

Gestaltungsplan Wohnpark Leuenfeld Sonderbauvorschriften



10. November 2006

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet am 6. März 2006

Öffentliche Auflage vom 6. April 2006 bis 7. Mai 2006

Beschlossen vom Gemeinderat am 06. März 2006

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:

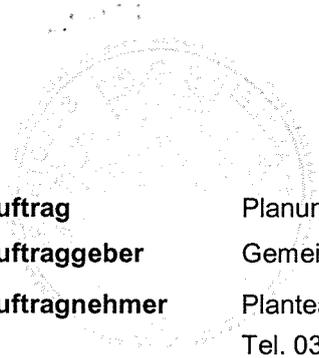
Genehmigt vom Regierungsrat am 3. April 2007 mit RRB Nr.

Der Staatsschreiber:

532



Planteam



Auftrag Planung Wohnpark Leuenfeld, Oensingen
Auftraggeber Gemeinde Oensingen, 4702 Oensingen
Auftragnehmer Planteam S AG; Untere Steingrubenstrasse 19, Postfach, 4501 Solothurn
Tel. 032 622 42 44 Fax. 032 623 79 43
solothurn@planteam.ch; www.planteam.ch
Qualitätssicherung SQS – Zertifikat ISO 9001:2000; zertifiziert seit 11. Juli 1999
Bearbeitung Martin Eggenberger, dipl. Arch. ETH/SIA,
Raumplaner ETH/FSU/SVU/RegA, Erwachsenenbildner SVEB
Daniel Kaufmann, Siedlungsplaner FH/FSU
Referenz oen_L_SBV_061110.doc

I. Einleitende Bestimmungen

§ 1 Zweck

¹Der Gestaltungsplan Wohnpark Leuenfeld soll eine Bebauung ermöglichen, die

- die städtebauliche, aussenräumliche und verkehrliche Konzeption gemäss Richtmodell im Anhang umsetzt
- das Gebiet Wohnpark Leuenfeld neu im Sinne der umliegenden Quartiere weiter entwickelt
- eine hohe wohn-, siedlungs- und landschaftsgestalterische Qualität aufweist
- besondere Identifikationsmöglichkeiten schafft
- ein einheitliches Erscheinungsbild gibt
- individuelles Wohnen mit Privatsphäre ermöglicht
- etappenweises Bauen zulässt
- intensiv durchgrünt ist
- die Übergänge zur Umgebung massvoll berücksichtigt.

²Zu diesem Zweck werden ein einheitlich gestalteter, U-förmiger Erschliessungsraum und ein Park als zentrale Elemente des Wohnquartiers festgelegt. Quer zum Erschliessungsraum laufende Langsamverkehrsverbindungen schaffen ruhige Aussenbereiche für Bewegung und Spiel.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst den Perimeter gemäss Situationsplan.

§ 3 Bestandteile und Grundlagen

¹Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan, die vorliegenden Sonderbauvorschriften und der raumplanerische Bericht.

²Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Oensingen und die einschlägigen übergeordneten Bauvorschriften.

II. Baubereiche / Baufelder

§ 4 Neu gestaltetes Terrain

¹Das Terrain wird im gesamten Perimeter gleichmässig um das Volumen der Aushübe aufgefüllt. Die Höhenkoten sind im Plan dargestellt.

²Gestützt auf § 20 KBV gilt das neu gestaltete Terrain als massgebendes Terrain im Sinne der Anwendung der §§ 17, 18, 20, 34 KBV analog gewachsenes Terrain.

§ 5 Baubereiche - Baufelder

¹Im Gestaltungsplan wird zwischen *Baubereichen* und *Baufeldern* unterschieden. Die *Baubereiche* geben die Lage der Überbauung vor. Die *Baufelder* zeigen die Siedlungseinheiten auf, weisen die

zulässigen Bruttogeschossflächen BGF zu und bestimmen, wo in einem vereinfachten Verfahren Abweichungen von den Baubereichen möglich sind.

