

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Die Einwohnergemeinde Gretzenbach erlässt, gestützt auf die §§14, 44, 45 und 133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 03.12.1978 (PGB) sowie § Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung vom 03. Juli 1978 (KBV) und des Bau- und Zonenreglements der Einwohnergemeinde Gretzenbach die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

Situation, Ausgangslage
 1 Das Planungsgebiet liegt zwischen der Bahnlinie Aarau-Olten und der Hauptstrasse H5 (Oltenstrasse) in der Arbeitszone 2. Es ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeteilt.

§ 1 Zweck
 Der Gestaltungsplan bezweckt:
 1 Die bau- und planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung einer Tankstelle mit Tankstellenshop, einer Autowaschstrasse und eines Gewerbegebäudes (Gewerbe, Dienstleistung, Verkauf, Gastronomie etc.) und deren verkehrstechnische Anbindung an das übergeordnete Strassennetz.
 2 Eine situationsgerechte Eingliederung der Baukuben in die Umgebung; die zweckmässige, arealinterne Verkehrserschliessung; die Gestaltung der Aussenräume.
 3 Mit dem Gestaltungsplan wird gleichzeitig die öffentliche Erschliessung der östlich an die Erschliessungsstrasse angrenzenden Parzelle sichergestellt.

§ 2 Geltungsbereich
 Der Gestaltungsplan und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan umrandete Gebiet "Cheibenacker".

§ 3 Stellung zur Grundordnung
 1 Soweit die nachfolgenden Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Gretzenbach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
 2 Mit den Baugesuchsunterlagen bei den Baufeldern A1, A2 und B ist zusätzlich gemäss Art. 18m Eisenbahngesetz EBG die Zustimmung des Eisenbahnunternehmens einzureichen.

§ 4 Nutzung
 1 Im Baufeld A1 ist die Erstellung einer Tankstelle mit Tankstellenshop zulässig.
 2 Im Baufeld A2 ist die Erstellung einer Autowaschanlage zulässig.
 3 Die Nutzung im Baufeld B unterliegt den Bestimmungen der Arbeitszone 2 gemäss Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Gretzenbach. Im Speziellen sind Verkaufsfächen des täglichen Bedarfs, Verkaufsfächen für Fachmärkte, Detailhandelsgeschäfte und Gastronomielokale im Rahmen der gemäss §11 (Abstellplätze) und §14 (Verkehrsaufkommen/Controlling) festgelegten Beschränkungen und Auflagen, zulässig.
 4 Werden im Baufeld B Einrichtungen mit Publikumsverkehr erstellt, sind zum Schutz der zukünftigen Nutzer Massnahmen zur Senkung des Gefährdungspotentials gemäss der "Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" des Bundesamts für Raumentwicklung zu prüfen. Mit dem Baugesuch ist ein Fachgutachten einzureichen, das die vorgesehenen Massnahmen prüft.

§ 5 Grenzabstände/ Baufelder
 1 Hauptbauten sind nur innerhalb der Baufelder zugelassen. Vordächer dürfen bis 1.00 Meter über die Baufelder ragen. Nebenbauten sind in §12 (Umgebung) geregelt. Zusammen mit der maximalen Gebäudehöhe ergibt sich ein maximal projekierbares Volumen.

§ 6 Gestaltung
 1 Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.
 2 Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Photovoltaikanlagen sind zulässig.
 3 Die Farbe der Fassaden ist diskret zu halten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die optische Gesamtwirkung mit einem Farb- und Materialkonzept zu dokumentieren und von der Baubehörde bewilligen zu lassen.

