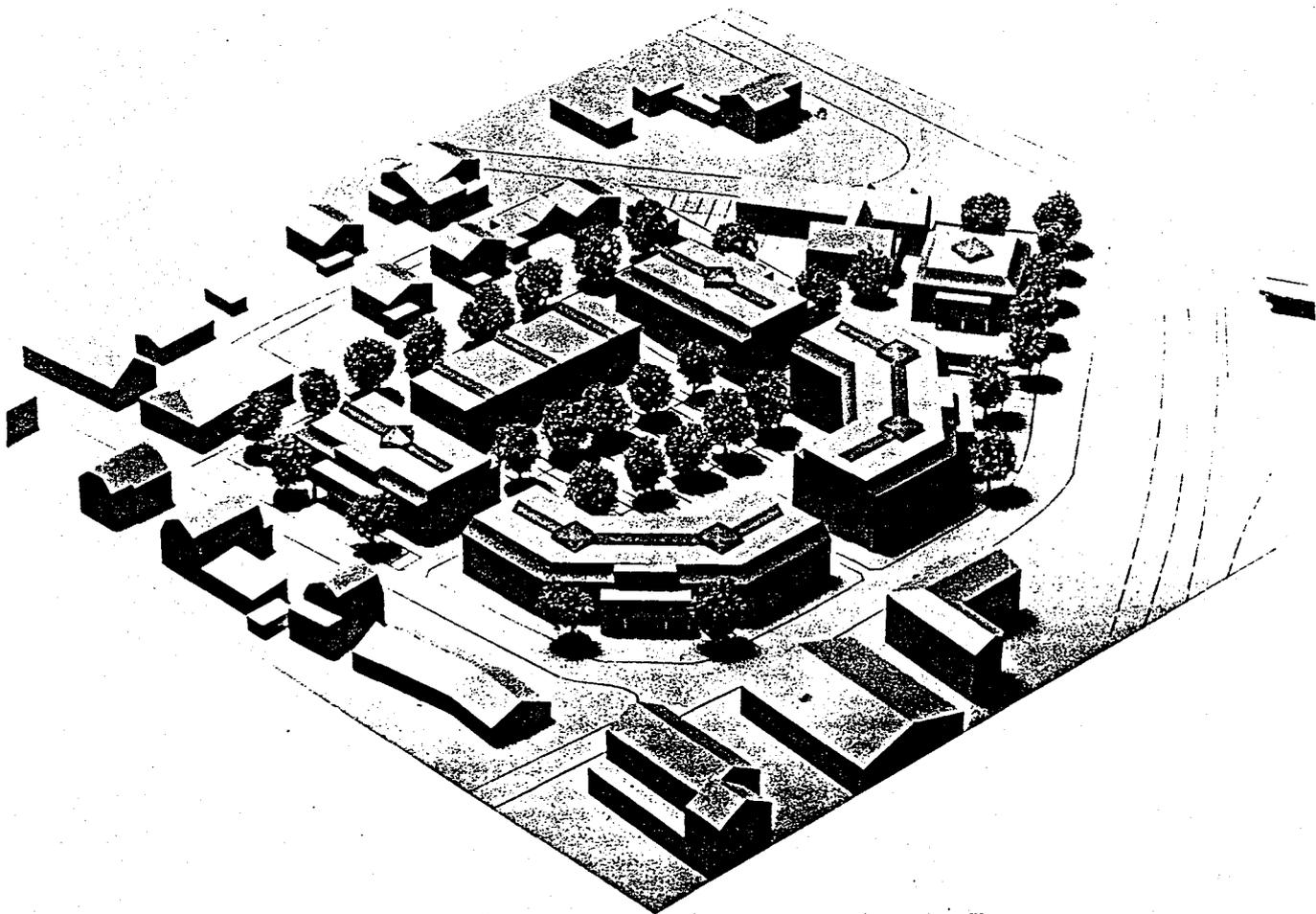


80/72

Architekten HTL
ZURMÜHLE+SCHENK

S O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N
Z U M G E S T A L T U N G S P L A N



" DIENSTLEISTUNGSZENTRUM BAHNHOF "

4 7 0 2 O E N S I N G E N

2 0 . 0 8 . 1 9 9 0

20. August 1990

Kanton Solothurn

Gemeinde Oensingen

Gestaltungsp lan

"DIENSTLEISTUNGSZENTRUM BAHNHOF"

S O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N

A. ERLASS

Gestützt auf § 44 und 45 des Kantonalen Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Oensingen für den Bereich des Gestaltungsplanes "DIENSTLEISTUNGSZENTRUM BAHNHOF" die nachfolgenden Sonderbauvorschriften (GB 271, 272, 273 + 274).

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung eines gut ins Orts- und Quartierbild eingepassten Dienstleistungszentrums von hoher Architektur- und Gestaltungsqualität.

B. GELTUNGSBEREICH

§ 2 Der Gestaltungsplan umfasst den im Plan markierten Gesamtgeltungsbereich.

§ 3 Verhältnis zum bestehenden Recht

Soweit die Sonderbauvorschriften keine abweichenden Bestimmungen vorsehen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Oensingen und die kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Nutzung

Das vom Plan erfasste Gebiet mit den Parzellen GB 271, 272, 274 ist der Gewerbezone GmB, die Parzelle GB 273 ist der Wohnzone W2 zugeteilt. Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen angepasst sind.

§ 5 Ausnützung

Die max. Ausnützung ist gemäss Anhang 1 begrenzt. Sie ergibt sich aus den maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschossezahlen. Für die bestehenden Gewerbebauten auf Parzelle GB 273 gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Wohnzone W2.

C. BAUBEGRENZUNGSLINIE, BEBAUUNG

§ 6 Abs. 1 Die im Gestaltungsplan dargestellten Hausbaulinien können um maximum 50 cm überschritten werden. Die Bauten haben innerhalb dieser Baubegrenzungslinie zu liegen.

Abs. 2 Neben diesen im Gestaltungsplan ausgewiesenen Hausbaulinien sind Kleinbauten wie überdeckte Sitzplätze, Balkone usw. möglich.

§ 7 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen (auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände) keiner beschränkt dinglicher Rechte. Wo dies im Plan angezeigt ist, sind die Fassaden mit unterschrittenem Gebäudeabstand entsprechend der Weisung der soloth. Gebäudeversicherung (SGV) auszubilden. Die Baubehörde hat die Gesuche diesbezüglich vor der Erteilung der Baubewilligung der SGV zu unterbreiten. Ferner hat sie die durch die Unterschreitung entstehenden wohnhygienischen Auswirkungen (Einsicht, Beschattung, Lichtentzug etc.) im Detail zu prüfen und beim Entscheid zu berücksichtigen.

§ 8 Gebäudehöhe

Abs. 1 Dienstleistungsbetriebe

- 3 Vollgeschosse = max. Traufhöhe 7.50 m
- 4 Vollgeschosse = max. Traufhöhe 10.50 m
- 3 Vollgeschosse = max. Traufhöhe 9.20 m *
- 4 Vollgeschosse = max. Traufhöhe 12.20 m *

* Hofseite (siehe Abs. 4)

Abs. 2 Gewerbe

- 2 Vollgeschosse = max. Traufhöhe 6.50 m *
- * Hofseite = max. Traufhöhe 8.20 m

Abs. 3 Höhenkoten

Die eingetragenen Höhenkoten sind Richtwerte.

Abs. 4 Hof

Der innenliegende Hof wird um ca. 170 cm abgesenkt.

§ 9 Dachform

Die gesamte Ueberbauung soll als architektonische Einheit erscheinen. Alle Hauptbauten sind als Mansardendächer mit Dachaufbauten, Gewerbebetriebe auch mit Flachdächer, zugelassen.

Die Dachform der bestehenden Gebäude Nr. 16, 18 und 20 auf GB-Nr. 273 wird beibehalten.

D. ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

§ 10 Die Fahrverkehrserschliessung ist - mit Ausnahme bestehender, verkehrstechnisch unbedenklicher Anlagen - nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Die Zulieferung zum Gewerbehauus darf nicht professionell mit Schwerverfahrzeugen (Sattelschlepper) erfolgen. Es ist keine Lade-Rampenanlage zu erstellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschoss zu achten.

§ 11 Abstellplätze

Abs. 1 Pro 62.5 m² BGF (Dienstleistungsbetriebe und -Gewerbe) 1 Abstellplatz.

Abs. 2 Pro 100 m² BGF (Dienstleistungsbetriebe und -Gewerbe) 1 Besucherparkplatz

Abs. 3 Pro Wohnung (125 m²) 1.25 Abstellplätze.

Abs. 4 40 % der erforderlichen Abstellplätze sind unterirdisch zu erstellen.

- Abs. 5 Insgesamt werden mind. 270 Parkplätze erstellt. Davon sind 99 Parkplätze als Besucherparkplätze auszuweisen und als solche zu bezeichnen. Die Besucherparkplätze sind dem Rechtsnachfolger als solche zu übertragen.
- Abs. 6 Entsprechend dem Baufortschritt sind die oberirdischen und unterirdischen Parkieranlagen gleichzeitig zu erstellen.
- Abs. 7 Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampe zugänglich sein.

E. ÜBERBAUUNGSZIFFER

- § 12 Die Überbauungsziffer darf 50 % nicht überschreiten. Siehe Anhang 1

F. GRÜNFLÄCHENZIFFER

- § 13 Die Grünflächenziffer beträgt im minimum 20 %. Die Bäume dürfen mit 30 m² eingerechnet werden. Siehe Anhang 1

§ 14 Bepflanzung

- Abs. 1 Die im Gestaltungsplan eingetragenen Bäume gelten in ihrer ungefähren Lage als verbindlich. Der definitive Standort wird an Ort und Stelle festgelegt. Es sind vorwiegend standortgerechte und einheimische Bäume, Sträucher und Gräser zu verwenden.

Abs. 2 Zum Innenhof gerichtete Fassadenteile sind zu begrünen (Reben und sonstige Kletterpflanzen).

§ 15 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.86 (LSV) zugeteilt. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen zu ergreifen.

G. GEMEINSCHAFTSANLAGEN

§ 16 Abs. 1 Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Aufenthaltszonen, Zufahrt, Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Grünflächen und dgl. ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grund-Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

Abs. 2 Pro Bauetappe ist maximal eine Heizzentrale einzurichten.

§ 17 Kehrichtbeseitigung

Die Kehrichtbeseitigung ist in 3 Standplätzen zu zentralisieren. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen.

H. ETAPPIERUNG

- § 18 In der Ueberbauung (ohne GB 273) sind 3 Bauetappen vorgesehen, wovon in der 1. Etappe ein Grossteil der Einstellhalle mit Zufahrt erstellt werden muss. Die Etappen müssen in der Aussengestaltung abgeschlossen werden.

I. ARCHITEKTUR

- § 19 Eine architektonische Einheit in Material und Farbgestaltung muss gewahrt werden.

K. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- § 20 Ausnahmen

Geringfügige Ausnahmen von den Sonderbauvorschriften und dem Gestaltungsplan bezüglich Baukubus, Platzgestaltung, Parkplätze und Grünanlage können von der Baukommission bewilligt werden, sofern der Quartiercharakter dadurch nicht beeinträchtigt wird.

- § 21 Inkrafttreten

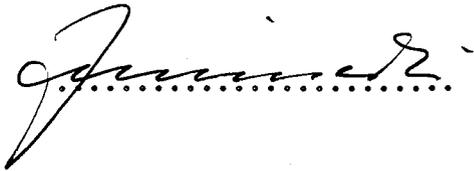
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Öffentliche Planaufgabe vom 16.11.1990 bis 15.12.1990

Genehmigt durch den Gemeinderat am: 12.11.1990 mit Beschluss Nr. 181
am: 25.03.1990 mit Beschluss Nr. 58
(Aenderungen)

EINWOHNERGEMEINDE OENSINGEN

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:

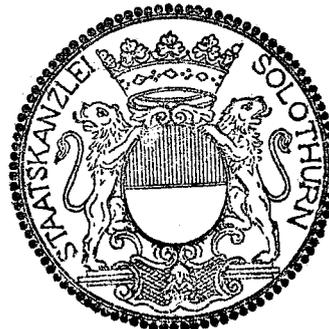


Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn,
mit Beschluss RRB-Nr. **2139**... vom..... **9. Juli 1991**.....

