



Zonen- und Gestaltungsplan „Aarewerft Lehmann“

Zonen- und Sonderbauvorschriften

1. Teil Zonenvorschriften

§ 1 Zweck

Die Spezialzone „Werftanlage“ dient der Sicherstellung der für den Betrieb der Aarewerft Lehmann nötigen Infrastruktur. Bauten und Anlagen haben sich bestmöglich in den Aareraum und die umgebende Witschutzzone einzupassen.

§ 2 Nutzung

Das vom Plan erfasste Gebiet ist eine Spezialzone im Sinne einer Gewerbezone. Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die dem Betrieb der Bootswerft dienen. Für betriebsnotwendige Wohnungen ist eine maximale Bruttogeschossfläche (BGF) von 275m² gestattet. Nicht zugelassen sind neue Nutzungen, die zwar mit der Bootswerft in sachlichem Zusammenhang stehen, nicht aber an den Standort an der Aare gebunden sind. So sind ausdrücklich Ausstellungsräume nicht zugelassen. Sofern die Nutzung als Bootswerft dahinfällt, besteht kein Anspruch auf eine Umnutzung oder Zweckänderung der Anlage. Das Areal fällt wieder dem Landwirtschaftsgebiet bzw. der Uferschutzzone zu.

§ 3 Gestaltungsplanpflicht

Für die Spezialzone „Werftanlage“ besteht eine Gestaltungsplanpflicht

§ 4 Baumasse

Geschosszahl: max. 2 Geschosse
Fassadenhöhe: max. 7.50 m

2. Teil Sonderbauvorschriften

§ 5 Zweck

Der Gestaltungsplan „Aarewerft Lehmann“ bezweckt eine betrieblich und für die Integration ins Landschaftsbild optimale Anordnung, Gestaltung und Umpflanzung der Bauten und Anlagen der Aarewerft Lehmann sowie eine geordnete Lagerung von Booten. Die Werftgebäude sind sorgfältig zu gestalten und dürfen nur zurückhaltend in Erscheinung treten. Das Abstellen von Booten und Autos ausserhalb der im Gestaltungsplan ausgeschiedenen Flächen ist ausdrücklich verboten. Schliesslich regelt der Gestaltungsplan eine Umpflanzung als Immissions- und Einsichtsschutz.

§ 6 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan entsprechend gekennzeichnete Gebiet.

§ 7 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anders bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Bellach und die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

§ 8 Baubereiche

Baubereiche 1 und 2	Erweiterung und Erneuerung des bestehenden Werftgebäudes. Zugelassen sind maximal 2 Vollgeschosse mit Dachausstieg auf dem Flachdach im Bereich der Treppenhäuser. Die Nutzung umfasst die betriebsnotwendigen Räume der Werft (Schreinerei, Montagehalle, Kranhalle, Lagerräume, Büro, Bootsbedarf-Laden, etc.) sowie 2 betriebsnotwenige Wohnungen. mit einer max. Bruttogeschossfläche von total 275m ² . Die Altwohnung der Mutter Lehmann darf bestehen bleiben, bis diese nicht mehr von ihrem Wohnrecht Gebrauch macht. Anschliessend dürfen diese Räume nicht mehr der Wohnnutzung dienen und sind in Betriebsräume umzunutzen.
Baubereich 3	gedecktes Anhängerlager/Winterlager für Boote
Baubereich 4	Gebäude für moderne, umweltkonforme Lackierkabine mit Wärmerückgewinnung für die Renovation der Boote.
Baubereich 5	1-geschossiges Gebäude mit Flachdach für Ver- und Entsorgung.
Baubereich 6	Garage für die betriebseigenen Fahrzeuge und die der Wohnungsnutzer.
Überdachungen	schlanke Dachkonstruktion für Service Arbeiten bei schlechtem Wetter und im Winterhalbjahr zur Lagerung der Boote unter Dach.

§ 9 Massvorschriften

Die maximalen Gebäudevolumen ergeben sich aus den Hausbaulinien bzw. Baubereichen und den zulässigen Fassadenhöhen.

Maximale Fassadenhöhen der Baubereiche:

Gebäude 1 / 2	:	8.20 m + min. Dachausstieg max. 2.50 m
Gebäude 3	:	6.00 m
Gebäude 4	:	8.20 m
Gebäude 5/6	:	4.50 m
Überdachung A	:	OK Dach 0.50 m tiefer gesetzt zu Überdachung Gebäude 3
Überdachung B	:	OK Dach 0.40 m tiefer gesetzt zu Überdachung Gebäude 4

§ 10 Gestaltung

Die Dächer sind als Flachdach ohne Attika auszubilden. Der Dachausstieg ist auf das absolut Notwendigste zu beschränken. Dachausstieg mit Flachdach und allseitigem Dachvorsprung von max. 1.00m. Eine einheitliche Fassadengestaltung ist zwingend und soll zu einer ruhigen und harmonischen Gesamterscheinung führen. Die Fassaden dürfen keine grellen Töne aufweisen.

Vor der Erteilung einer Baubewilligung hat die Baukommission das Projekt dem Amt für Raumplanung (Fachstelle Heimatschutz) zur Bewilligung einzureichen.

§ 11 Parkierung / Lagerplatz

Ausserhalb der im Gestaltungsplan ausgewiesenen Park- und Lagerplätze dürfen keine Autos und Boote abgestellt werden.

§ 12 Bepflanzung

Das Areal ist nord- und ostseits durch eine Bepflanzung – entlang dem Flurweg durchgesetzt mit hochstämmigen Bäumen – abzuschirmen. Die Bepflanzung im Bereich der Halle auf der Nordseite und des bestehenden Ufergehölzes auf der Westseite kann lockerer angeordnet werden. Auf dem Damm im Osten ist niederes Gehölz und Sträucher anzupflanzen. Die vorgängige Ausführung der Bepflanzung ist eine Voraussetzung für eine Baubewilligung für die Erweiterung bzw. Sanierung der bestehenden Gebäulichkeiten. Sie ist in einem Bepflanzungsplan vor der Ausführung darzustellen und mit dem kantonalen Naturschutz abzusprechen. Sie ist ein Jahr nach Genehmigung des Gestaltungsplanes auszuführen.

§ 13 Spezialbewilligungen

Dieser Gestaltungsplan begründet keine Rechte hinsichtlich der Nutzung des öffentlichen Gewässers. Insbesondere bleibt deshalb die Bewilligung zur Sondernutzung nach Wasserrechtsgesetz und EG ZGB für die Bootsanlage auf öffentlichem Areal vorbehalten.

Für die Entsorgung des Abwassers besteht eine Kleinkläranlage. Für Oberflächenwasser ist im Baugesuchsverfahren eine spezielle Bewilligung beim Amt für Umwelt einzuholen.

§ 14 Erschliessung

Die Zufahrt zu der Bootswerft erfolgt primär über das Gemeindegebiet von Bellach

§ 15 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Baugesuchsverfahren geringfügige Abweichungen vom (Zonen- und) Gestaltungsplan und den dazugehörenden Sonderbauvorschriften bewilligen, wenn dadurch das Konzept nicht verändert wird und keine übergeordneten, zwingenden Vorschriften verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 16 Inkrafttreten

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

Öffentliche Auflage vom 27. 9. 2016 bis 31. 10. 2016

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Bellach

Bellach, 30. 8. 2016

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

Gemäss RRB Nr. 35 vom 10. Jan. 2017



Der Staatsschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 7 vom 17. 02. 2017