

Sonderbauvorschriften:

§1 Zweck

- 1) Die Parzelle GB Nr. 1879 (9094) liegt in der Arbeitszone 1. Der Gestaltungsplan erfüllt die Forderung nach §14 Abs. 4 Zonenreglement, wonach in der Arbeitszone 1 für Verkaufsnutzungen mit mehr als 600m² Verkaufsfläche ein Gestaltungsplan zwingend vorgeschrieben ist.
- 2) Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften regelt insbesondere verbindlich:
 - Umfang und Art und Weise der Nutzung
 - Die Verkehrsregelung bezüglich den max. zugelassenen Fahrten und erforderlichen Parkplätzen
 - Die Fragen der Bau- und Umgebungsgestaltung

§2 Geltungsbereich / Stellung zur Bauordnung

Der vorliegende Gestaltungsplan und die zugehörigen Bauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie bezeichnete Gebiet. Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes regeln, gelten die einschlägigen kantonalen und kommunalen Bauvorschriften.

§3 Nutzung

Im Baubereich sind ausschliesslich Verkaufsflächen ohne Einschränkung auf einzelne Branchen ausgerichtetes Warenangebot insbesondere des täglichen und periodischen Bedarfs (Food), sowie Verkaufsflächen für Fachmärkte mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs mit fachspezifischem Angebot (Nonfood), Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbebetriebe und zugehörige Lagerflächen zulässig. Das Mass der zulässigen Nutzung ergibt sich aus den Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung.

§4 Grenzabstände

Die Grenzabstände sind im Plan festgelegt. Für die Abstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken gilt die baurechtliche Grundordnung.

§5 Gestaltung

- 1) Gebäude haben sich in ihrer Erscheinung in das Orts- und Strassenbild einzufügen. Es sind begrünte Flachdächer oder geneigte Dächer bis max. 30 Grad zulässig. Grossflächige Wandflächen sind zu strukturieren.
- 2) Werbeflächen und Leuchtreklamen bedürfen einer separaten Baubewilligung.

§6 Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benutzbar sind (§143 PBG).

§7 Abstellplätze

- 1) Die im Gestaltungsplan eingetragenen Abstellplätze für Autos und Zweiräder sind in Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Die Anzahl der im Geltungsbereich erforderlichen und zugelassenen Autoabstellplätze beträgt nach VSS-Norm für 990m² Verkaufsfläche 99 Parkplätze. (siehe auch Raumplanungsbericht)
- 2) Die Parkplätze sind in Absprache mit der Baudirektion und der Polizei Stadt Grenchen zu bewirtschaften. Die Parkplatzanlage kann ausserhalb der Geschäftszeiten abgesperrt werden.
- 3) Für Velos und Motorfahräder müssen ausreichende Abstellflächen sichergestellt werden. Die Mindestanzahl beträgt für den Geltungsbereich 30 Veloabstellplätze. Bei nachgewiesenem Bedarf sind zusätzlich Veloabstellplätze zu erstellen. Mind. die Hälfte der Veloabstellplätze sind zu überdecken.

§8 Verkehrsaufkommen / Controlling

- 1) Im Jahresdurchschnitt dürfen durch die Nutzung im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes nicht mehr als 1.200 Fahrten pro Tag (an insgesamt 365 Tagen pro Jahr) erzeugt werden. (siehe auch Raumplanungsbericht)
 - 2) Die max. Fahrtenzahl darf an Spitzentagen nicht mehr als 1.600 Fahrten betragen. Bei Überschreiten dieser Zahlen sind durch die Betreiber des Detailhandelsgeschäftes Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Verkehrs zu treffen.
 - 3) Die Betreiber des Detailhandelsgeschäftes haben der Baudirektion jährlich über die Verkehrsentwicklung und die getroffenen Massnahmen Bericht zu erstatten.
 - 4) Die Stadt Grenchen kann in Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen Massnahmen verlangen, wenn die Bestimmungen der Sonderbauvorschrift nicht erfüllt werden.
- Die genaue Regelung des Controllings und der Festsetzung von Massnahmen sind in einem Vertrag zwischen den Betreibern des Detailhandelsgeschäftes und der Stadt Grenchen vor der Genehmigung des Gestaltungsplanes rechtsgültig festzuschreiben.

§9 Grünflächen / Bepflanzung

- 1) Die Freihaltezone entlang der Leuzigenstrasse ist in das Gestaltungskonzept einzubeziehen und in Absprache mit der Stadtgärtnerei naturnah zu gestalten.
- 2) Die im Gestaltungsplan eingetragene Baumbepflanzung ist verbindlich. Es sind standortheimische, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 24cm zu pflanzen. Darüber hinaus können die Grünflächen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen bepflanzt werden. Es ist eine naturnahe Gestaltung zu wählen.

§10 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Sauberwasser kann grundsätzlich dem in der Leuzigenstrasse eingelegten Wissbächli zugeführt werden. Vorrangig ist die Versickerung von Oberflächenwasser, wenn die geologische Voraussetzungen es zulassen.

§11 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen und ortsbildtypischen Lösungen Abweichungen zulassen, wenn der Zweck des Gestaltungsplan nicht verletzt wird, keine zwingenden kantonale Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben. Ausnahmeregelungen können durch die Baubehörde an Bedingungen geknüpft werden.

§12 Inkrafttreten

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