

80 / 161

Kanton Solothurn

Gemeinde Oensingen

Gestaltungsplan Holinden mit Sonderbauvorschriften

Situation 1:1'000

23. Januar 2013

ZSB ARCHITEKTEN SIA AG

Schachenstrasse 40
CH-4702 Oensingen
Telefon +41 62 388 20 88
Fax +41 62 388 20 89

Carmerstrasse 52
CH-8032 Zürich
Telefon +41 44 251 85 55
Fax +41 62 388 20 89

info@zsbarchitekten.ch
www.zsbarchitekten.ch

Auflage und Genehmigungsvermerke

Auflage vom 31. Januar 2013 bis 04. März 2013

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Oensingen

Oensingen, 29. Januar 2013

Der Gemeindepräsident:



Der Leiter Verwaltung:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

gemäss RRB Nr. 1177 vom 18.6.2013

Der Staatschreiber:

Publiziert im Amtsblatt Nr. 25 vom 21.6.13



Sonderbauvorschriften

Stützt auf die §§ 14 + 44 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3.12.1978 und die Erlasse über Verfahrenskoordination und Umweltverträglichkeitsprüfung des Kantons Solothurn, Stand: 1.1.1994, zu industriellen Betrieben Abschnitt 70.9, erlässt die Einwohnergemeinde Oensingen folgenden Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften:

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan „Holinden“ bezweckt die Erstellung eines Produktions- und Distributionsbetriebes für Lebensmittel. Der geplante Betrieb ist nach Ziffer 70.9 Anhang der Verordnung über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) UVP-pflichtig. Das Gestaltungsplanverfahren gilt als Leitverfahren.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan mit rot punktierter Linie umrandete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Oensingen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften (KBV).

Sonderbauvorschriften

§ 4 Bauvorschriften

- Die Industriebauten sind innerhalb des auf dem Plan bezeichneten Baufelds zu erstellen. Das Baufeld sowie die Schemaschnitte legen die maximalen Gebäudeumrisse der Hochbauten fest.
- Die Grünflächenziffer beträgt 20%. Hochstammige, standortheimische Bäume werden mit 30 m² an die Grünfläche angerechnet. Der Nachweis der Grünflächenziffer nach Zonenreglement ist im Baugesuchverfahren der jeweiligen Bauetappe zu erbringen. Die Grünflächen sind naturnah zu gestalten.
- Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters können die Gebäudeabstände unterschritten werden. Gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind die Grenzabstände nach Zonenreglement der Einwohnergemeinde Oensingen und § 24 sowie Anhang II KBV einzuhalten.
- Mit dem Baugesuch ist auch die Umgebungsgestaltung einzureichen.

§ 5 Etappierung

Das Baufeld kann etappenweise innerhalb mehrerer Jahre überbaut werden. Die Etappierung erfolgt entsprechend der wirtschaftlichen Entwicklung.

§ 6 Umschlagsfläche

Diese bestimmt die maximalen Ausmasse der offenen Zirkulations- und Abstellflächen. Dort sind auch kleinere Nebenbauten wie gedeckte Abfallcontainerstandplätze zulässig.

§ 7 Gestaltung

- Die auf dem Plan festgelegten Baumbepflanzungen sind richtungweisend. Es sind hochstammige, standortheimische Bäume zu pflanzen. Die Umgebungsgestaltung ist im Baugesuchverfahren zu regeln. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungskonzept mit ökologischem Mehrwert einzureichen.
- Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht zur Nutzung von erneuerbarer Energie verwendet werden oder eine Begrünung aufgrund technischer Gegebenheiten nicht zulässig ist.
- Die Materialwahl und die Farbgebung der Fassaden haben zur Vereinheitlichung der äusseren Erscheinung und zur Integration ins Landschaftsbild beizutragen. Im Rahmen des Baugesuchs ist die optische Gesamtwirkung mit einer Visualisierung und einem Farb- und Materialkonzept zu dokumentieren.

§ 8 Grundwasserschutz

- Für Bauetappen, die die Schutzzone S3 des Pumpwerkes Moos betreffen, ist eine separate gewässerschutzrechtliche Bewilligung des Bau- und Justizdepartements erforderlich. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein separates Gesuch für eine Bewilligung einzureichen.
- Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist nachzuweisen, dass die Bestimmungen des Schutzzonereglements Pumpwerk Moos beim Bau und im Betrieb der Anlage eingehalten werden.

§ 9 Bodenschutz

Im Rahmen des Baugesuchs der ersten Etappe und nach Rücksprache mit der zuständigen Fachstelle Bodenschutz im Amt für Umwelt ist ein Bodenschutzkonzept gemäss Richtlinie „Schutz des Bodens vor physikalischen Beeinträchtigungen“ zu erarbeiten und vor Erteilung der Baubewilligung durch das Amt für Umwelt, Fachstelle Bodenschutz, beurteilen zu lassen. Das Bodenschutzkonzept ist für den ganzen Planungsperimeter gültig.

