Sonderbauvorschriften

Inhaltsverzeichnis:

1. Grundsätze
§ 1 Zweck
§ 2 Geltungsbereich und Inhalt
§ 3 Übergeordnete Rechtsgrundlage
2. Baubereiche
§ 4 Baubereiche
§ 5 Grenzabstände
§ 6 Anlagen und Bauteile ausserhalb der Baubereiche
§ 7 Anschlussgleise
§ 8 Höhenkoten
3. Gestaltung
§ 9 Gestaltung der Bauten
§ 10 Umgebungsgestaltung
§ 11 Hecken
4. Umwelt
§ 12 Bodenschutz
§ 13 Meteorwasser
§ 14 Gefahrenschutz Aare
§ 15 Lärmschutz
§ 16 NIS
5. Erschliessung
§ 17 Erschliessung
§ 18 Abstellplätze
6. Schlussbestimmungen
§ 19 Etappierung
§ 20 Ausnahmen
§ 21 Inkrafttreten

1. Grundsätze

§ 1 Zweck

1 Der Gestaltungsplan Aarenfeld – Oberer Schachen, Gretzenbach GB Nr. 2005 / 100 und Däniken GB Nr. 2060, regelt die Erweiterung des bestehenden Betriebes im Gebiet Aarenfeld-Oberer Schachen.

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

1 Der Geltungsbereich bezieht sich auf den im Plan mit einer schwarz gestrichelten Linie festgelegten Bereich.

2 Der Gestaltungsplan besteht aus den Sonderbauvorschriften und dem Plan Nr. 8685-01 im Massstab 1:500.

§ 3 Übergeordnete Rechtsgrundlage

1 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinden Gretzenbach und Däniken sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

2. Baubereiche

§ 4 Baubereiche

1 Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan eingetragenen Baubereiche errichtet werden. Zugänge zu Kellern oder Tiefgaragen und Treppen von Notausgängen sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.

2 In den Baubereichen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Baubereiche 1-4: Verarbeitung, Lager mit Verladerampen, Büro und zugehörige Nebenräume
- Baubereich 5: Garagen, 1-geschossige Gebäude für Nebenräume und Anlagen

3 In den Baubereichen sind folgende Gebäudehöhen zulässig:

- Baubereich 1: Gebäudehöhe max. 13.0 m,
- Baubereich 2: Gebäudehöhe max. 13.0 m,
- Baubereich 3: Gebäudehöhe max. 12.0 m, Verbindung mit Freihaltung für Gleisanschluss
- Baubereich 4: Gebäudehöhe max. 9.0 m
- Baubereich 5: Gebäudehöhe max. 4.5 m

4 Technische bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Treppenhaus, Technikraum sind bis zu einer Gesamtfläche von 150 m² zulässig und dürfen die maximale Gebäudehöhe und die maximale Gesamthöhe überschreiten. Dachaufbauten sind zu konzentrieren und in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einzubeziehen. Solaranlagen dürfen auf der gesamten Dachfläche erstellt werden.

5 Die Dachform ist frei.

6 Das Lichtraumprofil der Gleisanlage von 5.20 Meter ist unter dem Baubereich 3 freizuhalten.

§ 5 Grenzabstände

1 Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen keiner dinglicher Rechte, wenn der gesetzliche Abstand unterschritten wäre. Die Grenzabstände und Gebäudeabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten oder gemäss KBV §26 zu regeln. Gegenüber der Zonengrenze sind die Grenzabstände einzuhalten.

§ 6 Anlagen und Bauteile ausserhalb der Baubereiche

1 Ausserhalb der Baubereiche sind Anlagen der Infrastruktur wie z.B. Elektroanschlüsse, Erschliessung, Parkierung, Aussenraumgestaltung (Bepflanzung), Entwässerung, Signalisation und Werbeträger zulässig. Es gelten die einschlägigen kantonalen und kommunalen Vorschriften und Verordnungen.

2 Im Bereich Vordach sind jeweils Vordächer zulässig. Zusätzliche Überdachungen im Bereich der Parkierung und der Vorplätze sind generell zulässig, soweit die einschlägigen kantonalen und kommunalen Vorschriften und Verordnungen eingehalten werden.

3 Das Areal kann mit einem Zaun geschützt werden. Die maximale Höhe des Zaunes beträgt 2.0 m. Die genaue Lage und Höhe des Zaunes ist im Umgebungsplan im Baugesuchsverfahren festzulegen.

§ 7 Anschlussgleise

1 Die bestehenden Anschlussgleise zum KKG, zum Unterwerk Gösgen auf GB Nr. 917 und zur Brücke Schachen Niedergösgen werden beibehalten und freigehalten. Der Betrieb ist immer sicherzustellen.

2 Das bestehende Anschlussgleis zur Südseite der bestehenden Halle wird beibehalten und steht für die Bahntransporte zur Verfügung.

§ 8 Höhenkoten

1 Die im Plan eingetragenen Koten neu gestaltetes Terrain sind +/- 1.0 m einzuhalten ausser für Zugänge in Keller oder befahrbare Rampen.

3. Gestaltung

§ 9 Gestaltung der Bauten

1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass ein befriedigendes Gesamtbild entsteht. Auffällige Farben und Materialien (z.B. reflektierende Fassaden) sind nicht zulässig.

