

Die öffentliche Auflage vom 11. November 2004 bis 10. Dezember 2004
 Plan mit der Änderung betreffend Rampe zur Tiefgarage gemäss RRB 2005/1867

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet am 8. November 2004
 (1. Variante Tiefgarage oben)

Genehmigt vom Gemeinderat am 11. November 2004
 der Ammann: [Signature]
 der Gemeindegemeinschaft: [Signature]

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1867 vom 6. Sep. 2005

der Staatsschreiber: Dr. K. [Signature]
 Für die Richtigkeit des Grundbuchplanauszuges
 Oensingen, 29. Sep. 2005
 Der Nachführungsgemeter: [Signature]

GESTALTUNGS- UND ERSCHLISSUNGSPLAN "LENZ"; PARZ.- NR. 566 4702 OENSINGEN

BAUHERRSCHAFT: MIT BELIEGENDER VOLLMACHT ZU GRUNDBUCH NR. 566, OENSINGEN
 YVONNE RÜTSCHÉ
 MARSCHALKENSTRASSE 22
 4054 BASEL

ARCHITEKTIN: YVONNE RÜTSCHÉ
 DIPL. ARCHITEKTIN HTL
 MARSCHALKENSTRASSE 22
 4054 BASEL
 TEL. 061 281 44 44
 FAX 061 281 44 45

REVISIONEN:

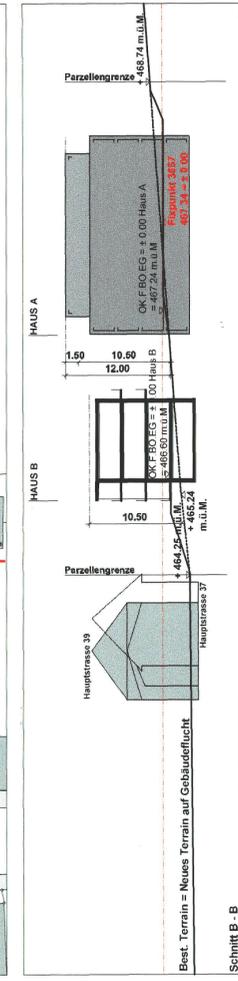
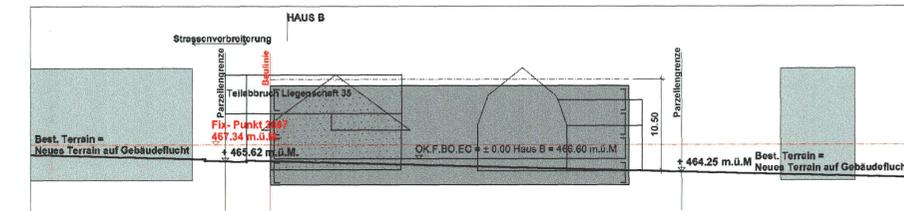
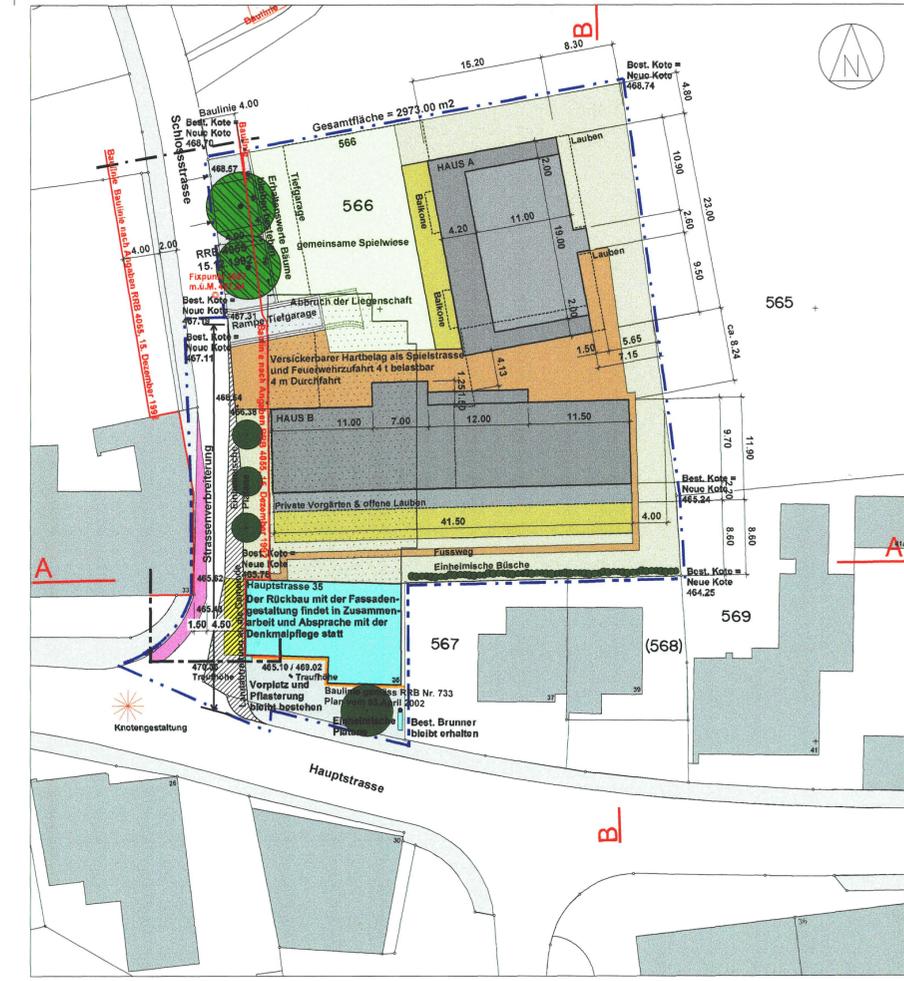
GESTALTUNGS- UND ERSCHLISSUNGSPLAN; LAENG- UND QUERSCHNITT MST. 1:500
 OBJEKT NR: 111/04 PLAN NR. 001 FORMAT: 780 x 330 mm GEZ: 14.04.04 24.08.04 16.09.04 26.10.04

