

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Baufelder Gebäude
- Baufeld Rampe Einstellhalle
- Versiegelte Aussenflächen
- Grünflächen
- Abstellplätze Motorfahrzeuge
- Lärmschutzwand
- ↔ Ein- / Ausfahrt Areal
- ↔ Ein- / Ausfahrt Einstellhalle
- Baumpflanzungen (Lage sinnesgemäss verbindlich)

Orientierungsinhalt

- Bestehende Gebäude
- Immissionsschutzstreifen (RRB Nr. 808 vom 23. April 2014 bzw. Nr. 2114 vom 8. Dezember 2014)
- Lage Fassadenlinien (von Rohr Holzbau AG, 26. Juli 2017)
- Perimeter Einstellhalle / Keller (von Rohr Holzbau AG, 26. Juli 2017)
- Geplante Strassenlinien (RRB Nr. 808 vom 23. April 2014 bzw. Nr. 2114 vom 8. Dezember 2014)
- Kantonaler Erschliessungsplan Industriestrasse (RRB Nr. 2096 vom 28. November 2016)
- Baulinien (RRB Nr. 808 vom 23. April 2014 / Nr. 2114 vom 8. Dezember 2014 bzw. RRB Nr. 2096 vom 28. November 2016)
- Abgrenzung Geltungsbereich Kanton / Gemeinde