§ 7 Erschliessung
 1 Die Erschliessung des Areals für PW sowie die Anlieferung mit LKW erfolgt über den Anschluss an den Kreisell an der Oltenstrasse.
 2 Ab dem Kreisellanschluss an der Oltenstrasse ist nördlich der Erschliessungsstrasse ein öffentlicher Fussweg (Trottoir) zu realisieren.
 3 Es ist eine sichere Fuss- und Radverbindung zu gewährleisten. Die genaue Lage und Ausgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

§ 8 Entsorgung
 1 Wiederverwertbare Abfälle wie Kartonage, PET-Flaschen und PE-Folien sind getrennt zu sammeln und durch ein qualifiziertes Entsorgungsunternehmen auf Nachweis der Wiederverwertung zuzuführen.

§ 9 Entwässerung
 1 Unverschmutztes Regenwasser ist zu versickern.
 2 Unverschmutztes Regenwasser von Strassen und Plätzen ist möglichst über eine belebte Bodenschicht über die Schulter versickern zu lassen.

§ 10 Naturverfahren
 1 Vor Einreichung eines Baugesuches ist durch ein geologisches Gutachten zu klären, welche Massnahmen zur Vermeidung von Schäden insbesondere zum Schutz gegen austretende Schadstoffe bei der Tankstelle und der Stabilität der Steilböschung zur Güterstrasse zu treffen sind.

§ 11 Abstellplätze
 1 Die im Gestaltungsplan eingetragenen Abstellplätze für Autos und Zweiräder sind in Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach § 42 Anhang 4 des KBV. Im Baufeld B ist ab 40 Autoabstellplätzen eine Autoeinstellhalle zu erstellen.
 2 Die Anzahl der Abstellplätze ist je Baufeld gesondert zu berechnen und auszuweisen.
 3 Für Zweiräder sind ausreichend gedeckte Abstellflächen in unmittelbarer Nähe zu den Gebäudeeingängen anzubieten. Als Grundlage gilt die VSS-Norm SN 640 065.

§ 12 Umgebung (Grünflächen)
 1 Im Umgebungsbereich sind Nebenbauten wie z.B. Autounterstände, Waschboxen, Velounterstände und dgl. bis zu einer Fläche von max. 100m² je Nebenbau und einer maximalen Gebäudehöhe von 5.00 Meter unter Berücksichtigung der übergeordneten Abstandsvorschriften zuzulassen. Die Summe der Fläche sämtlicher Nebenbauten darf das Mass von 250m² nicht übersteigen. Die definitive Lage, Grösse, Abgrenzung und Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
 2 Mit dem jeweiligen Abschluss einer Baustappe ist auch die jeweilige Umgebungsgestaltung inkl. Parkierung fertig zu stellen.

§ 13 Bepflanzung
 1 Begrünte Flächen sind mit Rasen und standortgerechten einheimischen Arten zu bepflanzen.
 2 Die Anordnung der im Gestaltungsplan festgelegten Baumbepflanzung entlang der Oltenstrasse ist sinngemäss verbindlich.
 3 Je 5 ebenerdige, ungedeckte Autoabstellplätze ist ein Baum vorzusehen. Die genaue Lage und Anzahl der Bäume ist im Baugesuchverfahren festzulegen. Es sind standortheimische, hochstämmige Laubbäume mit Stammumfang von mindestens 18 cm zu verwenden.
 4 Um jeden Baumstamm muss eine unversiegelte Sicherfläche mit einem Radius von mindestens 2.00 Meter eingehalten werden. Der Bereich um den Stammstumpf muss vor Verdichtung (z.B. durch parkierende Autos, regelmäßiges Betreten) geschützt werden.

