



Gemeinde Winznau

## Gestaltungsplan Landi Burmatt

# Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage: 1. Februar – 1. März 2008

Beschlossen durch den Gemeinderat Winznau am: 12. Februar 2008

Der Gemeindepräsident:

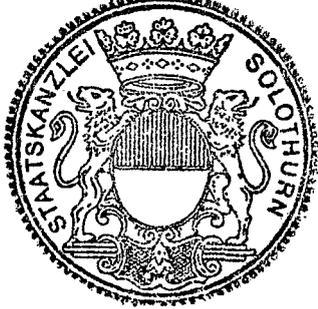


Die Gemeindeschreiberin:

mit RRB Nr. 1. April 2008

Genehmigt durch den Regierungsrat am 5/11

Der Staatsschreiber:



Olten, 21. Dezember 2007

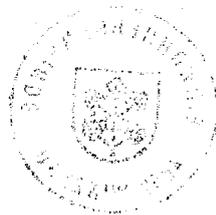
5212 /su

Frey+Gnehm Olten AG  
Leberngasse 1  
Postfach  
CH-4603 Olten

Ingenieure für  
Bautechnik  
Raumplanung  
Umweltschutz

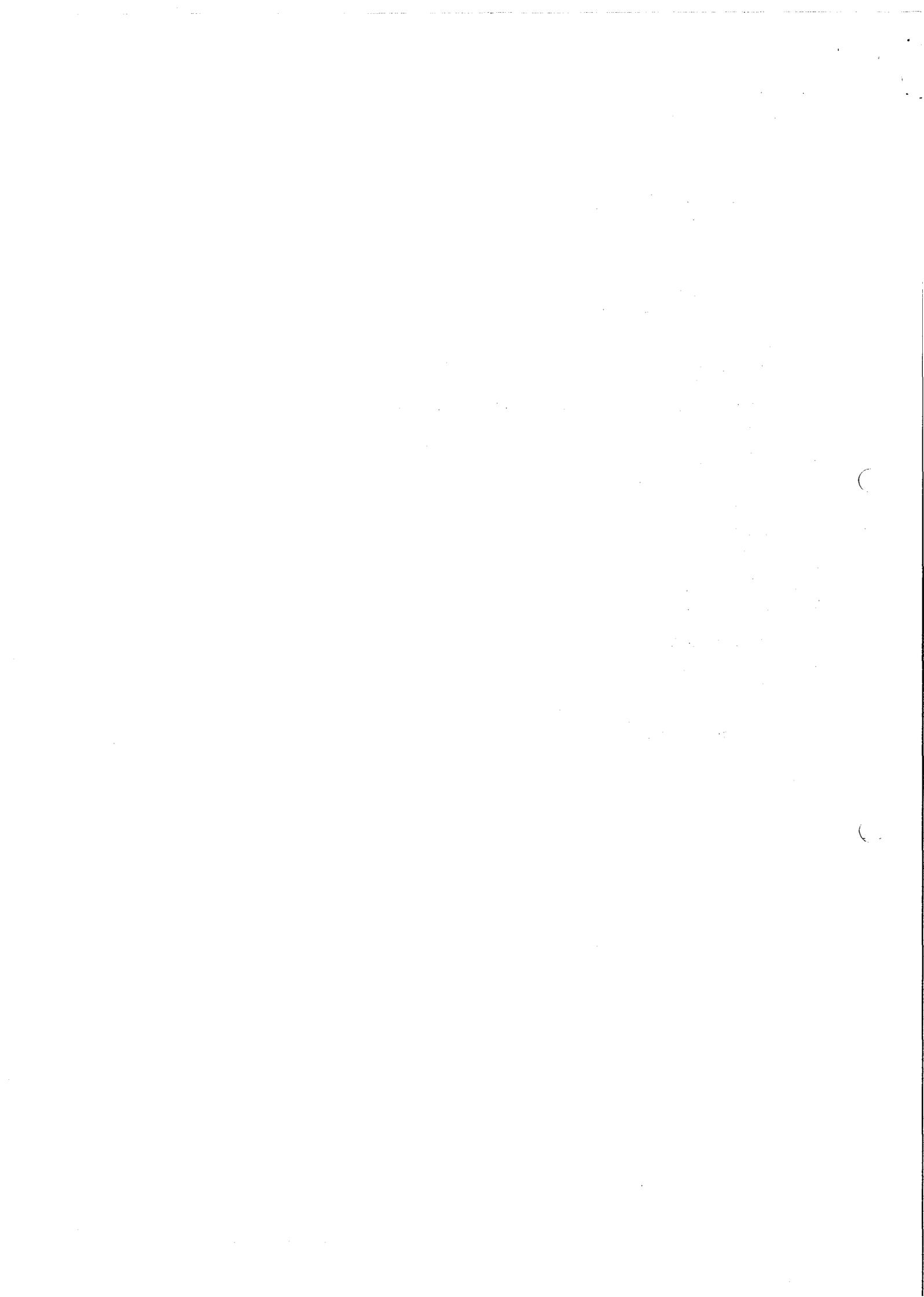
Tel +41 (0) 62 206 24 24  
Fax +41 (0) 62 206 24 25  
info@frey-gnehm.ch  
www.frey-gnehm.ch

frey | gnehm



## **Inhaltsverzeichnis:**

1. Grundsätze
  - § 1 Zweck
  - § 2 Geltungsbereich und Inhalt
  - § 3 Übergeordnete Rechtsgrundlage
2. Baubereiche
  - § 4 Baubereiche
  - § 5 Grenzabstände
  - § 6 Anlagen und Bauteile ausserhalb der Baubereiche
  - § 7 Höhenkoten
3. Gestaltung
  - § 8 Gestaltung der Bauten
  - § 9 Umgebungsgestaltung
4. Umwelt
  - § 10 Meteorwasser
  - § 11 Bodenschutz
  - § 12 Lärmschutz
  - § 13 Luftreinhaltung
5. Erschliessung
  - § 14 Erschliessung
  - § 15 Abstellplätze
  - § 16 Controlling Verkehrsaufkommen
6. Schlussbestimmungen
  - § 17 Ausnahmen
  - § 18 Inkrafttreten



## 1. Grundsätze

### § 1 Zweck

1 Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung eines Landi-Marktes.

### § 2 Geltungsbereich und Inhalt

1 Der Geltungsbereich bezieht sich auf den im Plan festgelegten Bereich.

2 Der Gestaltungsplan besteht aus den Sonderbauvorschriften und dem Plan im Massstab 1:500.

### § 3 Übergeordnete Rechtsgrundlage

1 Im Gestaltungsplangebiet gelten die Sonderbauvorschriften zusätzlich zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Wo sie diesen widersprechen, haben die Sonderbauvorschriften Vorrang.

## 2. Baubereiche

### § 4 Baubereiche

1 Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan eingetragenen Baubereichen errichtet werden. Zugänge zu Kellern oder Tiefgaragen sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.

2 In den Baubereichen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Baubereich A: Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen inkl. Waren für den täglichen Bedarf (Lebensmittel); dem Verkauf dienende Räume sowie Büro-, Lager- und Nebenräume
- Baubereich B: Nebennutzungen wie Autowaschanlagen, etc.
- Baubereich C: Tankstelle, offen mit Vordach

3 In den Baubereichen sind folgende Gebäude- bzw. Firsthöhen zulässig:

- Baubereich A: Gebäudehöhe max. 13.5 m; Firsthöhe max. 13.5 m
- Baubereich B: Gebäudehöhe max. 4.5 m
- Baubereich C: Gebäudehöhe max. 6.0 m

5 Technische Aufbauten wie Kamine, etc. dürfen die Gebäude- bzw. Firsthöhe überschreiten.

### § 5 Grenzabstände

1 Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen keiner dinglicher Rechte, wenn der gesetzliche Abstand unterschritten wäre. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten oder gemäss KBV §26 zu regeln. Gegenüber der Zonengrenze sind die Grenzabstände einzuhalten.

### § 6 Anlagen und Bauteile ausserhalb der Baubereiche

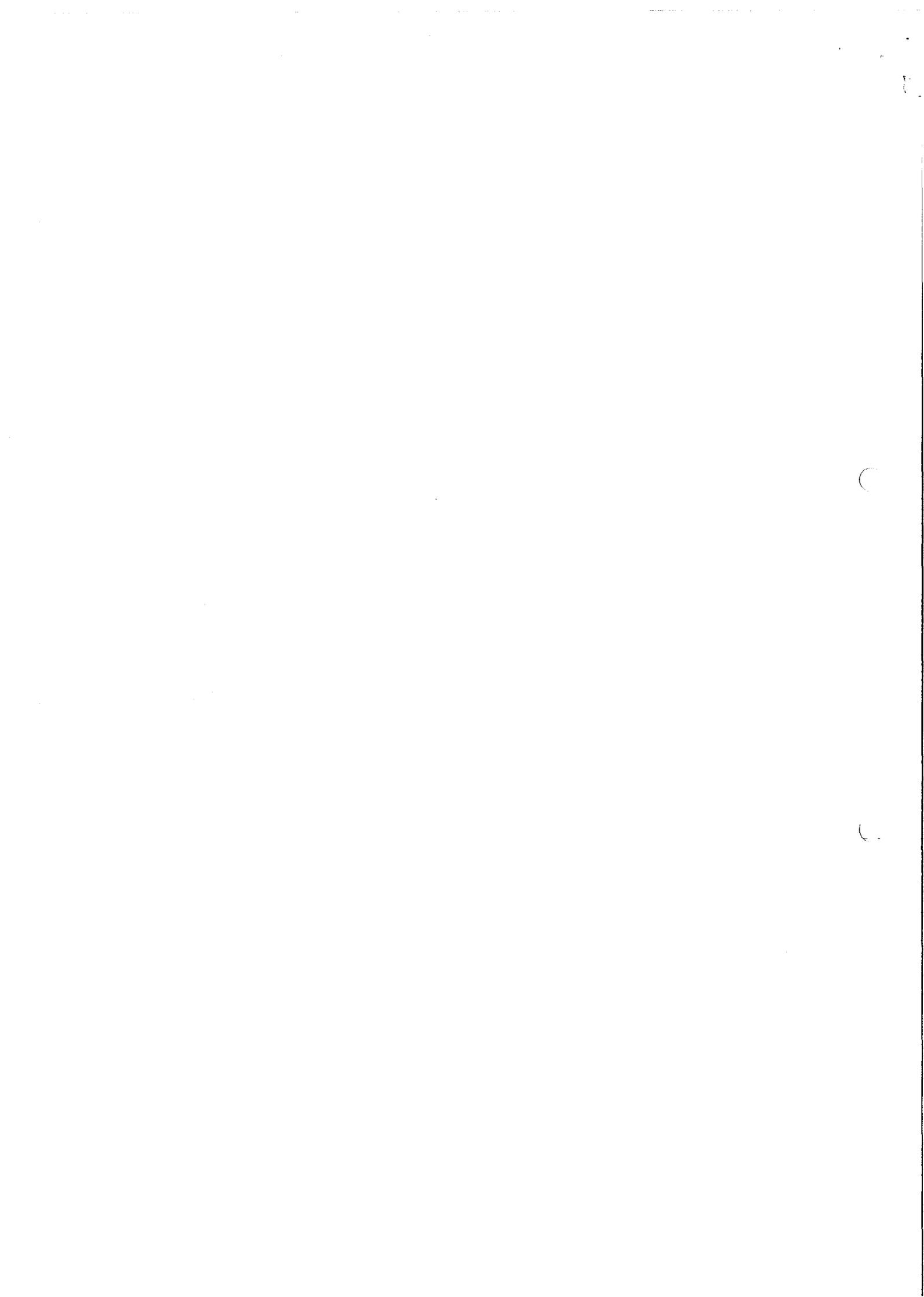
1 Ausserhalb der Baubereiche sind Anlagen der Infrastruktur, Erschliessung, Parkierung Aussenraumgestaltung (Bepflanzung), Entwässerung, Energieerzeugung, Signalisation und Werbeträger zulässig. Es gelten die einschlägigen Vorschriften und Verordnungen.

2 Im Bereich Vordach ist ein Vordach bei der geplanten Anlieferung zulässig.

### § 7 Höhenkoten

1 Die im Plan eingetragenen Koten neu gestaltetes Terrain sind +/- 1.0 m einzuhalten ausser für Zugänge in Keller oder Tiefgaragen.

