

LEGENDE

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich
- Baubereich Ladendorf
- Dachbegrünung
- Baubereich Hochhaus
- Erschliessung
- Fusswege
- Parkplätze
- Kundeneingang
- Max. Gebäudehöhen m ü. M.
- Umgebung
- Platzgestaltung Ladendorf (Fussgängerbereich)
- Erschliessung Parkierung / Vorplätze
- Grünbereich

Orientierungsinhalt

- Bestehende Bauten
- Überdeckung Parkplatz
- PP Migros ausserhalb Geltungsbereich
- Best Fusswege
- Schnitte
- Fixpunkte Bezugshöhen
- Bewirtschaftung Standorte Barriere
- Abschränkung (Poller)
- Mögliche Kassenstandorte
- Anlieferung / Auslieferung
- Sackgasse
- Bäume

Kanton Solothurn
Gemeinde Langendorf

Gestaltungsplan Migros Langendorf Situation 1:500

Öffentliche Auflage vom

Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Langendorf genehmigt

durch Beschluss Nr. vom 30. Januar 2006

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevizepräsident:

Vom Regierungsrat genehmigt

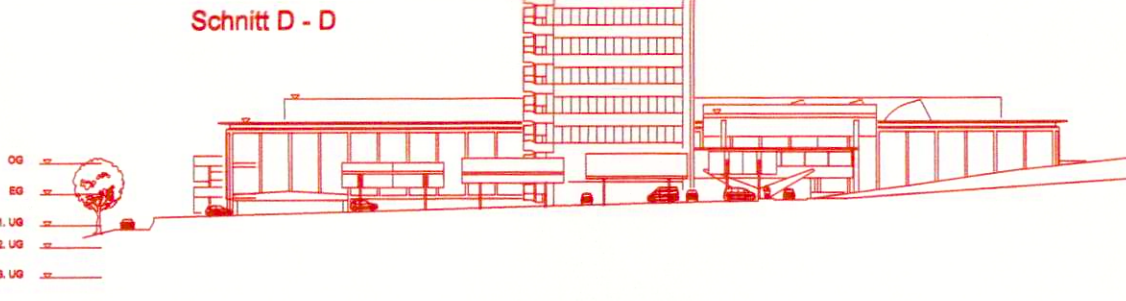
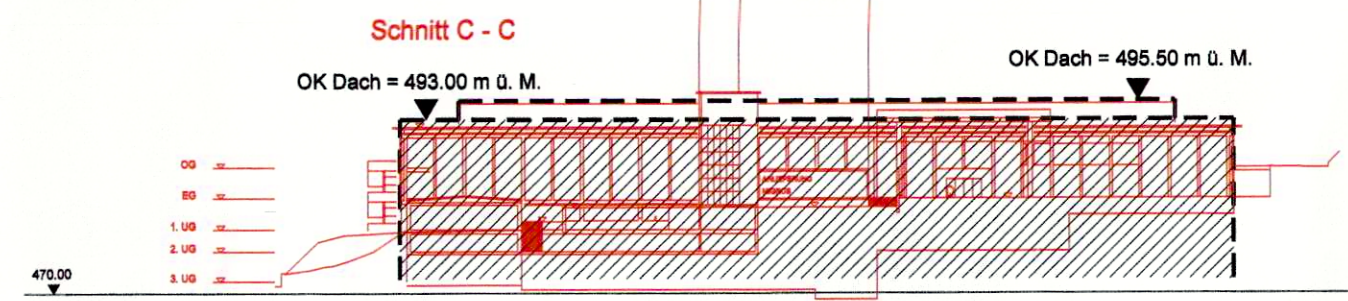
durch Beschluss Nr. 2006 / 2354 vom 19. Dezember 2006

Dr. K. R. R. R.