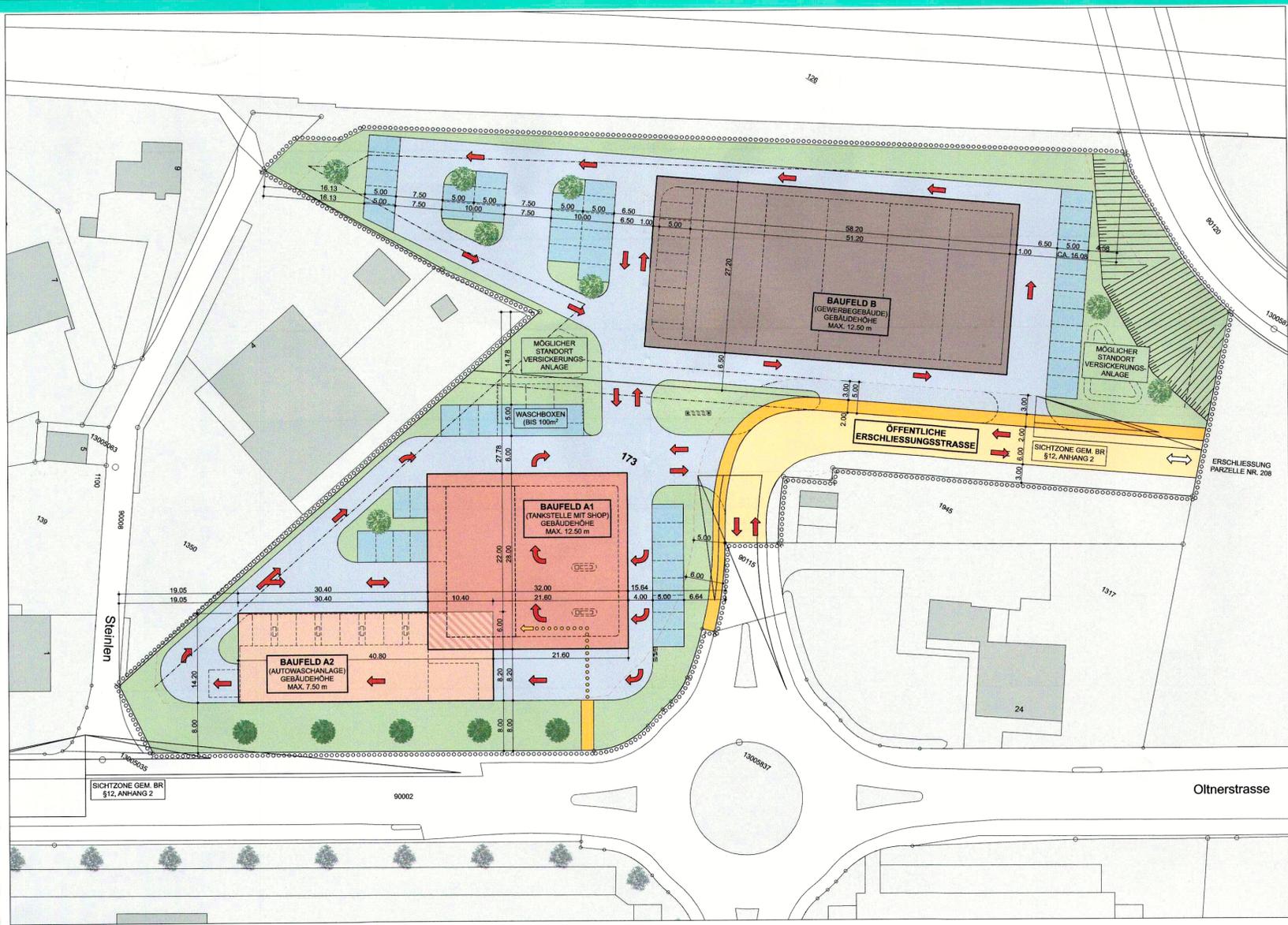
§ 14 Verkehrsaufkommen / Controlling
 1 Im Jahresdurchschnitt dürfen durch die Nutzung im Geltungsbereich nicht mehr als 1200 Fahrten pro Tag (an insgesamt 365 Tagen pro Jahr) erzeugt werden.
 2 Die max. Fahrtenzahl darf an Spitzentagen nicht mehr als 1600 Fahrten betragen. Bei Überschreiten dieser Zahlen sind durch die Betreiber Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Verkehrs zu treffen.
 3 Die Betreiber haben dem AVT (Amt für Verkehr und Tiefbau) und der komm. Baubehörde jährlich über die Verkehrsentwicklung und die getroffenen Massnahmen Bericht zu erstatten.
 4 Die Gemeinde Gretzenbach kann Massnahmen verlangen, wenn die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften nicht erfüllt werden. Die genaue Regelung des Controllings und der Festsetzung von Massnahmen sind in einem Vertrag zwischen Betreiber, dem Amt für Verkehr und Tiefbau und der Gemeinde Gretzenbach festzulegen.
 5 Der Lärmnachweis wird mittels Lärmgutachten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht.

