



Gemeinde
OBERBUCHSITZEN

Lüchinger + Schmid AG, Steinackerstrasse 35, 8302 Kloten

Lüchinger + Schmid AG – Neubau Produktion

Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften 'Lochacker'

Sonderbauvorschriften

Stand: Auflage

29.04.2024

Gestützt auf die §§ 14 und 44 – 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. September 1978 (Stand 1. Juli 2018) und die Verordnung über Verfahrenskoordination und Umweltverträglichkeitsprüfung VVK des Kantons Solothurn vom 28. September 1993 (Stand 1. Januar 2018) erlässt die Gemeinde Oberbuchsitzen folgende mit dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan Lochacker verbundenen Sonderbauvorschriften.

Sonderbauvorschriften Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Lochacker»

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

¹ Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan Lochacker regelt die Rahmenbedingungen für die Bebauung, Erschliessung und Nutzung der Parzelle GB Oberbuchsiten Nr. 2068 im Gebiet Lochacker und eine Teilfläche des Grundstückes GB Nr. 2263.

² Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan Lochacker sichert die qualitätsvolle Entwicklung des betroffenen Gebietes.

§ 2 Geltungsbereich

¹ Der Geltungsbereich ist im Plan mit einer rot punktierten Linie begrenzt. Miteinbezogen ist ein Teil der Parzelle GB Oberbuchsiten Nr. 2263.

² Der Geltungsbereich des Erschliessungs- und Gestaltungsplans Lochacker ist in die Baubereiche für Hochbauten, sowie Bereiche für Verkehrsfläche und Grünfläche unterteilt.

³ 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.

§3 Stellung zur Grundordnung

¹ Soweit die folgenden Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Oberbuchsiten sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

² Das Bauvorhaben untersteht als Ganzes der UVP-Pflicht nach UVPV vom 19. Oktober 1988 (Stand 1. Oktober 2016, Anlagentyp 70.21). Das Gestaltungsplanverfahren gilt als Leitverfahren.

³ Alle gemäss Umweltverträglichkeitsbericht vorgesehenen Massnahmen sind umzusetzen.

Sonderbauvorschriften

§ 4 Art der Nutzung

¹ Innerhalb des Baubereichs für Hochbauten sind die nachfolgenden spezifizierten Nutzungen, Bauten und Anlagen zugelassen:

- Bauten und Anlagen für Arbeitstätigkeiten im Bereich Verarbeitung, Lagerung, Kommissionierung und Logistik von Lebensmittel u.a. Eiprodukten.

- Die dafür notwendigen Verlade- und Lagerflächen inkl. Hochregallager und Umschlagsflächen sowie dazugehörige Bauten und Anlagen für Technik, Dienste und Administration,
- ein Parkgeschoss für Betriebspersonal, Kunden und Besucher.

² Das Richtprojekt gilt als richtungsweisend für das geplante Bauvorhaben.

³ Der Bereich Verkehrsfläche dient der Erschliessung des Areals für Motorfahrzeuge sowie der internen Zirkulation inkl. Zu- und Wegfahrt, Rampen und als Abstellfläche.

⁴ Der Bereich Grünfläche ist naturnah mit einheimischer und standortgerechter Vegetation zu gestalten. Die Gestaltung des Gewässerraums erfolgt in Absprache mit dem Amt für Raumplanung (Abteilung Natur und Landschaft).

§ 5 Mass der Nutzung

¹ Die Baubereiche legen die maximalen Gebäudeumrisse der entsprechenden Hochbauten fest. Es sind folgende maximale Fassaden- und Gesamthöhe zugelassen (massgebendes Terrain, Oberkante Dachkonstruktion – Fassadenlinie):

- | | | |
|--|-----------------------|-------------------------|
| - Baubereich Hochbauten Produktion | max. Fassadenhöhe 25m | Kote max. 465.54 m.ü.M. |
| - Baubereich Hochbauten Administration | max. Fassadenhöhe 25m | Kote max. 465.54 m.ü.M. |
| - Baubereich Hochbauten Anpassrampen/Technik | max. Fassadenhöhe 9m | Kote max. 449.50 m.ü.M. |
| - Baubereich Hochbauten Gleisanschluss | max. Fassadenhöhe 9m | Kote max. 449.50 m.ü.M. |

² Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die max. Fassaden- und Gesamthöhe überschreiten, sind zusammenzufassen und architektonisch befriedigend zu gestalten. Weiter sind technisch bedingte Dachaufbauten mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurück zusetzen – gem. §18 Abs. 2 KBV.