²Wird innerhalb der Baubereiche parzelliert, sind unter Einhaltung der wohnhygienischen Vorschriften und einer architektonisch guten Lösung keine Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Die entsprechenden Rechte sind im Grundbuch einzutragen.

³In den Baubereichen gelten die maximalen Erdgeschoss-, Dach- und Umgebungskoten. Technische Aufbauten wie Kamine und Lifte dürfen die Dachkote überschreiten.

⁴Balkone können auf einem Drittel der Fassadenlänge bis zu 3 m über die südlichen Grenzen der Baubereiche und Baufelder hinaus ragen oder abgestützt realisiert werden und in den Baubereichen und Baufeldern A2, B und E auch über die westlichen.

§ 6 Gebäudemasse in den Baubereichen

¹In den Baubereichen / Baufeldern gelten folgende Gebäudemasse:

Baufelder	Baubereich	Gebäudelänge und Gebäudebreite	Geschosszahl	maximal anrechenbare BGF
A1-A5	A1	gemäss Baubereich	3 bis 5 Geschosse + Attika, oder 6 Geschosse ohne Attika	23'000 m ²
	A2	gemäss Baubereich	3 bis 4 Geschosse + Attika, oder 4 Geschosse + 2/3 eines 5. Geschosses	
	A3	gemäss Baubereich	2 bis 3 Geschosse + Attika, oder 3 Geschosse + 2/3 eines 4. Geschosses	
B	B1 bis B8	gemäss Baubereich	3 bis 4 Geschosse + Attika	12'000 m ²
C1 - C2		40 m	2 Vollgeschosse + Attika	7'600 m ²
D	D1 bis D7	gemäss Baubereich	3 bis 4 Geschosse + Attika	11'500 m ²
E	E1 bis E3	gemäss Baubereich	3 bis 4 Geschosse + Attika	5'000 m ²
F		frei	2 Geschosse + Attika	4'280 m ²
G	G1, G2	gemäss Baubereich	1 bis 2 Geschosse ohne Attika	600 m ²
	G3, G4	30 m	1 bis 2 Geschosse + Attika	1'600 m ²
H	H1 bis H4	gemäss Baubereich	3 bis 4 Geschosse + Attika oder 4 Geschosse + 2/3 eines 5. Geschosses	7'800 m ²
	I	gemäss Baubereich	2 bis 3 Geschosse ohne Attika	900 m ²
Summe				74'280 m ²

²Die Übertragung anrechenbarer BGF innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist zulässig, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen stehen und die Bedingungen von § 38 Abs. 1 erfüllt bleiben. Die anrechenbare BGF pro Baufeld darf dabei maximal um 5% erhöht werden.

§ 7 Baubereich A1 bis A3; Baufeld A1 bis A5

¹Die Baubereiche A1 – A3 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

²Die Baufelder A1 bis A5 sind bezüglich Gestaltung und Etappierung je als Einheit zu erstellen.

§ 8 Baubereiche B1 – B8; Baufeld B

¹Die Baubereiche B1 bis B8 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

§ 9 Baufelder C1 und C2

¹In den Baufeldern C1 und C2 sind Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungen zulässig.

²Bauten ab 15 m Länge sind senkrecht zur Erschliessungsstrasse zu erstellen.

³In den gemäss Gestaltungsplan mit «Lärm vorbelasteten Bereichen» ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, dass die Planungswerte der ES II gemäss eidg. Lärmschutzverordnung LSV eingehalten werden können.

§ 10 Baufeld D

¹Das Baufeld D ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

§ 11 Baubereiche E1 – E3; Baufeld E

¹Die Baubereiche E1 bis E3 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

§ 12 Baufeld F

¹Im Baufeld F sind Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Atriumhäuser, sowie Geschosswohnungen zulässig.

