

Gestaltungsplan TKL Holinden mit Sonderbauvorschriften

RRB Nr. 4372 vom 21. März 2018

Situation 1 : 1'000

Index	Datum	Änderungen	geo	gspr	gen	Gesungen	signiert
			19.06.2016			19.06.2016	
						geschaltet	eww
						Grosse	60 x 105
						user	eww
1	23.06.2016	Planungskommission	mwy	ni	ni	gedruckt	2.7.1.2017 11:25:41

www.bsb-partner.ch

Biberist
Oensingen
Grenchen
Liesterfeldern

Tel 032 671 22 22
Tel 062 388 38 38
Tel 032 654 59 30
Tel 031 978 00 78

Fax 062 388 38 00
Fax 032 654 59 31
Fax 031 978 00 79

BSB + Partner

Ingenieure und Planer

bsb+

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 Distributionsbereiches für Lebensmittel. Er liegt insbesondere
 - der räumliche Gebäudehöhe sowie
 - der Verkehrs- und Grünflächen fest.
- Das Bauvorhaben untersteht der UVP-Pflicht nach UVPV vom 19. Oktober 1988 (Anlagepp 80.6). Das Gestaltungsplanverfahren gilt als Verfahren.

§ 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
 - Verkehrs- und Parkieranlagen
- Innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 sind für Mass und Art der Nutzung die jeweils gültigen Vorschriften und Nutzungsbeschränkungen gemäss Schutzzonelement für das Pumpwerk Moos vom 18.04.2007 massgebend.
- Es gelten folgende baupolizeiliche Mass:
 - Gebäudehöhe: 30 m ab bestehendem Terrain
 - Gebäudehöhe -treite: frei
 - Grenz- und Gebäudeabstände: keine
 - innerhalb Gestaltungsplan: gependelr GB Oensingen Nr. 1141: 5 % hochstämmige Bäume werden als 60m² Grünfläche angerechnet
 - Grünflächenziffer: IV
- Lärmverträglichkeitsstufe

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

Legende:

Gemeinungssinhalt

- • • • • Gestaltungsbepremer
- Baufeld
- Verkehrsfläche (Zirkulations- und Umschlagflächen)
- Grünfläche
- Orientierungssinhalt:
 - geplante Strassensihnen
 - Gewässerschutzzone S2, PW Moos (noch rechtschäftig)
 - Gewässerschutzzone S3, PW Moos (noch rechtschäftig)
 - Gewässerschutzzone S2, PW Moos (aktuell)
 - Gewässerschutzzone S3, PW Moos (aktuell)
 - Gestaltungsplan Holinden mit Sonderbauvorschriften RRB Nr. 2013/1100 vom 18.06.2013

§ 5 Grundwasserschutz

- In der Grundwasserschutzzone S2 gilt ein generelles Bauverbot.
- Für Baueinbauten, 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 Baueinbauten in Grundwasserschutzzone (Zone S)“.
- Im Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass die Bestimmungen des Schutzzonelementes Pumpwerk Moos beim Bau und im Betrieb der Anlage eingehalten werden.
- Ist bis zum Zeitpunkt der Baueinbauten die neue Grundwasserschutzzone ohne Einschränkung Planung und Baugesetz (PBG) öffentlich aufzulegen, kann das Bauprojekt nach den künftigen Grundwasserschutzzone beurteilt werden. Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn die neuen Grundwasserschutzzone rechtschäftig sind. Andernfalls ist beim Amt für Umwelt eine rechtliche Vorprüfung des Schutzzonelementes zu beantragen.

