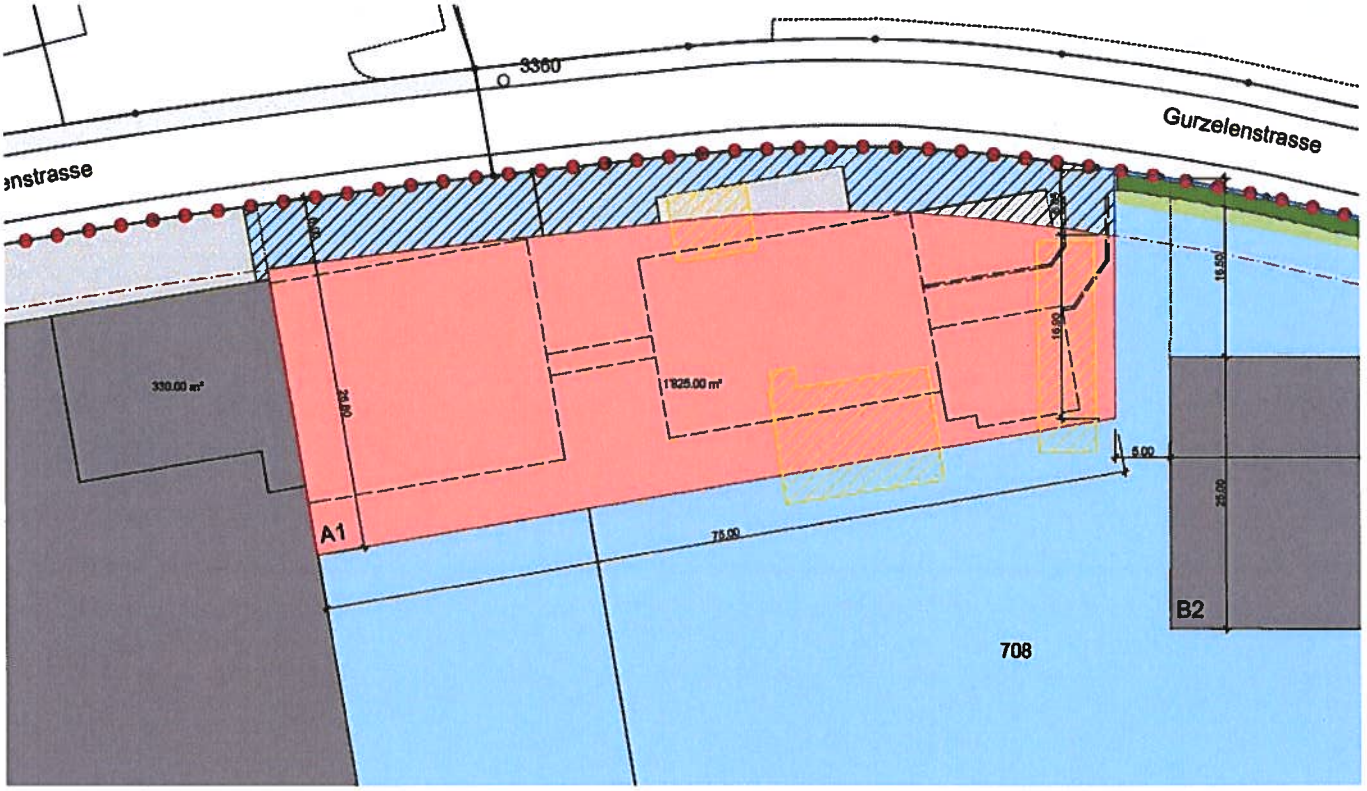
3/185

BA&P
borerarchitekturundpartnerag

Kanton Solothurn

Gemeinde Bellach

Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Gurzelenfeld“



Öffentliche Auflage vom 15. November bis 17. Dezember 2018

Beschlossen vom Gemeinderat Bellach am 06. November 2018

Der Gemeindepräsident:

Fritz Lehmann

Der Gemeindeverwalter:

Dieter Schneider

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 392 vom 12. März 2019

Publikation im Amtsblatt Nr. 21 vom 24.05.2019

Der Staatsschreiber:

STAATSKANZLEI SOLOTHURN

Gestützt auf die § 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Bellach folgende mit dem Gestaltungsplan "Gurzelenfeld" verbundene Sonderbauvorschriften:

§1 Zweck

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften bezwecken in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung der Bedürfnisse der Firma Almeta Recycling AG für die Zukunft des Betriebs. Zusätzlich sollen durch die Planung die Arbeitsabläufe und deren Sicherheit massgeblich verbessert werden. Die Firma Almeta Recycling AG bezweckt die Entsorgung und Weiterverarbeitung von Abfällen aus der ganzen Region Solothurn. Durch das stetige Wachstum der Firma, muss der Betrieb laufend den kommenden Bedürfnissen angepasst werden.

§2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan mit einer rot gepunkteten Linie umrandete Gebiet (Perimeter, GB Bellach Nr. 483, 708 und 712).

§3 Bestandteile und Grundlagen

[1] Das Planungsdossier besteht aus dem Gestaltungsplan „Gurzelenfeld" sowie den vorliegenden Sonderbauvorschriften.

[2] Sofern im Gestaltungsplan und in den vorliegenden Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt ist, gelten die rechtsgültigen bzw. die neuen Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Bellach sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§4 Parzellierung

Im Gestaltungsplanperimeter sind Parzellierungen zulässig.

§5 Baubereiche und Umgebungsflächen

[1] Die Baubereiche definieren die ober- und unterirdischen Bauten. Sowie bestehende oberirdische Bauten und deren Abbrüche. Bestehende Bauten können durch neue Gebäude ersetzt werden, sofern es keine Überschreitung des Baufeldes gibt.

[2] Die Umgebungsflächen regeln die Aussenraumgestaltung / -nutzung des Areals. Freistehende, eingeschossige und unbewohnte Klein- und Nebenbauten wie Garagen, Fahrzeugunterstände, Holzschöpfe, überdeckte Abstellflächen usw. können ausserhalb der Baufelder auf den Umgebungsflächen erstellt werden. Die Anlagen sind jeweils in Absprache mit der Gemeinde zu planen und zu realisieren.

§6 Überbauungsziffer

Die minimale Überbauungsziffer beträgt gemäss Zonenvorschriften 40%. Das bestehende Areal weist bereits heute eine tiefe Überbauungsziffer auf, da für den Betrieb des Entsorgungshofes viel Umschlagsfläche benötigt wird. Aufgrund der internen Arbeitsabläufe kann diese Fläche nicht überbaut werden. Überdachungen und Hallen werden nur dort erstellt, wo gedeckte Bereiche nötig sind. Daher wird, gestützt auf §6 Abs.3 des Zonenreglements der Gemeinde Bellach, die minimale Überbauungsziffer über den gesamten Perimeter des Gestaltungsplans auf 20% reduziert.

§7 Baubereiche A, oberirdische Bauten

Nutzung

Baubereich A, oberirdische Bauten	Nutzung
Baufeld A1	Büro- / Verwaltungsgebäude, Regionaler Sammelhof (Privatentsorgung), Materialen gem. Raumplanungsbericht, Kantine für Mitarbeiter des Unternehmens, Verbindungsbau zwischen Einstellhalle und Verwaltungsgebäude, Einstellhalle für Motorfahrzeuge der Mitarbeitenden, Unterkellerung / Zugang zu Kantine der Mitarbeiter, Einstellhalleneinfahrt / Rampe
Baufeld A2	Halle für Kanalballenpresse mit einer max. Gebäudehöhe von 13.0 m

