

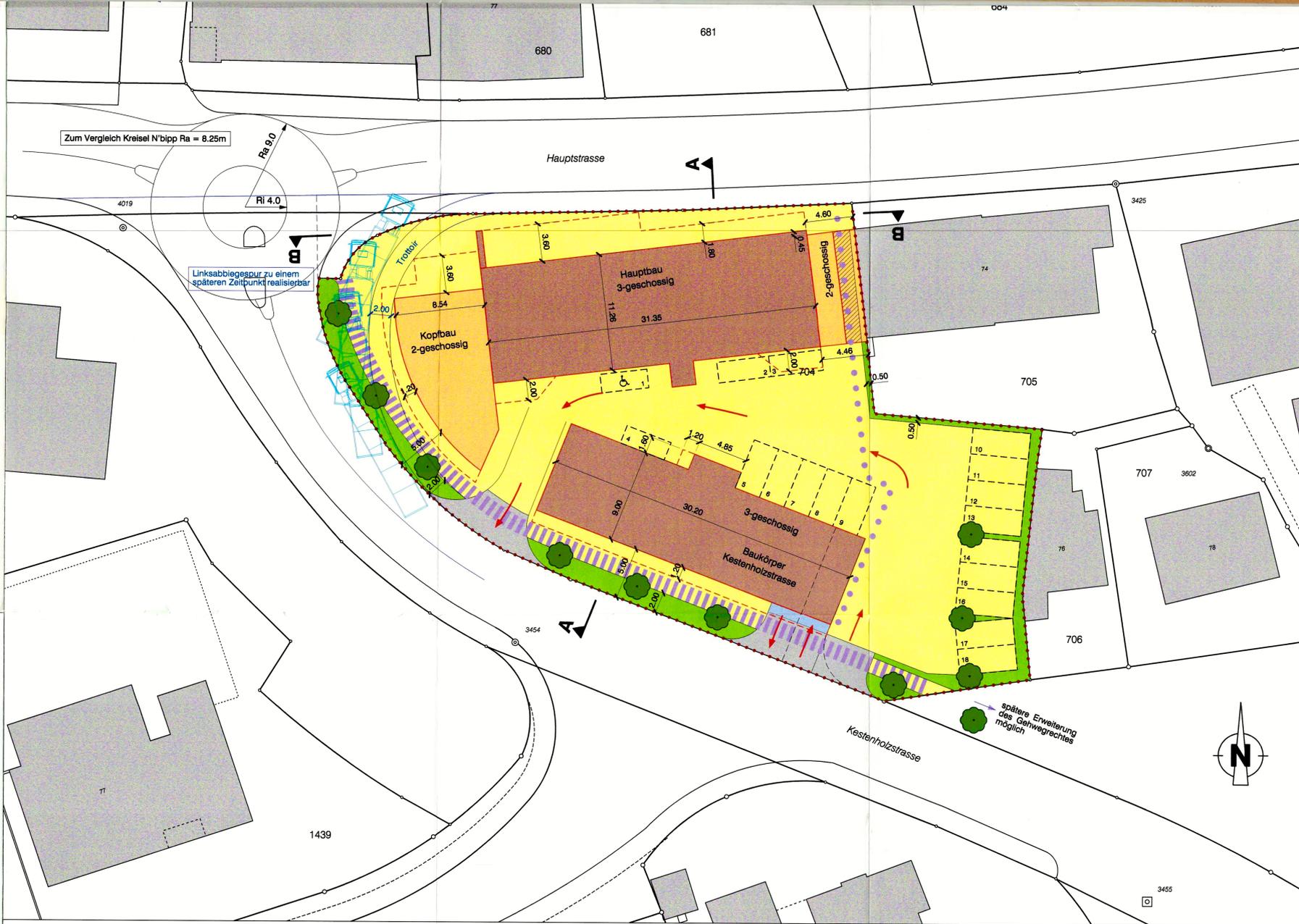
Gestaltungs- und Erschliessungsplan Wohn- und Geschäftshaus Gallihof

Situation 1 : 200

Index	Datum	Änderungen	gr.	gepr.	gen.	Oensingen	geprüft:	genehmigt:
3	10.10.2008	Gemäss RRB Nr. 2004/2405 vom 30.11.2004	evw				Datum: 20.09.2001	RR
4	26.01.2004	Planungskommission vom 22.01.2004	evw	evw	RR	gestaltet: sku	Plan Nr.:	RR
3	13.01.2004	Gemeinde Oensingen vom 08.01.2004	evw	evw	RR	Grösse: 89 x 84		
2	26.11.2002	Gemäss Vorprüfungsbericht vom 4. Februar 2002	evw	evw	RR	Rolle Nr.:		
1	03.10.2001	Planungskommission vom 18.09.2001	chh	sku	RR	CAD-Datei: M:\Oensingen\8443 Gallihofgallihof_2.dgn	gedruckt: 12-OCT-2008 11:47	user: chh

