



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 17. August 1993 NR. 2739

**EG Oensingen: Gestaltungsplan "Roggenweg" mit Sonderbauvorschriften (Parzellen 762/763) / Genehmigung mit Vorbehalt**

---

Die Einwohnergemeinde Oensingen unterbreitet den Gestaltungsplan "Roggenweg" mit Sonderbauvorschriften (Parzellen 762/763) zur Genehmigung.

Die öffentliche Planaufgabe erfolgte in der Zeit vom 30. Oktober bis 29. November 1992. Innerhalb dieser Frist ging die Einsprache Urs Hofstetter-Kissling und Mitunterzeichner ein, welche vom Gemeinderat am 18. Januar 1993 in allen Punkten abgewiesen wurde. Der Gemeinderat genehmigte - unter Vorbehalt allfälliger Einsprachen - den Plan bereits am 19. Oktober 1992.

I.

Der vorliegende Plan beinhaltet die Ergänzung des mit RRB 2784 vom 15. September 1987 genehmigten Zonenplanes, indem er die Nutzung und Gestaltung auf den Parzellen GB 762 und 763, welche der Wohnzone "Hang unten" zugeteilt wurden, konkretisiert. Der Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild integrierten Terrassenhaus-Ueberbauung. Vorgesehen sind 5 nebeneinander angeordnete Terrassenhäuser mit je 5 Wohnungen und einer unterirdischen Autoeinstellhalle mit 26 Garageboxen. Der Plan regelt auch die Anordnung und Gestaltung der auf beiden Grundstücken vorgesehenen Neubauten und die Erschliessung ab der Guetstrasse mit einer Fussgängerverbindung im Osten in den Hubelweg. Die

Planvorlage zeigt ferner die Anordnung der oberirdischen Parkplätze (inklusive Besucherparkplätze), die Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle, die internen privaten Fussgängerverbindungen, die Grünflächen sowie die Begrünungsbereiche bei den Flachdächern, die Wintergartenbereiche und teilweise auch die Umgebungsgestaltung auf.

Das vom Gestaltungsplan erfasste Bauvorhaben ist bezüglich Nutzung, Erschliessung und Gestaltung zonenkonform. Die maximal zulässige Ausnützungsziffer inklusive der im Gestaltungsplan gewählten Mehrausnutzung von 0.48 (=20%) wird unterschritten und mit 0.446 (Mehrausnutzung = 11.5%) ausgewiesen.

## II.

Gegen den Genehmigungsbeschluss und die Abweisung der Einsprache vom 18. Januar 1993 durch den Gemeinderat erhoben mit Schreiben vom 27. Februar 1993 der legitimierte Urs Hofstetter und Mitunterzeichner rechtzeitig beim Regierungsrat Beschwerde.

Das Bau-Departement führte als Instruktionsbehörde des Regierungsrates in Plansachen eine Parteiverhandlung in Oensingen durch, an der die Einsprecher (4er-Delegation), die Bauherrschaft und der Planungspräsident der Gemeinde Oensingen teilnahmen. Unentschuldigt ferngeblieben ist der Gemeinderat bzw. eine Delegation des Gemeinderates von Oensingen, obwohl er zu dieser Verhandlung eingeladen wurde.

Aufgrund dieser Verhandlungen zeichnete sich betreffs einiger Beschwerdepunkte eine Lösung ab. Die Beschwerdeführer verlangten eine Verschiebung der Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Einstellhalle und eine Mitbenützung der im Plan ausgewiesenen Kehrrecht-Containerplätze durch die Beschwerdeführer. Die Bauherrschaft kam den Beschwerdeführern in dieser Hinsicht entgegen und versprach, die Ein- und Ausfahrt zu verschieben und nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes Verhandlungen betreffend Mitbenützung der Kehrrecht-Containerplätze aufzunehmen. Bei dieser Zusicherung ist die Bauherrschaft zu behaften.

