

**Gestaltungsplan VOLOGIN
mit Sonderbauvorschriften**

Situation 1 : 500

Index	Datum	Änderungen	gez.	gepr.	gnt.	Oensingen, 25.09.2015	geprüft	genehmigt
						gezeichnet: eww		
						Grösse: 89 x 105		6736 / 3
						user: swb		gedruckt: 27.04.2017 07:53:23

AV-Grundlage vom: 27.09.2013 und 03.11.2016 CAD-File: M:\Oeningen\18_Ansicht\Bauelemente\regulierungsplan\18_3_Gestaltungsplan_Vologin.dwg

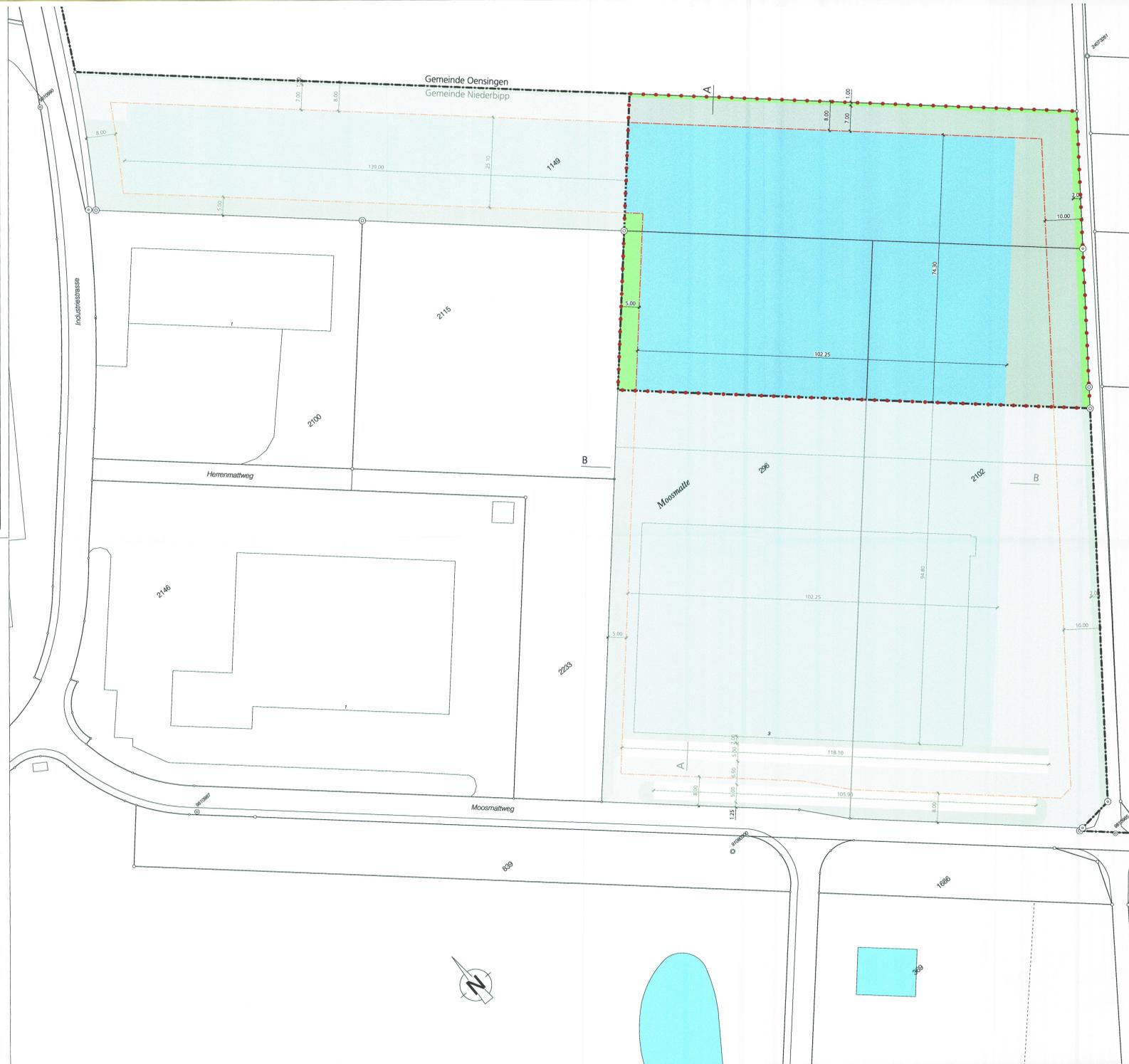
www.bsb-partner.ch
 Biberist Tel. 032 671 22 22 Fax 032 671 22 00
 Oensingen Tel. 062 388 38 38 Fax 062 388 38 00
 Grenschm Tel. 032 654 59 30 Fax 032 654 59 31
 Schlierfelsen Tel. 031 978 00 78 Fax 031 978 00 79

