

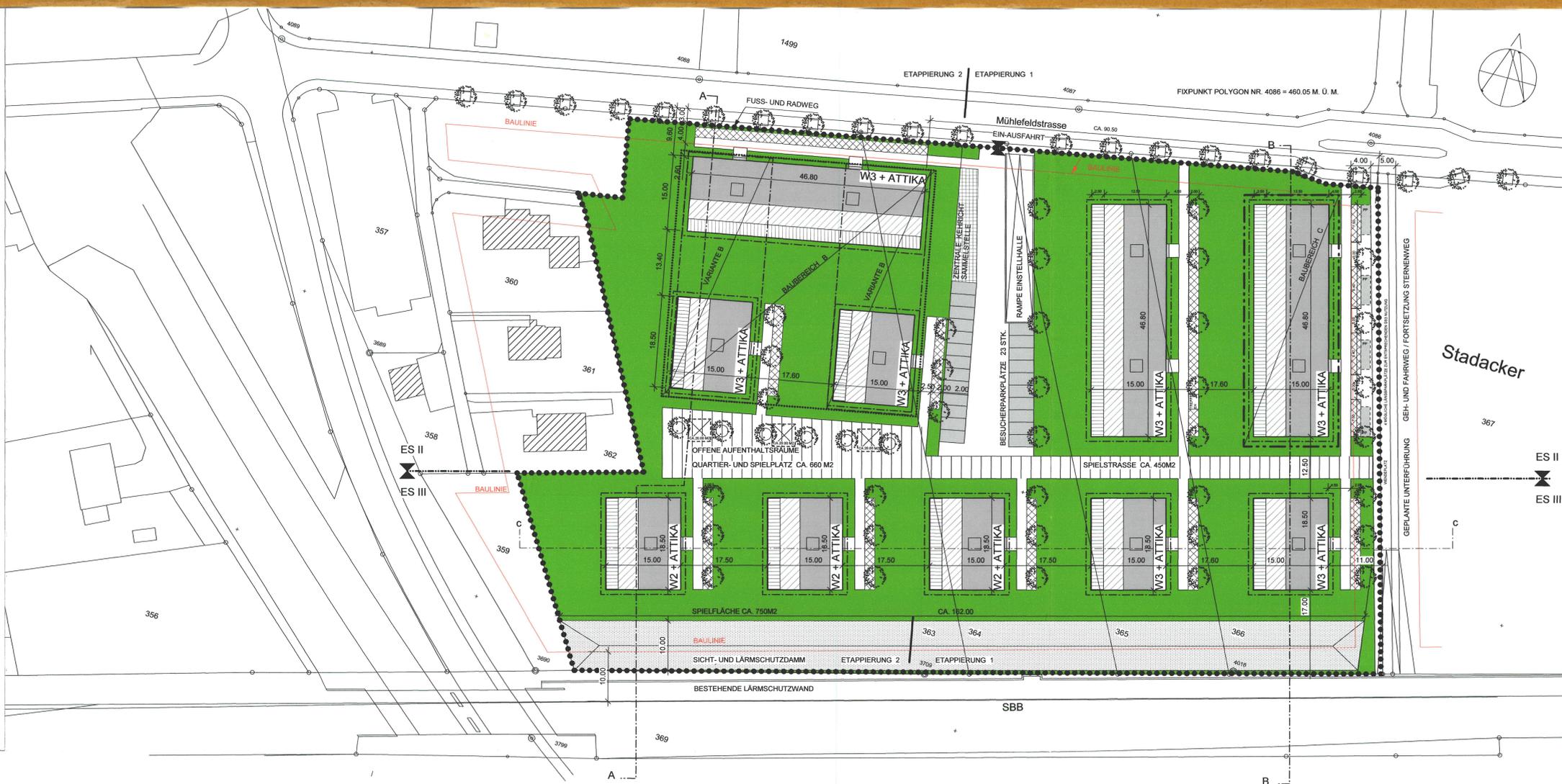
GESTALTUNGSPLAN STADACKER

1:500

MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN ÄNDERUNG DER LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSSTUFEN

LEGENDE: GELTUNGSBEREICH, BAUFELDER, TERRASSE / ATTIKA, BALKONBEREICH, ERSCHLIESSUNG, PARKPLÄTZE, SICHT- UND LÄRMSCHUTZDAMM, BAULINIE, BAUBEREICH B, BAUBEREICH C, EINGESCHOSSIGE NEBENBAUTEN, ZENTR. KEHRRICHTSAMMELSTELLE, HOCHSTÄMMIGE EINHEIMISCHE BÄUME, QUARTIER- UND SPIELPLATZ, GRÜNFLÄCHE, DER NACHFÜHRUNGSGEOMETER:

ÖFFENTLICHE AUFLAGE: 01.07.-01.08.2004 Für die Richtigkeit des Grundbuchplanauszuges GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT: 27.10.2004, 02. Aug. 2004 Der Nachführungsgeometer DER GEMEINDEPRÄSIDENT: CSB + Partner, DER GEMEINDESCHREIBER: A.L.K., GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT MIT RRB NR. 1880, 14. Sep. 2004, DER STAATSSCHREIBER: Dr. K. Ebnischer, PLANVERFASSER: Dubsch & Arthor, PLAN.NR.: 2002-32/001, GEZ.: mf, DATUM: 16.03.2004, ÄNDERUNG: 15.06.2004



Sonderbauvorschriften:

§ 1 Zweck: Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Ort- und Quartierbild eingebetteten Wohnüberbauung. Allgemeine Quartier- bzw. Spielplätze, Lärmschutzmassnahmen und verkehrsfreie Siedlungsstrukturen bezwecken eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität.

