

KANTON SOLOTHURN

GEMEINDE OENSINGEN

GESTALTUNGSPLAN

ZENTRUMSÜBERBAUUNG IM MÜHLEFELD WEST, SCHILD B

30.08.2002

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

A. PLANUNGSZWECK

- § 1 Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt eine Erweiterung der Zentrumsbildung (Dorfkern), basierend auf dem vom Gemeinderat am 14. Januar 1991 beschlossenen Gestaltungsrichtplan, sowie die Ergänzungen der Sonderbauvorschriften des Gestaltungsrichtplanes mit Beschluss des Gemeinderates vom 26. August 1996, und dem rechts-gültigen Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften vom 24. März 1998, RRB 627

B. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet, umfassend die Parzellen GB Nr. 415, 416 und 417.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften für die Geschäftszone 3-geschossig der Gemeinde Oensingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

C. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 4 Nutzung

Das vom Plan erfasste Gebiet liegt in der Geschäftszone 3-geschossig.

§ 5 Ausnützung

Die Ausnützungsziffer des Schildes B beträgt maximal

$$AZ = 0.89$$

- Die anrechenbaren Bruttogeschossflächen richten sich nach dem Profil-Schnitt
- Die Wohnfläche beträgt 25% - 40% der AZ.
- Mindestens 2/3 der Autoabstellplätze sind in unterirdischen Einstellhallen.

*Wohnanteil nach
Lsbp. Nachweis im
Anhang*

§ 6 Massvorschriften

Abs. 1 Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Mass-Beschränkungen (Gebäudetiefe) und den zulässigen Geschosshöhen. Diese dürfen – unter Vorbehalt § 9 – nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan dadurch nicht in den Grundzügen verändert wird.

Abs. 2 Die im Gestaltungsplan als 3-geschossig bezeichneten Baukörper werden als Einzelgebäude betrachtet.

§ 7 Grenz- und Gebäudeabstände

Abs. 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes keiner beschränkt dringlicher Rechte. Wo dies im Plan angezeigt ist, sind die Fassaden mit unterschrittenem Gebäudeabstand entsprechend der Weisung der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) auszubilden. Die Baubehörde hat die Gesuche diesbezüglich vor der Erteilung der Baubewilligung der SGV zu unterbreiten. Ferner hat sie die, durch die Unterschreitung entstehenden wohnhygienischen Auswirkungen (Einsicht, Beschattung, Lichtenzug etc.) im Detail zu prüfen und beim Entscheid zu berücksichtigen.

Abs. 2 Im Bereich der Anlieferung ist ein Vordach bis an die Mühlefeldstrasse zulässig, wenn im Grundbuch ein Mehrwertverzicht eingetragen ist.

§ 8 Gebäudehöhe

- Abs. 1 Die max. Gebäudehöhe der 3-geschossigen Baukörper (nach KBV §18: 4-geschossig) beträgt 11.40 m plus 1.50 m für das Attikageschoss.
- Abs. 2 Sockelgeschoss (nach KBV §18: 2-geschossig) max. 5.50 m.
- Abs. 3 In der 1. Bauetappe ist im Bereich der Anlieferung auf der Südseite, sowie entlang des Sternenweges das Sockelgeschoss bis max. 7.0 m zulässig.

§ 9 Kleinbauten, Balkone

Oeffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten (Wintergärten) bis zu 20 m² Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, sowie Balkone, sind im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zugelassen.

§ 10 Fussgängerzone / Sockelgeschoss

Für die einzelnen Baubereiche gelten die nachfolgenden Vorschriften:

- Abs. 1 Zur Fussgänger-Zone hin ist ein Arkadenvordach von min. 3.0 m Breite vorgesehen.
- Abs. 2 Die Sockelgeschoss-Flachdachfläche ist zu begrünen. Oblichter sind im bezeichneten Bereich in Nord-Südrichtung mit einer max. Höhe von 2.50 m ab max. Gebäudehöhe erlaubt.
- Abs. 3 Im Schnittpunkt der West-Ost Fussgängerachse und dem Sternenweg ist im Rahmen des Baugesuchs mit Einbezug der Einwohnergemeinde eine Platzgestaltung zu projektieren.

