807 / 189

oensingen

Einwohnergemeinde
Oensingen

Gestaltungsplan WORKPLACE Eichengasse 3

RRB Nr. 2020/551 vom 21. April 2020

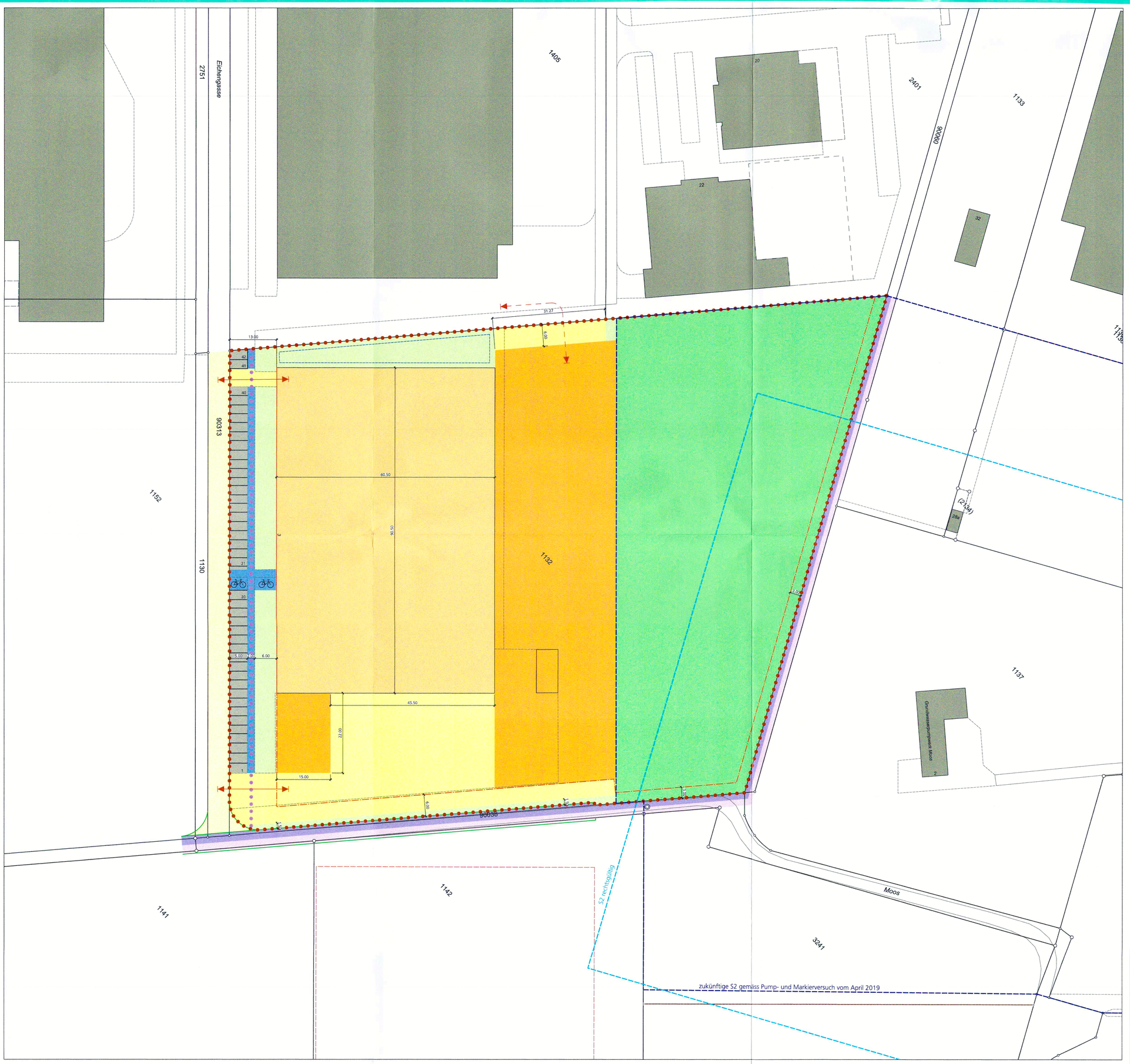
Situation Gestaltungsplan 1 : 500

Index	Datum	Aenderungen	gez.	gepr.	gen.	Oensingen, 10.10.2018	korreferiert:	geprüft: wys	genehmigt:
						gezeichnet: sba	Plan Nr.		
						Grösse: 90 x 84		6923 / 1	
						user: fst			
1.	12.07.2019	Vorprüfung	jsc	wys	rri	gedruckt: 06.09.2019 10:55:31			
AV- Grundlage vom: August 2019			CAD-File: M:\Oensingen\6923 Gestaltungsplan Eichengasse 3\6923_1.dgn						