§ 10 Verkehrserschliessung und Parkierung

- Die Erschliessung hat über die Südstrasse und den Autobahnanschluss zu erfolgen. Sämtliche Wendemanöver der LKW sind innerhalb des Geltungsbereichs abzuwickeln.
- Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes sind oberirdische PW-Parkplätze nach §42 und Anhang IV KBV und der VSS-Normen für Besucher zulässig. Diese können senkrecht zur Südstrasse angeordnet oder über die private Erschliessung erschlossen werden. Die Abstellplätze sind versickerungsfähig auszubilden. Die Parkplätze für Angestellte sind unterirdisch anzuordnen. Die zulässige Anzahl richtet sich nach §42 und Anhang IV KBV.
- Sofern die oberirdischen Abstellplätze aufgrund zukünftiger Überbauungen oder allfälliger Erweiterungsbauten verlegt werden müssen, ist eine Verlegung der Abstellplätze möglich.
- Minimal sind 5, oder 10 % der Anzahl Parkplätze für Personwagen, gedeckte Abstellplätze für Velos und Mofas/Motorräder vorzusehen. Diese werden, wie die Parkplätze, unterirdisch angeordnet.

§ 11 Infrastrukturerschliessung

- Das anfallende Meteorwasser ist soweit wie möglich zu versickern. Für die Versickerungsanlage ist ein Gesuch bei der örtlichen Baubehörde einzureichen, die es an das AFU weiterleiten wird. Für die Planung der Versickerungsanlage ist die VSA-Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ zu berücksichtigen. Für das Vorgehen zur Erreichung des Versickerungsgesuches ist das entsprechende Merkblatt des AFU zu beachten.
- Die notwendigen privaten Wasserleitungen inklusive Hydranten gemäss den Vorschriften der SGV sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
- Innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplanes sind alle Erschliessungsanlagen für den Verkehr, das Wasser, Abwasser, die Telekommunikation und Elektrizität von den Bauberechtigten bzw. der Grundeigentümerschaft zu erstellen und zu unterhalten.
- Mit dem Baugesuch ist ein Detaillierschliessungsplan einzureichen.

§ 12 Störfalvorsorge

- Während der Bauphase sind wassergefährdende Stoffe nach der Schweizer Norm 509 431 "SIA Empfehlung; Entwässerung von Baustellen" zu handhaben. Die Solothurnische Gebäudeversicherung ist frühzeitig in die Projektierung einzubeziehen damit der Brandschutz und die Einsatzplanung optimal gestaltet werden können. Sollten im Gestaltungsplanperimeter wieder erwartet Chemikalien, oder gefährliche Stoffe und Abfälle über der Mengenschwelle nach StfV gelagert werden, ist ein Bericht nach Störfallverordnung (Art. 5 StfV) zu erarbeiten.
- Wenn im Gestaltungsplanperimeter Tankanlagen oder Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten erstellt werden sollen, ist bei der kommunalen Baubehörde ein Bewilligungsgesuch einzureichen. Handelt es sich um meldepflichtige Anlagen sind diese direkt dem AFU zu melden.