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich
- bestehendes Bauernhaus Hauptstrasse 35
- gemeinsame Spielwiese
- Abbruch bestehendes Oekonomoie Gebäude Hauptstrasse 35
- Teilabbruch best. Bauten
- Baubereich der 3-geschossigen Wohnbauten (Haus A und Haus B)
- Attika (Haus A)
- Baubereich für unterirdische Einstellhalle. Der äusseren Abgrenzungsbereich ist definitiv in Baubewilligungsverfahren festzulegen mind. 20 PP.
- auskragende Balkone und Lauben
- interne Fusswegverbindungen, Spielstrasse und Feuerwehruzufahrt (versickerbarer Hartbelag)
- private Vorgärten
- gemeinsame begrünte Flächen
- Bereich für oberirdische Besucherparkplätze. Genaue Lage und Anzahl wird im Bewilligungsverfahren festgelegt
- Velo-, Moped- und Kehrrihtstellplatz
- bestehendes Bauernhaus Hauptstrasse 35, bleibt in seinem äussern Erscheinungsbild und soweit möglich in seiner Substanz erhalten.
- Vorplatz und Pflasterung bleibt bestehen
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Besucherparkplätze
- Pflanzung höchstämmiger einheimischer Laubbäume
- Pflanzung von einheimischen Büschen
- erhaltenswerte Bäume bleiben bestehen
- bestehender Brunnen

Orientierungsinhalt

- Baulinie gemäss RRB Nr. 733 Plan vom 03. April 2002
- Baulinie gemäss RRB 4055, 15. Dezember 1992
- öffentliches Trottoir / Fussweg
- Trottoirverbreiterung respektive Verlängerung, gemäss RRB 4055, 15. Dezember 1992
- Strassenverbreiterung / Landabtretung an die Gemeinde