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
Grenchen Tel. 032 654 59 30 Fax 032 654 59 31
Schliern/Bern Tel. 031 978 00 78 Fax 031 978 00 79

BSB + Partner
Ingenieure und Planer



Legende Gestaltungsplan WORKPLACE Eichengasse 3

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan WORKPLACE Eichengasse 3
- Baubereich Bestand
- Baubereich Erweiterung
- Bereich Verkehrsfläche
- Bereich Freihaltezone
- Bereich Grünfläche
- Bereich Zugang Fussgänger, Veloabstellplätze
- bestehende Parkplätze
- Ein- und Ausfahrt
- bestehende / ausgebaute Versickerungsanlage

Orientierungsinhalt

- Schutzzone S2 (RRB-Nr. 2005/2118 vom 24. Oktober 2005)
- zukünftige Schutzzone S2 gemäss Pump- und Markierversuch vom April 2019
- Baulinie (RRB-Nr. 2018/508 vom 03. April 2018)
- Geplante Strassen
- Erschliessungsstrasse
- Radwege / Radstreifen
- Fusswege / Troittoirs
- Öffentliches Rad- und Fusswegrecht
- Ein- und Ausfahrt bei Vorliegen der Dienstbarkeit

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan WORKPLACE Eichengasse 3

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Oensingen folgenden Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften.

§ 1 Zweck

1 Der vorliegende Gestaltungsplan WORKPLACE Eichengasse 3 regelt die Rahmenbedingungen für die Erweiterung der bestehenden Industrie- und Gewerbehalle an der Eichengasse 3.

2 Zu diesem Zweck legt der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften die Baubereiche, die Baumasse, die Erschliessung und Parkierung sowie die Umgebungsgestaltung fest.

§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile

1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch die rot punktierte Linie begrenzte Gebiet.

§ 3 Stellung zur Grundordnung

1 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die gültigen Bau- und Zonenvorschriften und Reglemente der Einwohnergemeinde Oensingen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

2 Sofern der massgebliche Schwellenwert von 20'000 m² Lagerfläche oder 120'000 m³ Lagervolumen oder 500 Abstellplätze für Motorwagen überschritten wird, muss zudem eine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

§ 4 Art und Mass der Nutzung

1 In allen Baubereichen gelten die Vorschriften gemäss Zonenreglement der Gemeinde Oensingen. Die entsprechenden Nachweise bezüglich Flächenbedarf pro Arbeitsplatz sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

2 Es gelten folgende Grenz- und Gebäudeabstände:

- Innerhalb Geltungsbereich: Die Grenz- und Gebäudeabstände werden durch die Baubereiche festgelegt
- Gegenüber ausserhalb des Geltungsbereichs: Es gelten die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände

3 Auf den Verkehrsflächen sind neben der Nutzung als Erschliessungs-, Verkehrs- und Zirkulationsflächen auch untergeordnete Nebenbauten wie Garagen, Container, etc. zulässig.

§ 5 Baubereich / Etappierung

1 Bauten sind, mit Ausnahme von § 4 Abs. 3, ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig. Die Baubereiche können in mehreren Etappen überbaut werden. Die jeweiligen Grenzabstände sind gemäss § 4 Abs. 2 einzuhalten und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

2 Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die max. Gebäudehöhe überschreiten, sind aber architektonisch befriedigend zu gestalten.

3 Soweit notwendig darf das Areal mit einem maximal 2.0 m hohen Zaun geschützt werden.

§ 6 Dachformen / Photovoltaikanlagen

1 Es sind nur Flachdächer zulässig.

2 Im Endausbau sind die Flachdächer extensiv zu begrünen (nährstoffarmes Substrat, einheimische, standortgerechte Pflanzen).

3 Die Nutzung der Dachflächen und Fassaden zur Produktion von Energie durch Photovoltaikanlagen - auch durch Dritte - ist zu prüfen. Wo Photovoltaikanlagen erstellt werden, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.

§ 7 Fassadengestaltung / Namensbeschriftung

1 Reklamen und Namensbeschriftungen sind ausschliesslich an den Fassaden zulässig. Sie dürfen die maximal zulässige Gesamthöhe nicht überschreiten und sind im Rahmen des Baugesuches bewilligungspflichtig. Auf eine nächtliche Beleuchtung (ausserhalb Betriebszeiten) der Reklamen ist zu verzichten.

