

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich Erschliessungs- und Gestaltungsplan
- Teilbereich Arbeiten
- Teilbereich Wohnen
- Baufeld A1, Gewerbe und Dienstleistung
- Baufeld A2, Gewerbe und Dienstleistung
- Baufeld A3, Gewerbe und Dienstleistung
- Baufeld W1
- Baufeld W2
- Terrasse / Vorgarten Wohnen
- Private Verkehrsflächen
- Aussen- und Grünflächen
- Geplante Strassenlinien
- Neue Baulinien
- Neue öffentliche Erschliessungsstrasse
- Neue öffentliche Fusswege / Trottoirs
- Aufhebung bestehende Baulinien
- Aufhebung öffentliche Erschliessungsstrassen (genehmigt RRB 2014/2114)
- Bereich Ein- / Ausfahrt Einstellhalle / Besucherparkplätze
- Ein- / Ausfahrt Wohnüberbauung GB Nr. 3087
- Massgebendes Terrain nach § 166b Abs. 2 KBV (Höhenmodell B50 / interpoliert)
- Geplante Einzelbäume (Anzahl und Lage richtungswiesend)
- Sichtzone (nach §50 KBV)

Öffentliche Auflage vom 21.06.2019 bis 22.07.2019
Beschlussen vom Gemeinderat Egerkingen

Egerkingen,
Die Gemeindepräsidentin: Die Leiterin Verwaltung:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
mit RRB Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. vom

Der Staatschreiber:



Orientierungsinhalt

- Abbruch bestehende Gebäude
 - Projektierte Ein- / Ausfahrten, Rampen Einstellhallen
 - Mögliche künftige Erschliessung GB Nr. 534
 - Bestehende Baulinien
 - Öffentliche Sammelstrassen
 - Öffentliche Erschliessungsstrassen
 - Öffentliche Fusswege / Trottoirs
- gemäss RRB Nr. 2014/2114



Kanton Solothurn Gemeinde Egerkingen



Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Tesil" mit Sonderbauvorschriften

RRB Nr. vom

Dem Erschliessungsplan kommt gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung zu (§ 39 Abs. 4 PBG).

Öffentliche Auflage

Situation 1 : 500

Nr.	Datum	Änderungen	bet.	gepr.	gen.	Örtenang.	gepr.Ör.	genehmigt
1	21.02.2019	gemäss Vorplanung				26.03.2018		
2	12.06.2019	Öffentliche Auflage						

www.solothurn.ch
Biberist Tel. 032 671 22 22 Fax 032 671 22 00
Densungen Tel. 062 388 38 38 Fax 062 388 38 00
Grenchen Tel. 032 654 59 59 Fax 032 654 59 31
Liestal Tel. 031 978 00 76 Fax 031 978 00 79

BSB + Partner Ingenieure und Planer bsbj

Sonderbauvorschriften Erschliessungs- und Gestaltungsplan Tesil

Getstützt 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 Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Tesil“ verbundene Sonderbauvorschriften:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- ### § 1 Zweck
- Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Tesil" regelt die Rahmenbedingungen für die Überbauung und Erschliessung der Grundstücke GB Egerkingen Nrn. 1565, 1661, 1663, 1925 und 3163 (projektierte Grundstücksnummern).
 - Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan stellt die optimale Nutzung der Grundstücke im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden sicher und legt im Wesentlichen die Baufelder, die Nutzungen, die Gestaltung, die Etappierung, die Erschliessung und Parkierung sowie die Aussen- und Grünflächen fest. Die angestrebte Nutzungsdurchmischung von Arbeiten und Wohnen wird vertraglich ausgebildet.
 - Dem Erschliessungsplan kommt gemäss § 39 Abs. 4 PBG gleichzeitig die Baubewilligung zu.
- ### § 2 Geltungsbereich und Bestandteile
- Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich).
- Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Sonderbauvorschriften (Genehmigungsinhalt). Der Raumplanungsbericht ist richtungswiesend (orientierend).
- ### § 3 Bestandteile und Stellung zur Grundordnung
- Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Egerkingen (RRB Nrn. 2014/808, 2016/1636 und 2017/1912) sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. NUTZUNG UND NUTZUNGSZIFFERN

- ### § 4 Nutzung
- Folgende Nutzungen sind zulässig:
 - Teilbereich "Arbeiten" / Baufelder A1-A3: ausschliesslich Arbeitsnutzungen sowie der Arbeitsnutzung dienende Umchlags- und Verkehrsflächen, Parkierungsanlagen, Betriebs- und Sozialräume, betrieblich bedingte Nebenbauten. Es sind keine Wohnungen zulässig.
 - Teilbereich "Wohnen" / Baufelder W1-W2: ausschliesslich Wohnnutzung sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie z.B. Büros, Praxen, Ateliers, Tagesstrukturen.
 - Die Verkaufs- und Ausstellungsflächenanteile dürfen 25 % der Gesamtgeschossfläche aller Vollgeschosse nicht überschreiten. Der max. Anteil aller Ausstellungsflächen wird gleichmässig auf die Baufelder A1, A2 und A3 verteilt. Der Anteil Ausstellungsflächen muss bei jedem Baufeld einzeln im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden. Ein Transfer von Anteilen der Ausstellungsflächen kann zwischen den Baufeldern A1, A2 und A3 durch die Grundigentümer geregelt werden.
 - Für das Wohnen wird eine Geschosfläche (inkl. Attikageschosse) von mindestens ca. 3'700 m² (15%) bzw. maximal ca. 8'600 m² (35%) verbindlich festgelegt. Die Einhaltung dieser Werte ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen.
- ### § 5 Baufelder / weitere Bereiche
- Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der ausgewiesenen Baufelder zulässig. Dabei dürfen Bauwerke wie z.B. Balkone, Vordächer um maximal 2,0 m über die Baufeldgrenze hinausragen. Betrieblich bedingte Rampen und Treppentritte dürfen auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden. Ausnahmen sind für freistehende, 1-geschossige Nebenbauten (z.B. überdachte Vordächer, Stellplätze, Anlagen zur Abfallentorgung, etc.), welche weder Wohn- noch gewerblichen Nutzungen dienen, zulässig. Über alltägliche Ausnahmen befindet die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren.
 - Untergeschosse und Unterverbaubauten (z.B. Einstellhallen, Kellerräume) sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Eine Unterbauung der Aussen- und Grünflächen ist zulässig, bedingt aber einer Überdeckung von mindestens 0,8 m im Bepflanzungsbereich (Ausnahmen sind z.B. für Oberlichter oder technisch bedingte Bauten und Anlagen zulässig).
 - Der Bereich "Terrasse / Vorgarten" dient der privaten Nutzung als Terrasse bzw. Vorgarten. Dieser Bereich kann in seiner ganzen Breite teilweise als Vordach ausgebildet werden (unter Einhaltung der zulässigen Geschosshöhe).
 - Der Bereich "private Verkehrsflächen" regelt das maximale Ausmass abgedeckter, versiegelter Verkehrsflächen. Neben der Nutzung als Umchlag- und Zirkulationsflächen dienen die Flächen der oberirdischen Parkierung sowie der Ausstellung. Eine Überdachung ist zulässig.
 - Für die halböffentlichen "Aussen- und Grünflächen" gilt:
 - Teilbereich "Arbeiten": Der Bereich ist zu begrünen. Die Nutzung als Erholungs- und Aufenthaltsbereich ist zulässig.
 - Teilbereich "Wohnen": Der Bereich ist nur zulässig, wenn sie dem Zweck dienen (z.B. Sitzgelegenheiten, Picknick-Areale).
 - Teilbereich "Wohnen": Der Bereich dient dem Aufenthalt für die Bewohner(innen). Rasenflächen, Baumbepflanzungen, Kinderspielflächen sowie dem Nutzungszweck entsprechende Kleinbauten sind erlaubt.

Die Aussen- und Grünflächen sind privat und dürfen entsprechende Nutzungen aufweisen (z.B. Sitzplatzbereiche für die Erdgeschossnutzungen). Diese Bereiche sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Künstliche Einfriedungen wie Zäune, und flächige Einfriedungen (z.B. Sichtschutzwände) etc. sind nicht zulässig.

Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie dem Zweck dienen (z.B. Sitzzelemente, Spielanlagen).

Die Aussen- und Grünflächen sind so zu terrassieren oder mit einer gleichmässigen, durchgehenden Böschung zu gestalten, dass sie sich bestmöglich in die Umgebung integrieren. Für die Terrassierung notwendige Stützmauern sind zulässig. Terrassierungen und Stützmauern sind dabei auf das absolut erforderliche Minimum zu beschränken.

Für sämtliche Bestockung ist standortgerechte, einheimische Flora zu verwenden.

Für die Umgebungsgestaltung ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens jeweils ein Aussenraumkonzept (inkl. Nachweis der Aufenthaltsbereiche) zu erstellen und durch die Baubehörde bewilligen zu lassen.

Erstellung, Gestaltung, Betrieb und Unterhalt der Aussen- und Grünflächen sind durch die jeweiligen Grundigentümer sicherzustellen.

§ 6 Massvorschriften / Nutzungsziffern

- Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern A1, A2, A3, W1 und W2 sowie §§ 24 und 53 Zonenreglement.
 - Die maximale Anzahl Geschosse sowie die maximale Fassaden- bzw. Gesamthöhe richtet sich nach §§ 24 und 53 Zonenreglement. Attikageschosse sind zulässig.
 - Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die maximale Fassaden- bzw. Gesamthöhe überschreiten, sind aber architektonisch ansprechend zu gestalten.
 - Es sind nur Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10% zugelassen.
 - Die Einhaltung der zulässigen Nutzungsziffern (Überbauungsziffern, Grünflächenziffer) ist im Baugesuchverfahren jeweils nachzuweisen.
 - Nach § 166b Abs. 2 KBV wird das massgebende Terrain innerhalb des Geltungsbereichs verbindlich festgelegt. Für die Festlegung gelten die im Plan dargestellten Höhenlinien.
- ### § 7 Materialisierung, Gestaltung
- Die einzelnen Bauten haben unabhängig der einzelnen Etappen als architektonisch gestaltete und ästhetisch ansprechende Einheiten im Sinne von § 3 Zonenreglement in Erscheinung zu treten. Die Gebäudeteile haben mit Ausnahme der Fenster keine reflektierenden Flächen vorzuweisen und sich farblich an der Umgebung zu orientieren. Die Farbe der Fassaden ist direkt zu halten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die optische Gesamtwirkung mit einer Visualisierung und einem Farb- und Materialkonzept zu dokumentieren, mit der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz abzusprechen und von der Baubehörde bewilligen zu lassen.

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstände

- Die Grenz- und Gebäudeabstände werden im Plan durch die Baufelder festgelegt und bedürfen innerhalb des Geltungsbereichs auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkten dinglicher Rechte. Die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber nicht bezogenen Grundstücken sowie die Einhaltung der Vorschriften der Solothurnische Gebäudeverschönerung (SGV) sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- Allfällige Nahaerbaurechte sind vertraglich zu regeln.

III. ETAPPIERUNG

- ### § 9 Etappierung
- Die Bebauung der Baufelder W1 und W2 hat in zwei Etappen, beginnend mit W1 zu erfolgen. Die Etappierung im Teilbereich "Arbeiten" ist frei.

