



Teilzonen- und Gestaltungsplan Wengerhof mit Sonderbauvorschriften

Situation 1 : 500

Original Auflageexemplar

Planaufgabe vom 01.02. bis 05.03.2007

Der Gemeindevorstand:

[Signatures]

Index	Datum	Änderungen	ent.	gest.	geprüft:	genehmigt:
1	07.05.2007	Grundlage RRB Nr. 968 vom 07. Mai 2001	ent.	gest.	geprüft: 20333 / 2	genehmigt: akk.
2	14.12.2006	gemäß kantonaler Vorprüfung	ent.	gest.	Größen: 60 x 126	
3	18.08.2006	Lage Einfriedung	ent.	gest.	Rolle Nr.:	
4	19.04.2006	AV-Grundlage vom 19.04.2006	ent.	gest.	gedruckt: 14-DEC-2006 15:06	user: eww

www.bsb-partner.ch
 Biberist Tel. 032 671 22 22 Fax 032 671 22 00
 Dänninglen Tel. 062 388 38 38 Fax 062 388 38 00
 Grenchen Tel. 032 654 59 30 Fax 032 654 59 31
 Schönen/Bern Tel. 031 978 00 78 Fax 031 978 00 79

BSB + Partner
Ingenieure und Planer **bsb**

Legende Gestaltungsplan

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich
- Vorplatz / Verkehrsflächen / Parkplätze
- Hecken neu
- Baubereich ①: für Hundesport und Hundezucht
- Baubereich ②: für eingeschossige Bauten "Hundesport- und Zuchtbetrieb"
- Baubereich ③: für eingeschossige Bauten "Hundesalon und Verkauf"
- Baubereich ④: für dreigeschossige Bauten "Wohnen und Arbeit"
- Baulinie Baubereich
- Baumpflanzung neu (hochstämmige Laubbäume)

Orientierungsinhalt

- Best. Gebäude
- Gartenanlage
- Erschliessungsstrasse
- Bruchsteinmauer inkl. Sichtschutzwand
- Best. Hecken
- Best. Lebhag
- Best. Einfriedung h = 1.50 m (Maschendrahtzaun)
- Best. Einfriedung h = 1.85 m (mobile Gitter, Lage beizubehalten)
- Zufahrtsrichtung
- Bauzonengrenze

Zonenplan und Zonenvorschriften mit RRB Nr. 303 vom 26. Februar 2019 aufgehoben. Gestaltungsplan mit SBV bleibt rechtskräftig.



Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften

Zustimmungserklärung von Kurt Wenger
Der Eigentümer von GB Nr. 1128, Herr Kurt Wenger, ist mit dem Teilzonen- und Gestaltungsplan Wengerhof mit Sonderbauvorschriften einverstanden.

Bellach, den 10.12.06
Kurt Wenger
[Signature]

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Bellach
Bellach, den 23.01.2007
Der Gemeindevorstand:
[Signature]

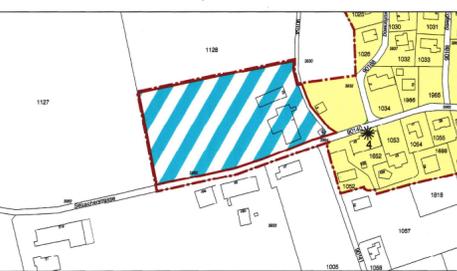
Der Gemeindevorstand:
[Signature]

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
Gemäss RRB Nr. 967 vom 3. Juli 2007



Der Staatschreiber:
D. S. Fide

Teilzonenplan 1 : 2'000



Orientierungsinhalt

Legende Bauzonenplan gemäss RRB Nr. 1255 vom 12.06.2001

- Bauzonengrenze
- Gebiet mit genehmigtem Gestaltungsplan
- Einfamilienhauszone E Za
- Spezialzone "Hundesport und -zucht"
- Geschützte Kulturobjekte
4 Kellerportal am Haus Selzacherstrasse 45
- Geplante Strassenränder