§ 11 Gestaltung

Im ganzen Gestaltungsplangebiet soll eine einheitliche, zeitgemässe Architektur angestrebt werden.

- Abs. 1 Dachform
Es sind Flachdächer, flache Pultdächer oder Tonnendächer zugelassen. Flachdächer sind begehbar oder begrünt.
- Abs. 2 Fassade
Der Fassadenfarbton wird dem Schild C angeglichen. Damit wird eine Einheit mit Schild C erreicht.

§ 12 Erschliessung

- Abs. 1 Es sind behinderten gerechte Erschliessungsanlagen zu erstellen.
- Abs. 2 Die Zufahrt zur Laderampe (Anlieferung) des Verkaufsladens erfolgt über die Mühlefeldstrasse.
- Abs. 3 Es ist eine Garageneinfahrt (Ein-/Ausfahrt) von der Mühlefeldstrasse aus geplant.

§ 13 Lärmschutz

- Abs. 1 Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (LSV) zugeteilt.
- Abs. 2 Für die an der Mühlefeldstrasse gelegene Anlieferung, ist die Einhaltung der Empfindlichkeitsstufe II, respektiv III der Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (LSV) für die benachbarten Wohn-, respektiv Geschäftszonen im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- Abs. 3 Es sind lärmarme Aggregaten zur Heizung, Lüftung und Kühlung auszuwählen. Bei deren Plazierung ist auf einen geeigneten Standort bezüglich Lärmschutz zu achten.

§ 14 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benutzung aller gemeinsamen Einrichtungen durch die Bewohner des Bauschildes B, wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspiel- und Erholungsplätze sowie Aufenthaltsräume, ist zu dulden.

Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Im Falle einer Abparzellierung sind diese Anmerkungen auf das neue Grundstück zu übertragen.

§ 15 Abstellplätze

Die erforderlichen Parkplätze werden im Anhang ausgewiesen. Die oberirdischen Parkplätze sind im Gestaltungsplan definiert. Für Mopeds und Velos müssen ausreichend Abstellplätze sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

§ 16 Kehrlichtbeseitigung

Die Kehrlichtbeseitigung hat zentralisiert an der Bienkenstrasse und Mühlefeldstrasse zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte, Abstellplätze für Container vorzusehen.

§ 17 **Bepflanzung**

Die im Plan und in der Legende eingetragenen Bäume gelten in ihrer ungefähren Lage als verbindlich.
Der definitive Standort wird an Ort und Stelle entschieden. Es sind vorwiegend standortgerechte und einheimische Hochstamm-Bäume zu verwenden.

§ 18 **Meteorwasserversickerung**

Auf den Dach-, Park- und Strassenflächen ist ein Retentionsvolumen zu schaffen.
Dachwasser, Platzwasser der Fussgängerbereiche, Meteorwasser der Veloabstellplätze (Seite Sternenweg) und der Kundenparkplätze (entlang Bienenstrasse) sind versickern zu lassen.
Für die Versickerungsanlagen ist im Baubewilligungsverfahren eine Bewilligung des Amtes für Umweltschutz einzuholen.

§ 19 **Energieerzeugung**

Die Energieerzeugung des Bauschildes B hat zentral in max. 3 Gemeinschaftsanlagen zu erfolgen.
Im Energiekonzept sind Optimierungen der Gebäudekörper und technischen Anlagen hinsichtlich der Senkung des Energieverbrauches anzustreben.

§ 20 **Bauetappen**

Die Ueberbauung wird in max. 3 Bauetappen realisiert.
Die Fussgängerverbindung zwischen dem Sternenweg und dem Schild A ist nach der Vollendung der ersten Bauetappe stets zu gewährleisten.
Die Reihenfolge der 2. und 3. Bauetappe ist nicht zwingend.

§ 21 **Ausnahmen**

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von den einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben

§ 22 **Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Dadurch verliert der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften vom 24. März 1998, RRB 627, seine Rechtskraft.

