



GESTALTUNGSPLAN
LANDI RESO
NECKARSULMSTRASSE IN GRENCHEN

Sonderbauvorschriften

Genehmigung:

Öffentliche Auflage

vom 11. Juni 2009 bis 10. Juli 2009

Genehmigt von der Bau-, Planungs-
und Umweltkommission:

Bapluk Nr. 3 vom 23. Februar 2009
Bapluk Nr. 97 vom 26. Oktober 2009

Genehmigt vom Gemeinderat:

GRB Nr. 2176 vom 24. März 2009
GRB Nr. 2308 vom 17. November 2009

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat:

Nr. 142 vom **25. 1. 10**

Der Staatsschreiber:



§1 Zweck

- 1 Die Parzelle GB Nr. 1297 liegt in der Arbeitszone 2, Bauklasse 5. Gemäss § 15, Abs. 4 des kommunalen Zonenreglementes ist für Verkaufsnutzungen für Güter des nicht täglichen Bedarfs mit mehr als 600 m² Verkaufsfläche ein Gestaltungsplan zwingend erforderlich. In Abweichung von § 15, Abs 4 dürfen für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs 5% oder max. 400 m² der Flächen der Baubereiche A und C genutzt werden.
- 2 Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung eines LANDI-Marktes.
- 3 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften regelt insbesondere verbindlich:
 - Umfang, Art und Weise der Nutzung
 - Bau- und Umgebungsgestaltung
 - Verkehrsaufkommen und erforderliche Parkplätze

§2 Geltungsbereich / Stellung zur Bauordnung

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

§3 Baubereiche / Nutzung

- 1 Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan eingetragenen Baubereiche errichtet werden. Zugänge zu Kellern oder Tiefgaragen sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- 2 In den Baubereichen sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Baubereich A: Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen von vorwiegend Non-Food Artikeln (Garten, Pflanzen, Tierhaltung, Haushalt, Do It Yourself und Schutzbekleidung), ergänzt durch Waren für den täglichen Bedarf (Lebensmittel), Tankstellenshop, dem Verkauf dienende Räume sowie Büro-, Lager- und Nebenräume.
 - Baubereich B: Nebennutzungen wie Autowaschanlagen, etc.
 - Baubereich C: Tankstelle, offen mit Vordach
 - Baubereich D: Reservebereich, Erweiterungsfläche für Agrarhandel
- 3 Ausserhalb der Baubereiche können eingeschossige Kleinbauten wie Unterstände für Velos, Abfallcontainer oder Geräte bis 30m² und Werbeträger zugelassen werden. Es gelten die einschlägigen Vorschriften und Verordnungen.

§4 Gebäudehöhen

- 1 In den Baubereichen sind folgende Gebäude- bzw. Firsthöhen zulässig:
 - Baubereich A: Gebäudehöhe max. 13.5 m; Firsthöhe max. 13.5 m
 - Baubereich B: Gebäudehöhe max. 5.0 m
 - Baubereich C: Gebäudehöhe max. 6.0 m
 - Baubereich D: Gebäudehöhe max. 13.5 m; Firsthöhe max. 13.5 m
- 2 Technische Anbauten wie Kamine, etc. dürfen die Gebäude- bzw. Firsthöhe überschreiten.
- 3 Im Bereich Vordach ist ein Vordach bei der geplanten Anlieferung zulässig.

§5 Etappierung

- 7 Die verschiedenen Baubereiche (Nutzungen) können in Etappen bebaut werden. Es ist keine Reihenfolge zwingend.

§6 Grenzabstände

- 1 Die Grenzabstände innerhalb des Planungsperimeters sind im Gestaltungsplan festgelegt. Für die Abstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken gilt die baurechtliche Grundordnung

§7 Gestaltung

- 1 Die Gebäude haben sich in Ihrer Erscheinung in das Orts- und Strassenbild einzufügen. Die Gebäude sind in Formgebung und Materialien als architektonische Einheit zu gestalten.
- 2 Zugelassen sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 20°.
- 3 Flachdächer sind zu begrünen.
- 4 Werbeflächen und Leuchtreklamen bedürfen einer separaten Baubewilligung.

§8 Erschliessung

- 1 Die Erschliessung erfolgt über die private Stichstrasse ab der Neckarsulmstrasse über die im Gestaltungsplan dargestellten Flächen. Erstellung und Unterhalt innerhalb des Geltungsbereichs gehen voll zu Lasten der Grundeigentümerin.
- 2 Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benutzbar sind (§ 143 PBG).

§9 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 bestimmt sich nach der VSS-Norm SN 640281. Die definitive Anzahl Autoabstellplätze wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bestimmt.
- 2 Die Parkplätze sind in Absprache mit der Baudirektion und der Stadtpolizei Grenchen zu bewirtschaften. Die Parkplatzanlage kann ausserhalb der Geschäftszeiten abgesperrt werden.
- 3 Für Velos und Motorfahräder müssen ausreichende Abstellflächen sichergestellt werden. Die Mindestzahl der Veloabstellplätze im Geltungsbereich bestimmt sich nach der VSS-Norm SN 640065. Bei nachgewiesenem Bedarf sind zusätzliche Veloabstellplätze zu erstellen. Mind. die Hälfte der Veloabstellplätze sind zu überdecken.