§ 13 Baubereiche G1 bis G4; Baufeld G

¹Im Baufeld G sind Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Atriumhäuser, sowie Geschosswohnungen zulässig.

²Die Baubereiche G1 und G2 müssen zwingend vom Platz her mit einem Geschoss über dem bestehenden Sockelgeschoss in Erscheinung treten.

§ 14 Baubereiche H1 – H4; Baufeld H

¹Die Baubereiche H1 bis H4 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt

²Im Baubereich H1 ist mindestens im Westteil des Erdgeschosses, wo dieses an den Platz grenzt, eine zentrumsbildende Nutzung (z.B. Cafe, Laden, Quartierraum) zu realisieren.

§ 15 Baubereich I

¹Der Baubereich I ist für ein Mehrfamilien- und/oder Geschäftshaus bestimmt.

²Im Erdgeschoss ist Wohnen nicht zulässig; es ist eine zentrumsbildende Nutzung (z.B. Büros, Cafe, Laden, Quartierraum) anzustreben.

§ 16 Dachform

Bauten mit drei und mehr Vollgeschossen sind als Flachdach auszuführen und zu begrünen, soweit sie keiner weiteren Nutzung als Terrasse, Verkehrsfläche usw. dienen.

§ 17 Gestaltungsbaulinien

¹Diejenigen Bauten, welche im Situationsplan an eine Gestaltungsbaulinie grenzen, sind auf dieser zu erstellen.

²Im Baufeld D kann die Gestaltungsbaulinie parallel verschoben werden. Die Fassaden zur Erschliessungsstrasse der Baubereiche D2, D4 und D6 müssen auf einer Gerade liegen.

§ 18 Bauten ausserhalb der Baubereiche

Ausserhalb der Baubereiche sind eingeschossige Nebenbauten und Anlagen wie Pergolas, Kleintierställe, Gerätehäuschen, Schwimmbäder, Spielanlagen und dergleichen zulässig.

§ 19 Lärmschutz

In den im Plan bezeichneten Lärm vorbelasteten Bereichen werden in den Baufelder C1 und C2 die massgebenden Lärmbelastungsgrenzwerte aufgrund der OeBB resp. den Autobahnzubringer überschritten. In diesen Bereichen dürfen keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen vorgesehen werden, wenn nicht durch bauliche Massnahmen (Lärmschutzwand, (teil-)verglaste Balkone, vorgesetzte Glasfassaden, etc.) die Lärmbelastungen unter die Belastungsgrenzwerte reduziert werden können. Zulässig sind jedoch Zweitfenster von Räumen, die über mindestens ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Fassade verfügen. Die Einhaltung der Planungswerte ES II ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens mit einem Lärmgutachten nachzuweisen.

§ 20 Etappierung

Die Bauten sind pro Baufeld von Süden nach Norden zu realisieren.

(Übrige pendent)

III. Aussenbereiche / Grünbereiche / Retention

§ 21 Öffentlicher Park

¹Der Park dient als Spiel, Freizeit- und Aufenthaltsbereich für die QuartierbewohnerInnen im Wohnpark Leuenfeld.

²Im Park sind eine eingeschossige Baute für Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Gemeinschaftsraum, Kinderhort) bis 300 m² Grundfläche zulässig; die Raum-, Gebäude- und Firsthöhe beträgt maximal 4.50 m. Ebenso sind einzelne Nebenbauten gemäss § 18 zulässig.

³Erdverschiebungen (z.B. für Spielhügel, Schwimmteich) sind zulässig.

⁴Die Gestaltung des Parks ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

⁵Der Park ist spätestens nach Realisierung eines Drittels der über den ganzen Gestaltungsplan gesamthaft zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu realisieren.

§ 22 Quartierplätze

¹Die Quartierplätze dienen der Erschliessung und den angrenzenden Bauten als Spiel- und Aufenthaltsbereiche. Besucherparkplätze sind in Teilbereichen zulässig.

