

Sonderbauvorschriften

Die Einwohnergemeinde Gretzenbach erlässt, gestützt auf die §§ 14, 44, 45 und 133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 03.12.1978 (PBG) sowie § 1 Abs. 3 der Kantonalen Bauverordnung vom 03. Juli 1978 (KBV) und des Bau- und Zonenreglements der Einwohnergemeinde Gretzenbach die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

§ 1 Zweck

- 1) Die Parzellen GB Gretzenbach Nr. 1547 und 820 liegen in der Arbeitszone 2.
- 2) Der Gestaltungsplan bezweckt:
 - den Betrieb und die Errichtung eines Detailhandelsgeschäfts,
 - dessen verkehrstechnische immissionsmässig zweckmässige Anbindung an das übergeordnete Strassennetz unter Vermeidung von Störungen auf die Wohngebiete,
 - eine auf die Nutzung und Lage abgestimmte gute Gestaltung.
- 3) Der Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften regelt insbesondere verbindlich:
 - Umfang und Art und Weise der Nutzung
 - die Verkehrsregelung bezüglich den max. zugelassenen Fahrten und erforderlichen Parkplätzen
 - die Frage der Bau- und Umgebungsgestaltung

§ 2 Bestandteile und Geltungsbereich

Der vorliegende Gestaltungsplan und die zugehörigen Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine schwarze, punktierte Linie bezeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung der Bauordnung

- 1) Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes regeln, gelten die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften und die kommunalen Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Gretzenbach.
- 2) Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
- 3) Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglements der Einwohnergemeinde Gretzenbach.

§ 4 Nutzung und Ausnützung

- 1) Im Baubereich sind Verkaufsflächen insbesondere des täglichen und periodischen Bedarfs (Food), sowie Verkaufsflächen für Fachmärkte mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs mit fachspezifischem Angebot (Nonfood) zulässig.
- 2) Die max. zulässige Verkaufsfläche darf insgesamt 1.000 m² nicht übersteigen.
- 3) Nicht zulässig ist die Wohnnutzung sowie vergleichbare Nutzungen mit einer erhöhten Lärmempfindlichkeit.

§ 5 Grenzabstände / Baufelder

Es gelten die im Plan festgelegten Baufelder. Für die Abstände gegenüber nicht einbezogenen Privatgrundstücken gilt die baurechtliche Grundordnung.

§ 6 Gestaltung

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

§ 7 Kleinbauten

Die Baubehörde kann öffentlich oder allgemein zugängliche eingeschossige Kleinbauten für Velos, Container und Geräte bis 35 m² Grundfläche sowie bauliche Anlagen im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

§ 8 Erschliessung

- 1) Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz ist mit dem kantonalen Erschliessungsplan "Kantonsstrasse 1. Klasse, Oltnenstrasse T5, Steinlen - Unterdorf - GB Nr. 230" (RRB Nr. 2005/1866 vom 06.09.2005) sichergestellt.
- 2) Die verkehrsmässige Erschliessung hat nach Erstellung der Kreisverkehrsanlage an der Oltnenstrasse zwingend über diese zu erfolgen.
- 3) Bis zur Realisierung der im Plan eingezeichneten Kreisverkehrsanlage durch das Tiefbauamt des Kantons Solothurn erfolgt die Verkehrserschliessung über die Gemeindestrasse "Im Grund", längstens aber während max. 6 Monaten.
- 4) Innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes sind alle privaten Erschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.
- 5) Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benutzbar sind (§143 PBG).

§ 9 Entsorgung

- 1) Für die Sammlung und Entsorgungen der Abfälle innerhalb des Plangebiets sind geeignete Entsorgungseinrichtungen zu schaffen und zu unterhalten.
- 2) Der im Gestaltungsplan eingezeichnete "Stellplatz Müllcontainer" ist sinngemäss verbindlich. Die genaue Anzahl der Müllcontainer ist im Baugesuchungsverfahren festzulegen.
- 2) Alle anfallende Abfälle sind periodisch zu entsorgen, so dass keine unzumutbaren Emissionen entstehen.
- 3) Wiederverwertbare Abfälle wie Kartonage, PET-Flaschen und PE-Folien sind getrennt zu sammeln und durch ein qualifiziertes Entsorgungsunternehmen auf Nachweis der Wiederverwertung zuzuführen.

§ 10 Entwässerung

Die Parzellen GB Gretzenbach Nr. 1547 und 820 unterliegen gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) zwingend der Meteorwasser-Versickerung und der Retentionspflicht.

§ 11 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 Abstellplätze beträgt nach VSS-Norm für 990m² Verkaufsfläche 99 Parkplätze. (siehe auch Raumplanungsbericht). Es dürfen insgesamt max. 100 Parkplätze im Geltungsbereich erstellt werden.
- 2) Für Velos und Motorfahräder müssen ausreichend Abstellflächen sichergestellt werden. Die Mindestanzahl beträgt für den Geltungsbereich 20 Veloabstellplätze. Bei nachgewiesenem Bedarf sind zusätzlich Veloabstellplätze zu erstellen. Mindestens 50% der Veloabstellplätze sind zu überdecken.

§ 12 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 Gemeinde Gretzenbach 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 den Betreibern des Detailhandelsgeschäftes und der Gemeinde Gretzenbach festzulegen.

§ 13 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplans ist gemäss der Zonenschutzvorschriften des Zonenreglements der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Die geltenden Immissionsgrenzwerte für Aussenlärm in den offenen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen sind einzuhalten.

§ 14 Grünflächen / Bepflanzung

1. Die Anordnung der im Gestaltungsplan festgelegten Baumbepflanzung ist sinngemäss verbindlich. Die genaue Anzahl der Bäume ist im Baugesuchungsverfahren festzulegen.
2. Über die im Gestaltungsplan konzeptmässig eingetragene Baumbepflanzung hinaus können die Grünflächen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen bepflanzt werden. Es ist eine naturnahe Gestaltung zu wählen.
3. Für die Baumbepflanzung sind standortheimische, hochstämmige Laubbäume mit Stammumfang von mindestens 18 cm und vorwiegend einheimische Sträucher zu verwenden.

§ 15 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen und ortsbildtypischen Lösung Abweichungen zulassen, wenn der Zweck des Gestaltungsplans 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.

§ 16 Inkrafttreten

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