

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 Grünflächengemeinde- und kantonsübergreifend fest.
- Das Bauvorhaben untersteht als Ganzes der UVP-Pflicht nach UVPV vom 19. Oktober 1988 (Anlagetyp 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 punktierte 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, Parkieranlagen und betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.
- Ausstellungs- und Verkaufsflächen sind nur bis zu einer Fläche von 500 m² zugelassen. Nicht zugelassen sind:
 - Aussenlager $\geq 500\text{m}^2$
 - 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 unterkellert 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 allseitig gute Ausleuchtung des gesamten Gebäudes ist zulässig. Unnötige Lichtemissionen ausserhalb der Gebäudehülle sind zu vermeiden.

§ 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. 49ff 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 Infrastrukturerschliessung

- 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.
- 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 Versickerungsprüfpflicht. Ist die Versickerung über eine biologische, aktive Bodenschicht aufgrund der hydrogeologischen 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 Wiederverwertung des anfallenden Bodens konkret festzulegen.
- Alle Erdarbeiten sind durch eine fachlich qualifizierte, weisungsbefugte bodenkundliche Baubegleitung zu begleiten.

§ 14 Störfallvorsorge

- Während der Bauphase sind wassergefährdende Stoffe nach der Schweizer Norm 509 431 "SIA Empfehlung; Entwässerung von Baustellen" zu handhaben.
- Die BGV und die SGV sind frühzeitig in die Projektierung einzubeziehen, damit der Brandschutz und die Einsatzplanung abgesprochen werden können.
- Sollten im Areal wider erwarten Chemikalien, oder gefährliche Stoffe und Abfälle über der Mengenschwelle nach StfV eingelagert werden, ist ein Kurzbericht nach Art. 5 StfV 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 achtungswürdigen 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.