

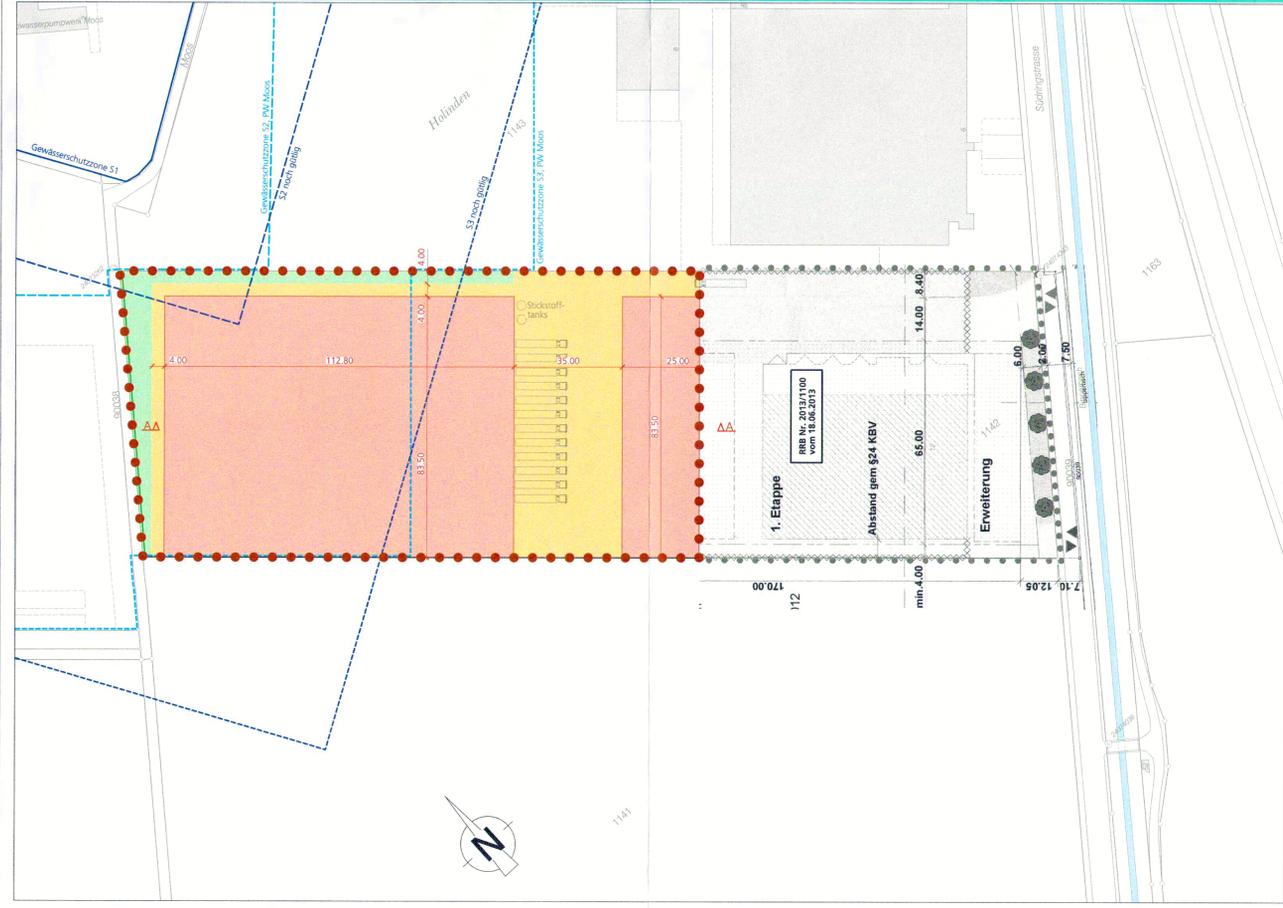
Gestaltungsplan TKL Holinden mit Sonderbauvorschriften