BSB + Partner
Ingenieure und Planer **bsb+**

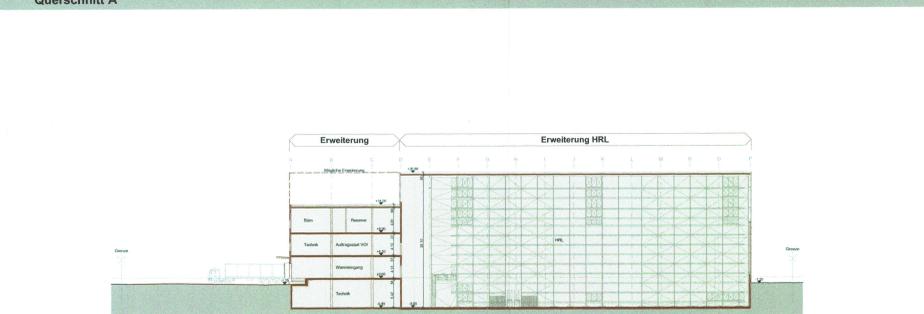
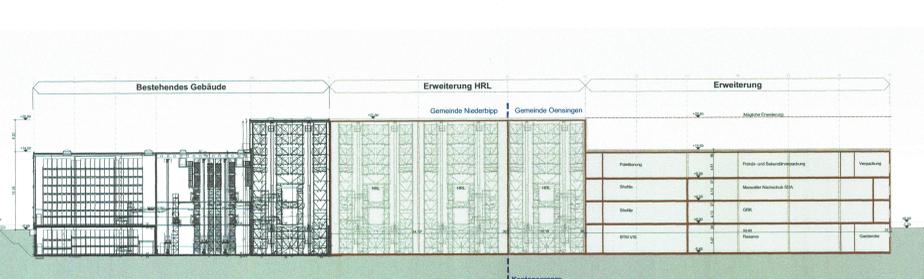
Legende:

- Genehmigungsinhalt**
- Gestaltungsplanperimeter
 - Baulinie
 - Baubereich
 - Verkehrsfläche (Zirkulations- und Umschlagsflächen)
 - Grünfläche

- Orientierungsinhalt**
- Gemeindegrenze
 - Baulinie
 - Baubereich
 - oberirdische Parkplätze (bestehend)
 - Verkehrsfläche (Zirkulations- und Umschlagsflächen)
 - Grünfläche



Schemaschnitte sinngemäss verbindlich



Querschnitt B

Fassadenansichten (orientierend)

Visualisierung (orientierend)

Schweizerstrasse 40
 Oensingen, 26.09.16
 Telefon: +41 62 388 38 88
 Telefax: +41 62 388 38 89
 Fax: +41 62 388 38 89

258 ARCHITECTEN SIA AG
 Schillerstrasse 10
 8002 Zürich
 Telefon: +41 43 25 25 25
 Telefax: +41 43 25 25 26
 Fax: +41 43 25 25 27

13019
 Machbarkeitsstudie Erweiterung Vologin
 Vologin, 26.09.16
 26.10.16
 01.07

Öffentliche Auflage vom 29.09.16 bis 31.10.16
 Beschlussen vom Gemeinderat Oensingen
 Oensingen, 26.09.16
 Der Gemeindepräsident: *[Signature]*
 Die Gemeindegeschreiberin: *[Signature]*

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
 mit RRB Nr. 2017/619 vom 04. April 2017
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 14 vom 07. April 2017
 Der Staatsschreiber: *[Signature]*