§ 2 Geltungsbereich: Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung: Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Oensingen und die kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Nutzung: Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet umfasst Wohn- und Geschäftszonen (W2/W3/Gs3). Im Baubereich C sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen wie Büros, Arztpraxen und Kiosk möglich.

§ 5 Ausnützung: Zwei- und dreigeschossige Bauweise. Attikageschosse sind zulässig. Die maximale Ausnützung (Az) ergibt sich aus den maximal zulässigen Gebäudegrundflächen (innerhalb der Baufelder) und Geschosshöhen. Mit dem Gestaltungsplan Stadacker wird die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF), auf maximal 10'381 m2 festgesetzt. Die maximale Az beträgt gerundet: 0.61.

§ 6 Massvorschriften: Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern und den zulässigen Geschosshöhen. (Die maximale Ausnützung gemäss § 5, ist einzuhalten.) Diese dürfen unter Vorbehalt von § 7 nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig, sofern dadurch nicht nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan in den Grundzügen nicht verändert wird.

§ 7 Kleinbauten: Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

§ 8 Baubereiche: Für den Baubereich B, besteht die Möglichkeit, die Ausrichtung der Bauten zu ändern. Ausnützung, Form und Grösse richtet sich nach der im Plan festgelegten Baufeldern.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände: Eingeschossige Nebenbauten können im gleichnamigen Baubereich, gegenüber Hochbauten im Geltungsbereich, Grenz- und Gebäudeabstände unterschreiten. Auflagen der Solothurnischen Gebäudeversicherung bleiben vorbehalten.

§ 10 Erschliessung: Die Verkehrserschliessung ist über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen zu achten.

§ 11 Gemeinschaftsanlagen: Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Besucherparkplätze, Kinderspiel- und Aufenthaltsplätze und dgl. ist zu dulden. Der Unterhalt obliegt den Grundeigentümern.

§ 12 Abstellplätze: Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Ihre definitive Zahl wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBV. Alle Pflichtparkplätze sind unterirdisch, alle Besucherparkplätze oberirdisch anzuordnen. Für Mopeds und Velos sind die entsprechenden Flächen in Anordnung und Stellung ausgewiesen ( eingeschossige Nebenbauten).

§ 13 Kehrlichtbeseitigung: Die Kehrlichtsammelstelle hat zentral zu erfolgen, die entsprechenden Flächen sind bezeichnet.

§ 14 Etappierung: Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. Im Baugesuchsverfahren ist aufzuzeigen, dass die Etappierung zweckmässig erfolgt.

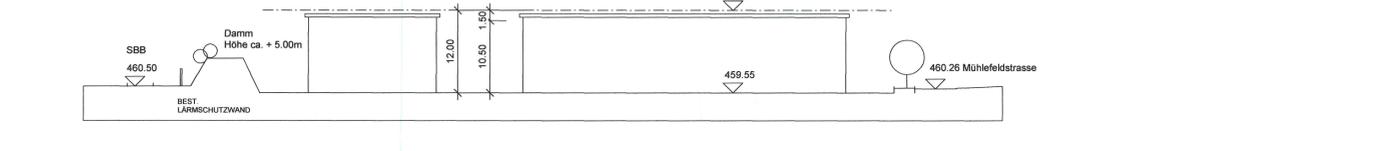
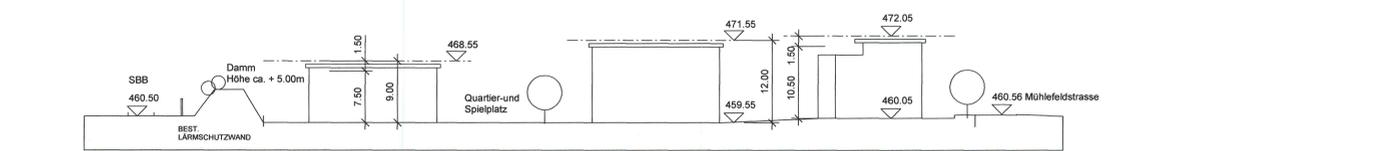
§ 15 Grünflächenziffer: Die minimale Grünflächenziffer beträgt 40 % über das ganze Gebiet.

§ 16 Lärmschutz: Die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II, gilt im ganzen Geltungsbereich. Entlang der Bahnlinie wird die erste Bautiefe von 40 m, in die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III aufgestuft. ( Infolge erhöhter Belastung durch die SBB). Mit dem Baugesuch ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der entsprechenden Lärmempfindlichkeitsstufe einzureichen.

§ 17 Höhenangaben: Von den angegebenen Höhenkoten kann um +/- 30 cm abgewichen werden. Die max. Höhen von 12 m (W3 + Attika), sowie 9 m (W2 + Attika), gemäss KBV §18, sind einzuhalten.

§ 18 Ausnahmen: Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngygienschen 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 werden.

§ 19 Inkrafttreten: Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.



Stadacker

ES II, ES III

SBB-Trasse, Fuss- und Radweg