RRB Nr. 438 vom 27.11.2017

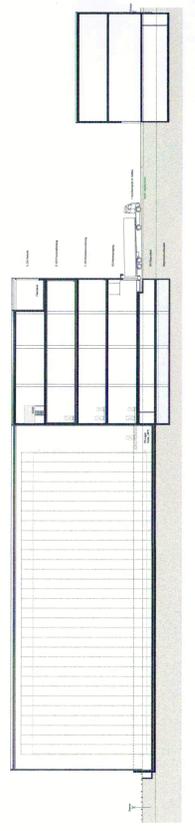
Situation 1 : 1'000

Index	Datum	Änderungen	gez.	gepr.	gen.	Oensingen, 19.06.2016	geprüft:	genehmigt:
						gezeichnet: eww	Plan Nr.	
						Grösse: 60 x 105		6844 / 2
						user: eww		
1	23.06.2016	Planungskommission	mwj	mi	ri	gedruckt: 27.11.2017 11:25:41		
AV-Grundlage vom: wird wöchentlich Aktualisiert			CAD-File: M:\Oensingen\6844.kpl TKL Holinden\6844_2_Gestaltungsplan.dgn					
www.bsb-partner.ch								
Biberist	Tel. 032 671 22 22	Fax 032 671 22 00	 BSB + Partner Ingenieure und Planer					
Oensingen	Tel. 062 388 38 38	Fax 062 388 38 00						
Grenchen	Tel. 032 654 59 30	Fax 032 654 59 31						
Liebefeld/Bern	Tel. 031 978 00 78	Fax 031 978 00 79						

- Legende:**
Genehmigungsinhalt
- ● ● ● Gestaltungsplannerimeter
 - Baufeld
 - Verkehrsfläche (Zirkulations- und Umschlagsflächen)
 - Grünfläche
- Orientierungsinhalt:**
- geplante Strassenlinien
 - - - - - Gewässerschutzzone S2, PW Moos (noch rechtskräftig)
 - - - - - Gewässerschutzzone S3, PW Moos (noch rechtskräftig)
 - - - - - Gewässerschutzzone S2, PW Moos (zukünftig)
 - - - - - Gewässerschutzzone S3, PW Moos (zukünftig)
 - ▨ Gestaltungsplan Holinden mit Sonderbauvorschriften RRB Nr. 2013/1100 vom 18.06.2013



Schemaschnitt A-A 1 : 750 (sinngemäss verbindlich)



Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan TKL Holinden

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. Januar 1994, erlässt die Einwohnergemeinde Oensingen folgenden Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften.

- § 1 Zweck**
- Der vorliegende Gestaltungsplan TKL Holinden regelt die Rahmenbedingungen für die Erstellung eines Lager- und Distributionsbetriebes für Lebensmittel. Er legt insbesondere
 - Baufelder,
 - die maximale Gebäudehöhe sowie
 - die Verkehrs- und Grünflächen fest.
 - Das Bauvorhaben untersteht der UVP-Pflicht nach UVPV vom 19. Oktober 1988 (Anlage typ 80.6). Das Gestaltungsplanverfahren gilt als Leitverfahren.

- § 2 Geltungsbereich**
- Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie begrenzte Gebiet.
 - Innerhalb des Geltungsbereiches wird der Gestaltungsplan Holinden mit Sonderbauvorschriften, genehmigt mit RRB Nr. 2013/1100 vom 18.06.2013, aufgehoben.

§ 3 Stellung zur Grundordnung
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die gültigen Bau- und Zonenvorschriften und Reglemente der Einwohnergemeinde Oensingen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

- § 4 Art und Mass der Nutzung**
- Im Geltungsbereich sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Logistik- und Prozessanlagen / Lager- und Warenumschlagflächen
 - Betriebs- und Sozialräume / Büro
 - Verkehrs- und Parkierungsanlagen
 - Innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 sind für Mass und Art der Nutzung die jeweils gültigen Vorschriften und Nutzungsbeschränkungen gemäss Schutzzone reglement für das Pumpwerk Moos vom 18.04.2007 massgebend.
 - Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:

- Gebäudehöhe	30 m ab bestehendem Terrain
- Gebäudelänge, -breite	frei
- Grenz- und Gebäudeabstände	
- innerhalb Gestaltungsplan:	keine
- gegenüber GB Oensingen Nr. 1141:	Grenzbaurecht
- Grünflächenziffer:	5 %, hochstämmige Bäume werden als 60m ² Grünfläche angerechnet
- Lärmempfindlichkeitsstufe	IV

