

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan «2communicate AG»

Gestützt auf die §§ 14 und 44 - 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Neuendorf folgende, mit dem Gestaltungsplan 2communicate AG verbundene Sonderbauvorschriften:

§ 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan 2communicate AG mit Sonderbauvorschriften schafft die Voraussetzung für die Betriebserweiterung der 2communicate AG auf den Parzellen GB Neuendorf Nrn. 308 und 1161. Er legt die Baubereiche, Baumasse, Verkehrsflächen, Nutzungsmöglichkeiten und die Grünflächen fest.

§ 2 Geltungsbereich, Bestandteile und Stellung zur Grundordnung

¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich).

² Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Gestaltungsplan 1:500 und die Sonderbauvorschriften.

³ Soweit in den Sonderbauvorschriften nichts anders bestimmt ist, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Neuendorf sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 3 Nutzung des Baubereichs, Bauvolumen

¹ Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb des im Gestaltungsplan eingetragenen Baubereichs erstellt werden. Die Lage und das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus dem Baubereich.

² Im Baubereich sind für den Betrieb der 2communicate AG notwendige ober- und unterirdische Bauten und Anlagen zulässig (Büros, Verwaltungsräume, Ateliers, Kommissionierräume, Lagerräume, Transportinfrastruktur, Fabrikationsräume, Reparaturwerkstatt, Reinigungshalle, Abstellplatz für die Fahrzeugflotte, unterirdische Einstellhalle sowie weitere notwendige Betriebsräume).

³ Für den Baubereich gilt eine max. Gesamthöhe von 30.0 m (exkl. Dachaufbauten bis 2.0 m Höhe).

⁴ Innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans dürfen Gebäude zusammengebaut werden.

⁵ Mindestens der Neubau der Etappe 1 (gemäss Gestaltungsplan) ist zu unterkellern.

⁶ Als Dachform sind flach geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig. Die Dachflächen sind vollständig bzw. soviel wie technisch machbar mit Photovoltaik zu nutzen.

§ 4 Anlagen und Bauteile ausserhalb des Baubereichs

¹ Ausserhalb der Baufelder sind Anlagen der Infrastruktur wie z.B. Erschliessung, Parkierung, Andockkrampen, Fluchttreppen, Aussenraumgestaltung (Bepflanzung), Entwässerung, Fusswege, Containerabstellplätze, Elektroanschlüsse, Signalisation, Werbeträger und Schutzmassnahmen gegen Naturgefahren und Störfälle zulässig. Es gelten die einschlägigen kantonalen und kommunalen Vorschriften und Verordnungen.

§ 5 Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglichen Rechte. Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten. Die Einhaltung der Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

§ 6 Etappierung und Gestaltung der Bauten

¹ Die Bebauung des Baubereichs kann in zeitlich verzögerten Etappen erfolgen (Etappen 1 bis 3 gemäss Gestaltungsplan). Etappe 1: Neubau 1 vis-à-vis des bestehenden Baus, Etappe 2: Neubau 2 / Zwischenbau, Etappe 3: Aufstockung bestehender Bau.

² Die Überbauung aller Etappen hat betreffend Materialwahl und Farbgebung als architektonische Einheit in Erscheinung zu treten. Die Gestaltung der Bauten der Etappen 2 und 3 haben sich an der Gestaltung der Etappe 1 zu orientieren.

- ³ Bei der Fassadengestaltung sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen: Horizontal verlaufende Gliederung der Fassade (z.B. horizontale Fassadenstruktur, Fensterreihen, unterschiedliche Materialien usw.), grundsätzlich gegliederte Ausgestaltung der Fassade (Unterbruch der Fassade durch Fenster, unterschiedliche Materialien, Rück-/ Vorsprünge, etc.), vorzugsweise flache Fassadenmaterialien (nicht gewellte Materialien), eher dunkle Fassadenfarbe, farblich einheitliche Gestaltung der Fassade und der an der Fassade in Erscheinung tretenden Elemente (z.B. Fensterrahmen, Tore, usw.), keine reflektierenden/blendenden oder auffälligen Materialien.
- ⁴ Die Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung sind der Baukommission vor dem Baugesuchsverfahren zur Begutachtung einzureichen.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