Kanton Solothurn Gemeinde Egerkingen



Gestaltungsplan Bifang mit Sonderbauvorschriften

RRB Nr. ____ vom _____

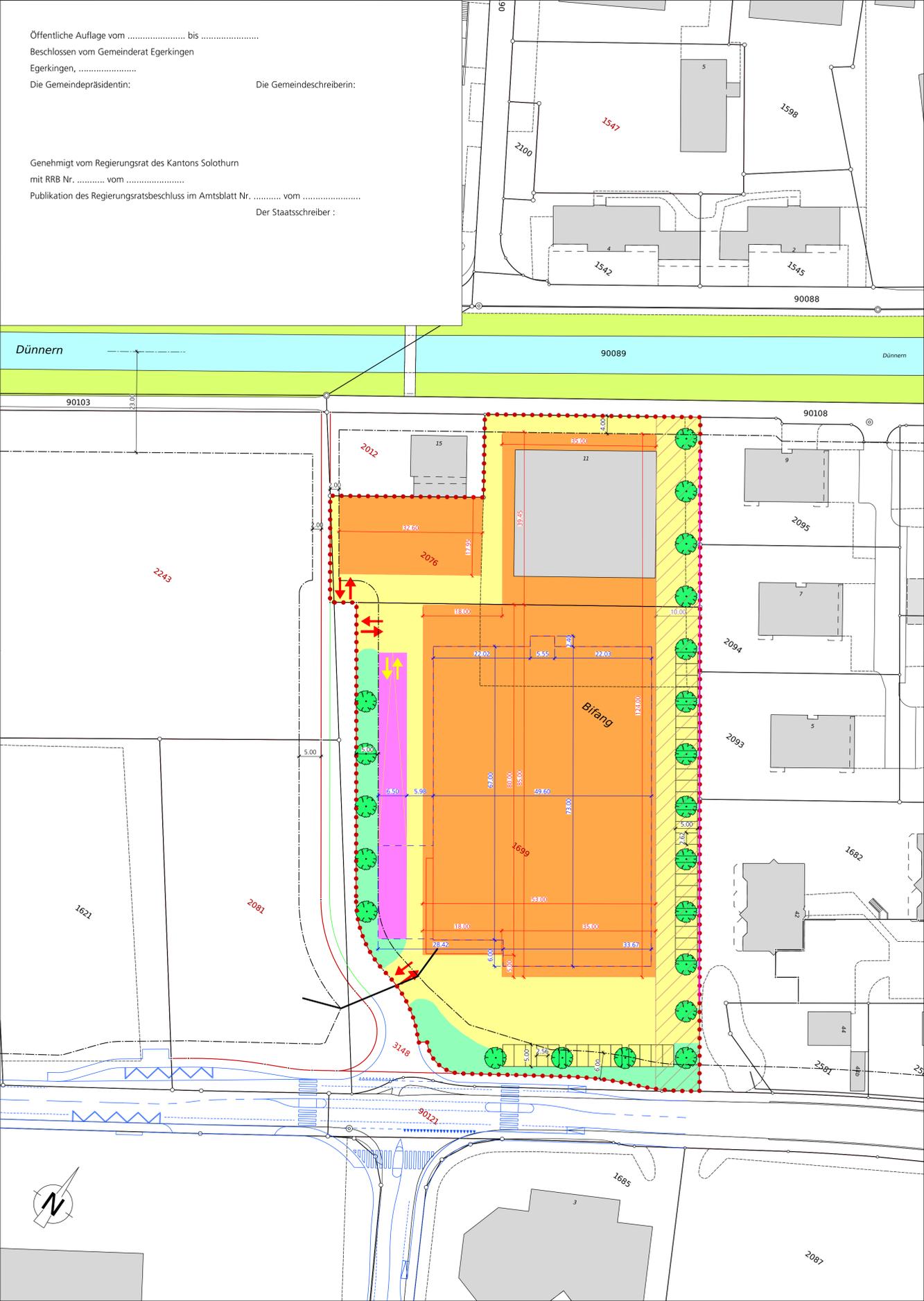
Vorprüfungsexemplar

Situation 1 : 500

Index	Datum	Änderungen	gez.	gepr.	geh.	Oensingen, 02.08.2017	korreferiert:	geprüft:	genehmigt:
						gezeichnet: mil	Plan Nr.		
						Grösse: 60 x 84			21709 / 1
						user: mwy			
						gedruckt: 24.08.2017 13:32:04			
AV-Grundlage vom:		25.07.2017	CAD-File:		M:\Egerkingen\21709_Gestaltungsplan von Rohr Holzbau\21709_1_Gestaltungsplan.dwg				

www.bsb-partner.ch
 Biberist Tel. 032 671 22 22 Fax 032 671 22 00
 Oensingen Tel. 062 388 38 38 Fax 062 388 38 00
 Grenchen Tel. 032 654 59 30 Fax 032 654 59 31
 Liebefeld/Bern Tel. 031 978 00 78 Fax 031 978 00 79

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



Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan „Bifang“

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Gemeinde Egerkingen folgende mit dem Gestaltungsplan „Bifang“ verbundene Sonderbauvorschriften:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan „Bifang“ regelt die Rahmenbedingungen für die Überbauung der Grundstücke GB Egerkingen Nrn. 1699 und 2076. Er stellt die optimale Nutzung des Grundstücks im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden sicher und legt die Baufelder, die maximale Baumasse, der Übergang zur angrenzenden Wohnzone, die Grünflächenziffer und die privaten Verkehrs-, Umschlags-, Arbeits- und Grünflächen fest. Zudem regelt er die Unterschreitung der Baulinien- bzw. der Grenz- und Gebäudeabstände durch die Gebäude.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Gestaltungsplanperimeter).

§ 3 Bestandteile und Stellung zur Grundordnung

¹Bestandteil des Gestaltungsplans sind neben dem Situationsplan (1:500) die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

²Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Egerkingen (RRB Nr. 808 vom 29. April 2014) sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. Nutzung und Baubereiche

§ 4 Nutzung und Baubereiche

¹Im Gestaltungsplanperimeter sind Bauten und Anlagen für die Arbeitstätigkeit des Betriebs zugelassen. Weiter zugelassen sind sämtliche notwendigen Arbeits-, Umschlags- und Verkehrsflächen, Parkierungsanlagen sowie Betriebs- und Sozialräume und betrieblich bedingte Nebenbauten.

²In den Baufelder Gebäude sind die Gewerbegebäude zugelassen.

³Im Baufeld Rampe Einstellhalle ist die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle zugelassen.

⁴Der Bereich "Versiegelte Aussenflächen" regelt das maximale Ausmass der offenen Zirkulations- und Umschlagsflächen. Der Bereich dient der Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters. Die Flächen sind versiegelt. Neben der Nutzung als Verkehrs- und Zirkulationsflächen dienen sie der Materialbereitstellung, dem Warenab- und verlad. Zugelassen sind weiter eingeschossige untergeordnete An- und Nebenbauten wie Velo- und Containerunterstände, Parkplätze (für Autos, Last- und Lieferwagen sowie Fahrräder), Waschplätze sowie die Nutzung als Lagerfläche und als Abstellbereich für

³Gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken und Gebäuden ist eine allfällige Unterschreitung der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände mit den betroffenen Grundeigentümern im Baugesuchverfahren zu regeln (z. B. mittels Dienstbarkeit gegenüber GB Egerkingen Nr. 2012) und im Grundbuch einzutragen.

III. Erschliessung und Parkierung

§ 9 Erschliessung

¹Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die öffentlichen Erschliessungsstrassen Bifangstrasse ab Industriestrasse.

²Die Erschliessung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters erfolgt über die versiegelten Aussenflächen.

³Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Übergangsbereiche zum Erdgeschoss zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

§ 10 Parkierung

¹Die Parkierung von Autos und Lieferwagen erfolgt auf den im Plan festgelegten "Abstellplätzen Motorfahrzeuge". Es sind insgesamt 38 Parkplätze zu erstellen, davon mind. 5 Besucherparkplätze. Die Vorgaben der KBV gelten nicht. Weitere Parkplätze für die Firmenfahrzeuge dürfen in der Einstellhalle erstellt werden.

²Die Parkierung von Lastwagen erfolgt im Bereich "Versiegelte Aussenflächen". In diesem Bereich dürfen auch Lieferwagen parkiert werden.

³Parkplätze sind hindernisfrei und ohne Randstein auszugestalten.

⁴Für Fahr- und Motorräder sind gedeckte Abstellplätze in genügender Anzahl zur Verfügung zu stellen.