BSB+Partner
Ingenieure und Planer

Solothurn
Blöschli
Oensingen
Götschen
Ollsch
Balmli
Barn
Langenau
Niederbipp



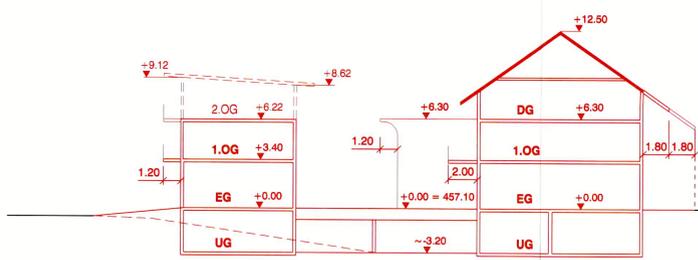
Legende Genehmigungsinhalt

- Gestaltungsplanperimeter
- Baufeld zweigeschossig
- Baufeld dreigeschossig
- Durchgang überdeckt
- - - - - max. Auskragung Dachvorsprünge / Balkon
- Gebäudevorplätze
- Ein- und Ausfahrt Kestenholzstrasse
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- öffentliches Wegerecht
- Grünbereiche
- Baumpflanzungen
- Verkehrsführung

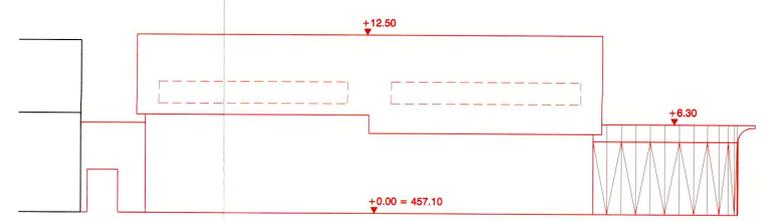
Orientierungsinhalt

- Vergleichskreisel und Einspurstrecke für Lastwagen

Schemaschnitt A - A 1 : 200



Nordfassade B - B 1 : 200



Sonderbauvorschriften Wohn- und Geschäftshaus Gallihof

Stützt auf §14 und 44 - 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 und in Ergänzung zum § 8 des Bau- und Zonenreglementes der Einwohnergemeinde Oensingen erlässt diese folgende mit dem Gestaltungs- und Erschliessungsplan Wohn- und Geschäftshaus Gallihof verbundenen Sonderbauvorschriften:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck
Der vorliegende Gestaltungs- und Erschliessungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Strassenbild eingebetteten Wohn- und Geschäftsüberbauung, die Festlegung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen sowie die Festlegung der Parkierung und der Grünbereiche.

§ 2 Geltungsbereich
Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das durch eine rot - punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Grundordnung
Soweit der Gestaltungs- und Erschliessungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die allgemeinen Nutzungspläne und Nutzungsvorschriften der Einwohnergemeinde Oensingen sowie die einschlägigen kantonalen Gesetze.

II. Nutzungen, Ausnützung

§ 4 Zone
Das Gebiet des Gestaltungs- und Erschliessungsplanes ist der Kernzone (Ortsbild) mit Gestaltungs- und Nutzungspflicht gemäss § 8 des Zonenreglementes der Einwohnergemeinde Oensingen zugewiesen.

§ 5 Zulässige Nutzungen
Zugelassen sind Wohn- und Geschäftsbauten, öffentliche Bauten sowie nicht oder nur mässig störende Laden-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie eine Tiefgarage.

§ 6 Ausnützung
Die Ausnützung- und Grünflächenziffer ist frei. Sie ergeben sich aus den Bau- und Grünbereichen sowie den zulässigen Geschosshöhen.

§ 7 Lärmempfindlichkeitsstufe

1 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss LSV.
2 Es liegt eine erhebliche Lärmvorbelastung vor. Entlang der Hauptstrasse und im Bereich der Einmündung der Kestenholzstrasse sind die Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzung überschritten. Die Immissionsgrenzwerte sind zwingend einzuhalten; Ausnahmen sind nicht möglich. Entsprechend sind in diesen exponierten Bereichen keine Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Wohnräumen zulässig. Zwangs- oder Komfortlüftungen sind allenfalls für einzelne lärmempfindliche Räume, aus wohngygienschen Gründen jedoch nicht für ganze Wohnungen vertretbar. Die Wohnungen sind gemäss diesen Vorgaben zu organisieren. Zum Zeitpunkt der Baueingabe der einzelnen Gebäude ist ein detailliertes Lärmgutachten einzureichen.

