

GENEHMIGUNG GEMÄSS REGIERUNGSRATSBESCHLUSS VOM 29. JANUAR 2007

## **Einwohnergemeinde Oensingen**

### **Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften und Zonenplanänderung**



#### Teilzonen- und Gestaltungsplan LANDI Sunnmatt

- Gestaltungsplan 1:500
- Sonderbauvorschriften
- Zonenplanänderung «Äussere Klus»

#### Weitere Unterlagen

- Planungsbericht
- Bauprojekt LANDI – Neubau Sunnmatt

April 2007

**Auftraggeber:**

**Strüby Konzept GmbH, Seewen im Auftrag  
LANDI Schweiz und Herr Lässer, Eigentümer  
Bad Klus Oensingen**

**Bearbeitung:**

**ecoptima ag**  
Spitalgasse 34  
3001 Bern  
T 031 310 50 80  
F 031 310 50 81  
[info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch)

Thomas Furrer, Beat Kälin, Raumplaner HTL /FSU  
Tharany Rajiv, Planungszeichnerin

In Zusammenarbeit mit den Auftraggebern  
Strüby Konzept GmbH, Seewen SZ  
Rolf Betschart

## **Teilzonen- und Gestaltungsplan LANDI Sunnmatt / Bad Klus**

A	Allgemeines.....	3
B	Nutzung.....	3
C	Gestaltung.....	4
D	Erschliessung und Parkierung.....	6
E	Massnahmen zum Schutz der Umwelt.....	6
F	Schlussbestimmungen.....	7
	Genehmigungsvermerke.....	8

### **Anhang**

Beispiel Fassaden- und Dachgestaltung

## **A Allgemeines**

### **Grundlagen, Zweck**

#### **§ 1**

<sup>1</sup> Der Teilzonen- und Gestaltungsplan «LANDI Sunnmatt» stützt sich auf die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Oensingen: Bauzonenplan und Zonenreglement (RRB Nr. 733 vom 3. April 2002).

<sup>2</sup> Der Teilzonen- und Gestaltungsplan bezweckt im Wirkungsbereich «LANDI Sunnmatt» die Erstellung eines LANDI-Marktes und die notwendige Umzonung aus der Industriezone in die Gewerbezone GW1

### **Wirkungsbereich**

#### **§ 2**

Der Wirkungsbereich des Teilzonen- und Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften «LANDI Sunnmatt» gilt für das im Plan punktiert gekennzeichnete Gebiet.

### **Stellung zur Bauordnung**

#### **§ 3**

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Oensingen und die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

## **B Nutzung**

### **Art der Nutzung**

#### **§ 4**

Baufelder 1 und 2  
Wirkungsbereich LANDI

<sup>1</sup> In den Baufelder 1 und 2 sind Arbeits- und Verkaufsnutzungen (inkl. Waren für den täglichen Bedarf) sowie eine betriebsnotwendige Wohnung gemäss § 10 Zonenreglement zulässig.

Ausserhalb der Baufelder  
Wirkungsbereich LANDI

<sup>2</sup> Im Wirkungsbereich sind ausserhalb der Baufelder Anlagen der Infrastruktur, Erschliessung, Parkierung, Aussenraumgestaltung (Bepflanzung), Entwässerung, Energieerzeugung, Signalisation sowie Werbeträger zulässig. Das Aufstellen von Firmentafeln, Wegweisern etc. hat in Absprache und mit separater Bewilligung der Strassenaufsichtsbehörde zu erfolgen.

Unterirdische Bauten

<sup>3</sup> Unterirdische Bauten sind ausser im Bachabstand in der Freihaltezone und im Bereich der Panzersperre mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- a) Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel bedürfen einer wasserrechtlichen Bewilligung durch das Bau- und Justizdepartement, vertreten durch das Amt für Umwelt. Eine allfällige Bewilligung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzuholen.
- b) Der örtliche mittlere Grundwasserspiegel darf mit der Fundationskote von unterirdischen Gebäudeteilen nicht unterschritten werden.

