

19. August 1993

NEU

Gestaltungsplan Gewerbehaus Dipl.Ing. FUST AG Dorfackerstrasse Zuchwil

Sonderbauvorschriften

1. Begrenzung

Der Gestaltungsplan umfasst das Grundstück GB Nr. 1763.

2. Zweck

Der Gestaltungsplan regelt die Ueberbauung, die Gestaltung und die Nutzung mit individueller Durchmischung von Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetrieben sowie Wohnungen.

3. Grundlagen

Das Grundstück liegt in der Gewerbezone G1 und in der Grundwasserschutzzone IIIB.

Es sind insbesondere folgende Vorschriften anwendbar:

- Gemäss § 30 Bau- und Zonenreglement sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.
- Die Grünflächenziffer beträgt minimal 15 %.
- Soweit die Abstände im Gestaltungsplan nicht durch Baulinien geregelt sind, gelten §§ 22-33 der Kantonalen Bauverordnung sowie die Vorschriften über die Abstände gegenüber von öffentlichen Verkehrsanlagen.
- Grundwasser-Schutzzonenplan Rütifeld mit dazugehörendem Reglement.

4. Ueberbauung

Das Areal des Gestaltungsplanes darf oberirdisch nur innerhalb der Gestaltungsbaulinien überbaut werden.

Kleinere bauliche Anlagen können auch ausserhalb der Gestaltungsbaulinien bewilligt werden, wenn dadurch das Gesamtkonzept des Gestaltungsplanes erhalten bleibt.

Soweit Verladerampen nicht durch Gestaltungsbaulinien geregelt sind, dürfen sie diese um maximal 1,20 m überschreiten. Für Vordächer gelten die ordentlichen Vorschriften.

Unterirdische Bauten sind gemäss § 22, Abs. 6 der Kantonalen Bauverordnung gestattet.

Für die Rampen zum Untergeschoss gilt der Gestaltungsplan als Richtplan. Die Rampen und betriebsnotwendigen Erschliessungsanlagen haben die Baulinie der Autobahn einzuhalten.

5. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe oberkant Flachdach darf die Kote 446,19 m.ü.M. nicht überschreiten.

Zusätzlich sind Attikawohnungen innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Flächen gestattet. Deren Fassaden sind von den Hauptfassaden um mindestens 4 m zurückzusetzen. Allfällige Terrassen-Brüstungen sind mindestens 2 m zurückzusetzen.

Das aufgesetzte Lichtband darf bis zu den Hauptfassaden reichen, aber die Höhe der Attikawohnungen nicht überschreiten.

Es sind nur technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftüberfahrten und Abluftkamine sowie Oblichter gestattet, welche gut gestaltet sind und nicht als störend empfunden werden.

6. Gestaltung der Bauten

Der Gestaltung der Bauten ist dem grossen Bauvolumen entsprechend besondere Beachtung zu schenken. Die Fassade ist einheitlich, möglichst aufgelockert und mit Lichtbändern unterbrochen zu gestalten.

Konstruktionsart, Materialwahl, Farbgebung sowie Firmenanschriften werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Es sind Flachdächer vorgeschrieben. Diese Vorschrift gilt nicht für Oblichter und Lichtbänder.

Das Gebäude kann in Etappen erstellt werden. In diesem Falle gelten die Gestaltungsvorschriften sinngemäss.

7. Nutzung

Zulässig sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.

Es werden primär hochwertige Arbeitsplätze mit vorwiegend wertschöpfungsstarken Betrieben sowie kommerzielle Dienstleistungs- und Detailhandelsbetriebe angestrebt.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe mit vorwiegend Lagerungs-, Magazinierungs- und Umschlagsfunktionen
- Lebensmittelläden und Lebensmittelverteiler. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind übliche Kioske.

Zur Abklärung der raumplanerischen Auswirkungen sind Miet- bzw. Kauf- oder Baurechtsverträge für Betriebe mit mehr als 50 Parkplätzen dem Gemeinderat vor dem Abschluss zur Stellungnahme zu unterbreiten.

8. Erschliessung

Die Erschliessung ist über Schützenweg - Ausserfeldweg und Dorfackerstrasse Ost vorgesehen. Diese Strassen sind grundsätzlich in beiden Fahrtrichtungen befahrbar. Der Gemeinderat kann im Bedarfsfalle, im ordentlichen Verfahren, verkehrspolizeiliche Massnahmen erlassen.

Die Anlieferung erfolgt hauptsächlich über die Dorfackerstrasse Ost und die privaten Verkehrsflächen.

9. Parkierung

Die Abstellplätze für Fahrzeuge der Mieter und Besucher werden unterirdisch und oberirdisch angeordnet.

