

Gestaltungsplan

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Der Gestaltungsplan „Sondernutzungszone Reitsport äussere Klus“ bezweckt die Erweiterung der vorhandenen Bauten und Anlagen für Nutzungen, die dem Reitsport dienen. Er regelt die Erschliessung, legt die Baufelder für zusätzliche Bauten und Anlagen fest und zeigt die Verteilung der Nutzungen auf. Um die Sport- und Pensionspferde für den Reitsport angemessen trainieren zu können, bestehen heute erhöhte Anforderungen. Im Wesentlichen geht es darum die Pferdehaltung und das Tierwohl auf dem Betrieb optimieren zu können.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Oensingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Gewässerraum und Revitalisierung der Gewässer

Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird, soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, nach Art. 41 der GSchV abgehandelt.
Der öffentliche Radweg ist Bestandteil der Sonderbauvorschrift. Der Standort wird nach Art. 41c GSchV abgehandelt. Im Gewässerschutzraum ist explizit nur extensive Nutzung zugelassen. Bestehende Bauten und Anlagen sind in unverändertem Zustand zugelassen. Neue Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

§ 5 Baufelder, Nutzung und Geschossigkeit

- Baufeld 1a: 1-geschossig maximale Gebäudehöhe 4.50m
- Baufeld 1b: 1-geschossig, maximale Gebäudehöhe 4.50m
- Baufeld 2a: 2-geschossig maximale Gebäudehöhe 7.50m
- Baufeld 2b: 2-geschossig maximale Gebäudehöhe 7.50m
- Baufeld 2c: 2-geschossige Wohnnutzung, maximale Gebäudehöhe 7.50m (zusammen mit den 2 Wohnungen im best. Wohnhaus max. 5 Wohnungen. Die Wohnnutzung muss im Zusammenhang mit dem Reitsport stehen.)
- Baufeld 2d: 2-geschossige Wohnnutzung, maximale Gebäudehöhe 7.50m
- Baufeld 2e: 2-geschossig maximale Gebäudehöhe 7.50m
Weitere Nutzung in Zusammenhang mit dem Reitsportbetrieb
genaue Nutzung wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.
Keine Wohnnutzung zugelassen.
- Weidefläche: Fläche welche als Weide- und Auslauffläche genutzt wird.
Mobile Weidehütten bis maximal 20m2 können, unter Berücksichtigung von Art. 4, frei im Geltungsbereich erstellt werden. Es sind keine Hartbeläge zugelassen.
- Grünfläche: Restliche Grünfläche welche nicht als Weidfläche oder Abstellfläche genutzt werden kann.

§ 6 Nebenbauten

Kleinere 1-geschossige Nebenbauten von max. 40 m2 Grundfläche können im gesamten Geltungsbereich nach vorgängig eingereichtem Baugesuch, bewilligt werden, sofern die nötigen Baulinien, Gebäude- und Grenzabstände eingehalten sind.

§ 7 Erschliessung

Die Erschliessung des gesamten Gestaltungsplangebietes erfolgt über die im Plan bezeichnete Ein- und Ausfahrt.
Die interne Erschliessung zum Pumpwerk Badmatt ist in Mergelweg auszubilden.

§ 8 Gestaltung

Alle Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Lage und Proportionen, Dach und Fassadengestaltung, sowie Material und Farbwahl so auszubilden, dass eine gute Gesamterscheinung entsteht. Dabei sind insbesondere die Stellung des Daches, die Dachform und die Dachneigung sowie Bedeckungsmaterial dem Landschaftsbild möglichst anzupassen. Es sind erdige Farbtöne zu wählen und die Fassaden haben aus Verputz, Holz oder Eternit zu bestehen. Lichtfelder im Dach und Fenster im Giebelfeld der Fassaden sind zugelassen, dürfen aber in Grösse, Anordnung und Gestaltung die Gesamterscheinung nicht beeinträchtigen.

Die Baubehörde kann für die Beurteilung eines Baugesuches auf Kosten des Baugesuchstellers Fachleute beiziehen.

§ 9 Umgebung

Auf dem ganzen Areal sind einheimische Hochstammbäume gemäss Gestaltungsplan zu pflanzen. Bei Ersatz der bestehenden Hecke entlang der Kantonsstrasse sind ebenfalls einheimische Sträucher zu verwenden.

§ 10 Belastete Standorte/Altlasten

Für die Nutzung des Baufeldes 2c ist vorgängig einer Baubewilligung mittels einer Voruntersuchung gemäss Altlasten- Verordnung die Sanierungsbedürftigkeit zu prüfen. Wenn nötig sind entsprechende Sanierungsmassnahmen durchzuführen.

Der beim Bau von Bauten und Anlagen im Bereich des belasteten Standortes anfallende Aushub muss entsprechend seiner Belastung fachgerecht verwertet oder entsorgt werden. Zu diesem Zweck ist er auf Schadstoffe zu untersuchen. Gestützt darauf ist ein Entsorgungskonzept zu erstellen, welches vom Amt für Umwelt zu genehmigen ist. Erst wenn die Entsorgung geregelt ist und die Stellungnahme des Amtes für Umwelt vorliegt, darf von der zuständigen Behörde eine Baubewilligung erteilt werden.

§ 11 Ausnahmen

Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften zulassen, wenn die wesentlichen Inhalte des Konzeptes erhalten bleiben, keine zwingenden kantonalen Vorschriften verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 12 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschluss des Regierungsrats im Amtsblatt in Kraft.