- Sonderbauvorschriften**
- Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 und die Erlasse über Verfahrenskoordination und Umweltverträglichkeitsprüfung des Kantons Solothurn, Stand 1.1.1994 zu industriellen Betrieben, Abschnitt 80.6, erlässt die Einwohnergemeinde Oensingen folgenden Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften.
- § 1 Zweck**
- Der vorliegende Gestaltungsplan regelt die Rahmenbedingungen für die Erweiterung des bestehenden Logistik-Unternehmens in den Gemeinden Oensingen und Niederbipp. Er legt insbesondere:
 - Baubereiche,
 - Baulinien,
 - die maximale Gesamthöhe sowie
 - die Verkehrs- und Grünflächen
 gemeinde- und kantonsübergreifend fest.
 - Das Bauvorhaben untersteht als Ganzes der UVP-Pflicht nach UVPV vom 19. Oktober 1988 (Anlage Typ 80.6). Das Gestaltungsplanverfahren gilt als Leitverfahren.
 - Als Pendant zum Gestaltungsplan wird in der Gemeinde Niederbipp gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan ein Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften erlassen.
- § 2 Wirkungsbereich**
- Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine gepunktete Linie begrenzte Gebiet.
 - Der Gestaltungsplan besteht aus:
 - Gestaltungsplan 1:500 mit Sonderbauvorschriften (BSB-Partner, Plan Nr. 6736 / 3)
 Weitere Unterlagen sind (orientierend):
 - Raumplanungsbericht
 - Umweltverträglichkeitsbericht
- § 3 Stellung zur Grundordnung**
- Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die gültigen Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Oensingen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
 - Zuständig für die Baubewilligungsverfahren und die Erteilung von Baubewilligungen ist die jeweilige Standortgemeinde.
 - Vor Erteilung einer Baubewilligung ist die Baubehörde von Niederbipp anzuhören.
- § 4 Art und Mass der Nutzung**
- Innerhalb der Baubereiche sind Bauten und Anlagen für Arbeitstätigkeiten inkl. den dafür notwendigen Logistik- und Lagerflächen, Parkierungsanlagen und betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.
 - Ausstellungs- und Verkaufsfächen sind nur bis zu einer Fläche von 500 m² zugelassen. Nicht zugelassen sind:
 - Ausenlager ≥ 500m²
 - Deponieflächen
 - Fachmärkte und Freizeitanlagen
 - Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:
 - Gesamthöhe: 22m ab massgebendem Terrain
 - Gebäudelänge: frei
 - Grenz- und Gebäudeabstände:
 - innerhalb Gestaltungsplan: keine
 - gegenüber Parzellen ausserhalb: gemäss Baulinien im Gestaltungsplan
 - Grünflächenziffer: 10%
 - Lärmempfindlichkeitsstufe: IV
- § 5 Baufeld / Etappierung**
- Der Baubereich sowie die Schemaschnitte (sinngemäss verbindlich) legen die maximalen Gebäudeumrisse fest.
 - Der Baubereich kann in mehreren Etappen überbaut werden, wobei jeweils mindestens 70% der Gebäudefläche unterteilt werden muss.
 - Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die max. Gesamthöhe überschreiten, sind aber architektonisch befriedigend zu gestalten.
- § 6 Dachformen / Photovoltaikanlagen**
- Die Dachform für Hochregallager ist frei.
 - Für alle andern Bereiche sind die Dächer als Flachdächer auszubilden und extensiv zu begrünen (nährstoffarmes Substrat, standortheimische Pflanzen). Die begrünte Dachfläche darf der Grünflächenziffer nicht angerechnet werden.
 - Die Dachflächen im Bereich der Hochregallager sind zur Produktion von Energie durch Photovoltaikanlagen, unter Umständen auch durch Dritte, zu nutzen. Wo Photovoltaikanlagen erstellt werden, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden. Dies gilt auch für Dächer ausserhalb der Hochregallager.
- § 7 Fassadengestaltung / Namensbeschriftung**
- Der Baubereich hat unabhängig der einzelnen Etappen als architektonisch gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten. Die Materialwahl und Farbgebung der bestehenden Gebäude sind entsprechend zu berücksichtigen.
 - Die jeweilige Materialwahl und Farbgebung der Fassaden sind der Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren als Muster zur Bewilligung einzureichen.
 - Die Namensbeschriftung ist nur an der Fassade zulässig. Diese darf die Dachkante nicht überschreiten.
- § 8 Umgebungsgestaltung**
- Die Grünflächen sind konsequent naturnah zu gestalten (nährstoffarmer Untergrund, standortheimische Pflanzen). Invasive Neophyten sind vor, während und nach der Bauphase im gesamten Projektperimeter zu bekämpfen. Zu- und abgeführtes Bodenmaterial, das mit invasiven Neophyten belastet ist, muss sachgerecht behandelt werden.
 - Mit dem Baugesuch ist ein Plan der Grünflächengestaltung einzureichen.
 - Soweit notwendig darf das Areal mit einem maximal 2.0 m hohen Zaun geschützt werden.
 - Eine allerseitig gute Ausleuchtung des gesamten Gebäudes ist im Minimum eine Tankstelle für Elektrofahrzeuge zu errichten.
- § 9 Verkehrsfläche**
