



Situation 1:500

### 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

- Der Gestaltungsplan bezweckt:
  - den Betrieb und die Einrichtung eines Detailhandelsgeschäfts,
  - dessen verkehrstechnische und immissionsmässig zweckmässige Anbindung an das übergeordnete Strassennetz unter Vermeidung von Störungen auf die Wohngebiete,
  - eine auf die Nutzung und Lage abgestimmte gute Gestaltung.
- 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, Parzellen Nr. 1548, 1549 und 90056 und die zugehörigen Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine schwarze, punktierte Linie bezeichnete Gebiet.

#### § 3 Stellung zur Bauordnung

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

#### § 4 Nutzung und Ausnützung

- 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 (Non Food) zulässig. Ferner Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbe und zugehörige Lagerflächen.
- Die max. zulässige Verkaufsfläche darf insgesamt 1286m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
- Nicht zulässig ist die Wohnnutzung sowie andere Nutzungen mit einer erhöhten Lärmempfindlichkeit.

#### § 5 Gestaltung

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

#### § 6 Kleinbauten

Die Baubehörde kann öffentlich oder allgemein zugängliche eingeschossige Kleinbauten für Velos, Container und Geräte bis 35m<sup>2</sup> Grundfläche sowie bauliche Anlagen im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

#### § 7 Erschliessung

- 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.
- Die verkehrsmässige Erschliessung mit Zufahrt ab T5 / Oltnenstrasse hat nach Erstellung der Kreisverkehrsanlage an der Oltnenstrasse zwingend über diese zu erfolgen.
- Bis zur Realisierung der im Plan eingezeichneten Kreisverkehrsanlage durch das Tiefbauamt des Kantons Solothurn, erfolgt die Verkehrserschliessung über die Gemeindestrasse „Im Grund“, längstens während 6 Monaten.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes sind alle privaten Erschliessungsanlagen 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).

#### § 8 Entsorgung

- Für die Sammlung und Entsorgung der Abfälle innerhalb des Plangebietes sind geeignete Entsorgungseinrichtungen zu schaffen und zu unterhalten.
- Der im Gestaltungsplan eingezeichnete „Stellplatz Müllcontainer“ C ist sinngemäss verbindlich. Die genaue Anzahl der Müllcontainer ist im Baugesuchsverfahren festzulegen.
- Alle anfallende Abfälle sind periodisch zu entsorgen, so dass keine unzumutbaren Emissionen entstehen.
- Wieder verwertbare Abfälle wie Kartonage, PET-Flaschen und PE-Folien sind getrennt zu sammeln und durch ein qualifiziertes Entsorgungsunternehmen auf Nachweis der Wiederverwertung zuzuführen.
- Das Areal ist gegenüber privaten Nachbargrundstücken so einzuzäunen, dass diese nicht durch Abfälle u. dgl. beeinträchtigt werden können.

#### § 9 Entwässerung

Gebiet mit zwingender Meteorwasser-Versickerung und Retentionspflicht (gemäss GEP).

#### § 10 Abstellplätze

- Die im Gestaltungsplan eingetragenen Abstellplätze für Autos und Zweiräder sind in Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich.
- 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.

#### § 11 Verkehrsaufkommen / Controlling

- Im Jahresdurchschnitt dürfen durch die Nutzung im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes nicht mehr als 1200 Fahrten pro Tag (an insgesamt 365 Tagen pro Jahr) erzeugt werden (siehe auch Raumplanungsbericht).
- Die max. Fahrtenzahl darf an Spitzentagen nicht mehr als 1600 Fahrten betragen. Bei Überschreiten dieser Zahlen sind durch die Betreiber des Detailhandelsgeschäftes Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Verkehrs zu treffen.
- Die Betreiber des Detailhandelsgeschäftes haben der Baudirektion jährlich über die Verkehrsentwicklung und die getroffenen Massnahmen Bericht zu erstatten.
- 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.

#### § 12 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplans ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt. Gestützt auf ein Lärmgutachten sind unmittelbar am Rande der Umschlagsfläche für die Ver- und Entsorgung, gegenüber den Parzellen 1406 und 1472, Emissionsschutzmassnahmen zu ergreifen. Die im Plan eingezeichnete Lärmschutzwand hat sich gestalterisch in die anzupflanzende Hecke (Immissionschutzstreifen) einzugliedern.

#### § 13 Grünflächen / Bepflanzung

- Die Anordnung der im Gestaltungsplan festgelegten Baumbepflanzung ist sinngemäss verbindlich. Die genaue Anzahl der Bäume ist im Baugesuchsverfahren festzulegen.
- 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.
- Für die Baumbepflanzung sind standortheimische, hochstämmige Laubbäume mit Stammumfang von mindestens 18cm und vorwiegend einheimische Sträucher zu verwenden.
- Der nach Zonenplan rechtskräftige Immissionschutzstreifen (Zonenreglement §13.4) gegen die Parzellen 1406 und 1472 ist in drei Reihen mit mindestens 180 einheimischen standortgerechten Sträuchern anzupflanzen.

#### § 14 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse eher besseren ästhetischen und ortsbildtypischen Lösungen 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.

#### § 15 Inkrafttreten

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

## 5014 Gretzenbach

### Gestaltungsplan Detailhandelsgeschäft Ost an der Oltnenstrasse mit Sonderbauvorschriften

GB Gemeinde Gretzenbach Nr 1548, 1549 und 90056  
Situation 1:500 04.12.06

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Auflage vom ~~2. März 2006~~ bis ~~31. März 2006~~

Genehmigt vom Gemeinderat: am ~~5. Dez. 2006~~

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindegeschreiber:

*W. Jenney*

*[Signature]*

Genehmigt vom Regierungsrat laut RRB Nr. ~~64~~ am ~~23. Jan. 2007~~

Der Staatsschreiber:

*Dr. K. Rühmann*



### Legende

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich
- Baubereich Gebäudehöhe max. 7.50m
- Baubereich für Umschlagsfläche, Ver- und Entsorgung
- Grünflächen
- Parkplatzzufahrt/ Zufahrt Anlieferung
- Öffentliche Erschliessungsstrasse
- Bestehende Gebäude
- Lärmschutzwand
- IMS Immissionschutzstreifen (Zonenreglement § 13.4)
- Abstellbereich v. Motas und Velos
- hochstämmige Laubbäume Stammumfang mind. 18cm
- Hecke anpflanzen (standortgerechte Sträucher)
- Stellplatz Müllcontainer
- Parkfeld für PW
- Grundstücksein- und Ausfahrt

Planverfasser:

Bär & Epprecht Architekten SIA SWB HTL, Dürrbergstrasse 3, 4663 Aarburg  
T: 062 791 61 80, F: 062 791 61 83, M: baer.epprecht@bluewin.ch