§ 6 Baufeld / Ertrepleierung

- Die Baufelder sowie die Schenkmachtlinie liegen die maximalen Gebäudeumrisse fest (sinngeäss verbindlich).
- Die Baufelder können in mehreren Etappen überbaut werden. Im Bereich der Grundwasserschutzzone S3 beträgt die max. Ausbuhöhe 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

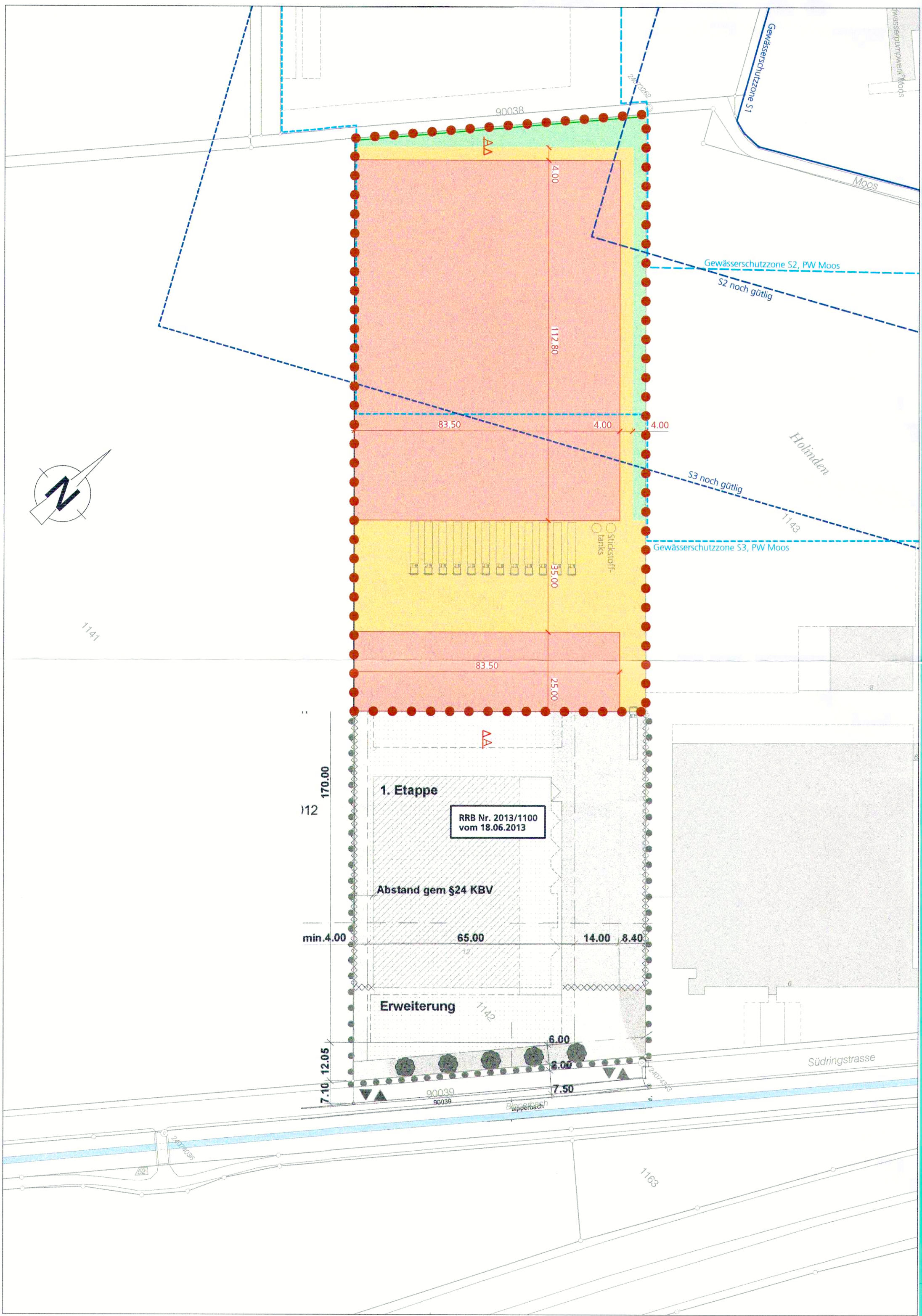
- Die Dachform für Hochregallager ist frei. Auf Dächern von Tiefkühl-Hochregallagern ist keine Dachbegrenzung erforderlich.
- Für alle anderen Bereiche sind die Dächer als Flachdächer auszubilden und extensiv zu begrünen (fahrstoffarmes Substrat, einheimische, standortgerechte Pflanzen).
- Die Nutzung 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 alleinig gute Ausbuchtung der Anlage ist zulässig. Unnötige Lichtemissionen ausserhalb der Gebäudehülle sind zu vermeiden.