§8 Baubereiche B, oberirdische Bauten bestehend

[1] Nutzung

Baubereich B, oberirdische Bauten best.	Nutzung
Baufeld B1	Werkhof, diverse Einbauwaagen, Warenannahme, Umschlagplatz, Anlagen für Messungen, Boxenwaschanlage, Verladebahnhof für Bahnwagen, Trennung und Schneiden von angelieferten Materialien
Baufeld B2	Abschliessbare Lagerhalle für Big Bags mit Kunststoff, Waren mit hohem Wert, Waren für die Vernichtung mit Vernichtungszertifikat; Kabelschneidemaschine, Verarbeitungsanlage für OmniPod's, Kunststoffmühle
Baufeld B3	Abschliessbare Lagerhalle mit einer max. Gebäudehöhe von 5.16 m

[2] Bestehende Bauten können durch neue Gebäude ersetzt werden, sofern es keine Überschreitung des Baufeldes gibt.

§9 Baubereiche P, Parkierungs- und Abstellfläche von Leergütern

Nutzung

Baubereich P, Parkierungs- und Abstellfläche von Leergütern	Nutzung
Baufeld P1	Parkplatz / Parkhaus für die Motorfahrzeuge der Mitarbeitenden mit einer max. Gebäudehöhe von 15.0 m
Baufeld P2	Parkplatz für die Lastwagen der Unternehmung, Abstellplatz für Leergut, Hochbauten sind nicht zugelassen

§10 Erweiterung Materiallager

Das bestehende Materiallager auf der Parzelle GB Nr. 708 kann auf der Parzelle GB Nr. 712 ergänzt werden.

§11 Gleisabstände

[1] Die auf dem Baufeld B1 bestehenden Bauten können weiterhin in den Gleisabstand von 10m ab Gleisachse der SBB hinein ragen. Werden die Bauten und Anlagen auf dem Baufeld B1 erneuert, müssen diese den Gleisabstand der SBB einhalten. Auf den übrigen Parzellen muss ein Gleisabstand von 10m ab Gleisachse der SBB, gemäss den Vorschriften der SBB, eingehalten werden.

[2] Der Gleisabstand von 10m ab Gleisachse gilt nur für die Gleise der SBB. Interne Gleise sind davon ausgenommen.

§12 Entwässerung Dach- und Belagsflächen

[1] Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind gemäss den Grundanforderungen (Ziffer 2.71 und Tabelle 2) der SIA-Norm 312 (Begrünung von Dächern, SN 564 312) extensiv zu begrünen, davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten, sowie Klein- und Nebenbauten.

[2] Sämtliche Dachflächen müssen in eine Versickerungsanlage geleitet werden. Falls dies nicht möglich ist, muss ein entsprechendes Gesuch für den Versickerungsverzicht eingereicht werden. Dies gilt auch für zukünftige Klein- und Nebenbauten gemäss §5 Ziff. 2 dieses Reglements.

[3] Sämtliche Belagsflächen sind ebenfalls in eine Versickerungsanlage zu leiten, sofern das anfallende Wasser nicht verschmutzt ist.

[4] Auf dem Baufeld A2 ist die Entwässerung unter Einbezug der Leichtbauhalle auf dem Baufeld B3 neu zu planen. Diese ist ebenfalls an eine Versickerungsanlage anzuschliessen oder ein definitiver Versickerungsverzicht ist zu beantragen.

§13 Grünflächen

[1] Das Konzept der Grünflächen im Perimeter des Gestaltungsplans sieht primär eine strassenraumbegleitende alleeartige Bepflanzung entlang der Gurzelenstrasse vor. Im Bereich der Kantine ist für die Mitarbeiter des Betriebs eine Grünfläche mit naturnaher Gestaltung zu realisieren.

[2] Die Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die nichtbepflanzten Grünflächen dürfen nicht versiegelt werden. Diese müssen als Ruderalstandorte mit einem humusfreien, kiesig-sandigen Substrat ausgeführt und mit einer Wiesenblumenmischung angesät werden.