Gemäss dieser Abmachung wird die Zu- und Wegfahrt zu und aus der unterirdischen Einstellhalle nicht - wie im aufgelegten Plan ausgewiesen - realisiert. Diese wird in den Bereich der Mitte der gesamten Ueberbauung verlegt, was einer Aenderung des Gestaltungsplanes entspricht. Diese Aenderung erfolgt ohne erneute öffentliche Auflage, weil die Beschwerdeführer zugestimmt haben. Zeichnerisch ist jedoch der Plan zu ändern und dem Regierungsrat nach der Aenderung wieder in verlangter Anzahl zuzustellen.

Die Details dieser Aenderung (genaue Lage, genaue Koten und Radien usw.) werden jedoch erst im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Aufgrund dieser Zusicherungen durch die Bauherrschaft haben die Beschwerdeführer auf die Behandlung der weiteren Beschwerdepunkte verzichtet und ihre Beschwerde zurückgezogen. Diese wird als durch Rückzug erledigt von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben; der geleistete Kostenvorschuss wird zurückerstattet.

### III.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt; materiell sind gegen den Plan und die Sonderbauvorschriften keine weiteren Bemerkungen anzubringen, so dass diese unter Vorbehalt der oben in II. erwähnten Zusicherungen genehmigt werden können.

Es wird

#### beschlossen:

1. Der Gestaltungsplan "Roggenweg" mit den Sonderbauvorschriften wird unter Berücksichtigung der unter II. der Erwägungen gemachten Aenderungen betreffend Lage der unterirdischen Einstellhalle und deren Zu- und Ausfahrt genehmigt.

2. Die ungefähre Lage der Einstellhalle und deren Zu- und Ausfahrt sind gemäss den Erwägungen zeichnerisch im Gestaltungsplan festzuhalten.
3. Die genaue Lage der Einstellhalle und deren Zu- und Ausfahrt sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
4. Bestehende Pläne verlieren ihre Rechtskraft, soweit sie mit dem vorliegenden Plan in Widerspruch stehen.
5. Vom Rückzug der Beschwerde Urs Hofstetter und Mitunterzeichner wird Kenntnis genommen; diese wird als gegenstandslos abgeschrieben und der geleistete Kostenvorschuss zurückerstattet.
6. Die Einwohnergemeinde Oensingen hat die Genehmigungsgebühr von 600 Franken und die Publikationskosten von 23 Franken zu bezahlen.
7. Die Einwohnergemeinde Oensingen wird verhalten, dem Bau-Departement noch je 4 Exemplare der Sonderbauvorschriften und des vorliegenden Gestaltungsplanes (1 Plan reissfest) unter der Berücksichtigung der unter II. der Erwägungen genannten Änderungen - versehen mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde und den Originalunterschriften von Gemeindepräsident und Gemeindeschreiber - bis zum 30. September 1993 zuzustellen.

Staatsschreiber

Dr. K. Fuchs

Kostenrechnung EG Oensingen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 600.--	(Kto. 2005.431.00)
Publikationskosten:	<u>Fr. 23.--</u>	(Kto. 2020.435.00)
zahlbar innert 30 Tagen	Fr. 623.-- =====	ES

Kostenrechnung Urs Hofstetter und Mitunterzeichner, Oensingen

Rückerstattung Kostenvorschuss:	Fr. 600.-- =====	(aus Kto. 119.57)
------------------------------------	---------------------	-------------------

Bau-Departement pw/ss (2), mit Akten Nr.93/ 28(separat)  
Rechtsdienst pw (2)  
Bau-Departement (br)  
Amt für Raumplanung (3), mit gen. Unterlagen (später)  
Amt für Wasserwirtschaft  
Amtschreiberei Thal-Gäu, 4710 Balsthal, mit gen. Unterlagen  
(später) (einschreiben)  
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)  
Bau-Departement ss (Für Finanzverwaltung mit Ausgabenanweisung,  
Abteilung Rechnungswesen)  
Sekretariat der Katasterschätzung, mit gen.Unterlagen (später)  
Soloth. Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn  
Baukommission der Einwohnergemeinde, 4702 Oensingen  
Bauverwaltung der Einwohnergemeinde, 4702 Oensingen  
Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde 4702 Oensingen(2), mit  
gen. Unterlagen (folgen später), mit Einzahlungsschein  
(einschreiben)  
Urs Hofstetter-Kissling, Hubelweg 1, 4702 Oensingen, für sich  
und die Mitunterzeichner (2) (einschreiben)

Amtsblatt, Publikation:

"Einwohnergemeinde Oensingen:  
Genehmigt werden der Gestaltungsplan "Roggenweg" unter Vorbe-  
halt und die zugehörigen Sonderbauvorschriften".

(

(

G e s t a l t u n g s p l a n R o g g e n w e g

(GB Oensingen Nr. 762 und 763)

---

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

---

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan rot umrandete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

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

§ 4 Ausnutzung

Die BGF beträgt 2'342 m<sup>2</sup> und entspricht einer AZ von 0.45.

§ 5 Masse

Die im Plan festgehaltenen oberirdischen Geschossezahlen und Masse sind verbindlich. Die Masse der Untergeschosse werden im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festgelegt. Die Ueberdachung von Balkonen und Pergolas und die Verbreiterung der Wintergärten um max. 1 Meter sind zulässig.

§ 6 Aesthetik

Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Fassadenpläne, welche auch Aufschluss über die verwendeten Materialien geben müssen, sind der Baukommission mit dem Baugesuch zur Genehmigung zu unterbreiten.

### § 7 Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung ist - mit Ausnahme bestehender, verkehrstechnisch unbedenklicher Anlagen - nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.

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

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Uebergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

### § 8 Gemeinschaftsanlagen

Die Bauherrschaft und ihre Rechtsnachfolger haben dafür zu sorgen, dass die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Spielplätze und dergleichen dauernd gewährleistet bleibt. Wird das Gebiet des Gestaltungsplanes eigentümlich unterteilt, so sind bei der Abparzellierung die nötigen dinglichen Rechte, die die Erhaltung, den Unterhalt und die Benützung der Gemeinschaftsanlagen gewährleisten, grundbuchlich sicherzustellen.

### § 9 Parkplätze

Für die 25 Terrassenhäuser sind 26 Garageboxen sowie 25 offene Parkplätze angeordnet, wovon 10 offene Parkplätze (pro Haus 2 Parkplätze) als Besucherparkplätze zu bezeichnen sind.

Sofern die Wohnungen im Stockwerkeigentum verkauft werden, sind die Autoabstellplätze anteilmässig durch Einräumung von dinglichen Rechten zuzuteilen und die Besucherparkplätze grundbuchlich als solche sicherzustellen.

### § 10 Dächer

Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen.

### § 11 Bepflanzung

Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

### § 12 Spielflächen

An Spielflächen stehen nebst dem zentralen Spielplatz von 280 m<sup>2</sup> noch 504 m<sup>2</sup> Fussgängerwegflächen zur Verfügung (nötig 15 % = 375 m<sup>2</sup>).

§ 13 Etappierung

Eine Etappierung ist möglich; sie wird im Baugesuchsverfahren spezifiziert.

§ 14 Heizung

Die Beheizung erfolgt durch eine zentrale Anlage; ob Oel- oder Gasheizung wird im Baugesuch festgelegt.

§ 15 Ausnahmen

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

§ 16 Inkrafttreten

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

Oeffentliche Planaufgabe:

vom 30. Oktober. 1992.. bis ..29.. November. 1992

Genehmigt durch den Gemeinderat am 19. Oktober 1992  
mit Beschluss Nr. 155. .



EINWOHNERGEMEINDE OENSINGEN  
Der Gemeindepräsident:

*K. Zimmerli*  
K. Zimmerli

Der Gemeindeschreiber:

*A. Rindlisbacher*  
A. Rindlisbacher

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn  
mit Beschluss RRB-Nr. **.2739**

vom .....17. Aug. 1993.....

Der Staatsschreiber:

*Dr. K. Schwaller*  
Dr. K. Schwaller