB Nr. 0002/1713 vom 23. September 2008



Der Staatschreiber:

AF

AF