Anderungen	Datum	Bearbeitungsstand: 13. Januar 2006
A. Perimetererweiterung Nord / Velo - Mofo Abstellplätze	13.1.2006	Gezeichnet: Jc
B		Format: 77 x 147
C		Visiert
O. 18022 (QP-2003) 1.pst-4.dgn		Plan Nr. 8022.00 - 301A

WAM PARTNER
Planer und Ingenieure

4502 Solothurn
Tel: 032 655 27 27
Fax: 032 655 27 50
www.wam-partner.ch



Sonderbauvorschriften

§ 1
Zweck
Verfahren

Der Gestaltungsplan MIGROS Langendorf regelt die Bebauung und Errichtung des MM Migros Center Langendorf. Das bestehende Einkaufszentrum soll durch die Erweiterung und attraktive Gestaltung der Verkaufsräume und des Eingangsbereiches aufgewertet werden.

§ 2
Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3
Ergänzendes Recht
Grundnutzung

1 Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Spezialzone für publikumsintensive Anlagen.
2 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Langendorf und die einschlägigen kantonalen Vorschriften des Bau- und Planungsrechtes.

§ 4
Baubereiche
Gemeinsame Bestimmungen

1 Der Gestaltungsplan ist in verschiedene Bau- und Nutzungsbereiche unterteilt. Bezüglich der zulässigen Nutzung gelten die differenzierenden Vorschriften nach §§ 5ff.
2 Hochbauten sind innerhalb der im Plan festgelegten Baubereichsgrenzen zulässig. Geringfügige Überschreitungen sind möglich, wenn diese im Interesse einer guten Gesamtsituation angeordnet sind und dadurch keine übergeordneten Vorschriften verletzt werden.
3 Die maximale Gebäudehöhe wird für jeden Baubereich spezifisch festgelegt. Für den Baubereich Hochhaus ist diese auf die bestehende Gebäudehöhe begrenzt, für die übrigen Bereiche gelten die im Plan festgelegten absoluten Höhen in Meter über Meer. Überschreitungen der festgelegten Gebäudehöhen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind für technische Aufbauten (z.B. Kamine, Lüftbauten, Installationen) sowie geringfügig im Zuge notwendiger Dachanhebungen zulässig, sofern diese nicht ab einer Höhe von 10 Metern über dem Gelände ausstrichen.
4 Die Gestaltung der Bauten und ihrer Fassaden (Materialwahl, Gliederung, Farbgebung) hat hohen ästhetischen Ansprüchen zu genügen und in Anbetracht der grossen Wahrnehmung mit Zurückhaltung zu erfolgen. Der Bauherr ist entsprechende Material- und Farbmuster einzureichen.

§ 5
Baubereich Ladendorf

1 Der Baubereich Ladendorf umfasst das eigentliche Einkaufszentrum mit den vorgesehenen Erweiterungen.
2 Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Verkaufsflächen: Supermarkt (Food, Nonfood / tgl. Bedarf)
- Fremdmiete (Food, Nonfood / tgl. Bedarf)
- Fachmarkt (Sport, Garten, Electronic, etc.)
- Betriebs auf die Ladenöffnungszeiten beschränkt
- Verwaltung, Personellräume, Logistik
- Verkaufsfächen / Promotions-, Eventflächen
- Einzelhandels für max. 24 Fahrzeuge im 2. Untergeschoss
3 Die einzelnen Nutzungen dürfen die folgenden Flächen nicht überschreiten:
- Supermarkt und Fremdmiete/Drittflächen: 6'300 m²
- Fachmarkt: 7'000 m²
- Restaurant: 800 m²
4 Errichtung der Fassaden des Baubereiches Ladendorf sind Vorhaben für logistische Zwecke, Sicherheit oder Witterungsschutz wie Aussehtreppen, Vordächer, Rampen, Installationen zur Anlieferung, Windfänge etc. zulässig.
5 Der im Gestaltungsplan bezeichnete Bereich der Dachfläche ist extensiv und mit einheimischen, regionstypischen Pflanzen zu begrünen und retentionsfähig auszubilden.

