

Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Grederstrasse Ost“, Bellach

Sonderbauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Der Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan „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 Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit der Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan 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 Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplanes „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 reine Lagerbetriebe.

§ 6 Ausnützung

Die Ausnützungsziffer ergibt sich aus den im Plan dargestellten Baufeldern und der Gebäudehöhe gemäss § 8.

§ 7 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss LSV.

III. Baufelder, Bauvorschriften

§ 8 Baufelder

1 Baufeld A

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

2 Baufeld B

- Baumasse - max. Gebäudehöhe 6 m
- Geschoszahl: 1-geschossig

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. Im Baubewilligungsverfahren ist den Baugesuchsakten ein Lärmgutachten beizulegen.

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

3 Von dem Absatz 2 kann abgewichen werden:

- wenn diese Räume gegen den Innenhof orientiert werden, und dieser gegen die Bielstrasse vollständig vom Lärm abgeschirmt ist (z.B. durch Verglasung)
- wenn nachgewiesen wird, dass mit anderen konzeptionellen oder architektonischen Massnahmen bei allen lärmempfindlichen Räumen die Pegelwerte des Anhanges 3 der Lärmschutzverordnung (60 dB(A))/50 dB(A)) eingehalten wird.

§ 11 Fassaden- und Parkdachgestaltung

Das Gebäude und der überdachte Parkplatzbereich haben als architektonisch gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten. Die Materialwahl und Farbgebung haben zur Vereinheitlichung der äusseren Erscheinung und zur Integration ins Landschaftsbild beizutragen. Dabei ist besonders auf die Situation Grederhof Rücksicht zu nehmen.

Die Materialwahl und die Farbgebung sind der Baubehörde mit dem Baugesuch zur Begutachtung einzureichen.

IV. Etappierung

§ 12 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, Fahrtenzahlen, Parkierung

§ 13 Erschliessung

1 Die Zufahrt zum Gestaltungsplangebiet erfolgt über den Franziskanerkreisel.

2 Die Wegfahrt aus dem Gebiet erfolgt
- nach Richtung Solothurn direkt ab der internen Erschliessungsstrasse oder den Franziskanerkreisel
- alle übrigen Wegfahrten erfolgen über den Franziskanerkreisel

3 Mit der Realisierung des Franziskanerkreisels wurde der westliche Teil der Grederstrasse für den motorisierten Verkehr aus dem Gestaltungsplangebiet gesperrt. Für Fussgänger und Velofahrer ist die ungehinderte Benützung der gesamten Grederstrasse zu gewährleisten.

§ 14 Fahrtenzahlen

Im Jahresdurchschnitt dürfen durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes nicht mehr als 1300 Fahrten pro Tag erzeugt werden.

Die maximale Fahrtenzahl darf an Spitzentagen nicht mehr als 1800 Fahrten betragen.

Bei Überschreitung dieser Zahlen sind durch die Betreiber Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Verkehrs zu treffen.

§ 15 Parkierung

1 Die maximale Anzahl Parkplätze im Gestaltungsplanperimeter beträgt 155 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 Parkplätze 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.

§ 16 Controlling der Verkehrsmassnahmen

1 Die Betreiber haben der Bauverwaltung Bellach jährlich über die Verkehrsentwicklung und die getroffenen Massnahmen Bericht zu erstatten.

2 Die Gemeinde Bellach kann in Absprache mit den zuständigen kantonalen Stellen Massnahmen verlangen, wenn die Bestimmungen des § 14 nicht erfüllt werden.
Die genauen Regelungen des Controllings und der Festlegung von Massnahmen sind in einem Vertrag zwischen den Betreibern und der Gemeinde Bellach festzulegen.

VI. Umgebung, Vorplätze, Bepflanzung

§ 17 Grünbereiche

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

§ 18 Vorplätze

Auf den Vorplätzen sind Hochbauten und dauernde Parkplätze nicht zugelassen. **Die Nutzung als Lager-, Umschlag- oder Abstellfläche ist zulässig.** Die Baubehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdeckung von Lager-, Umschlag- oder Abstellflächen mit Hecken und mit hochstämmigen Bäumen verlangen.

§ 19 Baumpflanzung

Die im Plan bezeichneten Baumpflanzungen sind sinngemäss verbindlich. Es sollen nur einheimische, ortstypische Arten gepflanzt werden. Die Baumpflanzungen sind spätestens mit Abschluss der Umgebungsarbeiten vorzunehmen.

VII. Bodenschutz

§ 20 Bodenschutz

Vor Baubeginn ist ein Bodenschutzkonzept auszuarbeiten und durch das Amt für Umwelt genehmigen zu lassen.

VIII. Ausnahmen, Inkrafttreten

§ 21 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 Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan und den Sonderbauvorschriften festgelegten max. Anzahl Parkplätzen darf auch im Baugesuchsverfahren nicht mit einer Ausnahmeregelung überschritten werden.

§ 22 Inkrafttreten, Genehmigung

1 Der vorliegende Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Grederstrasse Ost“ und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.