Sonderbauvorschriften

- § 1 Zweck**
 Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung von Wohnbauten die sich gut in das Orts- und Quartierbild einfügen. Die Wohnüberbauung hat hohe Wohn- und Siedlungsqualität. Geachtet wird auf eine sehr gute Integration und nutzbare Aussenfreiflächen zum Nutzen der Bewohner. Wichtigster Punkt ist die danach erhaltene und die um vielfach bessere Verkehrssituation für das Quartier. Der Rückbau und die Sanierung des Hauses Hauptstrasse 35 erfolgt gleichzeitig mit der Realisierung der Häuser A und B. Die Nutzung des Bauernhauses Hauptstrasse 35 wird auf die Kernzone zulässigen Nutzungen erweitert.
- § 2 Geltungsbereich**
 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine strichpunktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.
- § 3 Stellung zur Bauordnung**
 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Oensingen und der einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 4 Nutzung**
 Das vom Plan erfasste Gebiet ist eine Kernzone (Ortsbild). Zugelassen sind Wohnbauten sowie Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören.
- § 5 Umgebung**
 Für die Umgebungsgestaltung wird ein separater Umgebungsplan erstellt. Es werden vorwiegend einheimische Bäume und Büsche gepflanzt. Es wird darauf Wert gelegt soviel wie möglich versickerbare Bodenbeläge zu gestalten.
- § 6 Ausnützung**
 Die Ausnützung, AZ = 0.78 der Neubauten, inkl. best. Bauernhaus AZ = 0.90, ergibt sich aus den Gebäudegrundflächen und den Geschosszahlen. Das Attikageschoss Haus A zählt nicht.
- § 7 Massvorschriften**
 Das maximale Ausmass der ober- und unterirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, zusätzliche im Plan eingetragene Mass- Beschränkungen (Gebäudetiefe) und zulässigen Geschosszahlen. Diese dürfen unter Vorbehalten von (Kleinbauten Veloabstell- und Containerunterstand) nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist soweit im Plan nicht ausgeschlossen – zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan dadurch nicht in den Grundzügen verändert wird.
- § 8 Kleinbauten**
 Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20 m2 Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb oder im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.
- § 9 Gestaltung**
 Ein schlichter, zeitgemässer architektonischer Ausdruck ist angestrebt. Der Gestaltung der Bauten mit Rücksicht auf das Ortsbild wird besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Infolge der hohen Anforderungen an die Gestaltung, ist für die gestalterische Beurteilung von Baugesuchen die Stellungnahme der Fachstelle Ortsbildschutz im Amt für Raumplanung einzuholen.

§ 10 Grenz- und Gebäudeabstände
 Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen auch bei der Unterschreitung gesetzlicher Abstände keine beschränkte dingliche Rechte. Die SGV hat das Projekt in Bezug auf die Feuervorschriften untersucht und sind integrierter Bestandteil der Auflagen. Die Gemeinde untersucht im Detail beim Bauentscheid, die wohngygenischen Aspekte (Einsicht, Beschattung, Licht, etc.).

§ 11 Erschliessung
 Innerhalb des Gestaltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Es ist auf eine behindertengerechten Gestaltung der Erschliessungsanlagen und der Uebergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

§ 12 Lärmschutz
 Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe ES II für die Neubauten, und ES III für den Altbau gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.86 LSV zugeteilt. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungswerte überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen zu ergänzen.

§ 13 Abstellplätze
 Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richten sich nach § 42 KBV. Es dürfen nur die Besucherparkplätze sowie über den Pflichtbedarf hinaus vorgesehene Parkplätze oberirdisch errichtet werden. Für Mopeds und Velos sind der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt. Entsprechende Einstellräume sind ebenerdig oder über Rampen zugänglich.

§ 14 Kehrrihtbeseitigung
 Die Kehrrihtbeseitigung ist zentralisiert. Es ist gegen aussen ein abgeschirmter Abstellplatz für Container vorgesehen, ein entsprechender Platz für die Containerübergabe ist geplant.

§ 15 Gemeinschaftsanlagen
 Die uneingeschränkte Benutzung aller gemeinsamen Einrichtungen, wie Wege, Plätze, Spielstrasse, Parkierungsanlagen, Velounterstand, Containerdepot, Kinderspielplätze und der gleichen ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Ein Gemeinschaftsraum für die Bewohner der Neubauten, wird vorgesehen.

§ 16 Ausnahmen
 Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngygenischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

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