§10 Verkehrsaufkommen / Controlling

- 1 Im Jahresdurchschnitt dürfen durch die Nutzung im Geltungsbereich des Gestaltungsplans nicht mehr als 1500 Fahrten pro Tag (an insgesamt 365 Tagen pro Jahr) erzeugt werden.
- 2 Die maximale Fahrtenzahl darf an Spizentagen nicht mehr als 1800 Fahrten betragen.
- 3 Bei Überschreiten dieser Zahlen sind durch die Betreiber des LANDI-Marktes Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Verkehrs zu treffen.
- 4 Die Betreiber haben der Baudirektion der Stadt Grenchen jährlich über die Verkehrsentwicklung und die getroffenen Massnahmen Bericht zu erstatten.
- 5 Die Stadt Grenchen kann in Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen Massnahmen verlangen, wenn die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften nicht erfüllt werden.
- 6 Die genaue Regelung des Controllings und der Festsetzung von Massnahmen sind in einem Vertrag zwischen den Betreibern des LANDI-Marktes und der Stadt Grenchen vor der Genehmigung des Gestaltungsplanes rechtsgültig festzuschreiben.

§11 Kehrichtbeseitigung

- 1 Für die Sammlung und Entsorgung der im Geltungsbereich des Gestaltungsplans anfallenden Abfälle sind geeignete Entsorgungseinrichtungen zu schaffen. Die entsprechenden Anlagen sind im Baubewilligungsgesuch auszuweisen. Der Emissionsschutz ist zu gewährleisten.

§12 Energie

- 1 Die Gebäudehülle muss mindestens den gesetzlichen Anforderungen gemäss "Standartlösung 1" der Verordnung zum Energiegesetz (EnVSO) erfüllen.
- 2 Mindestens 50% der Warmwasseraufbereitung sind mit erneuerbarer Energie sicherzustellen.

§13 Umgebungsgestaltung

- 1 Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 20%. Die Anordnung der im Gestaltungsplan dargestellten Grünflächen und Baumbepflanzungen ist sinngemäss verbindlich.
- 2 Begrünte Dachflächen bis zu einer Höhe von 4.50 m ab EG sowie Bäume im Bereich der Parkierungsflächen (Baumäquivalent 20 m²/ Baum) dürfen je im Umfang von je max. 300 m² an die erforderliche Grünfläche angerechnet werden. Zur Grünfläche angerechnete Bäume dürfen weder entfernt noch in ihrem Weiterbestand behindert werden.
- 3 Die Grünbereiche sind naturnah zu gestalten. Es sind einheimische, hochstämmige Laubbäume und Heckensträucher in Absprache mit der Baudirektion zu verwenden. Entlang der westlichen Perimetergrenze sind neben den vorgesehen Bäumen zusätzlich Heckensträucher als Sichtschutz für die benachbarten Wohnliegenschaften zu pflanzen.
- 4 Im Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsplan mit der Angabe der Anzahl, Lage und Art der Bepflanzung, der Entsorgungseinrichtungen und der Materialisierung der Erschliessungsflächeneinzureichen.

§14 Entwässerung

- 1 Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Dach- und Platzwasser ist, wenn die geologischen Voraussetzungen es zulassen, örtlich zu versickern. Ansonsten sind Retentionsmassnahmen vorzusehen.

§15 Grundwasser

- 1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist dem Baugesuch ein zusätzliches Gesuch für eine wasserrechtliche Bewilligung für den Einbau (Tankanlage) unter den höchsten Grundwasserspiegel sowie eine temporäre Grundwasserabsenkung während der Bauzeit mit allen notwendigen Beilagen inkl. einem hydrogeologischen Gutachten zuhanden des Amts für Umwelt einzureichen.

§16 Bodenschutz

- 1 Mit der Baueingabe ist ein durch das Amt für Umwelt genehmigtes Bodenschutzkonzept einzureichen. Alle Erdarbeiten, die den Boden (Ober- und Unterboden) im rechtlichen Sinne betreffen, sind durch eine fachlich qualifizierte, weisungsbefugte bodenkundliche Baubegleitung zu begleiten.

§17 Lärmschutz

- 1 Vor der öffentlichen Auflage ist in einem Lärmschutznachweis nachzuweisen, dass die Planungswerte eingehalten werden.

§18 Ausnahmen

- 1 Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen Lösung Abweichungen zulassen, wenn der Zweck des Gestaltungsplans nicht verletzt wird, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und achtenswerte öffentliche und nachbarliche Interessen gewahrt bleiben. Ausnahmeregelungen können durch die Baubehörde an Bedingungen geknüpft werden.

§19 Inkrafttreten

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