

**TEILZONEN- UND GESTALTUNGSPLAN
MIT ZONEN- UND SONDERBAUVORSCHRIFTEN**

MÜHLEFELD II

04.07.2011

Z O N E N V O R S C H R I F T E N

Für das Gebiet Mühlefeld II gilt in Abweichung von der bisherigen Grundnutzung, gestützt auf einen entsprechenden Überbauungsvorschlag und in Verbindung mit dem neuen Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften eine Ausnützungsziffer von AZ 1.18 und in Teilbereichen maximal 6 Geschosse.

S O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 406 vom 10. März 2003) wird aufgehoben und durch den neuen Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Zonen- und Sonderbauvorschriften ersetzt. Die neuen Sonderbauvorschriften sind nachfolgend in roter Schrift hervorgehoben. Die bestehenden Sonderbauvorschriften des früheren Gestaltungsplanes, welche übernommen werden, sind in schwarzer Schrift dargestellt.

A. PLANUNGSZWECK

- § 1** Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften bezweckt in Ergänzung zum bestehenden Gestaltungsplan vom 10. März 2003, welcher aufgehoben wird, eine Verdichtung und Erweiterung der Zentrumsbildung von Oensingen.

B. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet, umfassend die Parzellen GB Nr. 415, 416 und 417.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften für die Geschäftszone 3-geschossig, beziehungsweise die neuen Zonenvorschriften.

C. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 4 Nutzung

Das vom Plan erfasste Gebiet liegt in der Geschäftszone 3-geschossig.

§ 5 Ausnützung

Die Ausnützungsziffer beträgt gemäss Zonenvorschriften maximal

AZ = 1.18

- Die Wohnfläche beträgt 25 % - 55 % der AZ.
- Mindestens 2/3 der Autoabstellplätze sind in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen

§ 6 **Massvorschriften**

1. Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Mass-Beschränkungen (Gebäudetiefe) und den zulässigen Geschosszahlen.

§ 7 **Grenz- und Gebäudeabstände**

1. Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes keiner beschränkt dinglicher Rechte. Wo dies im Plan angezeigt ist, sind die Fassaden mit unterschrittenem Gebäudeabstand entsprechend der Weisung der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) auszubilden. Die Baubehörde hat die Gesuche diesbezüglich vor der Erteilung der Baubewilligung der SGV zu unterbreiten. Ferner hat sie die, durch die Unterschreitung entstehenden wohnhygienischen Auswirkungen (Einsicht, Beschattung, Lichtentzug etc.) im Detail zu prüfen und beim Entscheid zu berücksichtigen.
2. Im Bereich der Anlieferung ist ein Vordach bis an die Mühlefeldstrasse zulässig, wenn im Grundbuch ein Mehrwertverzicht eingetragen ist.

§ 8 **Gebäudehöhe**

1. Die max. Gebäudehöhe der 3-geschossigen Baukörper (nach KBV §18: 4-geschossig) beträgt 11.40 m plus 1.50 für das Attikageschoss.
2. Sockelgeschoss (nach KBV §18: 2-geschossig) max. 5.50 m.
3. In der 1. Bauetappe ist im Bereich der Anlieferung auf der Südseite, das Sockelgeschoss bis max. 7.0 m zulässig.
4. Die max. Gebäudehöhe des 6-geschossigen Baukörpers am Sternenplatz (nach KBV §18: 6-geschossig) beträgt 19.50 m.
5. Die max. Gebäudehöhe des 4-geschossigen Baukörpers am Sternenweg (nach KBV §18: 4-geschossig) beträgt 13.50 m.
6. In der 2. Bauetappe ist für das Sockelgeschoss im Bereich Sternenweg (nach KBV §18: 2-geschossig) max. 7.50 m zulässig.

§ 9 Umgebungsgestaltung / Fussgängerzone / Sockelgeschoss

Für die einzelnen Baubereiche gelten die nachfolgenden Vorschriften:

1. Die Sockelgeschoss-Flachdachfläche ist zu begrünen. Oblichter sind im bezeichneten Bereich in Nord-Südrichtung mit einer max. Höhe von 2.50 m ab max. Gebäudehöhe erlaubt.

2. Im Schnittpunkt der West-Ost Fussgängerachse zwischen Mühlefeld I und II und dem Sternenweg ist gestützt auf das Gestaltungskonzepts am Sternenweg eine Platzgestaltung vorgesehen.