2 Die maximale Gebäudehöhe im Baubereich A ab dem neu gestalteten Terrain beträgt 12.0 m.



### 3. Gestaltung

#### § 8 Gestaltung der Bauten

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass ein befriedigendes Gesamtbild entsteht.
- 2 Der Baubehörde ist im Baubewilligungsverfahren ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.

#### § 9 Umgebungsgestaltung

- 1 Die Grünbereiche sind als extensive Böschungen anzulegen oder im natürlichen Zustand zu belassen.
- 2 Die Bepflanzung ist mit einheimischen, standortgerechten Heckensträuchern und Hochstamm-bäumen (Laubbäume) vorzunehmen.
- 3 Im Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsplan mit der Angabe der Anzahl, Lage und Art der Bepflanzung, der Entsorgungseinrichtungen und der Materialisierung der Erschliessungsflächen einzureichen.

### 4. Umwelt

#### § 10 Meteorwasser

- 1 Das anfallende Meteorwasser ist im Areal gemäss den einschlägigen Vorschriften zu versickern. Dazu ist im Baubewilligungsverfahren ein Versickerungsgesuch einzureichen.

#### § 11 Bodenschutz

- 1 Mit dem Bauvorhaben wird Ober- und Unterboden beeinträchtigt. Es ist ein Bodenschutzkonzept gemäss Pflichtenheft erarbeiten zu lassen. Vor der Baubewilligung ist dieses durch die Fachstelle Bodenschutz im Amt für Umwelt zu genehmigen.

#### § 12 Lärmschutz

- 1 Im Baubewilligungsverfahren ist in einem Lärmnachweis nachzuweisen, dass die Planungswerte in den lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden.
- 2 Im Baubewilligungsverfahren sind in Anwendung der Baulärm-Richtlinie Massnahmen aufzuzeigen, welche die Lärmbelastung in der Bauphase minimieren.