§ 15 Energie
 1 Dachflächen sind wenn immer möglich für Photovoltaikanlagen zu nutzen, soweit dies ökologisch, betrieblich und wirtschaftlich sinnvoll ist und dem keine weiteren schützenswerten Interessen entgegenstehen. Andernfalls sind Flachdächer extensiv zu begrünen.
 2 Zur Erzielung einer energieeffizienteren Bauweise müssen alle Neubauten den Normwert des Energieausweises nach der gültigen SIA-Norm 380/1 zusätzlich um 10% besser erfüllen. Dieser Nachweis hat im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen und ist durch die Prüfstelle der Gemeinde zu überprüfen.
 3 60% der für Heizung, Kühlung, Lüftung und Klimatisierung benötigten Energie ist mittels erneuerbaren Energien bereitzustellen.
 4 Leuchten sind nach oben abzuschirmen und grundsätzlich nach unten zu richten. Die Beleuchtung von Logos, Räumlichkeiten etc. ist ausserhalb der Betriebszeiten auszuschalten. Ausgenommen davon ist der Reklame- und Preisanzeigensystem der Tankstelle im Strassenbereich sowie die Beleuchtung im Bereich des Nachtautomaten der Tankstelle sowie weitere für einen sicheren Betrieb erforderlichen Beleuchtungen.

§ 16 Bodenschutzkonzept
 1 Für Bodenarbeiten im Bereich der Muttererde (B-Boden) sind möglichst leichte Raupenfahrzeuge einzusetzen. Der durch Abtrag anfallende B-Boden soll nach Möglichkeit durch Dritte wiederverwendet werden. Für das Bauverfahren ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch eine bodenkundliche Fachperson ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten, welches dem Amt für Umwelt, Fachstelle Bodenschutz, zur Prüfung zu zustellen ist.

§ 17 Abweichungen
 1 Die Baukommission kann im Interesse einer besseren Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, soweit das Konzept von Überbauung und Nutzung erhalten bleiben, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 18 Inkrafttreten
 1 Die Teilzonenplanänderung muss vorgängig und zugleich mit dem vorliegenden Gestaltungsplan Inkrafttreten.
 2 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.



LEGENDE

GENEHMIGUNGSGEBIET

- BAUFELD A1 (TANKSTELLE MIT SHOP) MAX. GEBÄUDEHÖHE 12.50 METER
- BAUFELD A2 (WASCHSTRASSE) MAX. GEBÄUDEHÖHE 7.50 METER
- BAUFELD B (GEWERBEGEBÄUDE) MAX. GEBÄUDEHÖHE 12.50 METER
- VERKEHRSFLÄCHE
- OBERIRDISCHE PARKIERUNGEN
- ÖFFENTLICHER FUSSWEG (TROTTOIR)
- ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
- BEGRÜNTE FLÄCHEN
- SICHTWINKEL GEMÄSS BAUREGLEMENT §12, ANHANG II
- HOCHSTÄMMIGE LAUBBÄUME STAMMUMFANG MIN. 18 CM

ORIENTIERUNGSGEBIET

- RICHTPROJEKT
- ORDENTLICHER GRENZABSTAND
- BAULINIE
- PENDENTE MUTATION/ GRENZBEREINIGUNG SBB
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- PRIMÄRE FAHRRICHTUNG
- FUSS- UND RADVERBINDUNG
- HOCHSTÄMMIGE LAUBBÄUME STAMMUMFANG MIN. 18 CM