2 Der Baubehörde ist im Baubewilligungsverfahren ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.

§ 10 Umgebungsgestaltung

1 Die Grünbereiche sind als extensive Böschungen anzulegen oder im natürlichen Zustand zu belassen.

2 Die Bepflanzung ist mit einheimischen, standortgerechten Heckensträuchern und Hochstammbäumen (Laubbäume) vorzunehmen.

3 Im Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsplan mit der Angabe der Anzahl, Lage und Art der Bepflanzung, der Entsorgungseinrichtungen und der Materialisierung der Erschliessungsflächen einzureichen.

4 Die im Plan eingetragenen Bäume sind bei einem Abgang zu ersetzen.

§ 11 Hecken

1 Die bestehenden Hecken innerhalb des Geltungsbereiches werden gerodet und entlang der Zonengrenze am Westrand mindestens in gleicher Fläche wieder gepflanzt. Die westseitige Hecke ist mindestens bis zur jeweiligen südlichen Fassadenflucht der betreffenden Bauetappe zu pflanzen.

2 Der Baubehörde ist im Baubewilligungsverfahren die Pflanzliste zur Genehmigung einzureichen.

4. Umwelt

§ 12 Bodenschutz

1 Mit dem Bauvorhaben wird Ober- und Unterboden beeinträchtigt. Bei einer grösseren Bauetappe, bei welcher minimal 5'000 m² gewachsener Boden beansprucht wird, ist ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten. Vor der Baubewilligung ist dieses durch die Fachstelle Bodenschutz im Amt für Umwelt zu genehmigen.

2 Das Bodenschutzkonzept ist Bestandteil der verbindlichen Submissionsunterlagen.

3 Für die Umsetzung der Bodenschutzmassnahmen in der Planungs- sowie während der Bauphase ist durch die Bauherrschaft eine bodenkundliche Baubegleitung durch eine anerkannte Fachperson zu bestimmen, welche durch die Fachstelle Bodenschutz bestätigt werden muss. Diese hat die Interessen des Bodenschutzes in allen Phasen des Projektes wahrzunehmen und ist weisungsberechtigt.

§ 13 Meteorwasser

1 Das neu anfallende Meteorwasser ist im Areal gemäss den einschlägigen Vorschriften oberflächlich mit durchlässigem Oberbau über eine Bodenschicht zu versickern oder in zweiter Priorität der Aare zuzuführen. Dazu ist im Baubewilligungsverfahren ein entsprechender Nachweis einzureichen.

2 Die neuen Flachdächer sind als extensiv begrünte Dachflächen auszuführen (nährstoffarmes Substrat, einheimische standortgerechte Pflanzen).

§ 14 Gefahrenschutz Aare

1 Entlang der Aare sind Abtiefungen zu minimieren. Bei der Projektierung von Bauten ist ein Hochwasser der Aare (HQ100) mit Einrechnung eines Freibordes von 0.5 m für das Gebiet (Kote 379.80 m.ü.M.) zu berücksichtigen. Beim Baugesuch sind geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz aufzuzeigen, wenn eine Gefährdung zu erwarten ist.

§ 15 Lärmschutz

1 Im Gestaltungsplangebiet wird rund um die Uhr gearbeitet. Vorsorgemassnahmen zur Minimierung der Emissionen sind im Rahmen des Baugesuches aufzuzeigen (z. Bsp. Öffnungen der Gebäude zur Innenseite des Areals).

2 In der Nachtperiode (19.00-07.00) sind interne und externe Transporte auf ein Minimum zu reduzieren.

§ 16 NIS

1 Entlang der Starkstromleitung ist 5m ausserhalb des äussersten Leiters (total ab Achse ca. 14.2 m) eine Bewilligung für Gebäude des Eidgenössischen Starkstrominspektorates nötig (Leitungsverordnung). Es sind die Abstandsvorschriften für Beleuchtungskandelaber und Signalisationen einzuhalten.

2 Im bezeichneten Bereich des Anlagegrenzwertes NIS sind Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) nicht gestattet, wo sich Personen dauernd aufhalten. Der Nachweis hat im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

5. Erschliessung

§ 17 Erschliessung

1 Die Erschliessung erfolgt über die Sandackerstrasse.

§ 18 Abstellplätze

1 Die erforderlichen Parkplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Sie richten sich nach § 42 der Bauverordnung

2 Es sind gedeckte Velo- und Mofaabstellplätze zu erstellen. Die Zahl richtet sich nach der SN-Norm 640065.

3 Die neuen Parkplätze der Personenwagen sind in einem Oberbau aus versickerungsfähigem Material zu erstellen.

6. Schlussbestimmungen

§ 19 Etappierung

1 Die geplanten Bauvorhaben können gestaffelt realisiert werden. Die Etappierung hat von Norden nach Süden zu erfolgen.

2 Die landwirtschaftliche Nutzung ist bei unbebauten Grundstücksteilen beizubehalten, welche auch nicht als Umgebungsflächen (Versickerung, Hecken, etc.) benötigt werden.

§ 20 Ausnahmen

1 Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder hygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 21 Inkrafttreten

1 Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.