

Gemeinde Wangen bei Olten

Gestaltungsplan Landi

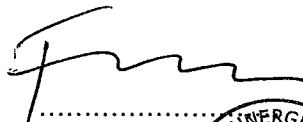


Sonderbauvorschriften

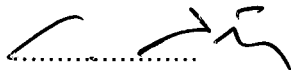
Öffentliche Auflage vom 23. November 2007 bis 3. Januar 2008

Beschlossen vom Gemeinderat am 28. Januar 2008

Der Gemeindepräsident:


.....


Der Gemeindeschreiber:


.....

Genehmigt vom Regierungsrat am

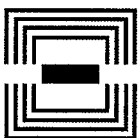
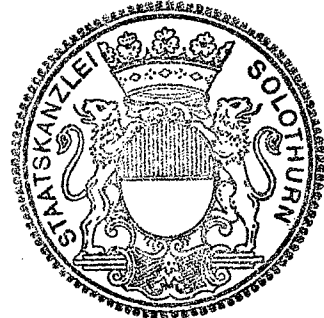


mit RRB Nr.



Der Staatsschreiber:





Planteam



FREY+GNEHM AG
Bouttechnik. Raumplanung. Umweltschutz

Einwohnergemeinde
Wangen bei Olten



Auftrag	Planung Landi, Wangen b.O.
Auftraggeber	Gemeinde Wangen b.O., Swiss Prime Site AG, Frobургstrasse 15, 4601 Olten
Auftragnehmer	Planteam S AG; Untere Steingrubenstr. 19, Postfach, 4501 Solothurn Tel. 032 622 42 44 Fax. 032 623 79 43 solothurn@planteam.ch; www.planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS – Zertifikat ISO 9001:2000; zertifiziert seit 11. Juli 1999
Bearbeitung	Martin Eggenberger, dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplaner ETH/FSU/SVU/RegA, Erwachsenenbildner SVEB Daniel Kaufmann, Siedlungsplaner FH/FSU
Mitarbeit:	Frey+Gnehm Olten AG: Thomas Sutter, dipl. Kulturing. ETH/SIA, Raumplaner ETH/FSU
Referenz	wan_Landi_SBV_071113.doc

I. Allgemeines

§ 1 Grundlagen, Zweck

Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung eines LANDI-Marktes.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die dazu gehörenden Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan gekennzeichnete Gebiet (Perimeter).

§ 3 Bestandteile und Grundlagen

¹Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan und die Sonderbauvorschriften.

²Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Wangen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. Baubereiche, Aussenbereiche

§ 4 Baubereiche

¹Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Anlagen wie z.B. gedeckte Veloabstellplätze, Zugänge/Treppen zu Kellern und Tiefgaragen sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Innerhalb des im Plan dargestellten Baubereiches Tiefgarage ist unterhalb der Ebene der Erschliessungsfläche eine Tiefgarage für die benachbarte Baute im Osten zulässig.

²In den Baubereichen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Baubereich A: Arbeits- und Verkaufsnutzungen (inkl. Waren für den täglichen Bedarf),
- Baubereich B: Nebennutzungen wie Autowaschanlage, Entsorgungseinrichtungen,
- Baubereich C: Tankstelle mit 4 Säulen, offen mit Vordach.

³Im Baubereich A sind zulässig:

- Dem Verkauf dienenden Räume: 2'000 m² BGF für Nonfood und 400 m² BGF für Food (wie z.B. Frisch-, Agroprodukte).
- Nicht hauptsächlich dem Verkauf dienende Räume wie z.B. Büro-, Lager-, Nebenräume und ähnliches: 700 m² BGF.

⁴In den Baubereichen sind folgende Gebäude-/ Firsthöhen zulässig:

Baubereiche	Maximale Kote OK Gebäudehöhe	Maximale Kote OK First
A	436.00 m ü. M.	438.50m ü. M.
B	432.00 m ü. M.	
C	432.00 m ü. M.	

Technische Aufbauten wie Kamine und Lifte dürfen die Gebäude- bzw. Firstkoten überschreiten.

§ 5 Grenzabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeiten). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

§ 6 Anlagen und Bauteile ausserhalb der Baufelder

Ausserhalb der Baufelder sind Anlagen der Infrastruktur, Erschliessung, Parkierung, Aussenraumgestaltung (Bepflanzung), Entwässerung (u.a. Rückhaltebecken), Energieerzeugung, Signalisation sowie Werbeträger zulässig. Das Aufstellen von Firmentafeln, Wegweisern etc. hat in Absprache und mit separater Bewilligung der Strassenaufsichtsbehörde zu erfolgen.

