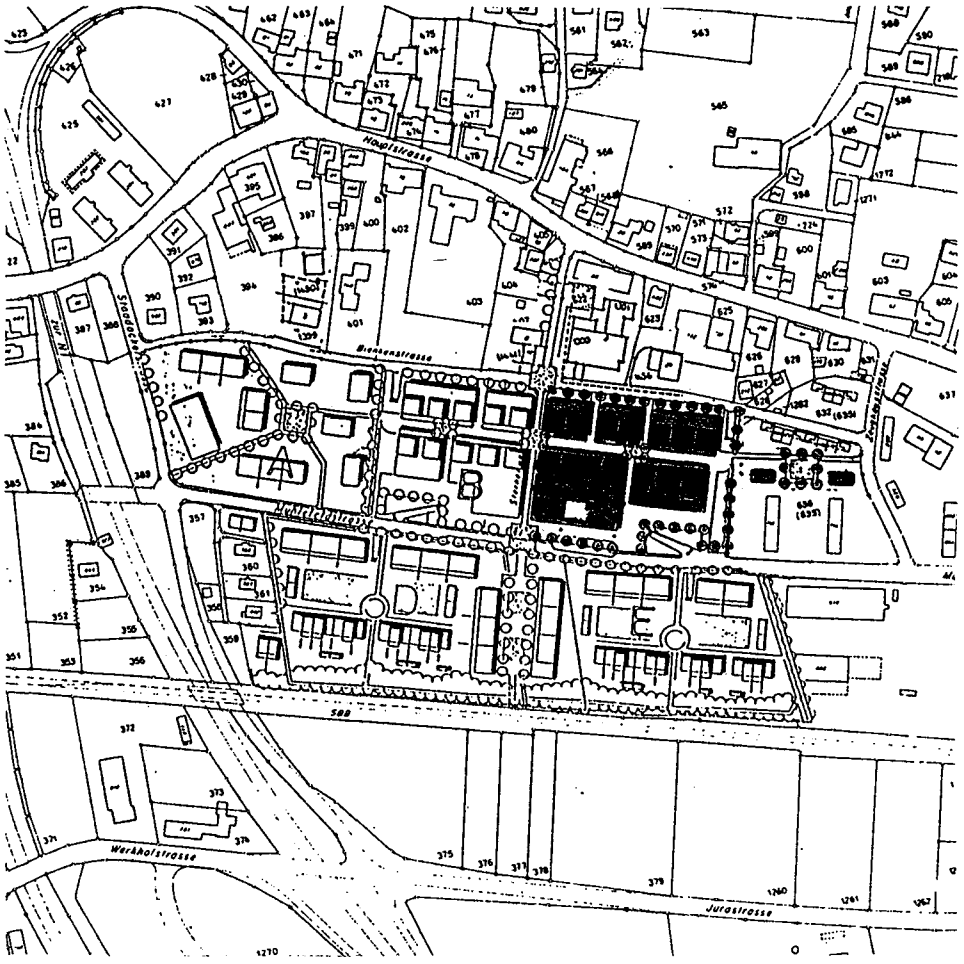
80/74

ZURMÜHLE+SCHENK

WALLIMANN

SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN



" IM MÜHLEFELD "

SCHILD C

ZENTRUM OENSINGEN

DEF. FASSUNG VOM 28.01.1991

def. Fassung vom 28. Januar 1991

KANTON SOLOTHURN **GEMEINDE OENSINGEN**

GESTALTUNGSPLAN

" IM MÜHLEFELD SCHILD C, ZENTRUM "

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

A. PLANUNGSZWECK

§ 1 Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt eine Erweiterung der Zentrumsbildung (Dorfkern), basierend auf dem vom Gemeinderat am 14. Januar 1991 beschlossenen Gestaltungsrichtplan.

B. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet, umfassend die Parzelle GB Nr. 633.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Oensingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

C. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 4 Nutzung

Das vom Plan erfasste Gebiet liegt in der Kernzone Entwicklung und wird neu in eine vielfältige Wohnzone mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie Verkaufsflächen zusammengefasst.
Im Baubereich 4 ist ein Verkaufsladen mit einer anrechenbaren Nettoverkaufsfläche von max. 1'400 m2 (ohne Nebenräume) vorgesehen.

§ 5 Ausnützung

Abs. 1 Die Ausnützungsziffer des Schildes C beträgt

AZ = 0.95

- 45 % der AZ sind als Wohnungen zu nutzen.
- 2/3 der Autoabstellplätze sind in unterirdischen Einstellhallen.

Abs. 2 Unterirdisch gewerblich genutzte Räume werden nicht zur Bruttogeschossfläche gerechnet.

