

- ### LEGENDE
- #### Genehmigungsinhalt
- Geltungsbereich
 - Baubereich Ladendorf
 - Dachbegrenzung
 - 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

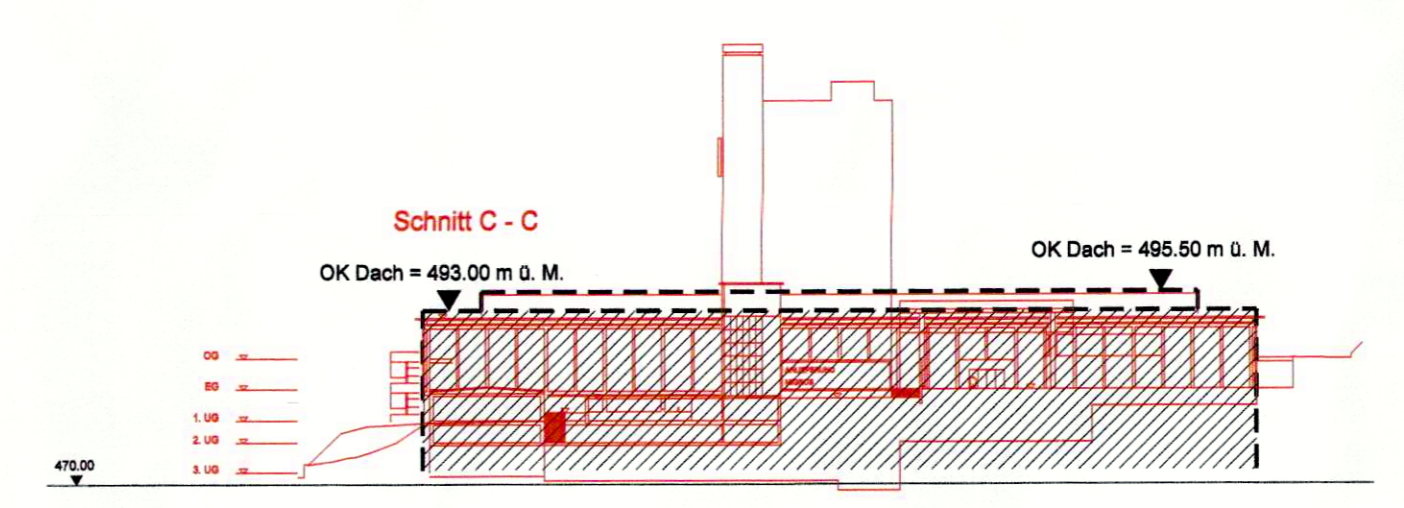
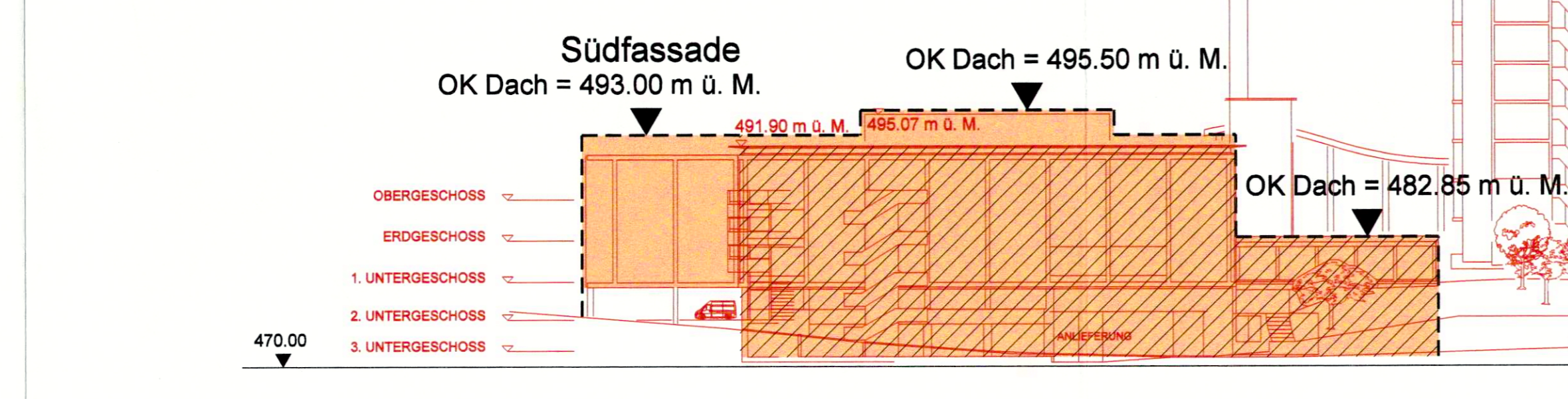
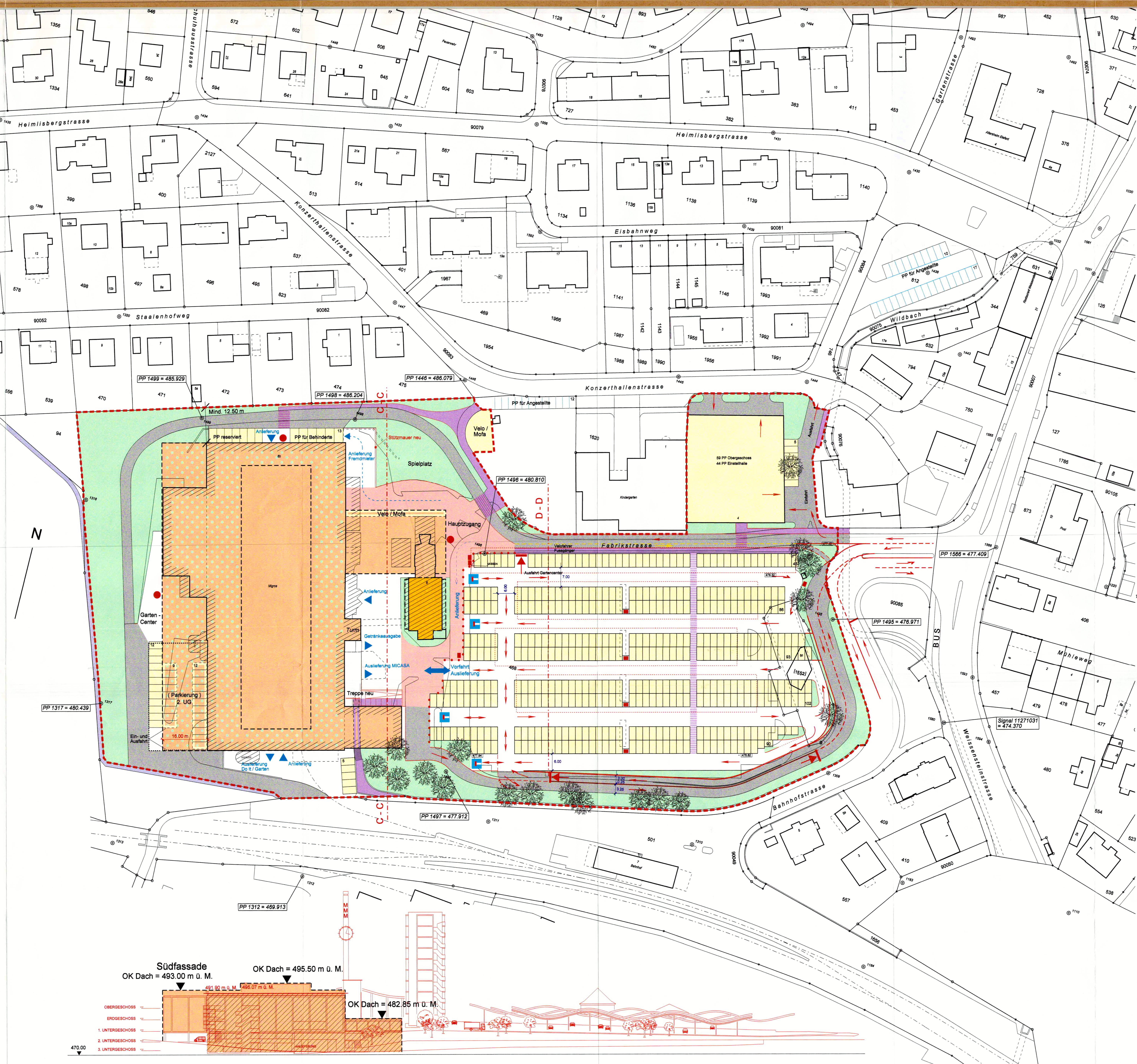
Der Gemeindevorstand: *[Signature]*
Der Gemeindevorstand:

Vom Regierungsrat genehmigt
durch Beschluss Nr. 2006 / 2354 vom 19. Dezember 2006

Änderungen	Datum	Bearbeitungsstand: 13. Januar 2006
A. Parimeterverlängerung Nord / Velo - MoRa Abstellplätze	13.1.2006	Gezeichnet Jc
B		Format 77 x 147
C		Visiert
0.10221 GP-2003 (gr 4-5p)		Plan Nr. 8022.00 - 301A

WAM PARTNER
Planer und Ingenieure

4502 Solothurn
Telefon 032 455 37 27
Telefax 032 455 37 00
www.wam-partner.ch



Sonderbauvorschriften

- § 1** Zweck Verfahren: Der Gestaltungsplan Migros Langendorf regelt die Bebauung und den Erschliessung 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:
 - Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Spezialzone für publikumsintensive Anlagen.
 - 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:
 - Der Gestaltungsplan ist in verschiedene Bau- und Nutzungsbereiche unterteilt. Bezüglich der zulässigen Nutzung gelten die differenzierbaren Vorschriften nach § 5 ff.
 - Hochbauten sind innerhalb der im Plan festgelegten Baubereichsgrenzen zulässig. Geringfügige Überschreitungen sind möglich, wenn diese im Interesse einer guten Gesamtsituation angebracht sind und dadurch keine übergeordneten Vorschriften verletzt werden.
 - 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 störend in Erscheinung treten.
 - Die Gestaltung der Bauten und ihrer Fassaden (Materialwahl, Gliederung, Farbgebung) hat hohen ästhetischen Ansprüchen zu genügen und in Anbetracht der grossräumigen Wahrnehmung mit Zurückhaltung zu erfolgen. Der Baubehörde sind entsprechende Material- und Farbmuster einzureichen.
- § 5** Baubereich Ladendorf:
 - Der Baubereich Ladendorf umfasst das eigentliche Einkaufszentrum mit den vorgesehenen Erweiterungen.
 - Folgende Nutzungen sind zulässig:
 - Verkaufsfähigen Supermarkt (Food, Nonfood / (täg) Bedarf)
 - Fremdmiet (Food, Nonfood / (täg) Bedarf)
 - Fachmarkt (Sport, Garten, Electronic, etc.)
 - Bereits auf die Ladenöffnungszeiten beschränkt
 - Verwaltung, Personellräume, Logistik
 - Verkaufsfähigen / Promotions-, Eventflächen
 - Einzelhalle für max. 24 Fahrzeuge im 2. Untergeschoss
 - Die einzelnen Nutzungen dürfen die folgenden Flächen nicht überschreiten:
 - Supermarkt und Fremdmiet/Drittläden: 6'300 m²
 - Fachmarkt: 7'000 m²
 - Restaurant: 800 m²
 - Entlang der Fassaden des Baubereiches Ladendorf sind Vorbauten für logische Zwecke, Sicherheit oder Witterungsschutz wie Aussenstiegen, Vordächer, Rampen, Installationen zur Anlieferung, Windfänge etc. zulässig.
 - 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 Gebäudemassens. Es sind maximal 2 betriebsbezogene Wohnungen zu lagern.
- § 7** Tankstelle: Der bestehende Tankstellenbetrieb (Baurechtparzelle 1552) kann im Sinne einer Übergangslösung vorerst bestehen bleiben, spätestens jedoch mit der Umorganisation der Erschliessung ist dieser aufzuheben.
- § 8** Umgebung Vorplätze Grünbereiche Erschliessung Parkierung:
 - Die Umgebung umfasst sämtliche funktionale notwendigen Hartflächen und Plätze sowie die Grünbereiche. Hierüber ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Umgebungsgestaltungsausschuss über die Nutzung, Ausgestaltung und Bepflanzung zu geben. Der Umgebungsgestaltungsausschuss ist dem Amt für Raumplanung zur Begutachtung vorzulegen.
 - Das Ausmass der Grünbereiche ist gemäss Gestaltungsplan im Sinne einer Minimalanforderung grundsätzlich verbindlich. Die Grünflächen sollen mit einheimischen, regionstypischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Neue Grünflächen sind konsequent naturnah zu gestalten und zu unterhalten.
- § 9** Parkierung:
 - Innehalb des Geltungsbereiches sind max. 580 Parkplätze zulässig.
 - Grosser Kundenparkplatz ca. 415 PP
 - Kunden-PP Konzerthalle ca. 110 PP
 - Reservierte PP (Nordergang) ca. 13 PP
 - PP Garten-Center / Kubastraße, Abholer-PP Süd ca. 38 PP
 - Lage und Ausdehnung der Publikumsplatzierung sind verbindlich. Die detaillierte Anordnung der Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren bereitgestellt.
 - Der grosse Kundenparkplatz wird teilweise überdeckt. Die definitive Lage und Form der Überdeckung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die im Gestaltungsplan dargestellte Überdeckung gilt als richtungweisend.
 - Die reservierten Parkplätze auf der Nordseite dürfen ausschliesslich für Behördente sowie für An- und Auslieferungszwecke der Drittläden genutzt werden. Die Parkplätze sind entsprechend verbindlich zu kennzeichnen.
- § 10** Verkehrsregeln Verkehrsbeschränkung:
 - Der Erschliessungsbereich umfasst die privaten Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Verkehr sowie für Velo.
 - Die Einfahrt in die Parkierungsanlage sowie die Regimewahl haben so zu erfolgen, dass ein Rückstau auf das öffentliche Strassennetz ausgeschlossen ist.
 - Die Einfahrt ins Erdgeschoss des Parkhauses Konzerthalle ist wie bisher über die Fabrikstrasse möglich. Die Ausfahrt hat über die Konzerthallenstrasse zu erfolgen.
 - Es sind geeignete Massnahmen zur Vermeidung von unnötigem Stauverkehr auf dem Gestaltungsplangebiet vorzusehen.
- § 11** Fussgänger Radfahrer:
 - Mit attraktiven Zugängen und Einrichtungen ist der Fussgänger- und Zweiradverkehr möglichst direkt und sicher zu führen.
 - 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 anzutragen.
 - Beim Hauptgang des Einkaufszentrums sowie beim nördlichen Fussgängerzugang an Konzerthallenstrasse sind überdeckte MoRa- und Veloabstellplätze in ausreichender Zahl bereitzustellen. Dabei sind mögliche Laminationsstellen bei den Nachbarliegenschaften zu berücksichtigen (Lage und Materialwahl).
- § 12** Anlieferung:
 - Die Warenanlieferung zur Nord- und Ostseite des Einkaufszentrums erfolgt über die Fabrikstrasse.
 - Die Anlieferung auf der Nordseite hat grundsätzlich während der Ladenöffnungszeiten, frühestens eine halbe Stunde vor Ladenöffnung bzw. spätestens eine halbe Stunde nach Ladenerschliessung, zu erfolgen.
 - Die Logistikanlagen sind so zu konzipieren, dass bei der Warenanlieferung ein möglichst grosser Bahnanteil erreicht werden kann.
- § 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 schadenvermeidenden nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
- § 14** Inkrafttreten: Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.