[3] Gemäss §7 Abs. 2 des Zonenreglements ist das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger Bäume zulässig. Pro Baum kann 30 m2 an die verlangte Grünfläche angerechnet werden. Die Zypressen, welche bereits heute entlang der Gurzelenstrasse gepflanzt sind, können nicht dem Baumäquivalent angerechnet werden. Jedoch kann die Fläche, welche mit den Zypressen bepflanzt ist, der Grünfläche mit dem Faktor 1.2 angerechnet werden.

4 Die Grünflächenziffer von 10 % ist im Rahmen des Baugesuchs im Detail auszuweisen. Ebenso deren Gestaltung.

§14 Parkierung / Strassenraumgestaltung

[1]Die Anzahl Parkplätze für die Benutzer und Besucher werden im Rahmen des Baugesuchverfahrens festgelegt. Die Berechnung der Parkplatzzahl richtet sich nach Anhang III der kantonalen Bauverordnung.

[2]Sämtliche bestehende Parkplätze können weiterhin oberirdisch angeordnet werden. Parkplätze, welche neu erstellt werden sind unterirdisch anzuordnen.

[3]Entlang der Gurzelenstrasse sind die Grünflächen als Sichtschutz zu bepflanzen. Davon ausgenommen sind Bereiche für die Ein- und Ausfahrten der Grundstücke. Die Bepflanzung ist durch eine Wildhecke, unterbrochen mit Hochstammbäumen, zu erstellen.

§15 Etappierung

Das Baufeld A1 wird als erstes überbaut. Die Baufelder A2 und P1 werden in einer zweiten Etappe überbaut.

§16 Zwischennutzung Parzelle GB Nr. 712

Bei der Nutzung der Parzelle GB Nr. 712 handelt es sich ausdrücklich um eine Zwischennutzung des Geländes. Die bereits genehmigte Zwischennutzung wird auf eine maximale Dauer von sieben Jahren beschränkt. Während dieser Zeit wird die Parzelle GB Nr. 712 als Abstellfläche für Leergut und für die Fahrzeuge der Unternehmung benutzt. Das Referenzdatum für den Beginn der Zwischennutzung ist das Datum der Baubewilligung für den Asphaltplatz auf der Parzelle GB Nr. 712 vom 18. August 2018.

§17 Materialisierung der Gebäude

Die Materialisierung und Fassadengestaltung der Gebäude wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens festgelegt und erfolgt in Absprache mit der Baubehörde. Auf reflektierende Materialien ist zu verzichten, mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen.

§18 Belastete Standorte

[1] Die Grundstücke GB Nr. 708 und 483 sind im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet. Es handelt sich um den Standort 22.003.0121B, welcher im KbS als belasteter, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig eingestuft ist.

[2] Für die Rückbauarbeiten von belasteten Materialien ist ein Entsorgungskonzept zu erarbeiten, die Bauarbeiten sind fachlich zu begleiten.

[3] Baugesuche auf den Parzellen GB Nr. 708 und 483 sind dem Amt für Umwelt zur Beurteilung zuzustellen.

§19 Arealabschlüsse

Das gesamte Areal der Parzellen GB Nr. 483, 708, 712 wird umzäunt und ist auf der Nordseite mit den nötigen Arealabschlüssen gegen den Zutritt unbefugter Personen gesichert. Das Areal wird nach Torschluss mit einer Alarmanlage gesichert.

§20 Umwelt (Licht- und Lärmschutz)

Um die Umwelt nicht massgebend zu schädigen, wird ein Lärm- und Lichtschutzzeitfenster von abends 19.00 Uhr bis morgens 07.00 Uhr festgelegt. Während dieser Zeit wird das Licht auf das absolut notwendige Minimum beschränkt. Lichtquellen sind nach oben abzuschirmen.

§21 Abweichungen vom Plan

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung unwesentliche Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen sowie die schützenswerten nachbarschaftlichen Interessen gewahrt bleiben.

§22 Inkrafttreten

Der vorliegende Gestaltungsplan „Gurzelenfeld" und die vorliegenden Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.