§ 6 Massvorschriften

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Mass-Beschränkungen (Gebäudetiefe) und den zulässigen Geschosszahlen. Diese dürfen - unter Vorbehalt § 9 - nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan dadurch nicht in den Grundzügen verändert wird.

§ 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 Solothurnischen 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 Gebäudehöhen

Abs. 1 Dachgesimshöhen bei Attikageschossen nordseitig max. 12.5 m hoch.

Abs. 2 Sockelgeschosse max. 5.5 m hoch.

Abs. 3 Im Baufeld 4 ist das Sockelgeschoss Süd bis max. 7 m zulässig.

Abs. 4 Die Gebäudehöhen werden vom Erdgeschossboden (± 0.00) zur äusseren Begrenzung der Traufe / resp. Dachgesims gemessen.

§ 9 Kleinbauten

Öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten (Wintergärten) bis 20 m2 Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, sind im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereichen zugelassen.

§ 10 Baubereiche

Für die einzelnen Baubereiche gelten die nachfolgenden Vorschriften:

Baubereiche 1 - 6

Abs. 1 Zur Fussgänger-Zone hin ist ein Arkadenvordach von mind. 3.0 m Breite vorzusehen.

Abs. 2 Im Baubereich 4 ist die Sockelgeschoss-Dachfläche zu begrünen und teilweise als begehbare Terrasse oder Dachgarten zu gestalten. Ebenso ist ein zentraler Spielplatz für alle Baubereiche darauf zu erstellen.

Abs. 3 Im Baubereich 4 ist die Anlieferungsrampe für den Verkaufsladen ins Sockelgeschoss zu integrieren und mit einem Tor abzuschliessen.

§ 11 Gestaltung

Abs. 1 Im ganzen Baubereich (Baubereich 1 - 6) soll eine einheitliche Architektur im kubischen Erscheinungsbild, aber auch in der Material- und Farbwahl, angewendet werden.

Abs. 2 Als Dachform sind Runddächer oder Pultdächer bei den Attikageschossen, die übrigen Dächer als Flachdächer - teilweise begrünt -, zugelassen. Material und Farben müssen der Umgebung angepasst sein.

§ 12 Erschliessung

Abs. 1 In einem besonderen Dienstbarkeitsvertrag hat der Grundeigentümer in der speziell bezeichneten Fussgängerzone ein öffentliches Wegrecht einzuräumen. Die Gemeinde regelt die Nutzung und den Unterhalt.

Es sind behindertengerechte Erschliessungsanlagen zu erstellen.

Abs. 2 Die Zufahrt zur Laderampe des Verkaufsladens (Migros) erfolgt über die Mühlefeldstrasse.

Abs. 3 Es sind zwei Garageneinfahrten geplant; eine östlich der Bienkenstrasse und die andere östlich der Mühlefeldstrasse. Ein späterer Zusammenschluss der öffentlich zugänglichen südlichen Einstellhalle mit der Einstellhalle im Schild B muss vorgesehen werden.

§ 13 Lärmschutz

Abs. 1 Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (LSV) zugeteilt.

Abs. 2 Mit der Gemeinde Oensingen und den im Gestaltungsrichtplan (§ 1) beteiligten Grundeigentümern ist über die Realisierung des Lärmschutzdammes entlang der SBB zu gegebener Zeit ein Vertrag abzuschliessen.

§ 14 Gemeinschaftsanlagen

Die Bewohner des Bauschildes C sind berechtigt, alle gemeinsamen Einrichtungen, wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspiel- und Erholungsplätze sowie Aufenthaltsräume, uneingeschränkt zu benützen.
Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.
Im Falle einer Abparzellierung sind diese Anmerkungen auf das neue Grundstück zu übertragen.

§ 15 Abstellplätze

Es sind 300 Parkplätze zu erstellen. Sie werden im Anhang ausgewiesen.
Die oberirdischen Parkplätze sind im Gestaltungsplan definiert.
Für Mopeds und Velos müssen ausreichend Abstellplätze sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

§ 16 Kehrichtbeseitigung

Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert an der Bienkenstrasse und Mühlefeldstrasse zu erfolgen.
Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte, Abstellplätze für Container vorzusehen.

§ 17 Bepflanzung

Die im Plan und in der Legende eingetragenen Bäume gelten in ihrer ungefähren Lage als verbindlich.
Der definitive Standort wird an Ort und Stelle entschieden. Längs den Erschliessungsstrassen sind Alleebäume vorzusehen. Ein Niederlebhag mit Bäumen begrenzt die Zentrumsüberbauung gegen Osten. Es sind vorwiegend standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

§ 18 Energieerzeugung

Die Energieerzeugung des Bauschildes C hat zentral in max. 2 Gemeinschaftsanlagen zu erfolgen.
Im Energiekonzept sind Optimierungen der Gebäudekörper und technischen Anlagen hinsichtlich der Senkung des Energieverbrauches anzustreben.