2 Eine allseitig gute Ausleuchtung der Anlage ist zulässig. Unnötige Lichtemissionen ausserhalb der Gebäudehülle sind zu vermeiden.

3 Im Rahmen des Baugesuchs ist die optische Gesamtwirkung mit einer Visualisierung und einem Farb- und Materialkonzept zu dokumentieren.

§ 8 Verkehrserschliessung / Parkierung

1 Die Verkehrserschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt über die Eichengasse.

2 Neu zu erstellende Parkplätze sind gemäss Zonenreglement zu erstellen. Der Parkplatznachweis und die Verortung der Parkplätze sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

§ 9 Grundwasserschutz

1 In der Grundwasserschutzzone S2 gilt ein generelles Bauverbot. Sollte im Rahmen der Überarbeitung der Grundwasserschutzzone die S2 verändert werden, wird der Baubereich entsprechend an die jeweils gültige S2 angepasst.

2 Innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 sind für Mass und Art der Nutzung die jeweils gültigen Vorschriften und Nutzungsbeschränkungen gemäss dem Schutzzonenreglement für das Pumpwerk Moos massgebend.

3 Für Bauetappen, welche die Grundwasserschutzzone S3 des Pumpwerks Moos betreffen, ist als Bestandteil der Baubewilligung eine separate gewässerschutzrechtliche Bewilligung des Bau- und Justizdepartementes erforderlich.

§ 10 Infrastrukturerschliessung

1 Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches richten sich nach dem jeweils rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) und dem Generellen Wasserversorgungsplan (GWP). Die Leitungen werden durch die Einwohnergemeinde erstellt und betrieben. Sie sind gemäss Reglement über Grundeigentümerbeiträge und –gebühren beitragspflichtig.

2 Die notwendigen Löschwasserleitungen inklusive Hydranten sind gemäss den Vorschriften der SGV im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

3 Alle anderen Erschliessungsanlagen für Verkehr, Ver- und Entsorgung, Telekommunikation und Energie sind von den Bauberechtigten bzw. der Grundeigentümerschaft zu erstellen und zu unterhalten.

4 Mit dem Baugesuch ist ein Detailerschliessungsplan einzureichen. In diesem sind die Massnahmen zum Schutz des Grundwassers gemäss Schutzzonenreglement Pumpwerk Moos aufzuzeigen.

§ 11 Umgebungsgestaltung

1 In der Freihaltezone ist anstelle der landwirtschaftlichen Nutzung die Biodiversität zu fördern. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan abzugeben, der die Massnahmen zur Förderung der Biodiversität konkret darstellt.

§ 12 Entwässerung

1 In der Grundwasserschutzzone S3 sind Versickerungsanlagen für nicht verschmutztes Abwasser mit Einschränkungen möglich. Massgebend ist Anhang 1 des Schutzzonenreglements für das Pumpwerk Moos.

2 Für die gesamte Versickerungsanlage (bestehende und neue) ist im Baubewilligungsverfahren 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.

3 Verschmutztes Regenwasser von Verkehrsflächen ist zwingend in die Schmutzwasserkanalisation zu entwässern. Einleitbedingungen und allfällige Retentionsmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren mit der kommunalen Behörde abzusprechen.

4 Weitere Platzflächen mit unverschmutztem Regenwasser sind über die Schulter mittels belebter Bodenschicht zu entwässern.

5 Die Schweizer Norm 592 000 ist bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

§ 13 Störfallvorsorge

1 Während der Bauphase sind wassergefährdende Stoffe nach der Schweizer Norm 509 431 "SIA Empfehlung; Entwässerung von Baustellen" zu handhaben.

2 Die Solothurnische Gebäudeversicherung ist frühzeitig in die Projektierung einzubeziehen, damit die Anforderungen des Brandschutzes abgesprochen werden können.

§ 14 Ausnahmen

1 Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung unwesentliche Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 15 Inkrafttreten

1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Öffentliche Auflage vom 4. Oktober bis 4. November 2019

Beschlossen vom Gemeinderat Oensingen

Oensingen, 23. September 2019

Der Gemeindepräsident: Die Leiterin Verwaltung:

EINWOHNERGEMEINDE OENSINGEN 4. Solothurn

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
mit RRB Nr. 2020/551 vom 21. April 2020
Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. 22 vom 29. Mai 2020

Der Staatsschreiber :

STAATSKANZLEI SOLOTHURN