Oeffentliche Planaufgabe vom:

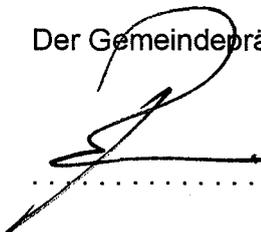
04. Oktober bis 03. November 2002

Genehmigt durch den Gemeinderat am:

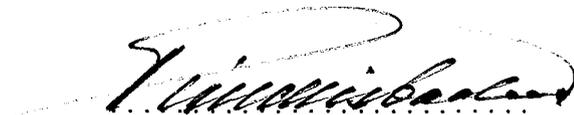
23. SEP. 2002

EINWOHNERGEMEINDE OENSINGEN

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn,

mit Beschluss RRB-Nr. **406**

vom **10. März 2003**

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrschler



ANHANG ZU DEN SONDERBAUVORSCHRIFTEN

I. GRUNDSTÜCKFLÄCHEN

GB Nr.	415	3'751 m2
	416	3'698 m2
	417	<u>2'039 m2</u>
TOTAL		9'488 m2

II. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN

	BGF für AZ	Brutto- Wohnfläche
1. Bauetappe		
EG	4'188 m2	
ANLIEFERUNG	233 m2	
2. Bauetappe		
EG	664 m2	
1. OG	664 m2	308 m2
2. OG	664 m2	308 m2
ATTIKA		465 m2
3. Bauetappe		
EG	664 m2	
1. OG	664 m2	308 m2
2. OG	664 m2	308 m2
ATTIKA		465 m2
TOTAL Bruttogeschossfläche	8'405 m2	2'162 m2

III. BERECHNUNG DER AUSNÜTZUNGSZIFFER

$$\frac{\text{BGF}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{8'405 \text{ m}^2}{9'488 \text{ m}^2} = 0.886$$

IV. **PARKPLATZNACHWEIS** (Kant. Bauverordnung § 42)

Abstellfläche für Motorfahrzeuge

TOTAL VERKAUFSFLÄCHE
(Erdgeschoss) netto ca 4120 m2

1 Arbeitsplatz / 25 m2 Nettoladenfläche = 165 AP

Parkplätze

Beschäftigte: 2.5 Arbeitsplätze = 1 PP 66 PP

Besucher: 1.2 Arbeitsplätze = 1 PP 138 PP

TOTAL DIENSTLEISTUNGSFLÄCHE
(Obergeschosse) ca. 1430 m2

1 Arbeitsplatz / 25 m2 BGF = 57 AP

Parkplätze

Beschäftigte: 2.5 Arbeitsplätze = 1 PP 23 PP

Besucher: 4 Arbeitsplätze = 1 PP 14 PP

./ 10% Abminderung durch Mehrfachnutzung
und leistungsfähige öffentliche Verkehrsmittel -22 PP

TOTAL WOHNFLÄCHE ca. 2160 m2

1 Abstellplatz für 100 m2 BGF 22 PP
Besucher 10% 3 PP

Lagerflächen / Nebenräume UG/EG/OG
Parkplätze

Parkplätze 244 PP

Nach detailliertem Ausführungsprojekt sind
Abweichungen von +/- 10% möglich.

PP – NACHWEIS

TOTAL ober- und unterirdische PARKPLÄTZE 238 PP

V. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Die positiv beurteilte Umweltverträglichkeit (UVP 1997/98), mit damals 260 ausgewiesenen Parkplätzen, ist nach wie vor gewährleistet.

VI. KINDERSPIELPLATZ

$$15\% \times 2160 \text{ m}^2 = 324 \text{ m}^2$$

VII. GRÜNFLÄCHENZIFFER

Grünfläche Erdgeschoss (ohne Parkplätze)	827 m ²
Hochstamm-Bäume 36 Stk à 30m ²	<u>1'080 m²</u>

TOTAL Grünfläche	1'907 m ²
------------------	----------------------

$$\frac{1'907 \text{ m}^2}{9'488 \text{ m}^2} = \underline{0.20}$$