§ 6
Baubereich Hochhaus

Der Baubereich Hochhaus umfasst das Verwaltungs- und Schulgebäude. Zulässig sind Umbauten innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens. Es sind maximal 2 betriebsbezogene Wohnungen zu lagern.

§ 7
Tankstelle

Der bestehende Tankstellenbetrieb (Bauerschulparzelle 1552) kann im Sinne einer Übergangslösung vorerst bestehen bleiben, spätestens jedoch mit der Umorganisation der Erschliessung ist dieser aufzuheben.

§ 8
Umgebung
Vorplätze
Erschliessung Parkierung

1 Die Umgebung umfasst sämtliche funktional notwendigen Hartflächen und Plätze sowie die Grünbereiche. Hierbei ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Umgebungsgutachten Aufschluss über die Nutzung, Ausgestaltung und Bepflanzung zu geben. Der Umgebungsgutachten ist dem Amt für Raumplanung zur Begutachtung vorzulegen.
2 Das Ausmass der Grünbereiche ist gemäss Gestaltungsplan im Sinne einer Minimalanforderung grundsätzlich verbindlich. Die Grünflächen sollen mit einheimischen, regionstypischen und standortgerechten Bäumen und Strüchern bepflanzt werden. Neue Grünflächen sind konsequent naturnah zu gestalten und zu unterhalten.

§ 9
Parkierung

1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind max. 580 Parkplätze zulässig.
- Grosser Kundenparkplatz: ca. 415 PP
- Kunden-PP Konzerthalle: ca. 110 PP
- Reservierte PP (Nordring): ca. 13 PP
- PP Garten-Center / Kutschschut: ca. 38 PP
- Abholer-PP Süd: ca. 38 PP

§ 10
Verkehrswege
Verkehrsbewirtschaftung

1 Der Erschliessungsbereich umfasst die privaten Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Verkehr sowie für Velos.
2 Die Einfahrt in die Parkieranlage sowie die Regimierung haben so zu erfolgen, dass ein Rückstau auf das öffentliche Strassennetz ausgeschlossen ist.
3 Die Einfahrt ins Erdgeschoss des Parkhauses Konzerthalle ist wie bisher über die Fabrikstrasse möglich. Die Ausfahrt hat über die Konzerthallenstrasse zu erfolgen.
4 Es sind geeignete Massnahmen zur Verminderung von unnötigem Suchverkehr auf dem Gestaltungsbereich vorzusehen.

§ 11
Fussgänger
Radfahrer

1 Mit attraktiven Zugängen und Einrichtungen ist der Fussgänger- und Zweiradverkehr möglichst direkt und sicher zu führen.
2 Die Durchlässigkeit des Areals ist im Sinne einer Ergänzung des öffentlichen Fusswegnetzes zu gewährleisten (Beziehung Konzerthallenstrasse - Bahnhof / Bahnunterführung). Es sind entsprechende öffentliche Wegrechte im Grundbuch einzutragen.
3 Beim Hauptzugang des Einkaufszentrums sowie beim nördlichen Fussgängerzugang als Konzerthallenstrasse sind überdachte Mofo- und Velostellplätze in ausreichender Zahl bereitzustellen. Dabei sind mögliche Laminierungen bei den Nachbarliegenschaften zu berücksichtigen (Lage und Materialwahl).

§ 12
Anlieferung

1 Die Warenanlieferung zur Nord- und Ostseite des Einkaufszentrums erfolgt über die Fabrikstrasse.
2 Die Anlieferung auf der Nordseite hat grundsätzlich während der Ladenöffnungszeiten, frühestens eine halbe Stunde vor Ladenöffnung bzw. spätestens eine halbe Stunde nach Ladenöffnung, zu erfolgen.

§ 13
Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und schadenverhütenden nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 14
Inkrafttreten

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

1 Abs. 6 gestrichen mit RRB Nr. 2006/2354 vom 19. Dezember 2006.