²Die Quartierplätze sind mit Hochstammbäumen zu bepflanzen.

³Mit der Realisierung des ersten Gebäudes im Baufeld ist auch der dazugehörige Quartierplatz zu erstellen.

§ 23 Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche

¹Die Erstellung von Kinderspielplätzen und Aufenthaltsbereichen richtet sich nach § 41 KBV.

§ 24 Ufergestaltung; Bach Offenlegung

¹Die Bereiche «Ufergestaltung» und «Bach Offenlegung» dienen der Ufergestaltung, der Retention für die Siedlung und der Offenlegung der bestehenden Bachleitung.

²Im Uferbereich nicht zugelassen sind Abfälle aller Art, das Errichten von Holzlagern, das Lagern von Kompost, das Errichten von Zäunen und Gartenanlagen. Ein Zugangsbereich als Wasserspielfläche für Kinder ist möglich. Im übrigen sind die Bereiche weitgehend naturnah zu gestalten.

³Brücken über die Bäche sind gemäss Plan zulässig. Für diese ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.

⁴Für das Offenlegen des Baches ist beim Amt für Umwelt zu gegebener Zeit ein Bauprojekt einzureichen.

⁵Sobald im Bereich der bestehenden Bachleitung gebaut wird, muss der Leuenbach verlegt werden.

§ 25 Umgebungsbereich

¹So weit im Situationsplan nicht näheres bestimmt ist, sind die Umgebungsflächen als private oder gemeinschaftliche Grün- und Gartenflächen zu nutzen.

²Im Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsplan einzureichen.

§ 26 Freihaltebereich

¹Die Freihaltebereiche sichern den Aus- und Durchblick in den von Norden nach Süden gerichteten Freiraumachsen.

²Hochbauten sind nicht zulässig.

§ 27 Hochstammbäume

¹Auf den Quartierplätzen und entlang des im Perimeter liegenden Bereichs der von Roll-Strasse sind Hochstammbäume zu pflanzen.

²Die Art der Bepflanzung (vorwiegend standortheimische Arten) und die Anzahl sowie die Lage legt die Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.

IV. Erschliessung und Parkierung

§ 28 Erschliessung- und Spielstrassen / Strassenraumbereich

¹Die Erschliessungs- und Spielstrassen dienen der Erschliessung der Baubereiche durch den motorisierten und den Langsamverkehr, als Aufenthalts- und Spielbereich für die Bewohner sowie für Veloabstellplätze und Besucherparkplätze.

²Gestaltung und Lage dieser Strasse (z.B. Verkehrsberuhigung, Strassenraumgestaltung, Strassenführung) sind im Gestaltungsplan festgelegt.

³Sofern beim Bau dieser Anlagen gegenüber dem Teilzonen- und Erschliessungsplan und/oder dem Gestaltungsplan Abweichungen vorgesehen sind, ist ein Baugesuchsverfahren gemäss § 3 lit. b KBV durchzuführen.

§ 29 Private Hauszufahrt

Die privaten Hauszufahrten sind für die Baufelder C1 und C2 orientierend dargestellt und dienen dem motorisierten- und Langsamverkehr. Sie können in Lage und Anzahl verändert werden.

§ 30 Zu- und Wegfahrt Tiefgarage

¹Die im Plan dargestellten Zu- und Wegfahrten Tiefgaragen sind orientierend und können in ihrer Lage verschoben werden. Ihre Lage ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

²Die Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen sind möglichst in die Umgebung integriert zu gestalten.

§ 31 Parkplätze

¹Die Parkplätze sind in bedarfsgerechter Anzahl zu erstellen; diese richtet sich nach § 42 Anhang IV KBV, der SNV-Norm Nr. 640 290 und dem AfU-Bericht Nr. 37.

²Die Parkplätze für Bewohner und Angestellte sind in Tiefgaragen zu erstellen; in den Baufeldern C1 und C2 sind diese auch oberirdisch zulässig.