§ 7 Höhenkoten für gestaltetes Terrain

Die im Plan eingetragenen Koten neu gestaltetes Terrain sind +/- 50 cm einzuhalten. Der Gemeinderat kann beispielsweise für Stützmauern, Rampen u.ä. Abweichungen von diesen Koten zulassen.

III. Gestaltung

§ 8 Architektonische Gestaltung

Stark glänzende oder reflektierende Materialien sind zurückhaltend zu verwenden und dürfen zu keiner Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit führen. Der Baubehörde ist im Baubewilligungsverfahren ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.

§ 9 Umgebungsgestaltung

¹In den Grünbereichen sind einheimische, standortgerechte Heckensträucher und Hochstammbäume zu pflanzen. Die Gestaltung ist auf übergeordnete Planungen abzustimmen (Konzept Gewerbegebiet Wangen bei Olten).

²Im Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Aus diesem müssen mindestens ersichtlich sein:

- a) Terrainveränderungen wie Stützmauern, Rampen, Böschungen und Einfriedungen mit den notwendigen Höhenangaben.
- b) Die Anordnung und Gestaltung der Anlieferung, der internen Verbindungen und der oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Velos und Mofas sowie deren Zu- und Wegfahrten (interne Verkehrsführung) soweit sie nicht im Gestaltungsplan festgelegt sind.
- c) Die Gestaltung und Ausstattung der Eingangs- und der Aussenaufenthaltsbereiche.
- d) Die genaue Anzahl, Lage und Art der Bepflanzung.
- e) Die Lage und Gestaltung von Entsorgungseinrichtungen (Container, Mulden, , etc.).
- f) Die Gestaltung und Anordnung möglicher Versickerungsflächen.

³Zusätzlich ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, wie die Entwässerung gelöst wird. Meteorwasser soll soweit möglich zur diffusen (flächigen) Verdunstung gebracht werden. Betriebsflächen, Verkehrswege und Plätze, die nicht aus gewässerschutztechnischen oder betrieblichen Gründen einen wasserundurchlässigen Belag erfordern, sind so zu gestalten.

§ 10 Lärmnachweis

Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Lärmnachweis aufzuzeigen, das für lärmempfindliche Räume (z.B. Büros) der Planungswert eingehalten werden kann.

§ 11 Mobilitätsmanagement

¹Für den Langsamverkehr – Fussgänger und Velofahrer – ist ein möglichst optimaler Zugang zum Laden zu sichern. Für Velofahrer sind 10 gedeckte Abstellplätze in der Nähe des Eingangs zu erstellen.

²Für Mitarbeitende sind attraktive Angebote anzubieten, damit sie das Öffentliche Verkehrsmittel für den Arbeitsweg benutzen (z.B. finanzieller Beitrag an ÖV-Billette).

³Erstellt die Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet ein Parkierungsreglement, das Massnahmen (z.B. Parkgebühren) für Betriebe mit Publikumsnutzungen enthält, sind diese umzusetzen.

IV. Erschliessung, Parkierung

§ 12 Strassen, Wege und Leitungen

¹Die Zu- und Wegfahrt zur Landi erfolgt ab der H5 über einen neu zu erstellenden Knoten und eine neue Erschliessungsstrasse

²Gegenüber der geplanten Strasse nördlich des Gestaltungsplangebiets ist eine Abgrenzung in Abstimmung mit der kommunalen Behörde vorzunehmen. Diese Strasse dient nicht der Landizu- und Wegfahrt.

³Die Fussgänger- und Velosicherheit innerhalb des Gestaltungsplangebietes ist durch die Betreiber des LANDI-Marktes unter Kostenfolge jederzeit zu gewährleisten und wenn notwendig mit baulichen, betrieblichen oder signalisationstechnischen Massnahmen zu verbessern.

⁴Die Einwohnergemeinde Wangen b.O. übernimmt keine Kosten für notwendige Leitungsverlegungen von öffentlichen und privaten Werken.

⁵Die "Option direkt Verbindung für den Langsamverkehr Frey-Areal – Landi" ermöglicht die Realisierung einer Direktverbindung für den Langsamverkehr zwischen den beiden Arealen Kleider Frey und Landi.

§ 13 Abstellplätze

¹Die erforderlichen Parkplätze werden im Baubewilligungsverfahren aufgrund der bewilligten Nutzung festgelegt und richten sich nach § 42 der kantonalen Bauverordnung (KBV), wobei höchstens folgende Parkplätze bewilligt werden:

- Oberirdisch für die Nutzungen im Perimeter: 95 Parkplätze,
- in der Tiefgarage für Nutzungen ausserhalb des Perimeters: max. 50 Parkplätze.

²Die Parkplätze in der Tiefgarage dürfen nicht für den Landi-Markt genutzt werden.

V. Schlussbestimmungen

§ 14 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 15 Inkrafttreten, Genehmigung, Aufhebung

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