- ¹ Die Verkehrserschliessung des Areals erfolgt über die bestehende Zufahrt ab der Neustrasse.
- ² Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen reinen Verkehrsflächen dienen ausschliesslich als Verkehrsfläche.
- ³ Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Mischflächen Verkehr und Parkierung dienen der Erschliessung sowie der oberirdischen Parkierung.
- ⁴ Die Parkierung ist pro Bauetappe aufzuzeigen. Pro Etappe ist die ausreichende Anzahl sowie die Lage der oberirdischen (sowie allenfalls unterirdischen) Abstellplätze im Baugesuch auszuweisen. Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze gilt § 42 Kantonale Bauverordnung (KBV) bzw. die Richtwerte gemäss Anhang III KBV sowie die kommunalen Vorgaben.
- ⁵ Die Anlieferung erfolgt im Erdgeschossbereich des Zwischenbaus der Etappe 2.
- ⁶ Die Erschliessung für den Fussverkehr erfolgt im Nordosten des Areals, östlich des Neubaus Etappe 1 ab der Neustrasse.
- ⁷ Die Parkierung für Velos und Mofas erfolgt im Nordosten des Areals, östlich des Neubaus Etappe 1.

§ 8 Umgebungsgestaltung, Grünflächen

- ¹ Die Einhaltung der Grünflächenziffer von mind. 10% ist im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.
- ² Das Anrechnen hochstämmiger, einheimischer und standortgerechter Bäume an die Grünflächenziffer ist zulässig (auf der GB Nr. 1161 im Maximum für 50% der Grünfläche). Die im Plan als bestehend eingetragenen Bäume sind zu erhalten. Die Bäume sind bei einem Abgang zu ersetzen.
- ³ Die als Grünfläche ausgewiesenen Bereiche sind mit standortgerechter Bepflanzung zu begrünen. Das Anpflanzen von invasiven Neophyten ist verboten.
- ⁴ Die Extensiv begrünte Kiesfläche ist als Ruderalfläche auszugestalten (unversiegelte Sand-, Kies- oder Schotterfläche) und mindestens punktuell zu bepflanzen.
- ⁵ Südlich des Dünnernwegs ist eine Ersatzpflanzung der Hecke vorzunehmen (Gehölzstreifen auf einer Breite von 2.0 m). Die Hecke ersetzt die heutige Bestockung am östlichen Parzellenrand der GB Neuendorf Nr. 1161. Die Fläche der Ersatzpflanzung hat 100 m² zu betragen. Es ist ein Abstand zum Dünnernweg von mind. 2.0 m einzuhalten. Es gilt die im Gestaltungsplan ausgewiesene Heckenbaulinie (der reguläre Bauabstand von 6.0 m ab äusserem Stockrand darf im vorliegenden Gestaltungsplan unterschritten werden). Mind. zwei Bäume innerhalb der bestehenden Hecke sind zu erhalten.
- ⁶ Bei den Hecken- und Baumpflanzungen sind die bestehenden Werkleitungen (Gas, Wasser, Abwasser usw.) zu berücksichtigen. Zur Erdgas-Hochdruckleitung ist für stammbildende Pflanzen ein Mindestabstand von 2.0 m einzuhalten (Art. 10 RLSV).
- ⁷ Innerhalb des Gewässerraums der Dünnern (innerhalb der Gewässerbaulinie) gelten die Nutzungseinschränkungen nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung.
- ⁸ Im Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsplan mit der Angabe der Anzahl, Lage und Art der Bepflanzung, der Lage und Gestaltung der Versickerungsflächen, der Entsorgungseinrichtungen und der Materialisierung der Erschliessungsflächen einzureichen.
- ⁹ Flachdächer sind ab einer Fläche von 50 m² vollständig extensiv zu begrünen, wenn sie nicht Photovoltaik oder anderweitig genutzt werden (nährstoffarmes Substrat).
- ¹⁰ Das Areal kann mit einem Zaun geschützt werden. Die maximale Höhe des Zaunes beträgt 3.0 m, beziehungsweise 2.50 m entlang von öffentlichen Strassen. Die genaue Lage und Höhe des Zaunes ist im Baubewilligungsverfahren darzustellen.

§ 9 Wasserversorgung und -entsorgung

- ¹ Für die Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser sind die rechtsgültigen Nutzungspläne GWP und GEP der Gemeinde massgebend.
- ² Die Themen Löschwasser und Löschleistung sind im Baubewilligungsverfahren zu behandeln und mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) abzusprechen.
- ³ Das Regenwasser von Verkehrsflächen ist über die Schulter in Grünflächen oberflächlich zur Versickerung zu bringen.
- ⁴ Für Versickerungsanlagen ist im Baubewilligungsverfahren ein Gesuch bei der kommunalen Baubehörde Neuendorf einzureichen, die es an das Amt für Umwelt weiterleitet. Die Erstellung eines Überlaufs in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- ⁵ Verschmutztes Regenwasser von Umschlags- und Lagerflächen ist zwingend in die Schmutzwasserkanalisation zu entwässern. Einleitbedingungen und allfällige Retentionsmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren mit der kommunalen Baubehörde abzusprechen.
- ⁶ Im Baubewilligungsverfahren ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.

