

# Sonderbauvorschriften

## I. ALLGEMEINES

### § 1 Zweck

Der Gestaltungsplan Lidl bezweckt die Erstellung eines Lebensmittelmarktes. Dabei werden folgende Ziele verfolgt:

- Regelung der Bau- und Verkehrsbereiche
- Begrünungskonzept für das gesamte Areal

### § 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die dazu gehörenden Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan gekennzeichnete Gebiet (Perimeter).

### § 3 Bestandteile und Grundlagen

1 Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan und die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

2 Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Gemeindebau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Biberist sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

## II. NUTZUNG

### § 4 Nutzung

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1'000 m<sup>2</sup>, zuzüglich Lager- und Infrastrukturanlagen.

### § 5 Baubereiche

1 Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. (ausg. offene Treppenanlagen).

2 Die im Plan eingetragenen OK-Dachkoten dürfen nicht überschritten werden (ausg. technische Aufbauten wie Kamine und Lifte).

### § 6 Gestaltung

Für die Dach- und Fassadengestaltung und Materialisierung ist das Richtprojekt im Anhang des Planungsberichtes massgebend. Die Dachflächen müssen wenn möglich oberirdisch im dafür vorgesehenen Bereich entwässert werden.

## III. AUSSENBEREICHE

### § 7 ökologische Ausgleichsflächen

Die ökologischen Ausgleichsflächen sind als naturnahe Wildheckensaum und standortgerechte Wiesenansaat zu gestalten. Für die Bepflanzung gilt das Bepflanzungskonzept im Anhang des Planungsberichtes.

### § 8 Gestalteter Grünbereich

Für den gestalteten Grünbereich gilt das Bepflanzungskonzept im Anhang des Planungsberichtes: Es stellt sicher:

- a. Die ortsgerechte Bepflanzung an der Nordgrenze zur Parzelle mit kleinkronigen Hochstamm-bäumen und Wiesenansaat. (Übergang zur Lw-Zone).
- b. Die strassenbegleitende Bepflanzung entlang der Kantonsstrasse mit Alleebäumen.
- c. Die strassenbegleitende Bepflanzung entlang der Holzackerstrasse mit niedriger Strauchbepflanzung.

### § 9 Höhenkoten

Die im Plan eingetragenen Koten gelten als Maximalkoten und dürfen nicht überschritten werden (ausg. technische Aufbauten wie Kamine und Lifte). Die im Plan eingetragenen Böschungsverhältnisse dürfen nicht überschritten werden.

## IV. ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

### § 10 Zu- und Wegfahrt

Pro Öffnungstag dürfen maximal 1400 Fahrten generiert werden. Bei der Parkplatzeinfahrt ist ein Fahrtenschreiber zu installieren. Die Auswertung des Fahrtenzählers kann von der Gemeinde periodisch kontrolliert werden.

### § 11 Abstellplätze

1 Die erforderlichen Parkplätze werden im Baubewilligungsverfahren aufgrund der bewilligten Nutzung festgelegt und richten sich nach § 42 der kantonalen Bauverordnung (KBV). Oberirdisch sind höchstens 85 PW-Parkplätze zulässig.

2 Für Angestellte und Kunden sind mindestens 15 gedeckte Zweiradabstellplätze zu erstellen.

3 Die Abstellplätze für PW sind unversiegelt auszugestalten. Die Fahrbereiche auf dem Parkplatzareal sind oberirdisch über die Schulter in die anliegenden Humusflächen zu entwässern. Massgebend sind die angegebenen Gefällsverhältnisse.

## V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### § 12 Ausnahmen

Die Baubehörde kann Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, sofern keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

### § 13 Inkrafttreten

1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.