Genehmigungsinhalt

Legende Teilzonenplan neu

- Spezialzone "Hunde- und Kleintierbetreuung"

Zonenvorschriften alt

§ 14: Spezialzone für Hundesport und -zucht
 Die Spezialzone für Hundesport und -zucht dient der Ergänzung des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes mit einer Hundesport- und zuchtanlage. Sie bleibt dem bäuerlichen Bodenrecht unterstellt. Die Landwirtschaftliche Nutzung überwiegt.
 Neben den landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen sind in der Spezialzone Bauten und Anlagen für Hundesport und -zucht zulässig. Über das Areal ist ein Gestaltungsplan zu erlassen.
 Wird der Betrieb für Hundesport und -zucht aufgehoben, ist die Spezialzone umgehend in die Landwirtschaftszone zurückzuführen und die Bauten und Anlagen sind zu entfernen.
 Für die landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäude gelten die Bauvorschriften der Landwirtschaftszone.
 Für die Hundesport- und zuchtanlagen sind folgende Bauvorschriften zwingend:
 - Es sind nur eingeschossige Bauten zulässig.
 - Die Gebäudehöhe beträgt max. 4.5 m.
 - Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (bezüglich Proportionen, Bauart, Dachform, Materialien und farblicher Gestaltung) in die Umgebung einzupassen.
 Voraussetzung für die Genehmigung der Spezialzone ist ein vorgeprüfter Gestaltungsplan über die gesamte Spezialzone.
 Der Gestaltungsplan hat mindestens folgende Punkte aufzuzeigen:
 - Geplante und bestehende Bauten und Anlagen
 - Nutzungsaufteilung
 - Nutzungsaufteilung zwischen Landwirtschaftsbetrieb und Hundesport
 - Parkierungs- und Erschliessungskonzept, insbesondere Gestaltung der Hofzufahrt und Parkierungsanlagen
 - Umgebungsgestaltung und wirkungsvolle Umpflanzung
 - Allfällige Terrainveränderungen
 - Schutz der Bruchsteinmauer

Zonenvorschriften neu

§ 14: Spezialzone für Hunde- und Kleintierbetreuung
 Die Spezialzone für Hunde- und Kleintierbetreuung dient dem Hundesport, der Hundezucht, dem Verkauf von Hundesportartikeln sowie der Nutzung als Hundesalon und Tierheim.
 Neben den Bauten und Anlagen für die Hunde- und Kleintierbetreuung sind in der Spezialzone auch Wohn- und Gewerbebauten zulässig. Über das Areal ist ein Gestaltungsplan zu erlassen.
 Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (bezüglich Proportionen, Bauart, Dachform, Materialien und farblicher Gestaltung) in die Umgebung einzupassen. Neubauten müssen sich bezüglich Volumen, Farbe und Dachform gut in die bestehende Bebauung einfügen. Flachdächer, Tonnendächer und Attikageschosse sind nicht zulässig. Im Grundsatz gelten die Bauvorschriften der Wohnzone W3 gemäss Zonenreglement der Einwohnergemeinde Bellach. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.0 m.
 Voraussetzung für die Genehmigung der Spezialzone ist ein Gestaltungsplan über die gesamte Spezialzone.
 Der Gestaltungsplan hat mindestens folgende Punkte aufzuzeigen:
 - Geplante und bestehende Bauten und Anlagen
 - Nutzungsaufteilung
 - Parkierungs- und Erschliessungskonzept
 - Umgebungsgestaltung und wirkungsvolle Umpflanzung
 - Allfällige Terrainveränderungen
 - Schutz der Bruchsteinmauer
 Innerhalb der im Plan „Gebiete mit Einschränkungen für die Errichtung von Wind- und Solarenergieanlagen auf Masten“ (Plan Nr. 20836/1) ausgeschiedenen Bereiche sind Windenergieanlagen (inkl. Leichtwindanlagen) sowie Solaranlagen jeglicher Art auf Masten nur dann zulässig, wenn der höchste Punkt der jeweiligen Anlage die Firsthöhe des auf derselben Parzelle bestehenden oder geplanten Hauptbaus nicht überragt. Als Firsthöhe gilt die Oberkante des Dachschlusses (bzw. der Brüstung bei Flachdächern) ohne Dachaufbauten wie Kamine oder dergleichen. Als höchster Punkt einer Windenergieanlage gilt die Spitze der senkrecht nach oben stehenden Rotorblätter. Bei einer Solarenergieanlage auf Masten ist dies die Oberkante der gesamten Anlage (bei schwenkbaren Anlagen im Zustand mit der grössten vertikalen Ausdehnung).