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrsch

.....



DIENSTLEISTUNGSZENTRUM BAHNHOF , 4702 OENSINGEN

BERECHNUNG DER ÜBERBAUUNGSZIFFER

BERECHNUNG DER GRÜNFLÄCHENZIFFER

PARKPLATZNACHWEIS

**A N H A N G 1 Z U D E N
S O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N
V O M 2 0 . A U G U S T 1 9 9 0**

1. Grundstückflächen

GB 271	Firma Schenk		4'476 m2
GB 272	Firma Schenk		6'158 m2
GB 274	Firma Schenk		720 m2
GB 273	Kurt Studer		1'822 m2
ab GB 90'236	EWG, Oensingen	ca.	100 m2

TOTAL		ca.	13'276 m2
-------	--	-----	-----------

./. Abparzellierte Flächen

- Bittertenstrasse		ca.	805 m2
- Trottoir		ca.	325 m2
- Grundstück mit Gebäude Bittertenstr. II		ca.	608 m2
- Restgrundstück zwischen Bittertenstr. und GB 278		ca.	40 m2

Total Grundstückfläche im Gestaltungsplan		ca.	11'498 m2
--	--	-----	-----------

=====

2. Bruttogeschossflächen (ohne UG-Nutzung)

	TOTAL	
Best. Gebäude	800	
DLB 1	1'550	m2
DLB 2	2'650	m2
DLB 3	3'550	m2
DLB 4	1'550	m2
DLB/Gewerbe 5	1'000	m2
DLB 6	900	m2

Total BGF	12'000	m2
-----------	--------	----

=====

Davon Wohnungen mindestens BGF 2'000 m2

3. Überbaute Flächen

Best. Gebäude	420 m2
DLB 1	530 m2
DLB 2	890 m2
DLB 3	890 m2
DLB 4	530 m2
DLB/Gewerbe 5	500 m2
DLB 6	340 m2

Total überbaute Flächen 4'100 m2

=====

5. Grünflächen

DLB 1	410 m2
DLB 2	530 m2
DLB 3	460 m2
DLB 4	350 m2
DLB/Gewerbe 5	140 m2
DLB 6 & best. Gebäude	890 m2
Bäume 34 x 30 m2	1'020 m2

Total Grünfläche 3'800 m2

=====

A. ÜBERBAUUNGSZIFFER

$$\frac{\text{Überbaute Fläche} \times 100}{\text{Anrechenbare Grundstückfl.}} = \frac{4'100 \times 100}{11'498} = 35.6 \% < 50 \%$$

B. GRÜNFLÄCHENZIFFER

$$\frac{\text{Grünfläche} \times 100}{\text{Anrechenbare Grundstückfl.}} = \frac{3'800 \times 100}{11'498} = 33 \% > 20 \%$$

C. PARKPLATZNACHWEIS

1. Erforderliche Parkplätze

<u>Bruttogeschossfläche DLB Gewerbe</u> 62.5 m ²	=	Anzahl Parkplätze
<u>BGF Wohnungen</u> 125 m ²	=	Anzahl Parkplätze
<u>BGF DLB</u> 100 m ²	=	Anzahl Besucherparkplätze
<u>BGF Wohnungen</u> x 0.25 125 m ²	=	Anzahl Besucherparkplätze
<u>9'450</u> 62.5	=	151 Parkplätze
<u>2'250</u> 125	=	20 Parkplätze
<u>9'450</u> 100	=	94 Besucherparkplätze
<u>2'550</u> x 0.25 125	=	5 Besucherparkplätze
Total	=	270 Autoabstellplätze

2. Ausgewiesene Parkplätze

- Einstellhalle A	Total	106
- Einstellhalle B	Total	14
- oberirdisch	Total	150
		—
Total vorhandene Parkplätze		270

=====