- Die Verkehrsfläche bestimmt die maximalen Ausmasse der offenen Zirkulations- und Umschlagsflächen. Dort sind auch Kleinbauten wie gedeckte Abfallcontainerstandplätze zulässig.
- § 10 Erschliessung / Parkierung**
- Die Erschliessung erfolgt über die bestehende öffentliche Verkehrsinfrastruktur Moosmattweg und Industriestrasse / Autobahnanschluss.
 - Zur Berechnung des Parkplatzbedarfes für Motorwagen gelten die Vorschriften des Baugesetzes (Art. 16 – 18 BauG) und der Bauverordnung (Art. 49f BauV) des Kantons Bern. Bei sämtlichen Neubauten sind die notwendigen Parkplätze für das Personal in die Baukörper zu integrieren. Offene, oberirdische Parkplätze sind nur für Besucher zulässig.
 - Der Betrieb hat durch geeignete Massnahmen wie attraktive Zweirad-Abstellplätze, Schaffung von e-Bike-Angeboten, etc. dafür zu sorgen, dass der Modal-Split der Pendler zugunsten dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr optimiert wird. Innerhalb des Perimeters ist im Minimum eine Tankstelle für Elektrofahrzeuge zu errichten.
 - Die Betriebszeiten und -abläufe sind so zu wählen, dass während der abendlichen Spitzenstunden (16.00 bis 18.00 Uhr) ein möglichst geringes Verkehrsaufkommen ausgelöst wird (Personen- und Lastwagen).
- § 11 Infrastrukturererschliessung**
- Innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplanes sind alle Erschliessungsanlagen für den Verkehr, das Wasser, Abwasser, die Telekommunikation und Elektrizität von den Bauberechtigten bzw. der Grundigentümerschaft zu erstellen und zu unterhalten.
 - Die notwendigen privaten Wasserleitungen inklusive Hydranten sind gemäss den Vorschriften der SGV und BGV im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
 - Zur Minimierung von Luftschadstoffen ist im Areal der Anschluss ans Erdgasnetz oder die Verwendung von erneuerbaren Energien anzustreben.
 - Mit dem Baugesuch ist ein Detailerschliessungsplan einzureichen.
- § 12 Entwässerung**
- Grundlage der Entwässerung ist der rechtsgültige Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Standortgemeinde.
 - Für das Areal gilt eine Versicherungspflicht: Ist die Versicherung über eine biologische, aktive Bodenschicht aufgrund der hydrologischen Eigenschaften direkt auf dem Areal nicht möglich, darf das Dachwasser in die bestehende Versickerungsanlage Immersmatt auf GB Niederbipp Nr. 1049 (Typ a, Versickerung mit Oberbodenpassage) eingeleitet werden. Um die bestehende Anlage nicht zu überlasten, sind die nötigen Retentionsmassnahmen vorzuschalten. Die Einleitbedingungen sind mit den kommunalen Behörden im Baubewilligungsverfahren zu regeln und abzusprechen.
 - Eine direkte Einleitung des Meteorwassers in den Vorfluter darf in zweiter Priorität innerhalb der Entwässerungsplanung geprüft werden.
 - Umschlagplätze sind zwingend in die Kanalisation einzuleiten. Einleitbedingungen und allfällige Retentionsmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren mit der kommunalen Behörde abzusprechen.
 - Das Regenwasser von Verkehrsflächen (Ausnahme Umschlag) ist soweit als möglich über die Schulter zu entwässern und in Grünflächen oberflächlich zur Versickerung zu bringen. Parkfelder sind nach Möglichkeit oberflächlich diffus zu versickern.
 - Die SN 592 000 ist bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.
- § 13 Bodenschutz**
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist den zuständigen kantonalen Ämtern ein Bodenschutzkonzept zur Beurteilung und Genehmigung vorzulegen. Darin ist u.a. die Wiederverwendung des anfallenden Bodens konkret festzulegen.
 - Alle Erdarbeiten sind durch eine fachlich qualifizierte, weisungsbefugte bodenkundliche Baubegleitung zu begleiten.
 - Sollten im Areal wider erwarten Chemikalien, oder gefährliche Stoffe und Abfälle über der Mergeschwelle nach SFV eingelagert werden, ist ein Kurzbbericht nach Art. 5 SFV zu erstellen.
 - Wenn im Areal Gebindelager, Tankanlagen oder Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten erstellt werden, ist bei der kommunalen Baubehörde ein Bewilligungsgesuch einzureichen. Handelt es sich um meldepflichtige Anlagen sind diese direkt dem jeweiligen Kanton zu melden.
- § 15 Umweltverträglichkeitsbericht**
- Alle vorgesehenen Massnahmen gemäss Kap. 6 des Umweltverträglichkeitsberichtes sind umzusetzen.
- § 16 Ausnahmen**
- Die Baubehörde darf im Interesse einer besseren Lösung oder wegen betrieblich bedingter Anpassung Abweichungen im Baugesuchverfahren bewilligen, wenn dadurch das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung nicht verändert wird und keine gesetzlichen Vorgaben verletzt werden. Die öffentlichen und schützenswerten nachbarlichen Interessen müssen gewahrt bleiben, die Gemeinde Niederbipp ist anzuhören.
- § 17 Inkrafttreten**
- Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.