³Die Besucherparkplätze sind vorwiegend oberirdisch in den dafür vorgesehenen Bereichen zu realisieren.

§ 32 Veloabstellplätze

Im Baubewilligungsverfahren sind genügend gedeckte Abstellplätze für Velos nachzuweisen.

§ 33 Öffentliche Fusswegverbindung / Fuss- und Radwege

¹Die öffentlichen Fusswegverbindungen bzw. Fuss- und Radwegverbindungen dienen als übergeordnete Verbindungswege.

²Die Lage dieser Verbindungen ist im Gestaltungsplan festgelegt.

³Die Querverbindung zwischen dem Fussweg entlang des Leuenbachs und der Erschliessungsstrasse kann zwischen den Baufeldern A1 bis A3 verschoben werden.

⁴Sofern beim Bau dieser Verbindungen gegenüber dem Teilzonen- und Erschliessungsplan und/oder dem Gestaltungsplan Abweichungen vorgesehen sind, ist ein Baugesuchsverfahren gemäss § 3 lit. b KBV durchzuführen.

⁵Die öffentlichen Wege sind rollstuhlgängig zu gestalten.

§ 34 Quartierinterne Fusswegeverbindung

Die quartierinternen Fusswegverbindungen dienen den QuartierbewohnerInnen als Verbindungen. Sie können in Ihrer Lage verschoben werden.

§ 35 Hauszugänge

Die Hauszugänge dienen den QuartierbewohnerInnen als Zugang zu den Häusern. Sie können in Ihrer Lage verschoben werden.

V. Ver- und Entsorgung

§ 36 Entsorgung

¹Verschmutztes Abwasser soll nicht mit unverschmutztem vermischt werden.

²Das Meteorwasser ist möglichst umweltgerecht zu nutzen oder zu entsorgen; es ist zu versickern, wenn dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, andernfalls ist es über die bestehende Leitung oder über den verlegten Leuenbach in die Dünnern einzuleiten. Bei Bedachungen und Ablaufleitungen soll der Einsatz von Metallen auf ein absolutes Minimum beschränkt und auf kupferne, verzinnte und verzinkte Bleche so weit möglich verzichtet werden.

³Die Schmutzwasserleitungen werden – richtungsweisend – innerhalb der Bereiche „Erschliessungs- und Spielstrassen“ realisiert.

§ 37 Containerstandorte

¹An den im Plan vorgesehen Standorte können Containeranlagen realisiert werden.

VI. Abweichungen

§ 38 Abweichungen

¹Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen kann die Baubehörde zulassen, wenn dadurch eine Verbesserung ermöglicht wird, wenn sie dem Zweck des

Gestaltungsplanes entsprechen, im Sinne des Richtmodells (im Anhang) liegen und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

²Weiter gehende Abweichungen kann die Baubehörde nach Rücksprache mit dem Gemeinderat zulassen, wenn der Jurybericht eines Wettbewerbs oder das Gutachten einer ausgewiesenen Fachperson im Bereich Städtebau die Abweichungen empfiehlt und wenn diese innerhalb der Baufelder bleiben und die maximalen Dachoberkant-Koten und Geschossezahlen nicht überschreiten.

³Darüber hinaus gehende Abweichungen bedingen die Änderung des vorliegenden Gestaltungsplanes oder die Erstellung eines neuen, der allenfalls nur einen Teilbereich des Perimeters umfasst.

VII. Aufhebung Meteorwasserleitung, Inkrafttreten

§ 39 Aufhebung Meteorwasserleitung

Im Zuge der Umnutzung des bestehenden eingedolten Bachs zur Meteorwasserleitung gemäss § 23 Abs. 5 Zonenreglement wird die dortige Baulinie hinfällig; mit der Auflage dieses Gestaltungsplanes wird sie aufgehoben.

§ 40 Inkrafttreten

Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Wohnpark Leuenfeld tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Anhang: Richtmodell:

