

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich Erschliessungs- und Gestaltungsplan
- Baufeld Gebäude
- Baufelder Gebäude mit beschränkter Gesamthöhe
- Baufeld Rampe Einstellhalle
- Versiegelte Aussenflächen
- Grünflächen
- Abstellplätze Motorfahrzeuge
- Zwischenbereich
- Hecke
- Ein- / Ausfahrt Areal / Einstellhalle
- Baumpflanzungen (Lage sinnesgemäss verbindlich)
- Sichtzonen (nach §50 KBV)

Orientierungsinhalt

- Öffentliches Strassenareal
- Bestehende Gebäude
- Immissionsschutzstreifen (RRB Nr. 808 vom 23. April 2014 bzw. Nr. 2114 vom 8. Dezember 2014)
- Lage Fassadenlinien (von Rohr Holzbau AG, 13. Dezember 2017)
- Perimeter Einstellhalle / Keller (von Rohr Holzbau AG, 13. Dezember 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)
- Projekt Kreisel, 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

Öffentliche Auflage vom 25. Januar bis 23. Februar 2018

Beschlossen vom Gemeinderat Egerkingen

Egerkingen, 17. Januar 2018

Die Gemeindepräsidentin:

Die Leiterin Verwaltung:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. vom

Der Staatschreiber:

Sonderbauvorschriften

Erschliessungs- und 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 Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Bifang“ verbundene Sonderbauvorschriften:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

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

§ 3 Bestandteile und Stellung zur Grundordnung

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

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Egerkingen (RRB Nr. 808 vom 29. April 2014 bzw. RRB Nr. 1912 vom 21. November 2017) sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. Nutzung und Baubereiche

§ 4 Nutzung und Baubereiche

Im Erschliessungs- und 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.

In den Baufeldern Gebäude (Baufelder Gebäude und Baufelder Gebäude mit beschränkter Gesamthöhe) sind die Gewerbegebäude zugelassen.

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

Der Bereich «Versiegelte Aussenflächen» regelt das Ausmass der offenen Zirkulations- und Umschlagsflächen. Der Bereich dient der Erschliessung des Erschliessungs- und 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 Container, Mulden. Weiter sind in diesem Bereich das Absauggebläse und die Filteranlage zugelassen.

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

Der überlagernde Bereich «Abstellplätze Motorfahrzeuge» regelt das maximale Ausmass und die Anzahl der nicht überdachten Aussenparkplätze für Autos und Lieferwagen.

Der überlagernde Bereich «Zwischenbereich» dient derselben Nutzung wie die «versiegelten Aussenflächen». Der Bereich darf mittels Baugesuch gemäss den Vorgaben für die Baufelder Gebäude überbaut werden. Vordächer sind zugelassen und müssen nicht begrünt werden.

Im überlagernden Bereich «Hecke» ist eine mindestens 2 m dichte, zusammenhängende und mindestens 2 m hohe Hecke mit vereinzelt Bäumen gepflanzt werden.

§ 5 Massvorschriften

Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Bereichen «Baufelder Gebäude» bzw. «Baufelder Gebäude mit beschränkter Gesamthöhe».

Die Gebäude im «Baufelder Gebäude» dürfen eine maximale Gesamthöhe von 15.5 m nicht überschreiten. Die Gebäude in den «Baufelder Gebäude mit beschränkter Gesamthöhe» dürfen eine maximale Gesamthöhe von 12.5 m nicht überschreiten.

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

Flachdächer sind zugelassen. Flachdächer können begehbar erstellt werden. Flachdächer sind vollständig extensiv zu begrünen.

Vordächer dürfen die Baufelder um maximal 2.50 m überragen und sind nicht zu begrünen.

Sonnenkollektoren 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

Die Baukörper haben als architektonisch gestaltete Einheiten in Erscheinung zu treten. Die Gebäudehüllen 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.

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

§ 7 Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer von mindestens 15 % ist bezogen auf die privaten Grundstücke im Erschliessungs- und Gestaltungsplanperimeter einzuhalten.

Extensiv begrünte Flachdächer sind nicht an die Grünflächenziffer anrechenbar.

§ 8 Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände

Die 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.

