

Gestaltungsplan

Industriezone Parz. 1138
Dünnernstrasse 24

Öffentliche Auflage vom 2. März bis 3. April 2019
Beschluss vom Gemeinderat Oensingen am 25. Februar 2019
2. September 2019

Der Gemeindepräsident
Die Leiterin Verwaltung

Massstab 1:250

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
mit RRB Nr. 2020/751 vom 19. Mai 2020

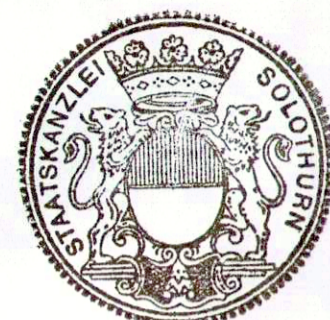
Publikation des Regierungsratsbeschluss im
Amtsblatt Nr. 26 vom 26. Juni 2020

Der Staatschreiber

BAUHERRSCHAFT: SKY ACCESS AG - DÜNNERNSTRASSE 24 - 4702 OENSINGEN
STURMSCHADEN | PARZ. 1138 - DÜNNERNSTRASSE 24 - 4702 OENSINGEN

GESTALTUNGSPLAN SITUATIONSPLAN Mst 1:250

PROJEKTVERFASSER:
az HOLZ AG | ORISTALSTRASSE 121 | 4410 LIESTAL | web: www.azholz.ch
fon: 061 929 70 70 | info@azholz.ch | Gez. TM | Dat. 28.01.2019 | Grösse: A0



Genehmigungsinhalt	Orientierungsinhalt
●●●●● Geltungsbereich	— Strassenbaulinie
■ Umschlagfläche	■ Öffentlicher Fussweg
■ Baufeld C: Remise, Lager	■ Öffentliche Strasse
■ Grünfläche	■ Bäume (richtungsweisend verbindlich)
■ Baufeld A: Büroanutzung	■ Grundwasserschutzzone S3 (zukünftig)
■ Vordächer	
■ Parkplätze	
■ Baufeld B: Halle, Parkdeck (neue Parkplätze 2.0G)	
■ Erschliessung Parkdeck	
■ Liftanlage	

MST: 1:250

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan SkyAccess AG

- § 1 Zweck**
- Der vorliegende Gestaltungsplan SkyAccess AG regelt die Rahmenbedingungen für die Bebauung und Nutzung von GB Nr. 1138. Er legt insbesondere
 - Baufelder
 - Gebäudeabmessungen
 - Die Verkehrs- und Grünflächen
 - Die Erschliessung zum Parkdeck fest.
- § 2 Geltungsbereich**
- Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie begrenzte Gebiet.
 - Der Gestaltungsplan -Dünnernstrasse 24- mit Sonderbauvorschriften, genehmigt mit RRB Nr. 3703 vom 13. November 1990, wird 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:
 - Allg. Gewerberäume, Werkstatt und Lager
 - Verkaufsfächen und Büros
 - Gastronomie- und Kantine
 - Verkehrs- und Parkieranlagen
 - Parkdeck mit Erschliessung durch Rampe
 - Nutzung Baufeld A: - Verkaufsfächen und Büros
 - Gastronomie- und Kantine
 - Allg. Gewerberäume, Werkstatt und Lager
 - Nutzung Baufeld B: - Verkehrs- und Parkieranlage
 - Parkdeck mit Erschliessung durch Rampe
 - Allg. Gewerberäume, Werkstatt und Lager
 - Nutzung Baufeld C: - Unterstand Remise, Lager
- Innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 sind für Masse und Art der Nutzung die jeweils gültigen Vorschriften und Nutzungsbeschränkungen gemäss Schutzonenreglement für das Pumpwerk Moos vom 18.04.2007 massgebend.
- Es gelten folgende baupolzeitliche Masse:
 - Gebäudehöhe 30 m ab bestehendem Terrain
 - Gebäudelänge, -breite frei
 - Grenz und Gebäudesstände
 - Innerhalb Gestaltungsplan keine
 - Grünflächenziffer keine
 - Lärmempfindlichkeitsstufe IV
 - Betrieblich bedingte Nebenbauten wie Rampen, versenkbare Hebebühnen, Lift, Nottreppen, etc. dürfen auch ausserhalb des Baufeldes erstellt werden.

§ 5 Grundwasserschutz

- Für Bauteile, welche die mit RRB Nr. 2118 vom 24.10.2005 genehmigte Grundwasserschutzzone S3 oder deren geplante Erweiterung (überarbeitete Schutzzone) betreffen, ist als Bestandteil der Baubewilligung eine separate gewässerschutzrechtliche Bewilligung des Bau- und Justizdepartementes erforderlich. Massgebend ist das "Merkblatt für Bauarbeiten in Grundwasserschutzzone (Zone S)".
- Im Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass die Bestimmungen des Schutzonenreglements Pumpwerk Moos beim Bau und im Betrieb der Anlage eingehalten werden. Sollte bei der Baueingabe noch immer das mit RRB Nr. 2118 vom 24.10.2005 genehmigte Reglement rechtsgültig sein, sind gleichzeitig auch die vorgesehenen Bestimmungen zur überarbeiteten Schutzzone zu berücksichtigen.