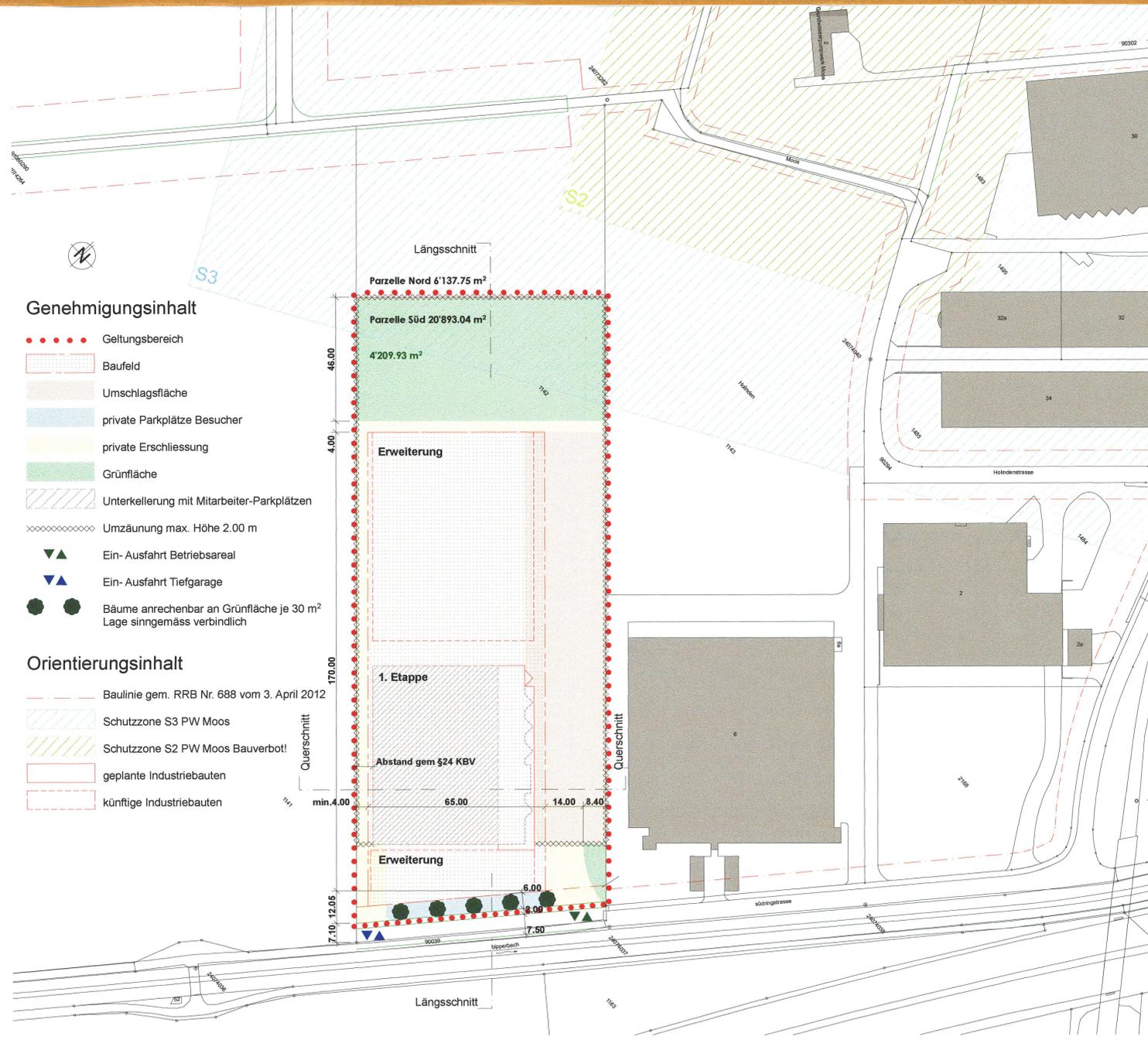
Schlussbestimmungen

§ 13 Ausnahmen

Die Baubehörde darf im Interesse einer besseren Lösung oder wegen betrieblich bedingter Anpassung Abweichungen im Baugesuchverfahren bewilligen, wenn dadurch keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden. Neben den kantonalen Bestimmungen müssen auch die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben

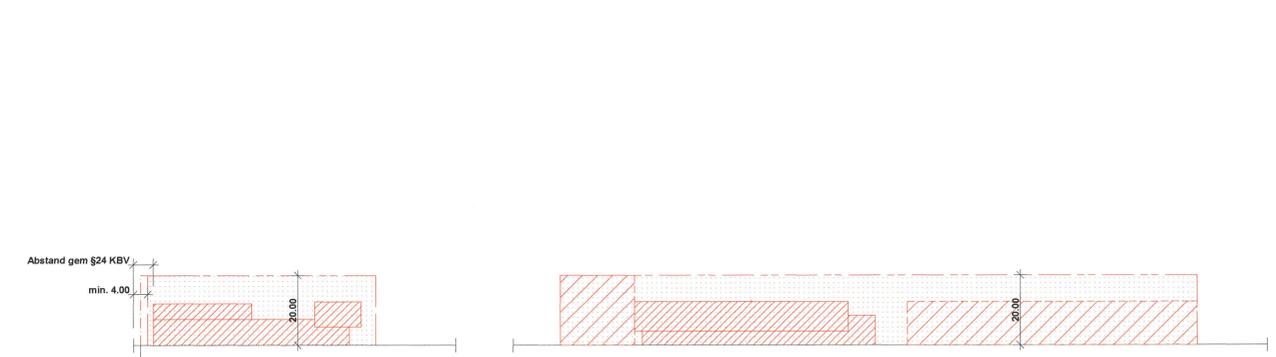
§ 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.



- #### Genehmigungsinhalt
- Geltungsbereich
 - ▭ Baufeld
 - ▭ Umschlagsfläche
 - ▭ private Parkplätze Besucher
 - ▭ private Erschliessung
 - ▭ Grünfläche
 - ▨ Unterkellerung mit Mitarbeiter-Parkplätzen
 - ⊗ Umzäunung max. Höhe 2.00 m
 - ▼▲ Ein- Ausfahrt Betriebsareal
 - ▲▼ Ein- Ausfahrt Tiefgarage
 - Bäume anrechenbar an Grünfläche je 30 m² Lage sinngemäss verbindlich

- #### Orientierungsinhalt
- - - - - Baulinie gem. RRB Nr. 688 vom 3. April 2012
 - ▨ Schutzzone S3 PW Moos
 - ▨ Schutzzone S2 PW Moos Bauverbot!
 - ▭ geplante Industriebauten
 - ▭ künftige Industriebauten



Auszug aus Kantonalen Bauverordnung (711.01) vom 3. Juli 1978 (Stand 1. Januar 2012)

§ 24* Grenzabstände für industrielle und gewerbliche Bauten
1 Bei industriellen und gewerblichen Bauten innerhalb der Industrie- oder Gewerbezone entspricht der Grenzabstand der Hälfte der Gebäudehöhe, er beträgt mindestens 2m und höchstens 8m.

Querschnitt (orientierend)

Längsschnitt (orientierend)