§ 19 Bushaltestelle

Im Gestaltungsplan ist eine öffentliche Bushaltestelle planerisch sichergestellt.

§ 20 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von den einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 21 Inkrafttreten

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

Öffentliche Planauflage vom:

15. Februar 1991 bis 16. März 1991

Genehmigt durch den Gemeinderat am:

28. Januar 1991 mit Beschluss Nr. 15

E I N W O H N E R G E M E I N D E O E N S I N G E N

Der Gemeindeammann: .....

Der Gemeindeschreiber: .....

EINWOHNERGEMEINDE OENSINGEN Kt. Soloth.

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn,

mit Beschluss RRB-Nr. 604 (INKL. DEN AUFLAGEN UND BEDINGUNGEN SIEHE DISPOSITIV RRB)

vom 24. Feb. 1992

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fluri

.....

STAATSKANZLEI SOLOTHURN

A N H A N G

ZU DEN SONDERBAUVORSCHRIFTEN

I. GRUNDSTÜCKFLÄCHEN

1.1 Für Baubereich 1 - 6
GB 633 — 12'640 m2

II. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN

2.1 Baubereich 1 + 2

- EG-Fläche	570 m2 x 2	=	1'140 m2		
- Obergeschosse	862 m2 x 2	=	1'724 m2	=	2'864 m2

2.2 Baubereich 3

- EG-Fläche	885 m2				
- Obergeschosse	1'317 m2			=	2'202 m2

2.3 Baubereich 4

- EG-Fläche	2'525 m2				
- Obergeschosse	1'499 m2			=	4'024 m2

2.4 Baubereich 5 + 6

- EG-Fläche	627 m2 x 2	=	1'254 m2		
- Obergeschosse	862 m2 x 2	=	1'724 m2	=	2'978 m2

Total Bruttogeschossfläche = **12'068 m2**

==========

2.5 Flächenanteile (Nutzung)

- Wohnungen mindestens 45 %

III. BERECHNUNG DER AUSNÜTZUNGSZIFFER

3.1 Baubereich 1 - 6

$$\frac{\text{BGF}}{\text{Grundstückfläche}} \quad \frac{12'068}{12'630} = \text{AZ } 0.9547$$

IV. PARKPLATZNACHWEIS (Kant. Baugesetz § 42)

Abstellplätze für Motorfahrzeuge § 42 BauG

4.1 Total Verkaufsgeschossflächen (Erdgeschosse) netto 4'230 m2

1 Arbeitsplatz/25 m2 Nettoladenfläche
= Arbeitsplätze 170

Parkplätze:

Beschäftigte:	2.5 Arbeitsplätze = 1 PP	=	68 PP
Besucher:	1.2 Arbeitsplätze = 1 PP	=	142 PP
./. 10% Abminderung durch Mehrfachnutzung + leistungsfähige öffentliche Verkehrsmittel		=	- 21 PP
			189 PP

4.2	Total Dienstleistungsbetriebsflächen (Obergeschosse)	834 m2	
	1 Arbeitsplatz/25 m2 Bruttogeschossfläche = Arbeitsplätze	34	
	Parkplätze:		
	Beschäftigte: 2.5 Arbeitsplätze = 1 PP	=	14 PP
	Besucher: 4 Arbeitsplätze = 1 PP	=	8 PP
	./. 10% Abminderung durch Mehrfachnutzung + leistungsfähige öffentliche Verkehrsmittel	= -	2 PP
			20 PP
4.3	Total Wohnflächen (Obergeschosse)	ca. 5'430 m2	
	Parkplätze:		
	1 Abstellplatz für 100 m2 BGF		55 PP
	Besucher 10 %		6 PP
	Total erforderliche Parkplätze		**270 PP**
4.4	Lagerflächen EG	1'100 m2	-- PP
4.5	PP-Nachweis		
	- Einstellhalle (öffentlich zugänglich) unter Baubereich 4 - 6		170 PP
	- Einstellhalle unter Baubereich 1 - 3		80 PP
	- Oberirdische Parkplätze (Besucher, Personal) gemäss Bezeichnung im Gestaltungsplan		50 PP
	Total vorhandene Parkplätze		**300 PP**
4.6	Nach detailliertem Ausführungsprojekt sind Abweichungen von +/- 2 % möglich.		