§ 10 Störfallvorsorge und Gasleitung

- ¹ Die südlich der Dünnern verlaufende Erdgas-Hochdruckleitung (innerhalb Dünnernweg) unterliegt der Störfallverordnung.
- ² Für den Geltungsbereich gilt folgende Anweisung zur Koordination mit dem Gasverbund Mittelland AG (GVM AG): Das Risiko wird mit der zukünftig angenommenen Personenbelegung von 90 Personen innerhalb des Geltungsbereichs als tragbar beurteilt (gemäss Gutachten Überprüfung Störfallsituation, suisseplan Ingenieure AG, Zürich, 24.07.2023). Bei einer Nutzungsänderung, welche eine höhere Personenbelegung als 90 Personen und somit eine Risikoerhöhung zur Folge haben, ist die GVM AG zu informieren und das weitere Vorgehen zu koordinieren.
- ³ Empfindliche Einrichtungen (Nutzungen mit erschwerter Evakuierbarkeit der Bevölkerung, z.B. Alterswohnungen, Arbeitsplätze für Personen mit eingeschränkter Mobilität, Kindergärten, Schulen, Kindertagesstätten, Baulichtorganisationen, usw.) sind innerhalb der Konsultationsbereiche Störfallvorsorge zu vermeiden. Sollten entsprechende Nutzungen geplant werden, sind diese als risikorelevant einzustufen und einer entsprechenden Koordination mit der Störfallvorsorge zu unterziehen.
- ⁴ Für alle Gebäudenutzende ist ein geeigneter Fluchtweg in einen sicheren und gefahrenabgewandten Bereich sicherzustellen.
- ⁵ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist eine mögliche Gefährdung der Leitung durch die geplanten Bauarbeiten direkt mit der Gasverbund Mittelland AG (GVM AG) abzuklären sowie das Baugesuch Dritter für den Einbau von Schutzplatten mit der GVM AG zu koordinieren. Das Baugesuch für Grab- und Bauarbeiten im Bereich der Gasleitung kann direkt über die Internetseite des Eidgenössischen Rohrleitungsinspektorat (ERI) eingegeben werden.

§ 11 Naturgefahren

- ¹ Der Geltungsbereich liegt im Bereich von Naturgefahren (Überflutungs- und Erosionsgefährdung durch die Dünnern, Gefährdung durch Oberflächenabfluss). Den Gefährdungen ist bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen Rechnung zu tragen und es sind entsprechende Schutzmassnahmen vorzusehen.

§ 12 Schadstoffbelastete Böden

- ¹ Bei Böden entlang von Strassen (Neustrasse) ist mit einer Schadstoffbelastung zu rechnen. Bei Bauvorhaben innerhalb des «Prüfperimeters Bodenabtrag» kann ausgehobener Boden ohne Untersuchung am Ort der Entnahmen weiterverwendet werden. Ist dies nicht möglich, muss er fachgerecht gemäss der Abfallverordnung (VVEA, SR 814.600) entsorgt werden. Für alle weiteren Verwertungen muss der Boden vorgängig untersucht und die Weiterverwendung vom Amt für Umwelt genehmigt werden.

§ 13 Lärm

- ¹ Die Betreiber haben auf Verlangen der Behörden den Nachweis zu erbringen, dass die Lärmvorschriften gemäss Umweltschutzgesetz und Lärmschutz-Verordnung eingehalten werden, andernfalls sind Massnahmen umzusetzen.

§ 14 Lichtemissionen

- ¹ Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Vollzugs-hilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des Bundesamtes für Umwelt (BAFU 2021) zu berücksichtigen.
- ² Selbstleuchtende bzw. beleuchtete Reklamen sind während der Nacht (24:00 bis 6:00 Uhr) auszuschalten.

§ 15 Energie

- ¹ Es besteht eine Prüfpflicht zur Deckung des Energiebedarfs für Raumheizung, -kühlung und Warmwasser durch erneuerbare Energie (im Energiekonzept nachzuweisen).
- ² Im Baubewilligungsverfahren ist ein von der Baubehörde zu genehmigendes Energiekonzept einzureichen.

§ 16 Ausnahmen

- ¹ Die Baubewilligungsbehörde 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 nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 17 Inkrafttreten

- ¹ Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.