§ 10 Gestaltung

Im ganzen Gestaltungsplangebiet soll eine einheitliche, zeitgemässe Architektur angestrebt werden.

1. Dachform

Es sind Flachdächer, flache Pultdächer oder Tonnendächer zugelassen. Flachdächer sind begehbar oder begrünt.

§ 11 Erschliessung

1. Es sind behindertengerechte Erschliessungsanlagen zu erstellen.

2. Die Zufahrt zur Laderampe (Anlieferung) des Verkaufsladens erfolgt über die Mühlefeldstrasse.

3. Es ist eine Garageneinfahrt (Ein-/Ausfahrt) von der Mühlefeldstrasse aus geplant.

§ 12 Lärmschutz

1. Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (LSV) zugeteilt.
2. Für die an der Mühlefeldstrasse gelegene Anlieferung, ist die Einhaltung der Empfindlichkeitsstufe II, respektive III der Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (LSV) für die benachbarten Wohn-, respektiv Geschäftszonen im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
3. Es sind lärmarme Aggregate zur Heizung, Lüftung und Kühlung auszuwählen. Bei deren Plazierung ist auf einen geeigneten Standort bezüglich Lärmschutz zu achten.

§ 13 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benutzung aller gemeinsamen Einrichtungen durch die Bewohner des Bauschildes B, wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Kinderspiel- und Erholungsplätze sowie Aufenthaltsräume, ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Im Falle einer Abparzellierung sind diese Anmerkungen auf das neue Grundstück zu übertragen.

§ 14 Abstellplätze

Die Zahl der erforderlichen Parkplätze wird auf maximal 180 Parkplätze begrenzt. Zusätzlich zu den in der ersten Etappe bewilligten 138 Parkplätzen werden im Rahmen der zweiten Etappe maximal 42 weitere Parkplätze erstellt.

Für Mopeds und Velos müssen ausreichend Abstellplätze sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

§ 15 Kehrichtbeseitigung

Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert an der Bienkenstrasse und Mühlefeldstrasse zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte, Abstellplätze für Container vorzusehen.

§ 16 Bepflanzung

Die im Plan und in der Legende eingetragenen Bäume gelten in ihrer ungefähren Lage als verbindlich. Der definitive Standort wird an Ort und Stelle entschieden. Es sind vorwiegend standortgerechte und einheimische Hochstamm-Bäume zu verwenden.

§ 17 Meteorwasserversickerung

Auf den Dach-, Park- und Strassenflächen ist ein Retentionsvolumen zu schaffen. Dachwasser, Platzwasser der Fussgängerbereiche, Meteorwasser der Veloabstellplätze (Seite Sternenweg, Bienkenstrasse) und der Anlieferungsplätze (entlang Bienkenstrasse) sind, unter Vorbehalt der entsprechenden geologischen Gegebenheiten des Baugrundes, versickern zu lassen. Die Bewilligung ist beim Amt für Umwelt einzuholen

§ 18 Energieerzeugung

Die Energieerzeugung des Bauschildes B hat zentral in max. 3 Gemeinschaftsanlagen zu erfolgen.
Im Energiekonzept sind Optimierungen der Gebäudekörper und technischen Anlagen hinsichtlich der Senkung des Energieverbrauches anzustreben.

§ 19 Bauetappen

Die Ueberbauung wird in 2 Bauetappen realisiert. Die Fussgängerverbindung zwischen dem Sternenweg und dem Schild A ist nach der Vollendung der ersten Bauetappe stets zu gewährleisten.

§ 20 Ausnahmen

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

§ 21 Inkrafttreten

1. Der neue Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Zonen- und Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
2. Der vorherige Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften RRB Nr. 406 vom 10. März 2003 wird aufgehoben.

Öffentliche Auflage vom 02. August bis 31. August 2011

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Oensingen am: *27. Februar 2012*

EINWOHNERGEMEINDE OENSINGEN

Der Gemeindepräsident:

A. Huey



Der Leiter Verwaltung:

[Handwritten signature]

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn,

mit RRB-Nr. *786* Vom *24.4.2012*

Publikation im Amtsblatt Nr. *14* Vom *7.4.12*

Der Staatsschreiber:

A.F.

