3/1443

Kanton Solothurn

Gemeinde Bellach

Gestaltungs- und Erschliessungplan 'Grederstrasse Ost', Bellach

Situation 1 : 500

Auflageplan

Index	Datum	Aenderungen	gez.	gepr.	gen.
1	06.08.2001	Vorprüfungsbericht	chh		

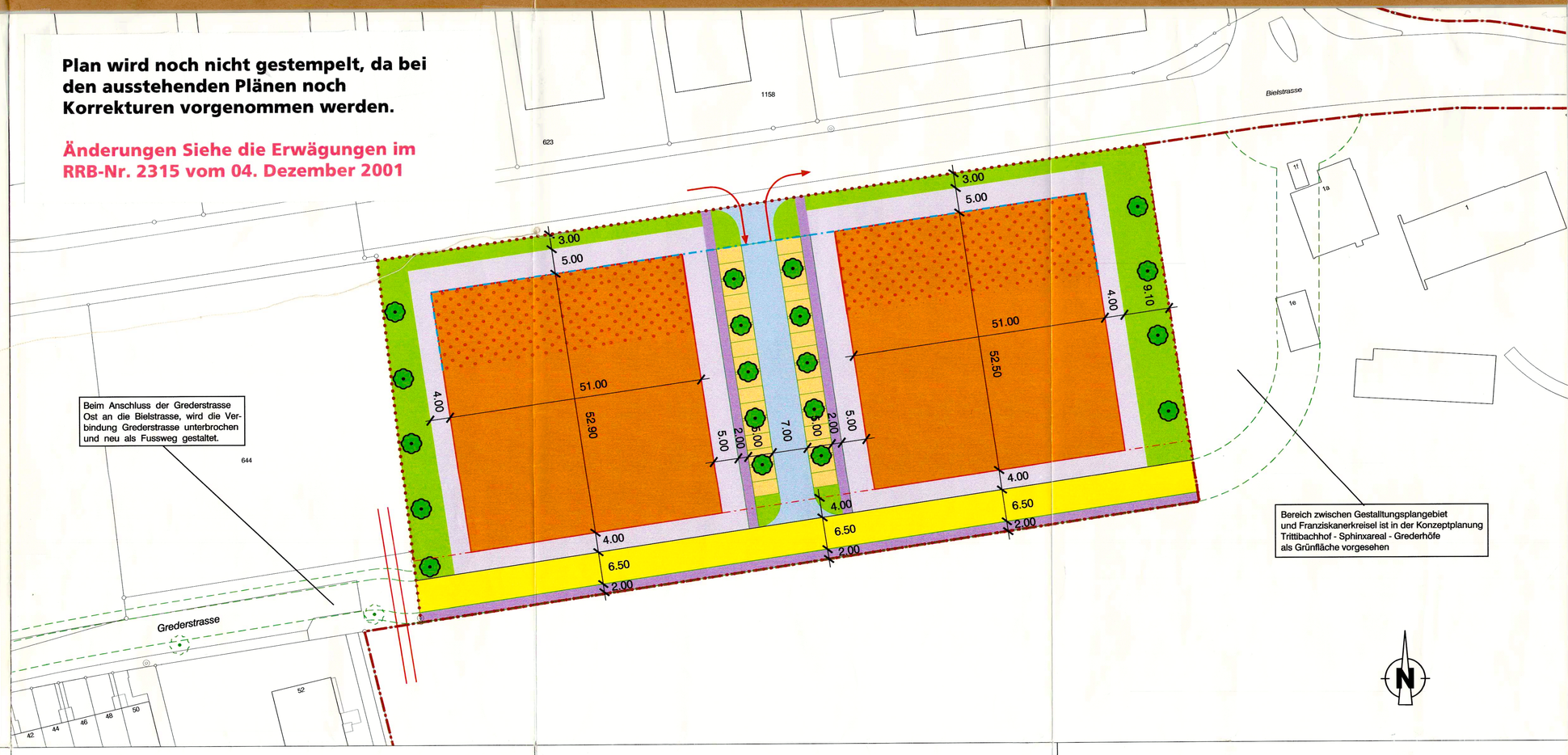
Ort: Oensingen
Datum: 05.04.2001
geprüft:
genehmigt:
gezeichnet: res
Grösse: 60 x 84
Rolle Nr.:
Plan Nr. **20392 / 1**
t:\daten\tiefbau\dgn\2000\20392\20392_1.dgn
gedruckt: 06-AUG-2001 08:23 user: chh

BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Solothurn Tel.: 032/671 22 22 Fax: 032/671 22 00
Biberist Tel.: 062/388 38 38 Fax: 062/388 38 00
Oensingen Tel.: 032/653 01 21 Fax: 032/652 91 46
Grenchen
Olten
Balsthal
Bern
Lengnau
Niederbipp

Plan wird noch nicht gestempelt, da bei den ausstehenden Plänen noch Korrekturen vorgenommen werden.