Die oberirdischen Parkplätze sind im Gestaltungsplan richtplanmässig dargestellt. Diese Plätze können im Interesse der besseren Grünflächengestaltung direkt über die Dorfackerstrasse Ost erschlossen werden. Die Gestaltung der Parkplätze und die Strassenplanung sind zu koordinieren.

Die Parkierung wird im Baubewilligungsverfahren nach § 42 der Kantonalen Bauverordnung geregelt.

10. Immissionsschutz

Das Grundstück wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Der Nachweis zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte muss im Baubewilligungsverfahren erbracht werden.

11. Umgebungsgestaltung

Für die Umgebungsgestaltung gilt der Gestaltungsplan als Richtplan.

Die Gestaltung, die Anlage von Fusswegen und die Bepflanzung sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Baubehörde ist berechtigt, die Art der Bepflanzung vorzuschreiben. Es ist eine möglichst naturnahe Gestaltung anzustreben.

Als Freifläche zu den Attikawohnungen ist ein Teil der Dachfläche zu begrünen. Grösse, Gestaltung und Ausrüstung werden im Baugesuchsverfahren festgelegt.

Die Lagerung von Materialien in der Umgebung und ein Aussenverkauf sind nicht gestattet.

Die Containerstandplätze sind im Gestaltungsplan richtplanmässig dargestellt.

12. Ausnahmen

Die Baubehörden können Abweichungen bewilligen, wenn dadurch der Charakter der Ueberbauung nicht beeinträchtigt wird und keine schützenswerte öffentliche und private Interessen verletzt werden.

Oeffentliche Auflage vom 31. Oktober 1991 bis 29. November 1991

Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zuchwil genehmigt
durch Beschluss Nr. 293 vom 6. Januar 1992

Vom Regierungsrat genehmigt durch Beschluss Nr. 1032 vom 31. März 1992

Aenderungen Ziffer 2, 3, 4, 7 und 9

Oeffentliche Auflage vom 13. März 1993 bis 11. Juni 1993

Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zuchwil genehmigt
durch Beschluss Nr. 15 vom 19. August 1993

Der Gemeindepräsident



Ulrich Bucher

Der Gemeindeschreiber



Manfred Schaad



Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 1067 genehmigt

Solothurn, den 29. März 1994

Der Staatsschreiber:





24. Oktober 1991

Gestaltungsplan Gewerbehaus Dipl.Ing. FUST AG Dorfackerstrasse Zuchwil

Sonderbauvorschriften

1. Begrenzung

Der Gestaltungsplan umfasst das Grundstück GB Nr. 1763.

2. Zweck

Der Gestaltungsplan regelt die Ueberbauung, die Gestaltung und die Nutzung mit individueller Durchmischung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.

3. Grundlagen

Das Grundstück liegt in der Gewerbezone G1 und in der Grundwasserschutzzone IIIB.

Gemäss § 32 Baugesetz sind nicht wesentlich störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe und betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.

Es sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten:

- § 30 Bau- und Zonenreglement Zuchwil: Gebäudehöhe max. 10 m, Geschosszahl und Gebäudelänge nicht beschränkt, Grünflächenziffer min. 15 %.
- § 35 Kant. Baureglement: Ueberbauungsziffer max. 50 %.
- Soweit die Abstände im Gestaltungsplan nicht durch Baulinien geregelt sind, gelten die §§ 22 - 33 des Kant. Baureglementes, sowie die Vorschriften über die Abstände von öffentlichen Verkehrsanlagen.
- Grundwasser-Schutzzonenplan Rütifeld mit dazugehörendem Reglement.

4. Ueberbauung

Das Areal des Gestaltungsplanes darf oberirdisch nur innerhalb der Gestaltungsbaulinien überbaut werden.

Kleinere bauliche Anlagen wie überdachte Veloständer, Spielplatzanlagen usw. können unter Einhaltung der reglementarischen Abstände auch ausserhalb der Gestaltungsbaulinien bewilligt werden, wenn dadurch die Gestaltung der Umgebung nicht beeinträchtigt wird.

Soweit Verladerampen und Vordächer nicht durch Gestaltungsbaulinien geregelt werden, dürfen sie die Gestaltungsbaulinien maximal um 1,20 m überschreiten, wobei deren Länge nicht beschränkt wird.

Unterirdische Bauten sind gemäss § 22, Abs. 6 des Kant. Baureglementes gestattet.

Für die Rampen zum Untergeschoss gilt der Gestaltungsplan als Richtplan. Die Rampen und betriebsnotwendige Strassen haben die Baulinie der Autobahn einzuhalten.

5. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe oberkant Flachdach darf die Kote 446.19 m.ü.M. nicht überschreiten.