IV. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- ### § 10 Verkehrserschliessung
- Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr (IMV) erfolgt für beide Teilbereiche über die Höhenstrasse (öffentliche Sammelstrasse) bzw. über die neue öffentliche Erschliessungsstrasse ab der Höhenstrasse. Ausnahme: Besucherparkplätze für den Teilbereich "Wohnen" über die Santelestrasse.
 - Auf der neuen öffentlichen Erschliessungsstrasse ist der Lastwagenverkehr auf das notwendige Minimum zu beschränken (z.B. Mehrschichtverkehr). Die Anlieferung für den Teilbereich "Arbeiten" hat grundsätzlich direkt ab der Höhenstrasse bzw. den südlichen Teil der neuen Erschliessungsstrasse zu erfolgen.
 - Für den Langsamverkehr erfolgt die Erschliessung ebenfalls ab der Höhenstrasse über die neue Erschliessungsstrasse. Für den Teilbereich "Wohnen" erfolgt die Langsamverkehrsanbindung über die Santelestrasse.
 - Für den Langsamverkehr ist entlang der Höhenstrasse ein neues öffentliches Trottoir auszuweisen.
 - Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Übergangsbereiche zum Erdgeschoss zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

§ 11 Mobilitätskonzept

Der durch die künftigen Nutzungen auf dem Areal erzeugte Verkehr darf den Schwellenwert für Publikumsintensive Anlagen (1'500 Fahrten von Personennagen pro Tag) nicht überschreiten. Sollte dieser Schwellenwert überschritten werden, kann die Gemeinde ein Mobilitätskonzept verlangen. Dieses hat geeignete Massnahmen aufzuzeigen, mit welchen die Verkehrsbelastung unter den Schwellenwert verringert werden kann.

- ### § 12 Abstellplätze / Parkierung
- Die notwendige Anzahl Parkplätze richtet sich nach § 9 Baureglement der Einwohnergemeinde Egerkingen.
 - Die Parkierung von Motorfahrzeugen, welche nicht der Anlieferung des Gewebes dienen, erfolgt grösstenteils unterirdisch sowie oberirdisch im Bereich "private Verkehrsflächen".
 - Die Parkierung von Lieferfahrzeugen für das Gewerbe in den Baufeldern A1, A2 und A3 erfolgt im Bereich "private Verkehrsflächen" entlang der Höhenstrasse. Das öffentliche Strassenareal der Höhenstrasse darf weder für Verkörtigkeiten noch zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden.
 - Im Bereich "private Verkehrsflächen" entlang der Santelestrasse sind maximal 9 Besucherparkplätze für den Teilbereich "Wohnen" zulässig.
 - Parkplätze sind hindernisfrei und ohne Randstein auszugestalten.
 - Für Zweiräder sind Abstellplätze in den Untergeschossen sowie gedeckt im Bereich "private Verkehrsflächen" in genügender Anzahl zur Verfügung zu stellen.

- ### § 13 Infrastrukturschlüsse
- Innerhalb des Geltungsbereichs und bis zum Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungslinien sind alle Erschliessungsanlagen für Verkehr, Wasser, Abwasser, Telekommunikation und Elektrizität durch die Bauberechtigten bzw. die Grundigentümer zu erstellen und zu unterhalten. Mit dem jeweiligen Baugesuch ist ein Detailschliessungsplan einzureichen.
 - Die im Geltungsbereich geplante Stichstrasse (öffentliche Erschliessungsstrasse), das entlang der Höhenstrasse geplante öffentliche Trottoir (ab der Ostgrenze von GB Egerkingen Nr. 2115) sowie die Verkettungen werden durch die Grundigentümerschaft nach den Standards und den Vorgaben der Einwohnergemeinde Egerkingen gebaut und finanziert und nach deren Realisierung kostenlos an die Einwohnergemeinde Egerkingen abgetreten.
 - Die ostseitige Verlängerung der Santelestrasse (öffentliche Erschliessungsstrasse), die Ausweitung an der Santelestrasse sowie das öffentliche Trottoir im Südwestbereich von GB Egerkingen Nr. 2115 werden durch die Einwohnergemeinde Egerkingen gebaut und finanziert (ordentliches Perimeterverfahren nach kantonalen Verordnung über Grundigentümergebäude- und -gebühren (GBV)).