- Der Nachweis der Grünflächenziffer ist im Baugesuchverfahren der jeweiligen Baueinheit zu erbringen. Die Grünflächen sind naturnah zu gestalten (nährstoffarmer Untergrund, einheimische, standortgerechte Pflanzen).
- Betrieblich bedingte Nebenbauten wie Rampen, versenkbare Hebebühnen, Nottreppen, Stickstofftänke zur Inertisierung, etc. dürfen auch ausserhalb des Baufeldes erstellt werden.

- § 5 Grundwasserschutz**
- In der Grundwasserschutzzone S2 gilt ein generelles Bauverbot.
 - Für Baueinheiten, welche die Grundwasserschutzzone S3 des Pumpwerks Moos betreffen, ist als Bestandteil der Baubewilligung eine separate gewässerschutzrechtliche Bewilligung des Bau- und Justizdepartementes erforderlich. Massgebend ist das „Merkblatt für Bauarbeiten in Grundwasserschutzzonen (Zone S)“.
 - Im Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass die Bestimmungen des Schutzzone reglementes Pumpwerk Moos beim Bau und im Betrieb der Anlage eingehalten werden.
 - Ist bis zum Zeitpunkt der Baueingabe die neue Grundwasserschutzzone ohne Einsprache nach § 15 Planung und Baugesetz (PBG) öffentlich aufzulegen, kann das Bauprojekt nach den künftig geltenden Grundwasserschutzzonen beurteilt werden. Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn die neuen Grundwasserschutzzonen rechtskräftig sind. Andernfalls ist beim Amt für Umwelt eine rechtliche Vorwirkung des Schutzzone reglementes zu beantragen.

- § 6 Baufeld / Etagierung**
- Die Baufelder sowie die Schemaschnitte legen die maximalen Gebäudeumrisse fest (sinngemäss verbindlich).
 - Die Baufelder können in mehreren Etappen überbaut werden. Im Bereich der Grundwasserschutzzone S3 beträgt die max. Aushubtiefe ab OK gewachsenes Terrain 3 m (keine Ausnahmen möglich).
 - Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die max. Gebäudehöhe überschreiten, sind aber architektonisch befriedigend zu gestalten.
 - Soweit notwendig darf das Areal mit einem maximal 2.0 m hohen Zaun geschützt werden.

- § 7 Dachformen / Photovoltaikanlagen**
- Die Dachform für Hochregallager ist frei. Auf Dächern von Tiefkühl-Hochregallagern ist keine Dachbegrünung erforderlich.
 - Für alle anderen Bereiche sind die Dächer als Flachdächer auszubilden und extensiv zu begrünen (nährstoffarmes Substrat, einheimische, standortgerechte Pflanzen).
 - Die Nutzung der Dachflächen und Fassaden zur Produktion von Energie durch Photovoltaikanlagen, auch für Dritte, ist zulässig.

- § 8 Fassadengestaltung / Namensbeschriftung**
- Das Baufeld hat unabhängig der einzelnen Etappen als architektonisch gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten. Die Materialwahl und 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.
 - Die Namensbeschriftung und Reklamen sind nur an der Fassade zulässig. Diese dürfen die Dachkante nicht überschreiten. Es sind nur Reklamen für Eigenprodukte zulässig.
 - Eine allseitig gute Ausleuchtung der Anlage ist zulässig. Unnötige Lichtemissionen ausserhalb der Gebäudehülle sind zu vermeiden.

- § 9 Verkehrserschliessung / Parkierung**
- Die Verkehrserschliessung erfolgt über die Ein- und Ausfahrt Südringstrasse gemäss Gestaltungsplan Holinden mit Sonderbauvorschriften, genehmigt mit RRB Nr. 2013/1100 vom 18.06.2013. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen.
 - Innerhalb des Geltungsbereichs sind oberirdische LKW-Parkplätze und PW-Besucherparkplätze zugelassen. Die Anzahl der Besucherparkplätze richtet sich nach § 42 und Anhang III KBV.