§ 6 Baufeld / Etagierung

- Die Baufelder sowie die Schemaschritte legen die maximalen Gebäudegrösse fest (sinngemäss verbindlich).
- Die Baufelder können in mehreren Etagen überbaut werden. Im Bereich der Grundwasserschutzzone S3 beträgt die max. Aushubtiefe ab OK gewachsenes Terrain 3 m (keine Ausnahmen möglich). Die Aushubtiefe von max. 3 m gilt auch als tiefste Fundationskote für Pfählungen, Fundamentvertiefungen etc.
- 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 Hochregallagern oder ähnlich ist keine Dachbegrenzung 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.
- Die befahrbare Fläche des Parkdecks kann auf Grund der Platzverhältnisse nicht kompensiert werden

§ 8 Fassadengestaltung / Namensbeschriftung

- Das Baufeld hat unabhängig der einzelnen Etagen als architektonisch gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten. Die Materialwahl und Farbgebung der Fassaden haben zur Vereinheitlichung der äusseren Erscheinung zur Integration ins Landschaftsbild beizutragen.
- Die Namensbeschriftung und Reklamen sind nur an der Fassade zulässig. Diese dürfen die Dachkante nicht überschreiten. Die Reklamen sind für Eigen- und Fremdprodukte zulässig.
- Eine allseitig gute Ausleuchtung der Anlage ist zulässig. Unnötige Lichtemissionen ausserhalb der Gebäudehöhe sind zu vermeiden.

§ 9 Verkehrserschliessung / Parkierung

- Die Verkehrserschliessung erfolgt über die Ein- und Ausfahrt der Dünnernstrasse
- 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 oberirdisch anzuordnen, z.B. mit Parkdeck oder per Dienstbarkeitsvertrag in Nachbarliegenschaften sicher zu stellen. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen. Die genaue Anzahl der Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 10 Infrastrukturerschliessung

- Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs richten sich nach dem rechtmässigen 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 die Grundeigentümergebeiträge 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.

§ 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 Schutzonenreglements für das Pumpwerk Moos.
- 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. Eiertiefenbedingungen und allfällige Retentionsmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren mit der kommunalen Behörde abzusprechen.
- Die SN 592 000 ist bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

§ 12 Störfallvorsorge

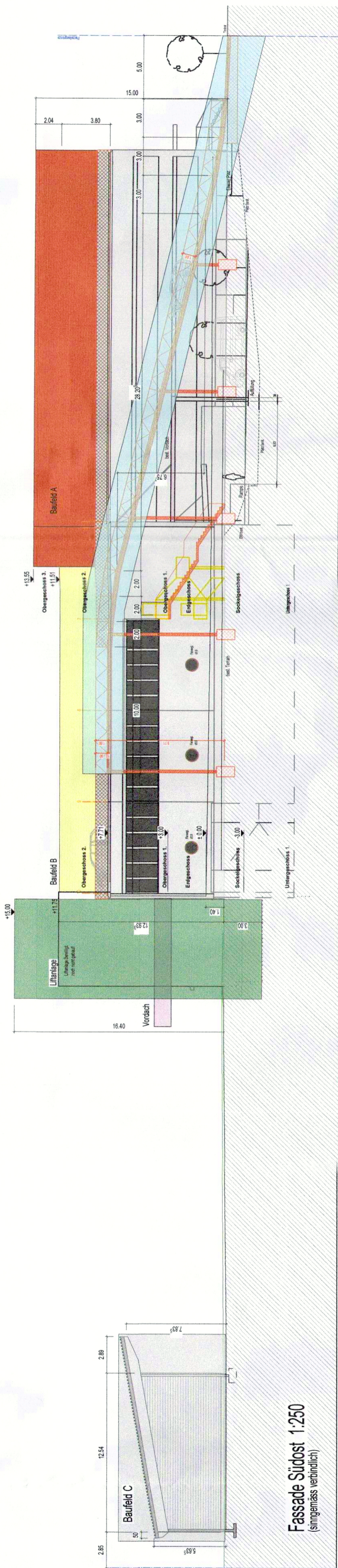
- Während der Bauphase sind wassergefährdende Stoffe nach der Schweizer Norm 509 431 "SIA Empfehlung: Entwässerung von Baustellen" zu handhaben.
- Die Solothurnische Gebäudeversicherung ist frühzeitig in die Projektierung einzubeziehen, damit die Anforderungen des Brandschutzes abgesprochen werden können. Sollen im Geltungsbereich Chemikalien oder gefährliche Stoffe und Abfälle über der Mengenschwelle nach SIFV gelagert werden, ist ein Bericht nach Störfallverordnung (Art. 5 SIFV) zu erarbeiten.
- In der heutigen und künftigen (überarbeiteten) Grundwasserschutzzone sind Erzeugung, Verwendung, Umschlag, Beförderung oder Lagerung von wassergefährdenden Stoffen grundsätzlich nicht erlaubt. Ausnahmen sind nur in den Schranken des Schutzonenreglements zulässig und bedürfen einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung.

§ 13 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.

§ 14 Inkrafttreten

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



Grundriss Situation