³ Behördlich vorgeschriebene Nebenbauten wie Nottreppen, Fluchtgänge etc. dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

⁴ Bewilligungspflichtige freistehende, 1-geschossige Nebenbauten, die keine Hauptnutzung enthalten und ausschliesslich dem Zweck der Ver- und Entsorgung sowie der Erschliessung des Areals dienen, sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Ein Nebenbau darf max. 200m² Geschossfläche aufweisen.

⁵ Die Grünflächenziffer beträgt 10%, wobei 50% der Grünfläche durch das ersatzweise anpflanzen hochstämmiger Bäume erbracht werden kann. Pro Baum kann 30m² Grünfläche angerechnet werden. Der Stammdurchmesser muss bei der Pflanzung 8cm betragen.

§ 6 Etappierung

¹ Die Baubereiche können in mehreren Etappen überbaut werden.

² Nachweise wie Erschliessung für den Motorfahrzeug- und Langsamverkehr, Parkierung, Grünflächenziffer, Umgebungsgestaltung etc. sind im Baubewilligungsverfahren für jede Etappe zu erbringen, resp. auszuführen.

§ 7 Parkierung für Personal und Besucher

¹ Die Parkierung für die Fahrzeuge des Personals ist zentral im Baukörper im Baubereich für Hochbauten zu realisieren. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Industriestrasse im Südwesten des Areals.

² Im Parkgeschoss sind gedeckte Parkplätze für maximal 96 Personenwagen sowie notwendige technische Anlagen zulässig. Abstellplätze für Motorräder und Velos sind vorzusehen.

³ Der effektive Parkplatzbedarf ist im Baubewilligungsverfahren durch einen Parkplatznachweis aufzuzeigen. Es sind keine Abstellplätze für Drittnutzer zulässig.

⁴ Für Besucher und Servicefahrzeuge sind max. 12 Aussenparkplätze auf dem Areal zulässig.

§ 8 Verkehrserschliessung

¹ Die Verkehrserschliessung des Areals erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsinfrastrukturen.

² Die Betreiberin hat in Zusammenarbeit mit der Gemeinde durch geeignete Massnahmen (vertragliche Regelungen, Kontrollmechanismen, Weisungen an die Fahrer) sicherzustellen, dass die Zu- und Wegfahrt von Nutzfahrzeugen (Lastwagen, Anhängerzüge, Sattelschlepper, Lieferwagen, Spezialfahrzeuge) ausschliesslich aus Richtung Neuendorf – Autobahnanschluss Egerkingen - über die Industriestrasse erfolgt.

³ Bei der Arealausfahrt gilt ein Linksabbiegeverbot für LKW. Dies ist vor Ort mit einem entsprechenden Strassenschild zu signalisieren.

⁴ Auf dem Areal sind Wartebereiche für die LKWs einzurichten.

⁵ Die Erschliessung des Areals für den Velo- und Fussgängerverkehr erfolgt über das öffentliche Strassen- und Wegnetz.

⁶ Die zukünftige Erschliessung des Neubauprojektes mit dem Bahnverkehr ist zu gewährleisten.

§ 9 Verkehr, Mobilität

¹ Durch geeignete Massnahmen wie attraktive Abstellplätze für Zweiräder, gemäss VSS-Norm 40 066, inkl. Lademöglichkeit für E-Bikes ist darauf hinzuwirken, dass der Modal-Split der Pendler zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs optimiert wird.

² Die Massnahmen sind in einem Mobilitätskonzept verbindlich festzuhalten. Das Mobilitätskonzept ist mit dem Baugesuchsdossier einzureichen. Es ist bei künftigen, verkehrsrelevanten baulichen Massnahmen oder Nutzungsänderungen zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

³ Für die Beschäftigten und Besucher sind mindestens 30 gedeckte, mit Ladestationen für E-Bikes ausgerüstete Veloabstellplätze in attraktiver, benutzerfreundlichen Lage zu erstellen (im Parkgeschoss oder zentral, ebenerdig beim Eingangsbereich). Es gelten die Bestimmungen der VSS-Norm 640 065.