V. UMWELT

§ 14 Abfallentsorgung

Die Zwischenlagerung der für die Entsorgung vorgesehenen Abfälle hat zentral pro Baufeld bzw. zentral beim Wendehammer der neuen öffentlichen Erschliessungsstrasse zu erfolgen.

§ 15 Wasserversorgung, Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser

- Die öffentlichen Ver- und Entsorgungslinien innerhalb des Geltungsbereichs richten sich nach dem rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) und dem Generellen Wasserversorgungsplan (GWV) der Einwohnergemeinde Egerkingen.
- Die Erschliessung mit Trink- und Löschwasser ist im Grundsatz in der rechtsgültigen Generellen Wasserversorgungsplanung GWP geregelt. Die weitere, interne Erschliessung ist frühzeitig mit der SGV und der Einwohnergemeinde Egerkingen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abzusprechen.
- Unbelastetes Regenwasser von Parkfeldern ist nach Möglichkeit oberflächlich diffus zu versickern. Dachwasser ist gemäss GEP in die bestehenden oder neu zu bauenden Saubewässerleitungen abzuleiten.
- Die notwendigen Löschwasserleitungen inklusive Hydranten sind gemäss den Vorschriften der SGV im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

§ 16 Lärmemissionen

- Im Baubewilligungsverfahren für das Baufeld A3 ist dafür zu sorgen, dass keine lärmempfindlichen Räume an der Südfassade sowie im Südwestbereich der Ostfassade (über eine Länge von 16 m gemessen ab der Südostecke des Baukörpers) angeordnet werden. Andernfalls ist für die dort vorgesehenen lärmempfindlichen Räume ein Lüftungsfenster in einem anderen Fassadenbereich ohne Grenzüberschreitungen vorzuziehen. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist für dieses Baufeld ein detailliertes Lärmgutachten über die Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte einzureichen.
- Bei den Baufeldern W1 und W2 sind die Brüstungen des Bereichs Terrasse / Vorgarten Wohnen sowie aller Balkone allseitig geschlossen aus "schallhartem" Material auszugestalten. Zudem ist die Unterseite der Balkone des Baufeldes W2 jeweils mit schallschlüsseln Material (Reflektionsmaterial) zu versehen. Die Unterseite der Balkone ist abgedeckt zu halten. Für die Fenster mit Grenzüberschreitungen (1. und 2. Obergeschoss sowie Attikageschoss im Ostbereich der Südfassade Baufeld W2) sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens ein Ausnahmegesuch nach Art. 30 LSV ans Amt für Umwelt (AFU) zu stellen und dabei erhöhte Anforderungen an den Schallschutz nach SIA-Norm 181 "Schallschutz im Hochbau" (z. B. kontrollierte Lüftung, Schalldämmfenster und Schallschutzfenster) festzulegen.
- Gegenüber den lärmempfindlichen Nutzungen im Geltungsbereich und in der Nachbarschaft ist der Lärm anhand von baulichen und betrieblichen Massnahmen soweit wie möglich zu begrenzen. Die Beurteilung des im Geltungsbereich erzeugten Aussenlärms und die Festlegung von allfällig in diesem Zusammenhang notwendigen Schallschutzmassnahmen hat im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens zu erfolgen.

§ 17 Lichtemissionen

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

§ 18 Bodenschutz

- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die erste Etappe ist für das ganze Areal ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten und durch das Amt für Umwelt (AFU) genehmigen zu lassen.
- Die Realisierung der einzelnen Etappen ist durch einen anerkannten Bodenschutzbegleiter begleiten zu lassen.

§ 19 Störfallvorsorge

Um die Schutzmassnahmen der künftigen Nutzungen zu wahren, sind bei den Baufeldern A2 und A3 Massnahmen zur Senkung des Gefährdungspotenzials gemäss der Planungshilfe "Koordinationsplanung und Störfallvorsorge" (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2013) zu prüfen. Alle Schutzmassnahmen, die wirtschaftlich tragbar sind, sind umzusetzen.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 20 Ausnahmen

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

§ 21 Inkrafttreten

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