Änderungen Siehe die Erwägungen im RRB-Nr. 2315 vom 04. Dezember 2001



Legende

Genehmigungsinhalt

- Gestaltungsplanperimeter
- Gestaltungsbaulinie
- Baulinie
- Rechtsabbieger zugelassen
- Baufeld dreigeschossig mit Attika
- Lärmschutzbereich
- Öffentliche Erschliessungsstrasse
- Interne Erschliessungsstrasse
- Fussweg / Trottoir
- Parkplätze
- Vorplätze
- Grünbereiche
- Baumpflanzung

Orientierungsinhalt

- Bauzonengrenze
- vorgesehene Strassenführung
- vorgesehene Baumpflanzung
- vorgesehene Strassenraumgestaltung

} gemäss rechtsgültige Strassen- und Baulinienplan

Gestaltungs- und Erschliessungsplan 'Grederstrasse Ost', Bellach

Sonderbauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck
Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan 'Grederstrasse Ost' bezweckt die Festlegung der Baubereiche, der Verkehrserschliessung und der Massnahmen zum Schutz vor unerwünschten Lärmeinwirkungen im Gestaltungsplangebiet selber wie für die hinterliegenden Gebiete.

§ 2 Geltungsbereich
Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das durch eine rot - punktiert Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Grundordnung
Soweit der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die allgemeinen Nutzungspläne und Nutzungsvorschriften der Gemeinde Bellach sowie die einschlägigen kantonalen Gesetze.

II. Nutzungen, Ausnützung

§ 4 Zone
1 Das Gebiet des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes 'Grederstrasse Ost' ist der reinen Gewerbezone nach Art. 8 und 18 des Zonenreglementes der Einwohnergemeinde Bellach zugewiesen.

§ 5 Zulässige Nutzungen
Zulässig sind nicht oder nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie betrieblich notwendige Wohnungen. Nicht zugelassen sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion.

§ 6 Ausnützung
1 Die Ausnützungsziffer beträgt über den gesamten Gestaltungsplanperimeter 0.75.

2 Die Grünflächenziffer beträgt min. 10%

§ 7 Lärmempfindlichkeitsstufe
1 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss LSV.

2 Über den gesamten Erschliessungs- und Gestaltungsplan 'Grederstrasse Ost' muss nachgewiesen werden, dass die Planungswerte der ES III gemäss LSV eingehalten werden.

III. Baufelder, Bauvorschriften

§ 8 Baufelder
1 Die Baufelder sind vor allem für Gewerbe- und Dienstleistungsbauten bestimmt.

2 Baumasse: - max. Gebäudehöhe 10 m
- Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die max. Gebäudehöhe bei guter architektonischer Eingliederung in die Umgebung überschreiten.
- Geschosszahl: frei

3 Die Dachformen sind frei.

§ 9 Baulinien, Gestaltungsbaulinien
Die im Plan festgelegte Gestaltungsbaulinie ist zwingend; sie darf weder über- noch unterschritten werden.Gestalterisch bedingte Rücksprünge der Nordfassade der einzelnen Gebäude zur Bielstrasse sind bis zu max. 25% der Fassadenlänge zulässig.

§ 10 Lärmschutzbereiche
1 Die Lärmschutzbereiche sichern eine der LSV konforme Nutzung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sowie dienen als Massnahme zu Lärmberuhigung für die südlich der Parzelle liegenden Gebiete.

2 In den Lärmschutzbereichen dürfen lärmempfindliche Räume von Betrieben und Betriebswohnungen (gemäss Art. 2 Abs. 6 Bst. a und b LSV) nicht gegen die Bielstrasse und die Erschliessungsstrasse belüftet werden.