Angestelltenparkplätze sind unterirdisch anzuordnen oder per Dienstbarkeitsvertrag in Nachbarliegenschaften sicher zu stellen. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen. Die genaue Anzahl Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

- § 10 Infrastrukturerschliessung**
- Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches richten sich nach dem rechtsgültigen Allgemeinen Entwässerungsplan (GEP) und dem Allgemeinen Wasserversorgungsplan (GWP) der Einwohnergemeinde Oensingen. Die Leitungen werden durch die Einwohnergemeinde erstellt und betrieben. Sie sind gemäss Reglement über Grundeigentümerbeiträge und –gebühren betragspflichtig.
 - Die notwendigen Löschwasserleitungen inklusive Hydranten sind gemäss den Vorschriften der SGV im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
 - Alle anderen Erschliessungsanlagen für Verkehr, Ver- und Entsorgung, Telekommunikation und Energie sind von den Bauberechtigten bzw. der Grundeigentümerschaft zu erstellen und zu unterhalten.
 - Mit dem Baugesuch ist ein Detaillierschliessungsplan einzureichen. In diesem sind die Massnahmen bzgl. Leitungsführung und Unterhalt gemäss Schutzzone reglement Pumpwerk Moos aufzuzeigen.

- § 11 Entwässerung**
- Innerhalb der Grundwasserschutzzone S2 ist eine Versickerung generell nicht zulässig. In der Grundwasserschutzzone S3 sind Versickerungsanlagen für nicht verschmutzte Abwasser mit Einschränkungen möglich. Massgebend ist Anhang 1 des Schutzzone reglementes für das Pumpwerk Moos.
 - Ausserhalb der Grundwasserschutzzone S3 gilt eine Versickerungsprüfungspflicht. Ist eine Versickerung aufgrund der hydrogeologischen Eigenschaften des Untergrunds direkt auf dem Areal nicht möglich, darf das unverschmutzte Abwasser einem Vorfluter zugeleitet werden. Dabei sind entsprechende Retentionsmassnahmen zu prüfen.
 - Für Versickerungsanlagen ist im Baugesuchverfahren ein Gesuch bei der Baubehörde Oensingen einzureichen, die es an das Amt für Umwelt weiterleitet. Für die Planung von Versickerungsanlagen ist die VSA-Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ zu berücksichtigen. Für das Vorgehen zur Einreichung des Versickerungsgesuches ist das entsprechende Merkblatt des Amtes für Umwelt zu beachten.
 - Verschmutztes Regenwasser von Umschlag-, Lager- und Verkehrsflächen ist zwingend in die Schmutzwasserkanalisation zu entwässern. Einleitbedingungen und allfällige Retentionsmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren mit der kommunalen Behörde abzusprechen.
 - Die SN 592 000 ist bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

§ 12 Bodenschutz
Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Bodenschutzkonzept einzureichen und den zuständigen kantonalen Ämtern zur Beurteilung vorzulegen. Darin ist die Wiederverwertung des Ober- und Unterbodens konkret festzulegen.

- § 13 Störfallvorsorge**
- 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 die Anforderungen des Brandschutzes abgesprochen werden können. Sollten im Geltungsbereich 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 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 Amt für Umwelt zu melden.

§ 14 Umweltverträglichkeitsbericht
Alle vorgesehenen Massnahmen gemäss Umweltverträglichkeitsbericht sind umzusetzen.

§ 15 Ausnahmen
Die Baubehörde darf im Interesse einer besseren Lösung oder wegen betrieblich bedingter Anpassungen Abweichungen im Baugesuchverfahren bewilligen, wenn dadurch das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung nicht verändert wird und keine gesetzlichen Vorgaben verletzt werden. Die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen müssen gewahrt bleiben.

§ 16 Inkrafttreten
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Öffentliche Auflage vom 28. April 2017 bis 29. Mai 2017
Beschlussen vom Gemeinderat Oensingen
Oensingen, 24. April 2017
Der Gemeindepräsident:

[Signature]



Die Gemeindegeschreiberin:

[Signature]



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
mit RRB Nr. 438 vom 27.11.2017
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 13 vom 30.05.2018
Der Staatschreiber : *[Signature]*