



Gestaltungsplan COOP Super Center

öffentliche Auflage vom 06.03.2000 bis 04.04.2000

Situation 1 : 500

Index	Datum	Änderungen	gez.	gepr.	gen.	Biberist Datum: 25.01.2000	geprüft:	genehmigt:
3.	24.02.2000	Änderungen gemäss Vorprüfungsbericht	A.A.			gezeichnet: A.A.	Plan Nr. 6467 / 2	
2.	01.02.2000	Änderungen gemäss Bau- und Planungskommission	A.A.			Grösse: 60 / 106		
1.	26.01.2000	Änderungen gemäss Korrekturen AVT und ARP	A.A.			Rolls Nr.: 13.6		

AV-Grundlage vom: 11.11.1999 gedruckt: 31-AUG-2000 09:36 user: satf

KUMMER JORDI HOSTETTLER 4900 LANGENTHAL ROSENWEG 19
 ARCHITEKTEN UND PLANER AG TEL 062 922 44 88 FAX 062 919 44 88

BSB+ Partner Solothurn Tel.: 032/671 22 22 Fax: 032/671 22 00
 Ingenieure und Planer Olten Tel.: 062/366 38 38 Fax: 062/366 38 00
 Bern Tel.: 032/654 59 30 Fax: 032/654 59 31
 Niederbipp

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Biberist
 Biberist, 08.05.2000 / 21.02.2000

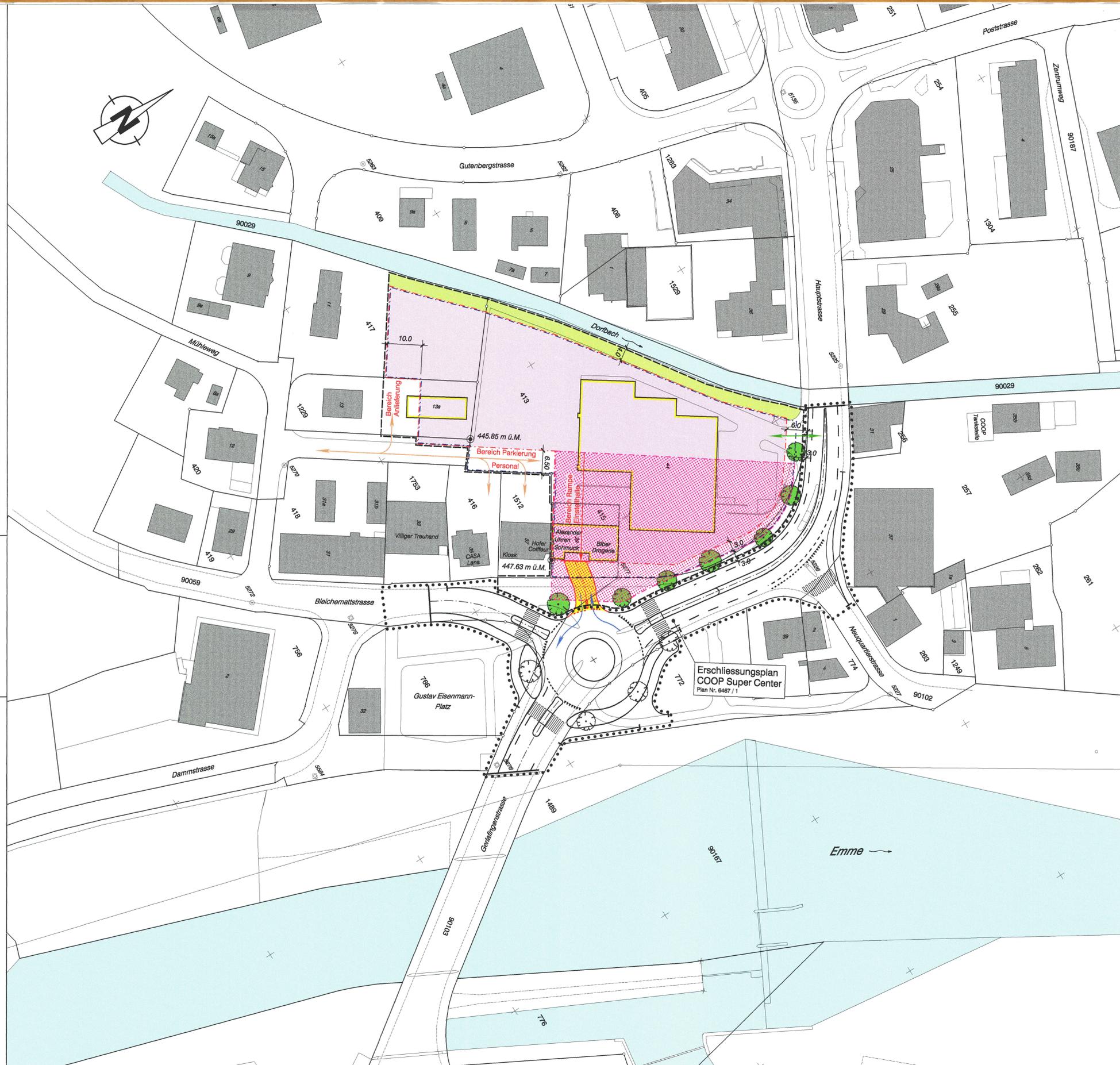
Der Gemeindevorstand: *[Signature]* Der Gemeindevorstand: *[Signature]*

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
 gemäss RRB NR. 1602 vom 22.08.2000

Der Staatsschreiber: *[Signature]*

Legende

- Orientierender Inhalt**
- Geltungsbereich Erschliessungsplan
 - ▭ Gebäudeabbrüche
 - ▭ Uferbereich Dorfbach
 - ▭ öffentliche Gewässer
 - ⊙ best. Terrainhöhe
- Genehmigungsinhalt**
- ▭ Geltungsbereich Gestaltungsplan
 - ▭ Baufeld Neubau
 - ▭ Baufeld Überdachung
 - ▭ Baulinie Neubau
 - ▭ Baulinie Überdachung
 - ▭ Baulinie unterirdische Einstellhalle
 - ▭ Privaterschliessung COOP Super Center
 - Erschliessung Anlieferung / Personal / Anwohner
 - ↔ Erschliessung Kunden
 - ↔ Anlieferung Mieter
 - ⊙ Neupflanzung Bäume



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 Baordnung

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 Ausnutzung

Die max. Ausnutzung 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 Lüftüberfahrten) 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 Kreisell 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-Bleichmattstrasse in die Einstellhalle im Untergeschoss zu erschliessen. Zur Sicherstellung der erforderlichen Kapazität ist der Knoten Hauptstrasse-Bleichmattstrasse als Kreisell neu zu gestalten.

Die Fahrvehrerschliessung für die Ver- und Entsorgung sowie zum Teil für Angestellte erfolgt ab neuerstem Kreisell via Bleichmattstrasse 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 Lüftschächte, 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 Überflutung bei Extremhochwasser ist durch einen dichten Abschluss bis auf eine Höhe von 2.50 Metern ab Sohlenniveau Dorfbach zu gewährleisten.

Art. 14 Kehrichtbesorgung

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

Art. 15 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohngyienischen 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.