⁴ Betriebszeiten und -abläufe sind so zu wählen, dass während der morgendlichen Spitzenstunde (06:30 bis 07:30 Uhr) und der abendlichen Spitzenstunde (17:00 – 18:00 Uhr) ein möglichst geringes Verkehrsaufkommen mit Motorfahrzeugen (Personen- und Lastwagen) ausgelöst wird, soweit dies betrieblich möglich ist.

§ 10 Fassadengestaltung Schriftzüge / Werbung

¹ Die Hochbauten haben unabhängig von der Etappierung als architektonisch gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten. Die Materialisierung und Farbgebung der Gebäude sind entsprechend zu wählen. Es ist darauf zu achten, dass die Gebäudehülle keine reflektierenden Flächen aufweisen.

² Bei der gegen die Dünnern (kant. Naturreservat Dünnernlauf) gerichteten Fassade ist besonders auf eine vogelfreundliche Gestaltung zu achten. Es gelten die Grundlagen der Publikation «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» Vogelwarte Sempach, 2012.

³ Die Materialwahl und Farbgebung der Fassaden sind der Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren als Muster zur Bewilligung einzureichen. Die Fassaden sind so zu gliedern, dass die Baukörper nicht als monolithische Blöcke in Erscheinung treten. Die Überlegungen und Gestaltungsmassnahmen sind in den Unterlagen zum Baugesuch zu dokumentieren.

⁴ Das Anbringen von Firmennamen, Logos und Reklamen ist nur an der Fassade zulässig. Sie sind im Rahmen des Baugesuches bewilligungspflichtig. Reklamen sind untergeordnet und zurückhaltend zu Gestalten. Auf eine nächtliche Beleuchtung von Logos, Reklamen etc. zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ist zu verzichten.

§ 11 Dachformen, Photovoltaikanlagen

¹ Als Dachform sind nur Flachdächer zugelassen.

² Flachdächer sind extensiv zu begrünen. (nährstoffarmes Substrat)-und als Retentionsvolumen für Meteorwasser zu nutzen. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Dachaufbauten. Massgebend ist die SIA-Norm 312 «Begrünung von Dächern».

³ Die Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaikanlagen ist vorzusehen, soweit dies ökologisch, betrieblich und wirtschaftlich sinnvoll ist und dem keine weiteren schützenswerten Interessen entgegenstehen.

§ 12 Energie

¹ Die benötigte Energie für Gebäudeheizung, Kühlung, Lüftung und Klimatisierung ist zu 80% mittels erneuerbarer Energien bereitzustellen.

² Es ist im Minimum die energetische Minergie-Kennzahl (MKZ) gemäss Minergie-Hauptanforderung zu erfüllen.

³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Energiekonzept einzureichen, welches den Nachweis und die Umsetzung der Anforderungen nach Abs. 1 und 2 sowie den Einsatz erneuerbarer Energien aufzeigt.

§ 13 Umgebungsgestaltung

¹ Die nicht überbauten oder versiegelten Flächen im Geltungsbereich sind konsequent naturnah mit einheimischer und standortgerechter Vegetation zu gestalten. Invasive Neophyten sind vor, während und nach der Bauphase im gesamten Projektperimeter zu bekämpfen. Zu- und abgeführtes Bodenmaterial, das mit invasiven Neophyten belastet ist, muss sachgerecht behandelt werden.

² Bei der Gestaltung der Grünflächen ist die Aufenthaltsqualität für die Angestellten zu beachten.

³ Eine allseitig gute Ausleuchtung der gesamten Gebäude ist zulässig. Nicht betrieblich notwendige Lichtemissionen ausserhalb der Gebäude sind zu vermeiden. Massgebend ist die SIA-Norm 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum». Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Beleuchtungskonzept vorzulegen.

⁴ Von einer Beleuchtung der Erschliessungsstrasse ist abzusehen. Falls dies aus überwiegenden Interessen nicht möglich ist, soll die Beleuchtung auf die Betriebszeiten beschränkt werden. Ausserdem soll eine Strassenbeleuchtung dimmbar und oder mit intelligenten Sensoren (LumiMotion) ausgestattet werden.