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

Gegenüber 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

Die Erschliessung des Erschliessungs- und Gestaltungsplanperimeters für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die öffentlichen Erschliessungsstrasse Bifangstrasse ab Industriestrasse.

Die Erschliessung innerhalb des Erschliessungs- und Gestaltungsplanperimeters erfolgt über das öffentliche Strassenareal und die versiegelten Aussenflächen. Die Ein- und Ausfahrt mit schweren Motorwagen ist bis zur Umsetzung des Projekts Kreisel (orientierender Inhalt aus RRB Nr. 808 vom 28. November 2015) über die südliche Ein- und Ausfahrt auf GB Egerkingen Nr. 1699 möglich. Ab Realisierungszeitpunkt des Projekts Kreisel ist die südliche Ein- und Ausfahrtsituation durch die Gemeinde, die Grundeigentümer und das Amt für Verkehr und Tiefbau neu zu beurteilen. Dabei gilt: Unter Berücksichtigung der Verkürzung des ostseitigen Trottoirs in der Bifangstrasse und der Überfahrbarkeit der Mittelinsel (Leitinsel mit Anschlag von max. 4 cm) funktioniert die südliche Ein- und Ausfahrt für schwere Motorwagen weiterhin (durch ARP und AVT bestätigt).

Die Erschliessung mit schweren Motorwagen ist über die nördliche Ein- und Ausfahrt gewährleistet. Allfällige Überfahrten des Trottoirs bei der Ein- und Ausfahrt von schweren Motorwagen sind zulässig.

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

§ 10 Parkierung

Die Parkierung von Autos und Lieferwagen erfolgt auf den im Plan festgelegten «Abstellplätzen Motorfahrzeuge». Es sind insgesamt 47 Parkplätze zu erstellen, davon mind. 5 Besucherparkplätze. Die Vorgaben der KBV gelten nicht. Weitere Parkplätze für die Firmenfahrzeuge dürfen in der Einstellhalle erstellt werden.

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

Parkplätze sind hindernisfrei und ohne Randstein auszugestalten.

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

IV. Weitere Bestimmungen

§ 11 Infrastrukturan schlüsse

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

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

Für das Meteorwasser (Dach- und Platzwasser, inkl. Umschlagsflächen) existiert eine Versickerungspflicht. Die Versickerungsmöglichkeiten sind mittels Versickerungsversuch zu prüfen.

Ein abflusswirksamer Flächenanteil von max. 20% darf über die Meteorwasserleitung in die Dünern eingeleitet werden

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Entwässerung in entsprechenden Plangrundlagen aufzuzeigen.

Umschlagsplätze sind je nach Belastungsklasse (Richtlinie Regenwasserentsorgung, VSA) in die Kanalisation einzuleiten.

§ 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 durch eine qualifizierte Fachperson ein Bodenschutzkonzept inkl. ein Pflichtenheft für eine Bodenkundliche Baubegleitung zu erarbeiten. Dieses ist dem Amt für Umwelt vor der Erteilung der Baubewilligung zur Beurteilung zuzustellen.

§ 16 Lärm

Die getroffenen Annahmen aus dem Lärmgutachten (Pirmin Jung Ingenieure AG, 13.12.2017) betreffend Schalldämmwerte für die Gebäudehülle sind zwingend umzusetzen.

§ 17 Lichtemissionen

Unnötige Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens 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 Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Kanton Solothurn Gemeinde Egerkingen



Erschliessungs- und Gestaltungsplan Bifang mit Sonderbauvorschriften

RRB Nr. _____ vom _____

Kopie Auflageexemplar
Planaufgabe vom 25. Januar bis 23. Februar 2018

Situation 1 : 500

Index	Datum	Änderungen	gez.	gepr.	geh.	Oensingen, 02.08.2017	korreliert:	geprüft:	genehmigt:
						gezeichnet: mil	Plan Nr.		
						Grösse: 60 x 84			21709 / 1
						user: mwy			
						gedruckt: 10.01.2018 14:03:39			
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
Liebfeld/Bern Tel. 031 978 00 78 Fax 031 978 00 79

BSB + Partner Ingenieure und Planer **bsb**

