

Sonderbauvorschriften

Gestützt auf Art. 14 und 44 - 47 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 (PBG) erlässt die Einwohnergemeinde Biberist folgende mit dem Gestaltungsplan "Coop Super Center" verbundene Sonderbauvorschriften:

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung eines Einkaufszentrums, sowie die Festlegung der Zu- und Wegfahrten und der Parkierung.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine schwarz strichlierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

Art. 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Biberist und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Sonderbauvorschriften

Art. 4 Nutzung

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Kernzone Zentrum. Zugelassen sind neben einem Einkaufszentrum mit Aussenverkaufsfläche und den notwendigen Betriebsräumen (z.B. Technikräume, Lagerräume, Kühlräume, Anlieferung, Büros, Sozialräume) ein Restaurant mit zugehörigen Nebenräumen und Aussenterrasse, Büro- und Wohnnutzungen sowie Parkierungs- und Anlieferungsanlagen.

Art. 5 Ausnützung

Die max. Ausnützung ergibt sich aus den max. zulässigen Gebäudegrundflächen und Gebäudehöhen.

Art. 6 Bauvorschriften

Das max. Ausmass der ober- und unterirdischen Bauten sowie die einzuhaltenden Bauabstände ergeben sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern.

Es gelten folgende max. Höhen:

- Baukörper: 10.0 m (457.50 M.ü.M)
- Überdachung: 12.0 m (459.50 M.ü.M)

Der Freiraum zwischen dem Baukörper und der Hauptstrasse kann durch ein Vordach überdeckt werden.

Dachaufbauten für technische Installationen (z.B. Lüftungsanlagen, Kühlaggregate und Liftüberfahrten) dürfen die Überdachung um max. 3,0 m überragen.

Art. 7 Gestaltung

Das Einkaufszentrum hat als architektonisch gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten.

Das Vorgelände zwischen neuem Kreisel und Gebäudefassade ist gestalterisch und nutzungsmässig so zu konzipieren, dass es der Belebung der Freifläche dient. Die Detailgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren auch mit dem AVT abzusprechen.

Art. 8 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände ergeben sich aus den Baufeldern.

Anbau- und Grenzbaurechte sind in Vorverträgen geregelt. Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände.

Art. 9 Erschliessung

Das Areal ist für den Publikumsverkehr vom Knoten Hauptstrasse-Bleichemattstrasse in die Einstellhalle im Untergeschoss zu erschliessen. Zur Sicherstellung der erforderlichen Kapazität ist der Knoten Hauptstrasse-Bleichemattstrasse als Kreisel neu zu gestalten.

Die Fahrverkehrserschliessung für die Ver- und Entsorgung sowie zum Teil für Angestellte erfolgt ab neuem Kreisel via Bleichemattstrasse und Mühleweg.

Unmittelbar östlich der Dorfbachbrücke ist eine Zufahrt ausschliesslich zur Ver- und Entsorgung einzelner eingemieteter Geschäfte möglich (Anlieferung Mieter). In diesem Bereich sind keine Parkplätze zulässig.

Das Strassenprojekt ist in einem kantonalen Erschliessungsplan geregelt.

Art. 10 Abstellplätze

Im Untergeschoss stehen max. 200 Parkplätze zur Verfügung.

Zusätzlich sind oberirdische Parkplätze ausschliesslich für Angestellte im Bereich der Anlieferung zulässig.

Für Velos und Mopeds stehen in der Nähe des Eingangsbereichs eine angemessene Anzahl Abstellplätze zur Verfügung. Sie sind in die Projektierung des Vorgeländes miteinzubeziehen.

Art. 11 Grundwasser

Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel sind generell bewilligungspflichtig. Im Gewässerschutzbereich A sind Einbauten ferner nur bis zum mittleren Grundwasserspiegel (MGW) erlaubt. Einzelne Gebäudeteile wie Liftschächte, Fundationsvertiefungen, Pfählungen etc. dürfen den MGW unterschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 % der Grundrissfläche ausmachen. Für den Einbau und eine allfällige Bauwasserhaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beim Amt für Wasserwirtschaft ein Gesuch für eine wasserrechtliche Bewilligung nach Art. 15 des kantonalen Wasserrechtsgesetzes (WRG) einzureichen.

Art. 12 Umgebungsgestaltung

Die im Gestaltungsplan eingetragenen Baumpflanzungen sind im Baugesuch unter Angabe der zu verwendenden einheimischen, standortgerechten Art auszuweisen. Die genauen Standorte sowie die Anzahl sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 13 Hochwasserschutz Dorfbach

Der Bauabstand entlang des Dorfbaches beträgt minimal 4.00 m. Die Sicherheit der Einstellhalle vor Ueberflutung bei Extremhochwasser ist durch einen dichten Abschluss bis auf eine Höhe von 2.50 Metern ab Sohlenniveau Dorfbach zu gewährleisten.

Art. 14. Kehrrichtbeseitigung

Anzahl und Lage der Abstellplätze für Press- und Abfallcontainer ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 15 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohnhygienischen oder funktionalen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Art. 16 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.