§ 9 Verkehrsschliessung / Parkierung

- Die Verkehrsschliessung erfolgt über die Ein- und Ausfahrt Südgrasstrasse gemäss Gestaltungsplan Holinden mit Sonderbauvorschriften, genehmigt mit RRB Nr. 2013/1100 vom 18.06.2013. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind oberirdische LKW-Parkplätze und PV-Beschuttplätze zugelassen. Die Anzahl der Besucherparkplätze richtet sich nach § 42 und Anhang III KStV.



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

§ 10 Infrastrukturversicherung

- Die öffentlichen Ver- und Entsorgungslösungen innerhalb des Geltungsbereiches richten sich nach den rechtschäftigen Gemeinlichen Entwässerungsplan (GEF) und dem Gemeinlichen Wasserversorgungsplan (GVV) der Einwohnergemeinde Oensingen. Die Lösungen werden durch die Einwohnergemeinde erstellt und betrieben. Sie sind gemäss Reglement über Grundigentümmerbeiträge und -gebühren beitragspflichtig.
- Die notwendigen Lösungsversicherungen inklusive Hydranten sind gemäss den Vorschriften der GSV im Baubewilligungsverfahren aufzuführen.
- Alle anderen Erschliessungsanlagen für Verkehr, Ver- und Entsorgung, Telekommunikation und Energie sind von den Bauberechtigten bzw. der Grundeigentümererschaft zu erstellen und zu unterhalten.
- Mit dem Baugesuch ist ein Detailliertes Entwässerungsplan einzuweisen. In diesem sind die Massnahmen bzgl. Leitungsführung und Unterhalt gemäss Schutzzonelement Pumpwerk Moos aufzuführen.

§ 11 Entwässerung

- Innerhalb der Grundwasserschutzzone S2 ist eine Versickerung generell nicht zulässig. In der Grundwasserschutzzone S3 sind Versickerungsanlagen für nicht verschmutzte Abwässer mit Einschränkungen möglich. Massgebend ist Anhang 1 des Schutzzonelementes für das Pumpwerk Moos.
- Ausserhalb der Grundwasserschutzzone S3 gilt eine Versickerungspflicht. 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 Schutzwasserkanalisation 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 sozioökonomische Gebäudesicherung ist frühzeitig in die Projektierung einzubeziehen, damit die Anforderungen des Brandschutzes abgesprochen werden können. Sollen im Geltungsbereich Chemikalien oder gefährliche Stoffe und Abfälle über der Mergenschwelle nach SIVV gelagert werden, ist ein Bericht nach Störfallverordnung (Art. 5 SIVV) zu erarbeiten.
- Wenn im Areal Gefahrstoffe, Tankanlagen oder Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten erstellt werden, ist bei der kommunalen Baubehörde ein Bewilligungsgesuch einzureichen, handelt es sich um niederschlagsgefährdende Anlagen sind diese direkt dem Amt für Umwelt zu melden.

§ 14 Umweltverträglichkeitsbericht

Alle vorgesehene 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 achterswerten nachbarnlichen Interessen müssen gewahrt bleiben.

§ 16 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses in Amtsbart in Kraft.

Öffentliche Auflage vom 28. April 2017 bis 29. Mai 2017

Beschlossen vom Gemeinderat Oensingen
Oensingen, 24. April 2017
Der Gemeinderat:

Die Gemeindegemeinschaft:

Gemeinigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
mit RRB Nr. 4372... vom 21. März 2018
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsbart Nr. 4372... vom 21. März 2018
Der Staatssekretär:

Schemaschnitt A-A 1 : 750 (sinngemäss verbindlich)