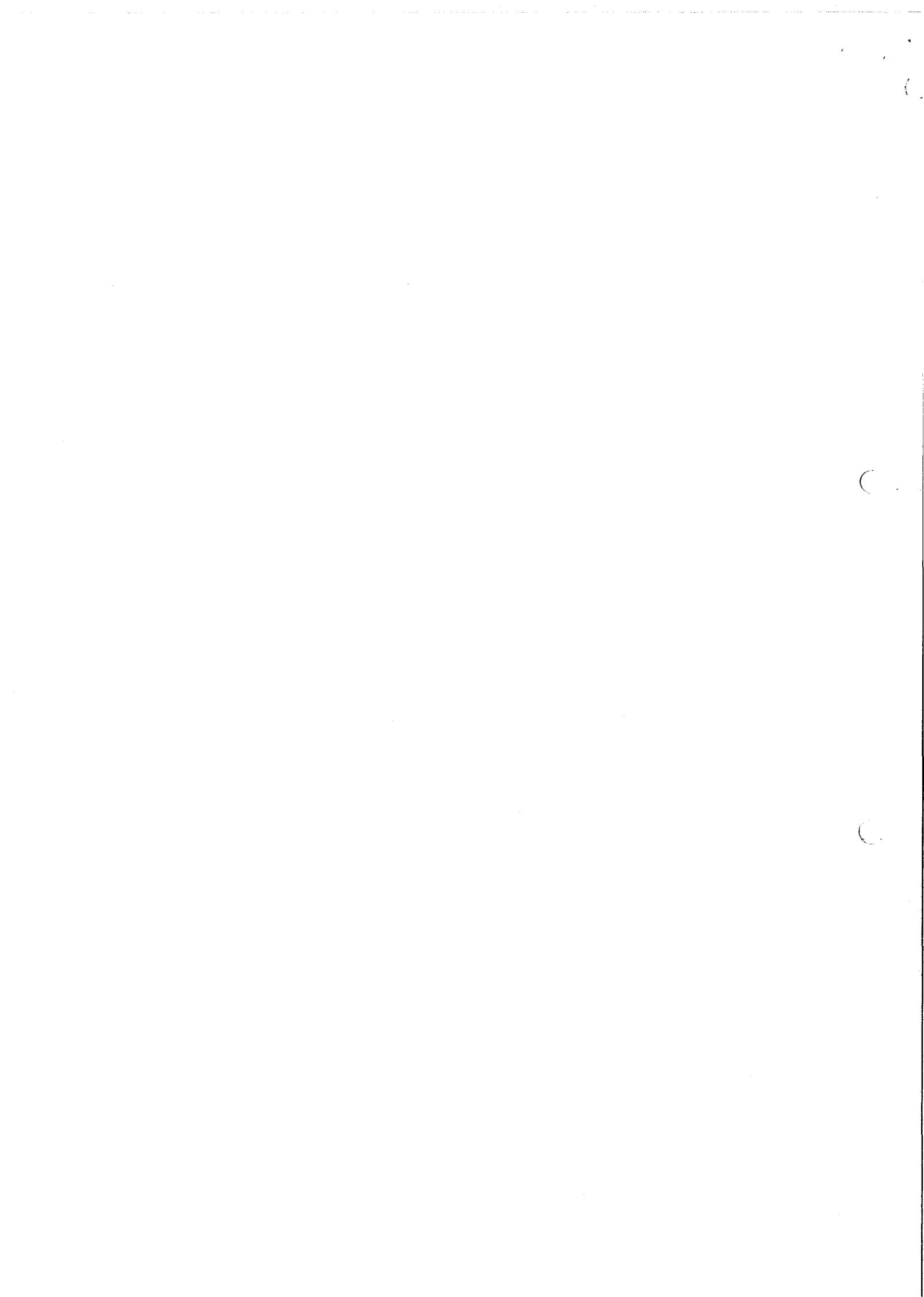
#### § 13 Luftreinhaltung

- 1 Im Baubewilligungsverfahren sind in Anwendung der Richtlinie ‚Luftreinhaltung auf Baustellen‘ die erforderlichen Massnahmen festzulegen.
- 2 Im Baubewilligungsverfahren ist ein Mobilitätskonzept (z. Bsp. Förderung Langsamverkehr) auszuweisen.

### 5. Erschliessung

#### § 14 Erschliessung

- 1 Die Erschliessung erfolgt über die Burmattstrasse. Die Aufweitung der Burmattstrasse (Mehr-zweckstreifen) ist zweckgebunden für die Erschliessung der Landi Winznau.
- 2 Der im Plan eingetragene Rad- und Fussweg ist Teil der öffentlichen Rad- und Fusswegverbindung Unterdorf - Burmattstrasse und führt über den Vorplatz der Landi. Das öffentliche Fuss- und Fahrwegrecht für den Langsamverkehr wird im Grundbuch als beschränktes Recht eingetragen.



Bei einer Umzonung des östlich der Landi gelegenen Gebietes oder bei einem Ausbau des Rad- und Fussweges wird der Rad- und Fussweg umgelegt und ausserhalb der Parzelle Landi geführt.

### **§ 15 Abstellplätze**

- 1 Die erforderlichen Parkplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Sie richten sich nach § 42 der Bauverordnung. Dabei ist ein Reduktionsfaktor gemäss SN 640281 infolge der Güte der Langsamverkehrs- und öffentlichen Verkehrserschliessung anzuwenden.
- 2 In der Nähe des Eingangs für Shop und Laden sind gedeckte Velo- und Mofaabstellplätze zu erstellen. Die Zahl richtet sich nach der SN-Norm 640065.
- 3 Die Parkplätze der Personenwagen ausserhalb des Bereiches für Autowaschanlagen sind in einem durchlässigen Material zu erstellen.

### **§ 16 Controlling Verkehrsaufkommen**

- 1 Im Jahresdurchschnitt dürfen durch die Nutzung im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes nicht mehr als 1500 Fahrten pro Tag (an insgesamt 365 Tagen pro Jahr) erzeugt werden. Die max. Fahrtenzahl darf an Spitzentagen nicht mehr als 1800 Fahrten betragen.
- 2 Die Betreiber des Landi-Marktes haben der Einwohnergemeinde Winznau jährlich über die Verkehrsentwicklung und die getroffenen Massnahmen Bericht zu erstatten. Bei Überschreiten der Zahlen sind durch die Betreiber des Landi-Marktes Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Verkehrs zu treffen.
- 3 Die Einwohnergemeinde Winznau oder die kantonalen Fachstellen können in Absprache Massnahmen verlangen, wenn die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften nicht erfüllt werden.

## **6. Schlussbestimmungen**

### **§ 17 Ausnahmen**

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

### **§ 18 Inkrafttreten**

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

