

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 Geschossezahlen. 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 Geschossezahlen. Diese dürfen unter Vorbehalt 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 wohnhygienischen 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 Belastungsgrenzwerte 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 Kehrrichtbeseitigung

Die Kehrrichtbeseitigung 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, Parkieranlagen, 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 wohnhygienischen 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.