Zonenplan und Zonenvorschriften mit RRB Nr. 303 vom 26. Februar 2019 aufgehoben. Gestaltungsplan mit SBV bleibt rechtskräftig.

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan

Gestützt auf §14 und 44 - 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 und in Ergänzung zum § 14 des Bau- und Zonenreglementes der Einwohnergemeinde Bellach erlässt die Einwohnergemeinde Bellach folgende mit dem Gestaltungsplan Wengerhof verbundene Sonderbauvorschriften:
 § 1: Zweck
 Der Gestaltungsplan Wengerhof ersetzt den bisherigen Gestaltungsplan Wengerhof (RRB Nr. 968 vom 7. Mai 2001) und bildet die Grundlage für die Erteilung von Baubewilligungen für Bauten und Anlagen in der neuen Spezialzone für Hunde- und Kleintierbetreuung.
 § 2: Geltungsbereich
 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine rot-punktierte Linie begrenzte Gebiet.
 § 3: Stellung zur Grundordnung
 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Bellach sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
 § 4: Nutzung
 Der Gestaltungsplanperimeter ist eine Spezialzone für Hunde- und Kleintierbetreuung, in welcher auch Nutzungen zugelassen sind, die mit der Hunde- und Kleintierbetreuung in Zusammenhang stehen (Hundesport und -zucht, Ferienheim für Hunde und Kleintiere, Hundesalon, Hundeausbildung, Hundetherapie, Verkauf von Accessoires und Pflegeprodukte für Hunde).
 § 5: Baubereiche
Baubereich 1 für Hundesport und Hundezucht
 Im Baubereich für Hundesport und Hundezucht sind folgende Bauten und Anlagen zulässig:
 - Einräumungen der Hundegehege
 - Hütten, Zwinger, Tränken und Spielgeräte für die Tiere
 - kleinere, mobile oder fest installierte Anlagen zur Ausübung des Hundesports (Röhren, Treppen, Flutlichtanlage etc.)
 Es sind keine versiegelten Flächen zulässig.
Baubereich 2 für eingeschossige Bauten "Hundesport und -zuchtbetrieb"
 Der Baubereich 2 definiert den Handlungsspielraum der für den Hundesport und -zuchtbetrieb notwendigen Hochbauten.
 Zulässig sind:
 - Eingeschossige, nicht bewohnbare Bauten
 - Einzäumung der Hundegehege
 - Hütten, Zwinger, Tränken und Spielgeräte für die Tiere
 - kleinere, mobile oder fest installierte Anlagen zur Ausübung des Hundesports (Röhren, Treppen, Flutlichtanlage etc.)
Baubereich 3 für eingeschossige Bauten "Hundesalon und Verkauf"
 Der Baubereich 3 definiert den Handlungsspielraum der eingeschossigen Hochbauten, die im Zusammenhang mit einem Hundesalon und dem Verkauf von Hundesportartikeln stehen (Verkaufsraum, Salon, Kundenräume, Garagen usw.).