IV. Weitere Bestimmungen

§ 11 Infrastrukturanschlüsse

Innerhalb des Geltungsbereichs und bis zum Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind alle Erschliessungsanlagen für Verkehr, Wasser, Abwasser, Telekommunikation und Elektrizität durch die Bauberechtigten bzw. die Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten. Mit dem Baugesuch ist ein Detailerschliessungsplan einzureichen.

§ 12 Entsorgung

Der Abstellplatz für Abfallcontainer und Mulden ist im Bereich der versiegelten Aussenflächen vorzusehen.

§ 13 Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser

¹Die Ver- und Entsorgung hat sich nach den rechtsgültigen Nutzungsplanungen GEP und GWP zu richten.

Container, Mulden. Weiter sind in diesem Bereich das Absauggebläse und die Filteranlagezugelassen.

⁵Der Bereich „Grünfläche“ ist mit standortgerechten Sträuchern und Pflanzen zu bepflanzen. Entlang der Industriestrasse ist eine einheitliche Bepflanzung anzustreben (vgl. Zonenreglement § 7).

⁶Der überlagernde Bereich "Parkfelder" regelt das maximale Ausmass und die Anzahl der nicht überdachten Aussenparkplätze für Autos und Lieferwagen.

§ 5 Massvorschriften

¹Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Bereichen "Baufelder Gebäude".

²Die Gebäude dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 15.5 m nicht überschreiten.

³Technisch bedingte Anbauten wie Vordächer, Treppen und Dachaufbauten dürfen die Bereiche "Baufelder Gebäude" resp. die Gesamthöhe überschreiten, bedingen eine entsprechend ansprechende Gestaltung.

⁴Flachdächer sind zugelassen. Flachdächer können begebar erstellt werden. Flachdächer sind vollständig extensiv zu begrünen.

⁵Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen sind auf allen Dächern zugelassen. Diese sind in Kombination mit der flächendeckenden Extensivbegrünung vorzusehen. Ausnahme: in das Flachdach integrierte Photovoltaik-Elemente.

§ 6 Materialisierung, Gestaltung

¹Die Baukörper haben als architektonisch gestaltete Einheiten in Erscheinung zu treten. Die Gebäudehöhen haben mit Ausnahme der Fenster keine reflektierenden Flächen vorzuweisen und sich farblich an der Umgebung zu orientieren. Materialwahl und Farbgebung sind der Baubewilligungsbehörde im Baugesuchverfahren einzureichen und von dieser zu bewilligen.

²Das Anbringen von Werbeträgern auf dem Areal ist im Baugesuchverfahren zu regeln.

§ 7 Grünflächenziffer

¹Die Grünflächenziffer von mindestens 10 % ist bezogen auf den Gestaltungsplanperimeter einzuhalten.

²Extensiv begrünte Flachdächer sind nicht an die Grünflächenziffer anzurechnen.

§ 8 Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände

¹Die kommunale Baulinie der Bifangstrasse wird durch das Baufeld Rampe Einstellhalle im Bereich Südwest um die Hälfte unterschritten. Das Dach der Rampe der Einstellhalle, darf im Bereich der Unterschreitung der Baulinie die maximale Höhe von 435.50 m ü. M. nicht überschreiten. Dies entspricht einer Höhe von ca. 1.5 m ab gewachsenem Terrain.

²Die Grenz- und Gebäudeabstände werden im Plan durch die Baufelder festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkten dinglicher Rechte.

²Für das Meteorwasser existiert eine zwingende Versickerungspflicht. Für das anfallende Dachabwasser ist eine unterirdische Versickerungsanlage vorzusehen.

³Platzflächen sind oberflächlich diffus oder über die Schulter zu entwässern. Das Dachwasser ist über die Schulter oder in einer flachen Mulde oberirdisch zur Versickerung zu bringen. Eine Entwässerung des Meteorwassers in den Grünbereich ist zulässig.

§ 14 Grundwasser

Für allfällige Einbauten ins Grundwasser sind im Baubewilligungsverfahren beim Amt für Umwelt die erforderlichen wasser- und gewässerschutzrechtlichen Bewilligungen einzuholen.

§ 15 Bodenschutz

Gemeinsam mit dem Baugesuch ist ein Bodenschutzkonzept einzureichen.

§ 16 Lärmemissionen

¹Die Beurteilung des durch technische Anlagen erzeugten Aussenlärms und die Festlegung von allfälligen in diesem Zusammenhang notwendigen Schallschutzmassnahmen hat im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erfolgen.

²Im Bereich des Immissionsschutzstreifens sind 2 m hohe Lärmschutzwände zu erstellen. Die Lärmschutzwände sind gegenüber der angrenzenden Wohnliegenschaften entsprechend zu gestalten.

§ 17 Lichtemissionen

Unnötige Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren ist der Leitfaden „Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen (Amt für Umwelt Kanton Solothurn, 2011)", anzuwenden.

V. Schlussbestimmungen

§ 18 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung unwesentliche Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 19 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.