### **Lärmschutz**

## § 5

Für den Wirkungsbereich gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss § 43 Lärm-schutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

### Mass der Nutzung

Oberirdische Bauten

## § 6

<sup>1</sup> Die Erstellung von oberirdischen Bauten ist innerhalb des Wirkungsbereichs LANDI Sunnmatt in den festgelegten Baufeldern gestattet. Die Grenz- und Gebäude-abstände sind im Plan festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzli-cher Abstände – keiner beschränkten dinglichen Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

<sup>2</sup> Die maximale Gebäudehöhe beträgt für das  
Baufeld 1 = 10.00 m  
Baufeld 2 = 5.50 m

### Anlagen und Bauteile ausserhalb der Baufelder

Abstände

## § 7

<sup>1</sup> Ausserhalb der Baufelder sind lediglich technisch bedingte und standortgebunde-ne Zweckbauten zulässig (z.B. Gastankstelle, Kompressoranlage, Trafo, etc.). Für diese Bauten gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Bauverordnung.

Bauteile

<sup>2</sup> Bauteile wie Vordächer, Treppen und Rampen dürfen die Baufeldbegrenzungen maximal 3 m überragen. Liegen diese über dem Verkehrsraum, sind die erforderli-chen Durchfahrtshöhen zu gewährleisten. Vorbehalten bleiben die Abstandsvor-schriften gegenüber den Gemeinde- und Kantonsstrassen sowie dem Bahntrasse.

## C Gestaltung

### Architektonische Ge-staltung

Gesamtwirkung

## § 8

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass untereinander und zusammen mit der Umgebung eine ansprechende Gesamtwirkung entsteht. Die Fassadengestal-tung und die Anordnung der Dachformen gemäss Anhang sind wegleitend. Stark glänzende oder reflektierende Materialien sind zurückhaltend zu verwenden und dürfen zu keiner Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit führen. Der Baubehörde ist im Baubewilligungsverfahren ein Farbkonzept einzureichen.

Behindertengerecht

<sup>2</sup> Die Verkaufsflächen und die allgemein zugänglichen Anlagen sind behindertenge-recht auszuführen.

Dachformen

<sup>3</sup> Dächer und Vordächer sind als Sattel- oder Flachdach auszubilden, wobei die Firstrichtung einheitlich sein muss.

Panzersperre 4 Die Panzersperre ist im bezeichneten Bereich gemäss Gestaltungsplan geschützt, als solche zu erhalten und von Verunstaltungen jeglicher Art freizuhalten.

## **Umgebungsgestaltung**

### **§ 9**

Bepflanzung 1 Die Grünflächen und die Freihaltezone Dünnern sind als Wiesen anzulegen oder im natürlichen Zustand zu belassen. Gegenüber der Kapelle und den Strassen sind Parkplätze mit einer geeigneten Bepflanzung abzugrenzen. Die Bepflanzung ist mit einheimischen, standortgerechten Heckensträuchern und Hochstammbäumen (Laubhölzer) vorzunehmen. Die Bepflanzung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Terrainveränderungen 2 Terrainveränderungen sind im Rahmen von § 16 des Baureglements und den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (KBV) zulässig.

Umgebungsgestaltungsplan 3 Im Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Aus diesem müssen mindestens ersichtlich sein:

- a) Terrainveränderungen wie Stütz- und Schutzmauern, Rampen, Böschungen und Einfriedungen mit den notwendigen Höhenangaben;
- b) Die Anordnung und Gestaltung der Anlieferung und der Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Velos und Mofas;
- c) Die Gestaltung und Ausstattung der Eingangsbereiche;
- d) Die Lage und die Gestaltung und die Art der Bepflanzung;
- e) Die Lage und Gestaltung von Entsorgungseinrichtungen (Container, Mulden, Versickerungsmulden, etc.);
- f) Die Gestaltung allfälliger Versickerungsflächen
- g) Die Hochwasserschutzmassnahmen.

## D Erschliessung und Parkierung

### Strassen und Wege

#### § 10

- Zu- und Wegfahrt <sup>1</sup> Die strassenmässige Erschliessung des LANDI-Marktes Sunnmatt erfolgt über die Kantonsstrasse Äussere Klus.
- Fussgänger- und Velosicherheit <sup>2</sup> Die Fussgänger- und Velosicherheit im LANDI-Zufahrtsbereich ist durch die Betreiberin unter Kostenfolge jederzeit zu gewährleisten und wenn notwendig mit baulichen, betrieblichen oder signalisationstechnischen Massnahmen zu verbessern.
- Werkanschlüsse <sup>3</sup> Innerhalb des Wirkungsbereiches gelten die Werkanschlüsse als Hausanschlüsse und sind von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.
- <sup>4</sup> Die Einwohnergemeinde Oensingen übernimmt keine Kosten für notwendige Leitungsverlegungen von öffentlichen und privaten Werken.