Baubereich 4 für dreigeschossige Bauten "Wohnen und Arbeit"
 Zugelassen sind in diesem Baubereich mit der Hunde- und Kleintierbetreuung im Zusammenhang stehende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie Wohnnutzung.
 Die Massvorschriften orientieren sich an der Wohnzone W3 des Zonenreglementes der Einwohnergemeinde Bellach. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.0 m.
 Neubauten müssen sich bezüglich Volumen, Farbe und Dachform gut in die bestehende Bebauung einfügen. Es sind keine Flachdächer, Tonnendächer und Attikageschosse zulässig.
 § 6: Erschliessung und Parkierung
 Die Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Plan bezeichneten Flächen zulässig (öffentliche Strassenareale sowie blau dargestellte Fläche). Empfang und Auslauf der Hunde findet auf der Westseite des Gebäudes statt.
 Für den Normalbetrieb der mit dem Hundesport und Hundezucht in Zusammenhang stehenden Anlage und die Wohnnutzung dürfen in der im Plan blau dargestellten Verkehrsfläche bei geordneter Parkierung max. 15 Abstellplätze errichtet werden.
 § 7: Werkeltungerschliessung
 Die Werkeltungen der im Geltungsbereich liegenden Anlagen sind bis spätestens 1 Jahr nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes an das öffentliche Leitungsnetz gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP) bzw. Generellem Kanalisationsprojekt (GKP) sowie Generellem Wasserversorgungsprojekt (GWP) der Einwohnergemeinde Bellach anzuschliessen. Dazu ist eine private rechtliche Vereinbarung zwischen dem Grundeigentümer und der Einwohnergemeinde Bellach abzuschliessen.
 § 8: Bruchsteinmauer und Sichtschutzwand
 Die im Plan bezeichnete Bruchsteinmauer und Sichtschutzwand sind in ihrem heutigen Ausmass und in ihrer Art zu erhalten.
 § 9: Umgebungsgestaltung / Hecken
 Die im Plan bezeichneten Hecken sind als einheimische, standorttypische Gehölze auszubilden und als Sichtschutz zu gestalten.
 Die Anordnung und die Anzahl der auf dem Plan festgelegten hochstämmigen Laubbäume sind sinngemäss verbindlich. Die noch fehlenden Bepflanzungen haben bis spätestens 1 Jahr nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes zu erfolgen. Dazu ist eine private rechtliche Vereinbarung zwischen dem Grundeigentümer und der Einwohnergemeinde Bellach abzuschliessen.
 § 10: Terrainveränderungen
 Terrainveränderungen in Zusammenhang mit den Anlagen für Hundesport und Hundezucht sind im Einzelfall durch die Bewilligungsbehörde zu prüfen und haben sich typologisch der örtlichen Umgebung und der Landschaft anzupassen. Die Reaktivierung ist gestützt auf den FSK-Richtlinien sicherzustellen.

§ 11: Einfriedung
 Die bestehende Einfriedung (1.50 m hoher Maschendrahtzaun bzw. 1.85 m hohe mobile Gitter) des Baubereichs 1 für Hundesport und Hundezucht sind in ihrer Lage beizubehalten und dürfen maximal auf eine Höhe von 2.50 m erhöht werden. Der Einfriedung aus mobilen Gittern vorgelagert ist ein Lebhag / eine Hecke aus einheimischen und standorttypischen Gehölzen (z.T. bestehend) als Sichtschutz zu errichten. Dieser Lebhag als Sichtschutz ist bis spätestens 1 Jahr nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes fertig zu stellen. Dazu ist eine private rechtliche Vereinbarung zwischen dem Grundeigentümer und der Einwohnergemeinde Bellach abzuschliessen.
 Der Raum für das Tret- und Radwegrecht ist frei zu halten.
 § 12: Lärmablenkung
 Auffällige Tiere, welche häufig bellen, sind in Zwingern im Gebäudeinnern zu beherbergen. Die entsprechenden Räumlichkeiten sind mit geeigneten Schallschutzmassnahmen auszurüsten.
 Für die Nutzung als Ferienheim für Hunde- und Kleintierbetreuung ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein entsprechender Lärmmassweis zu erbringen.
 § 13: Lärmempfindlichkeitsstufe
 Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeteilt.
 § 14: Ausnahmen
 Die Baubehörde Bellach kann geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn von der Zonenart nicht abgewichen wird und das Konzept des Gestaltungsplanes erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achterswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
 § 15: Inkrafttreten
 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.