III. Bauvorschriften

§ 8 Baubereiche
1 Das max. Ausmass der Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, den zulässigen Geschosshöhen und den dazugehörigen Gebäudeansichten.
2 Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Bauvorschriften:

Hauptbau (Baubereich 3-geschossig, inkl. Dachgeschoss)
- Der östliche Gebäudeteil ist eher als geschlossener muraler Baukörper zu gestalten, während der westliche Gebäudeteil eher offen zu gestalten ist. Das Profil des Baukörpers muss gut ersichtlich sein.
Als Baumaterial sind vorwiegend Mauerwerk, Holz und Glas zu verwenden. Das Hauptdach ist als Satteldach auszuführen. Dachbelichtungen dürfen auf der Nordseite nur in legender Form in Erscheinung treten.

Kopfbau (Baubereich 2-geschossig)
- Der Kopfbau zwischen Haupt- und Kestenholzstrasse ist als eigenständiger Baukörper zu gestalten. Er soll sich vom Hauptbau architektonisch klar unterscheiden.
Als Baumaterial sind vorwiegend Metall und Glas zu verwenden.
Als Dachform sind Flachdächer, leicht geneigte Pultdächer oder Tonnendächer zugelassen. Flachdächer sind zu begrünen. Das 3. Geschoss ist teilweise zurückzusetzen und gestalterisch abzusetzen. Über dem 3. Geschoss ist keine Nutzung zulässig.

Baukörper Kestenholzstrasse (Baubereich 3-geschossig)
- Das Baufeld an der Kestenholzstrasse kann in geschlossener oder offener Bauweise überbaut werden. Als Baumaterial sind vorwiegend Mauerwerk, Metall und Glas zu verwenden.
Als Dachform sind Flachdächer, leicht geneigte Pultdächer oder Tonnendächer zugelassen. Flachdächer sind zu begrünen. Das 3. Geschoss ist teilweise zurückzusetzen und gestalterisch abzusetzen. Über dem 3. Geschoss ist keine Nutzung zulässig.

Zwischenbau
- Der Zwischenbau an der Hauptstrasse verbindet das 3-geschossige Baufeld mit dem bestehenden Gebäude Nr. 74. Im Zwischenbau ist ein öffentlich zugänglicher Durchgang sicherzustellen. Bei eingeschossiger Bauweise ist als Dachform ein Satteldach auszuführen, bei zweigeschossiger Bauweise ein Flachdach begehbar.
3 Die Baukommission hat die Baugesuchunterlagen dem Amt für Raumplanung, Fachstelle Ortsbildschutz, zur Zustimmung zu unterbreiten.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände
Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen, auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände, keiner beschränkt dinglicher Rechte.

IV. Etappierung

§ 10 Etappierung
1 Vorgängig zu den Hochbauten ist die Tiefgarage zu erstellen.
2 Die Baubereiche für Hochbauten können unabhängig voneinander überbaut werden. Bei der Realisierung sind die einzelnen Baufelder jedoch in einer Etappe zu überbauen.
3 Gleichzeitig mit der Erstellung der Bauten sind auch die zugehörigen Verkehrsflächen, Wege, Plätze, Bepflanzungen, usw. zu realisieren.

V. Erschliessung, Parkierung

§ 11 Erschliessung
1 Die Zu- und Wegfahrt zum bzw. aus dem Gestaltungsgebiet erfolgt ausschliesslich ab der Kestenholzstrasse.
2 Für die innere Erschliessung sind die Verkehrsflächen und Fusswege gemäss Plan zu erstellen.

§ 12 Parkierung
1 Es sind zwingend 48 ober- und unterirdische Parkplätze zu erstellen, wovon 18 Parkplätze oberirdisch erstellt werden müssen.
2 Die Abstellplätze 1 - 18 sind im Plan verbindlich dargestellt.

VI. Umgebungsgestaltung

§ 13 Umgebungsgestaltung
1 Die Grünbereiche gemäss Gestaltungsplan sind von Hochbauten frei zu halten.
2 Die im Plan bezeichneten Baumpflanzungen sind wegzulassen. Es sollen nur einheimische, hochstämmige und ortstypische Arten gepflanzt werden.

VII. Ausnahmen, Inkrafttreten

§ 14 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 und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 15 Inkrafttreten, Genehmigung
Der vorliegende Gestaltungs- und Erschliessungsplan Wohn- und Geschäftshaus Gallihof und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Öffentliche Auflage vom 18. März bis 17. April 2004
Beschlissen vom Gemeinderat am: 15. März 2004

Der Gemeindevorstand:

Der Leiter Verwaltung:

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr.: 2004/2405 vom: 30. November 2004

Der Staatschreiber:
Staatschreiber/Stabsverwalter