ERSCHLIESSUNG PARZELLE GB NR. 208

BERECHNUNGEN

ORIENTIERUNGSGEBIET

Flächengrundlagen

Grundfläche Baufeld A1	896.0 m ²
Grundfläche Baufeld A2	588.4 m ²
Grundfläche Baufeld B	1'341.5 m ²
Total Grundfläche Baufelder	2'825.9 m ²
Öffentliche Strasse	215.9 m ²
Öffentliches Trottoir	552.4 m ²
Total Erschliessungsfläche	768.3 m ²
Grundstücksfläche GB Nr. 173	10'099.0 m ²
Grundstücksfläche GB Nr. 173 (ohne Erschliessungsfläche)	9'330.7 m ²
Grünfläche (gemäss Richtprojekt)	2'220.0 m ²
12 Bäume à 40 m ² Baumäquivalent	480.0 m ²
Total Grünfläche inkl. Baumäquivalent	2'700.0 m ²

Fahrten

Maximale Fahrtenzahl pro Tag:	1'200 Fahrten
- Fahrten pro Tag im Jahresdurchschnitt	1'600 Fahrten

Parkplatzberechnung (gemäss §42 des KBV)

*) Berechnung anhand Richtprojekt

Nutzung	Personal/ Kunden	geplant *)
Baufeld A1 + A2 Tankstellenshop (Baufeld A1) kundenintensive Verkaufsgeschäfte 140 m ² à (2 / 8 pro 100 m ²) zzgl. Betankungsplätze	3 + 15 = 18	16 + 6 = 22
Waschanlage (Baufeld A2) abgedeckt durch Staubsager- und Waschplätze		(8)
Baufeld B Szenario Gewerbeboxen (zweigeschossig) übrige Dienstleistungsbetriebe 5 x 280 m ² à (2 / 0.5 pro 100 m ²)	26 + 7 = 33	39
oder Szenario Lebensmittelmarkt kundenintensive Verkaufsgeschäfte 900 m ² à (2 / 8 pro 100 m ²) Szenario Lebensmittelmarkt	18 + 72 = 90	39 Umgebung zzgl. 51 AEH

Gestaltungsplan Cheibenacker mit Sonderbauvorschriften

GB Gemeinde Gretzenbach Nr. 173

Massstab: 1:500
 Grösse: 84/45
 Datum: 11.11.2020, rev. 08.08.2021

Öffentliche Auflage vom 7. Jan. 2021 bis 5. Feb. 2021

Beschlossen vom Gemeinderat am: 16. Nov. 2021

Der Gemeindepräsident: *W. Schärer*
 Der Gemeindevizepräsident: *[Signature]*

Genehmigung mit Regierungsratsbeschluss Nr. 7072 / BA vom 24. Mai 2022

Der Staatschreiber: *A.F.*

Publikation im Amtsblatt Nr. 25 vom 24. Juni 2022

P&F Immobilien AG
 St. Alban-Anlage 58, Postfach 4651, 4002 Basel
 Tel.: 061 351 70 77
 E-Mail: info@firmobilien.ch

Architekturbüro E. Bornand FH/SA
 Thunstrasse 115, 3006 Bern
 Tel.: 031 351 91 91, Fax: 031 351 91 91
 E-Mail: info@bornand-arch.ch

UNTERSCHRIFTEN

ORT/ DATUM: _____ ORT/ DATUM: _____ ORT/ DATUM: _____

GRUNDEIGENTÜMER PARZELLE GB NR. 173: _____
 BAUHERR: _____
 PROJEKTVERFASSER: _____

[Signatures]

P&F Immobilien AG
 St. Alban-Anlage 58
 Postfach 4651
 4002 Basel

ROLF KELLER **P&F IMMOBILIEN AG** **ARCHITEKTURBÜRO E. BORNAND FH/SA**