⁵ Mit dem Baugesuch ist ein Plan der Gestaltung der nicht überbauten Flächen einzureichen.

⁶ Soweit notwendig kann das Areal mit einem maximal 3.0m hohen Zaun geschützt werden. Der Zaun ist durchlässig für Kleintiere zu gestalten.

§ 14 Werkleitungen, Entwässerung

¹ Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind alle benötigten Werkleitungen / Infrastrukturen – so weit durch die Werkeigentümer nicht anders vorgesehen – durch die Grundeigentümer bzw. Bauberechtigten zu erstellen und zu unterhalten. Lage und Ausdehnung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Massgebend für die Dimensionierung der notwendigen Anlagen und Werkleitungen sind die Nutzungsplanungen der Gemeinde Oberbuchsitzen (GWP, GEP) sowie die einschlägigen Vorschriften der Prüf- und Bewilligungsbehörden (AfU, SGV, TISG, ESTI, weitere).

³ Der Gestaltungsplanperimeter ist gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP) im Trennsystem zu entwässern.

⁴ Meteorwasser von Umschlagplätzen ist zwingend in die Kanalisation einzuleiten. Einleitbedingungen und allfällige Retentionsmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren mit der örtlichen Behörde abzusprechen.

⁵ Die Norm SN 592 000 ist bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

⁶ Die notwendigen privaten Wasserleitungen inklusive Hydranten gemäss den Vorschriften der SGV sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

§ 15 Bodenschutz

¹ Für die Errichtung der vorgesehenen Bauten und Anlagen ist im Baubewilligungsverfahren ein Bodenschutzkonzept einzureichen. Dieses regelt die Massnahmen zum Schutz des vor Ort abzutragenden Bodenmaterials beim Abtrag, der Lagerung, dem Transport und bei der Weiterverwendung. Das Bodenschutzkonzept ist beim AfU zur Genehmigung einzureichen.

² Für die Bauphase ist eine Baubegleitung mit Weisungsrecht einzusetzen.

³ Für die Umsetzung der Bodenschutzmassnahmen in der Planungs- sowie während der Bauphase ist durch die Bauherrschaft eine bodenkundliche Baubegleitung (anerkannte Fachperson gemäss Liste BGS, BAFU) zu bestimmen.

Diese hat die Interessen des Bodenschutzes in allen Phasen des Projektes wahrzunehmen und ist gegenüber der Bauleitung weisungsberechtigt.

§ 16 Gewässerschutz

¹ Zum Schutz der Dünnern vor einer allfälligen Wasserverschmutzung muss bei der Zirkulationsfläche, die direkt an die Baulinie «Gewässer» grenzt, mit geeigneten Massnahmen sichergestellt werden, dass ein direktes versickern des Meteorwasser über die Schulter verhindert ist.

§ 17 Störfallvorsorge

¹ Während der Bauphase sind wassergefährdende Stoffe nach der Schweizer Norm 509 431 «SIA-Empfehlung; Entwässerung von Baustellen» zu handhaben.

² Die SGV ist frühzeitig in die Projektierung einzubeziehen, damit der Brandschutz und die Einsatzplanung abgesprochen werden können.

³ Sollten im Areal Chemikalien oder gefährliche Stoffe und Abfälle über der Mengenschwelle nach StFV eingelagert werden, ist ein Kurzbericht nach Art. 5 StFV zu erstellen.

⁴ Wenn im Areal Gebindelager, Tankanlagen oder Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten erstellt werden, ist bei der kommunalen Baubehörde ein Bewilligungsgesuch einzureichen. Handelt es sich um meldepflichtige Anlagen, sind diese direkt dem AfU zu melden.

Schlussbestimmungen

§ 19 Ausnahmen

¹ Die Baubehörde darf im Interesse einer besseren Lösung oder wegen betrieblich bedingten Anpassungen untergeordnete Abweichungen im Baugesuchsverfahren bewilligen, wenn dadurch das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung nicht verändert wird und keine gesetzlichen Vorgaben verletzt werden. Die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen müssen gewahrt bleiben.

§ 20 Inkrafttreten

¹ Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.