### Abstellplätze

#### § 11

- mIV (motorisierter Individualverkehr) <sup>1</sup> Die erforderlichen Parkplätze werden im Baubewilligungsverfahren aufgrund der bewilligten Nutzung festgelegt und richten sich nach § 42 der kantonalen Bauverordnung (KBV).
- Velo/Mofa <sup>2</sup> Für Kunden sind mindestens 1/10 so viele Velo- und Mofaabstellplätze wie Parkplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen.
- <sup>3</sup> Für Angestellte sind pro 5 Arbeitsplätze an dafür geeigneten Stellen ein diebstahlsicherer Abstellplatz für Velos/Mofas vorzusehen.

## E Umweltschutz und Hochwasserschutz

#### § 12

- Freihaltezone Dünnern Gewässerbaulinie <sup>1</sup> Die Freihaltezone Dünnern dient der Freihaltung von landschaftlich bedeutenden Gebieten vor einer Überbauung und als Umgebungsschutz der unter Denkmalschutz stehenden Kapelle St. Jost sowie der Sicherstellung des Gewässerraums nach Art. 21 WBV für Hochwasserschutzmassnahmen und dem ökologischen Ausgleich. Sie ist unter Wahrung der denkmalpflegerischen Anliegen im Zusammenhang mit der Kapelle St. Jost naturnah zu gestalten. Der Zugang zum Gewässer ist sicherzustellen.

- Oberflächenwasser                    2 Betriebsflächen, Verkehrswege und Plätze, die nicht aus gewässerschutztechnischen oder betrieblichen Gründen einen wasserundurchlässigen Belag erfordern, sind sickerfähig zu gestalten.
- Versickerungs- und Retentionsanlagen                    3 Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen, Retentions- und Vorreinigungsanlagen richten sich nach der kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung und den entsprechenden Richtlinien.
- Hochwasserschutz                    4 Die Hochwasserschutzmassnahmen (Mauer zwischen Panzersperre und Äussere Klus, Hochwasserschutzeinrichtung im Bereich des Durchgangs der Panzersperre) sind mit dem Bauvorhaben umzusetzen.
- Zustimmung kantonale Fachstellen                    5 Bauvorhaben und allgemein die Gestaltung in der Freihaltezone, insbesondere die Hochwasserschutzmassnahmen, bedürfen der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege und der Fachstelle Wasserbau im Amt für Umwelt.
- Altlast                    6 Vor einem Bauvorhaben sind Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (BSG 812.52) vorzunehmen. Aufgrund der Resultate ist dem Amt für Umwelt für belasteten Aushub ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Eine Baubewilligung kann erst nach Vorliegen der Untersuchungen bzw. Dem entsprechenden Entsorgungskonzept erteilt werden.
- Energie- und Wärmeversorgung**                    § 13
- Die Wärmeversorgung für Warmwasser und Heizung hat mit Erdgas und/oder erneuerbarer Energie zu erfolgen.

## **F      Schlussbestimmungen**

### **Ausnahmen**

#### **§ 14**

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

### **Inkrafttreten**

#### **§ 15**

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

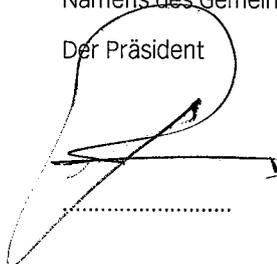
### Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 28. November 2005  
Publikation  
im Amtsanzeiger vom 10. August – 10. September 2006  
öffentliche Auflage vom –  
Einspracheverhandlungen vom –  
Einsprachen: –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 3. Juli 2006

Namens des Gemeinderates

Der Präsident



Der Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oensingen, 14. September 2006

Gemeindeschreiber



**Genehmigt mit Änderungen durch den Regierungsrat:**

**RRB.Nr. 2007/155 vom 29. Januar 2007**

(Änderungen nachgetragen)

Der Stellvertreter:



