

Sonderbauvorschriften Erschliessungs- und Gestaltungsplan Tschäppelisacker mit Verlegung Bipperkanal

Gestützt auf die §§14 und 44 - 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Oensingen folgende mit dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan Tschäppelisacker mit Verlegung Bipperkanal verbundenen Sonderbauvorschriften:

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan Tschäppelisacker mit Verlegung Bipperkanal bezweckt die Erstellung eines zusammenhängenden Produktions- und Distributionszentrums für Lebensmittel, die Festlegung der Erschliessung und Parkierung sowie die Verlegung des Bipperkanals.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rot punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

Art. 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Oensingen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Sonderbauvorschriften

Art. 4 Nutzung

- Das vom Erschliessungs- und Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist eine Industriezone gemäss §14 des Zonenreglementes von Oensingen.
- Zulässig sind Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe zur Produktion, Lagerung und Verteilung von Gütern, dazu notwendige Betriebsräume und betrieblich bedingte Nebenbauten, Sozialräume sowie betriebsnotwendige Wohnungen für Abwärts- und Sicherheitsdienst sowie für technische Dienste. § 14 Abs. 2 und 3 des Zonenreglementes der Einwohnergemeinde Oensingen findet keine Anwendung.

Art. 5 Bauvorschriften

- Die Industriebauten sind innerhalb der auf dem Plan bezeichneten Baufelder A, B und C zu erstellen.
- Die Überbauungsziffer darf über alle Baufelder gerechnet maximal 85% betragen.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt an der Traufe 20.0 m. Technisch bedingte Dachbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten, sind aber architektonisch befriedigend zu gestalten.
- Die Grünflächenziffer muss pro Baufeld im Minimum 10% betragen. Hochstämmige, standortgerechte Bäume werden pro Baum mit 30 m² Grünfläche angerechnet. Extensiv begrünte Flachdächer und versickerungsfähige Parkplätze werden der Grünflächenziffer angerechnet.
- Innerhalb der Baufelder ist bei geschlossener Bauweise der Grenzabstand aufgehoben. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Geltungsbereiches sind die ordentlichen Grenzabstände gemäss § 24 und Anhang II KBV einzuhalten.
- Der Gestaltungsplanperimeter ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV zugeordnet.

Art. 6 Etappierung

- Das Baufeld A wird etappenweise in mehreren Jahren überbaut.
- Die Baufelder B und C können unabhängig voneinander und von Baufeld A in verschiedenen Etappen überbaut werden.

Art. 7 Gestaltung

Die Überbauungen haben auf den einzelnen Baufeldern als architektonisch gestaltete Einheiten in Erscheinung zu treten. Allfällige Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen. Die Materialwahl und die Farbgebung der Fassaden haben zur Vereinheitlichung der äusseren Erscheinung und zur Integration ins Landschaftsbild beizutragen. Die Materialwahl und Farbgestaltung sind der Baukommission zur Begutachtung einzureichen.

Art. 8 Umgebungsgestaltung

Die auf dem Plan festgelegten Baumpflanzungen sind richtungsweisend. Es sind hochstämmige, standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die genaue Anzahl und Lage der Bäume und die Umgebungsgestaltung der Gebäude ist im Baugesuchverfahren zu regeln. Bei der Umgebungsgestaltung ist die naturschutzfachliche Begleitung sicherzustellen.

Art. 9 Abfallentsorgung

Die für die Abfallentsorgung notwendigen Infrastrukturanlagen sind auf den jeweiligen Baufeldern zu erstellen. Lage, Grösse und Gestaltung der Anlagen ist im Baugesuchverfahren aufzuzeigen.

Art. 10 Verkehrserschliessung

- Die Verkehrserschliessung hat über die Dünner- und die Ostringstrasse zu erfolgen.
- Dazu sind die beiden bestehenden Teilstücke der Ostringstrasse zu erweitern und gemäss Plan zu verbinden. Die Strassenverbindung ist auf 7.0 m auszubauen und darin integriert ist ein Fussgängerbereich von 1.3 m auf der Kanalseite zu markieren.
- Die im Plan dargestellten privaten Erschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Lage und Ausdehnung werden im Baugesuchverfahren ausgelegt.
- Im Bereich der privaten Erschliessungsanlagen sind Nebenbauten wie Velounterstände, Abfallentsorgungsanlagen, Tankstellen, etc. zugelassen. Diese werden im Baugesuchverfahren aufgezeigt.
- Die auf dem Perimeter angesiedelten Betriebe nutzen nach Möglichkeit die Eisenbahn für den Transport ihrer Produkte.
- Die Betriebe setzen für den Transport ihrer Angestellten Sammeltransporte ein und sorgen durch geeignete Massnahmen dafür, dass sie auf die Benutzung des Privatautos verzichten, soweit dies aufgrund der Arbeitszeiten und der Wohnorte der Angestellten zumutbar ist.

Art. 11 Erschliessung mit Werkleitungen

- Der Gestaltungsplanperimeter ist gemäss rechtsgültigem Generellem Kanalisationsprojekt in die vorhandenen und geplanten öffentlichen Schmutzwasser- und Meteorwasserleitungen zu entwässern. Die erforderlichen privaten Leitungen sind im Baugesuchverfahren aufzuzeigen.
- Die öffentlichen Wasserleitungen sind gemäss Plan zu ergänzen. Die notwendigen privaten Leitungen mit zusätzlichen Hydranten gemäss Vorschriften der SGV sind im Baugesuchverfahren aufzuzeigen.

Art. 12 Parkierung

- Die im Plan eingetragenen Abstellplätze sind bzgl. Anzahl und Lage sinngemäss verbindlich. Ihre definitive Zahl wird unter Nachweis des Bedürfnisses im Baugesuchverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBV und dem jeweiligen Stand der Etappierung.
- Die Abstellplätze sind nach Möglichkeit versickerungsfähig (Rasengittersteine, Mergel, Kies) auszubilden.
- Sofern die im Plan eingezeichneten oberirdischen Abstellplätze aufgrund zukünftiger Überbauungen oder allfälliger Erweiterungsbauten verlegt werden müssen, ist eine Verlegung der Abstellplätze möglich. Die Parkierung in eine unterirdische Einstellhalle ist dann zumal zu prüfen.
- Für Mopeds und Velos müssen für die jeweilige Belegschaft angepasste Abstellplätze sichergestellt werden.

Art. 13 Verlegung des Bipperkanals

- Der Bipperkanal wird im Gestaltungsplanperimeter neu parallel zur Autobahn und der Böschungunterkante des Autobahnzubringers geführt.
- Der Bipperkanal ist auf der Seite der Industriezone hochwassersicher zu erstellen (HQ100). Dazu ist die westliche Böschungsoberkante auf die Kote von 457.25 müM auszubauen. Werden die Hochbauten im Gestaltungsplanperimeter hochwassersicher erstellt (Kote der Erdgeschosse, Lichtschächte und Einfahrten in Untergeschosse minimal 457.25 müM) kann die Böschungsoberkante auf 456.75 müM erstellt werden. Der Kanalquerschnitt ist in den Schemaschnitten A-A und B-B orientierend dargestellt. Die genauen Masse werden im Detailprojekt festgelegt.
- Im Bereich der Baufelder A und B dürfen die Uferböschungen nicht humusiert werden, sondern sind mit magerem Unterbodenmaterial auszubilden.
- Die Kanalsohle ist mit einer 0.30 m dicken Lehmschicht abzudichten und diese wiederum mit einer rund 0.40 m dicken Kiesschicht abzudecken. Die Sohlengestaltung ist in den Schemaschnitten A-A und B-B wegweisend dargestellt.
- Die Einwohnergemeinde Oensingen wird verpflichtet, bei einem Ausbau oder einer Veränderung der Nationalstrasse den Bipperkanal innerhalb der Nationalstrassenbaulinie mit noch festzulegenden, geeigneten technischen Massnahmen gegenüber der Nationalstrasse allenfalls auf eigene Kosten anzupassen.
- Die notwendigen wasserbaulichen Bewilligungen werden der Gemeinde zu gegebener Zeit vom kantonalen Amt für Wasserwirtschaft erteilt.

Schlussbestimmungen

Art. 14 Ausnahmen

Die Baukommission kann 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.

Art. 15 Inkrafttreten

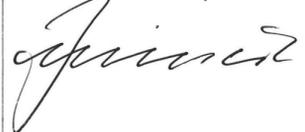
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Auflage und Genehmigungsvermerke

Auflage vom 12.08.1999 bis 11.09.1999

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Oensingen
Oensingen, 16. August 1999 und 27. September 1999

Der Gemeindepräsident :



Der Gemeindegemeinschafter :



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

Gemäss RRB Nr. **2253** vom 23. Nov. 1999



Der Staatsschreiber :