3 Von den Absatz 2 kann abgewichen werden:
a) wenn diese Räume gegen den Innenhof orientiert werden, und dieser gegen die Bielstrasse vollständig vom Lärm abgeschirmt ist (z.B. durch Verglasung)
b) wenn nachgewiesen wird, dass mit anderen konzeptionellen oder architektonischen Massnahmen bei allen lärmempfindlichen Räumen der Planungswert der ES III gemäss Anhang 3 LSV, resp. Art. 42 LSV eingehalten wird.

IV. Etappierung

§ 11 Etappen
1 Die beiden Baubereiche können unabhängig voneinander in verschiedenen Etappen überbaut werden. Bei der Realisierung ist folgender Ablauf einzuhalten:
1. Überbauung des Lärmschutzbereiches unter Berücksichtigung der Gestaltungsbaulinie entlang der Bielstrasse.
2. Überbauung der restlichen Teile der Baubereiche

2 Zur Sicherung des Lärmschutzes müssen 75% der Lärmschutzbereiche überbaut sein, bevor die hinterliegenden Teile der Baufelder überbaut werden dürfen.

3 Gleichzeitig mit der Erstellung der Bauten sind auch die zugehörigen Strassen, Wege, Plätze, Bepflanzungen usw. zu realisieren.

V. Erschliessung, Parkierung

§ 12 Erschliessung
1 Die Zufahrt zum Gestaltungsplangebiet erfolgt
- von Richtung Grenchen direkt ab der Bielstrasse in die Erschliessungsstrasse,
- alle übrigen Zufahrten erfolgen über den Tellkreisel und die Grederstrasse.

2 Die Wegfahrt aus dem Gebiet erfolgt
- nach Richtung Solothurn direkt ab der Erschliessungsstrasse in die Bielstrasse,
- alle übrigen Wegfahrten erfolgen über die Grederstrasse in den Tellkreisel.

3 Mit der Realisierung des Franziskanerkreisels wird die Grederstrasse für den Verkehr aus dem Gestaltungsplangebiet gesperrt. Alle heutigen Zu- und Wegfahrten über die Grederstrasse erfolgen dannzumal über den noch zu erstellenden Franziskanerkreisel.

§ 13 Parkierung
1 Die max. Anzahl Parkplätze beträgt pro Baufeld 67 Abstellplätze.

2 Es sind ober- wie unterirdische Parkplätze zugelassen. Die Zu- und Wegfahrt der unterirdischen Parkplätze muss ab der Grederstrasse oder der internen Erschliessungsstrasse erfolgen.

3 Ein Nutzungstransfer der Anzahl Abstellplätze zwischen den beiden Baufeldern ist möglich, wenn dabei die max. Anzahl aller möglichen Parkplatzen im Gestaltungsplangebiet nicht überschritten wird und der Zugang für alle Nutzungen garantiert wird.

4 Im Baugesuchsverfahren muss nachgewiesen werden, dass für die geplante Nutzung die max. Anzahl Parkplätze eingehalten wird.

VI. Umgebung, Vorplätze, Bepflanzung

§ 14 Grünbereiche
Die Grünbereiche gemäss Gestaltungsplan sind von Hochbauten frei zu halten. Sie sind in geeigneter Weise mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

§ 15 Vorplätze
Auf den Vorplätzen sind Hochbauten und Parkplätze nicht zugelassen. Die Baubehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdeckung von Lager-, Umschlag- und Abstellflächen mit Hecken und mit hochstämmigen Bäumen verlangen.

§ 16 Baumpflanzung
Die im Plan bezeichneten Baumpflanzungen sind wegleitend. Es sollen nur einheimische, orttypische Arten gepflanzt werden.

VII. Ausnahmen, Inkrafttreten

§ 17 Ausnahmen
1 Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

2 Die im Gestaltungs- uund Erschliessungsplan und den Sonderbauvorschriften festgelegten max. Anzahl Parkplätzen darf auch im Baugesuchsverfahren nicht mit einer Ausnahmeregelung überschritten werden

§ 18 Inkrafttreten, Genehmigung
Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan 'Grederstrasse Ost' und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Öffentliche Auflage vom : 30.08. bis: 28.09.2001

Beschlossen vom Gemeinderat am : 10. Juli 2001

Der Gemeindepräsident :

Der Gemeindeverwalter :

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRG Nr. : vom:

Der Staatsschreiber :