Zusätzlich sind Attikawohnungen innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Flächen gestattet. Deren Fassaden sind von den Hauptfassaden um mindestens 4 m zurückzusetzen. Allfällige Terrassen-Brüstungen sind mindestens 2 m zurückzusetzen.

Das aufgesetzte Lichtband darf bis zu den Hauptfassaden reichen, aber die Höhe der Attikawohnungen nicht überschreiten.

Es sind nur technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftüberfahrten und Abluftkamine sowie Oblichter gestattet, welche gut gestaltet sind und nicht als störend empfunden werden.

6. Gestaltung der Bauten

Der Gestaltung der Bauten ist dem grossen Bauvolumen entsprechend besondere Beachtung zu schenken. Die Fassade ist einheitlich und möglichst aufgelockert und mit Lichtbändern unterbrochen, zu gestalten.

Konstruktionsart, Materialwahl, Farbgebung sowie Firmenanschriften werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Es sind Flachdächer vorgeschrieben. Diese Vorschrift gilt nicht für Oblichter und Lichtbänder.

Das Gebäude kann in Etappen erstellt werden. In diesem Falle gelten die Gestaltungsvorschriften sinngemäss.

7. Nutzung

Zulässig sind "nicht wesentlich störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe" sowie betriebsnotwendige Wohnungen.

Es wird davon ausgegangen, dass primär hochwertige Arbeitsplätze geschaffen werden. Dabei werden folgende Aufteilungen angestrebt:

- 10'000 m² für wertschöpfungsstarke Gewerbebetriebe
- 4'000 m² für kommerzielle Dienstleistungsbetriebe

In kleinerem Umfang sind auch eher frequenzarme Detailhandelsbetriebe (Non-food) gestattet.

Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lagerungs- und Magazinierungsfunktionen, sowie Lebensmittelverteilgeschäfte.

Zur Abklärung der raumplanerischen Auswirkungen durch die vorgesehenen Betriebe, ist jeweils vor der Zusicherung von Miet- bzw. Kauf- oder Baurechtsverträgen vom Gemeinderat die Zustimmung einzuholen.

8. Erschliessung

Die Erschliessung ist über Schützenweg - Ausserfeldweg und Dorfackerstrasse Ost vorgesehen. Diese Strassen sind grundsätzlich in beiden Fahrtrichtungen befahrbar. Der Gemeinderat kann im Bedarfsfalle, im ordentlichen Verfahren, verkehrspolizeiliche Massnahmen erlassen.

Die Anlieferung erfolgt hauptsächlich über die Dorfackerstrasse Ost und die privaten Verkehrsflächen.

9. Parkierung

Die Abstellplätze für Fahrzeuge der Mieter und Besucher werden im Untergeschoss und oberirdisch angeordnet.

Die oberirdischen Abstellplätze sind im Gestaltungsplan richtplanmässig dargestellt. Diese Plätze können im Interesse der besseren Grünflächengestaltung direkt über die Dorfackerstrasse Ost erschlossen werden. Die Gestaltung der Parkplätze und die Strassenplanung sind zu koordinieren.

Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis über genügende Abstellplätze zu erbringen. Sofern der Bedarf die bewilligten Plätze für die bewilligten Betriebe übersteigt, ist für die fehlenden Plätze die reglementarische Ersatzabgabe zu entrichten.

10. Immissionsschutz

Das Grundstück wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Der Nachweis zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte muss im Baubewilligungsverfahren erbracht werden.

11. Umgebungsgestaltung

Für die Umgebungsgestaltung gilt der Gestaltungsplan als Richtplan.

Die Gestaltung, die Anlage von Fusswegen und die Bepflanzung sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Baubehörde ist berechtigt, die Art der Bepflanzung vorzuschreiben. Es ist eine möglichst naturnahe Gestaltung anzustreben.

Als Freifläche zu den Attikawohnungen, ist ein Teil der Dachfläche zu begrünen. Grösse, Gestaltung und Ausrüstung werden im Baugesuchsverfahren festgelegt.

Die Lagerung von Materialien in der Umgebung und ein Aussenverkauf sind nicht gestattet.

Die Containerstandplätze sind im Gestaltungsplan richtplanmässig dargestellt.

12. Ausnahmen

Die Baubehörden können Abweichungen bewilligen, wenn dadurch der Charakter der Ueberbauung nicht beeinträchtigt wird und keine schützenswerten öffentlichen und private Interessen verletzt werden.

Oeffentliche Auflage vom 31. Oktober 1991 bis 29. November 1991

Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zuchwil genehmigt:
durch Beschluss Nr. 293 vom 16. Januar 1992

Der Ammann:

Der Gemeindeschreiber:



Ulrich Bucher



Manfred Schaad



Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 1032 genehmigt.

Solothurn, den 31. März 1992

Der Staatsschreiber:

