

GESTALTUNGSPLAN HIRSACKER 2

SONDERBAUVORSCHRIFTEN MIT ANHANG 1 UND 2
ZU GESTALTUNGSPLAN NR. 98/05

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 11. März BIS 10. April 1994

GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT AM 4. Juli 1994 mit Beschluss Nr. 113

DER GEMEINDEPRÄSIDENT: *[Signature]* DER GEMEINDESCHREIBER: *[Signature]*

GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT MIT RRB NR. 3308 VOM 22. Nov. 1994

DER STAATSSCHREIBER : *[Signature]*
Der Stellvertreter



DER BAUHERR : *[Signature]*

DER ARCHITEKT : *[Signature]*



DATUM :	ÄNDERUNG :
19. AUG. 1994	

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

- 1. Zielsetzung**
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer dichten Überbauung mit unterschiedlichen Wohnungstypen, so dass ein breitgefächertes, abwechslungsreiches Angebot in Grösse, Lage und Ausstattung zu Verfügung steht.
- 2. Geltungsbereich**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete 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. Nutzung**
Das vom Plan erfasste Gebiet ist eine Wohnzone.
Auf jedem Wohngebäude wird ein Attikageschoss mit teilweise begrünter Fläche geplant.
- 5. Ausnützung**
Die max. Ausnützungsziffer wird auf 0.63 festgelegt (Anhang 1).
- 6. Massvorschriften**
Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, den zusätzlichen im Plan eingetragenen Massbeschränkungen und den zulässigen Geschosshöhen.
Diese dürfen - unter Vorbehalt von Pkt. 7 - nicht überschritten werden.
Fassadenvorbauten wie Erker und Balkone dürfen die Baubereiche um max. 1.50 m überragen.
- 7. Kleinbauten**
Die Baubehörde kann Kleinbauten bis 25 m² Grundfläche, welche als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

8. Erschliessung

Die Unterniveaugarage ist direkt von jedem Treppenhaus erreichbar. Sämtliche Gebäude sind von der Lehnrüttistrasse ebenerdig erreichbar. Somit können sämtliche Erdgeschosswohnungen auf eine allfällige behindertengerechte Ausgestaltung ebenerdig ohne Niveauunterschiede ausgebaut werden.

Lifteinbauten sind in allen Wohnbauten vorgesehen, können aber teilweise oder ganz bei der Ausführungsphase ohne Beeinträchtigung der Wohnungsgrundrisse eliminiert werden.

9. Lärmschutz

Gegen die Industriezone ist eine dichte Heckenbepflanzung als Sicht- und Lärmschutz vorgesehen.

10. Spezialflächen

Die speziell ausgeschiedenen und mit einem Sichtschutz versehenen (Hecke) Sondernutzungsflächen können von den Wohnungseigentümer oder Mieter individuell benutzt werden.

11. Gemeinschaftsanlagen

Gemeinsame Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Spielplätze und Aufenthaltsräume werden so geplant, dass sie uneingeschränkt benützbar sind.

Der Unterhalt wird vom jeweiligen Grundeigentümer übernommen und ist im Grundbuch anzumerken. Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

12. Abstellplätze

Für die 56 geplanten Wohnungen werden 84 Unterniveaugarageplätze und 16 oberirdische Abstellplätze vorgesehen. 12 Plätze werden als Besucherplätze besonders gekennzeichnet und werden im Grundbuch als solche eingetragen (Anhang 2).

13. Kehrrichtbeseitigung

Es werden entsprechende Plätze und abgeschirmte Containerplätze erstellt.

14. Energieanlagen

In jedem Gebäude der Überbauung ist eine selbständige Kondensations-Gasheizung vorgesehen.

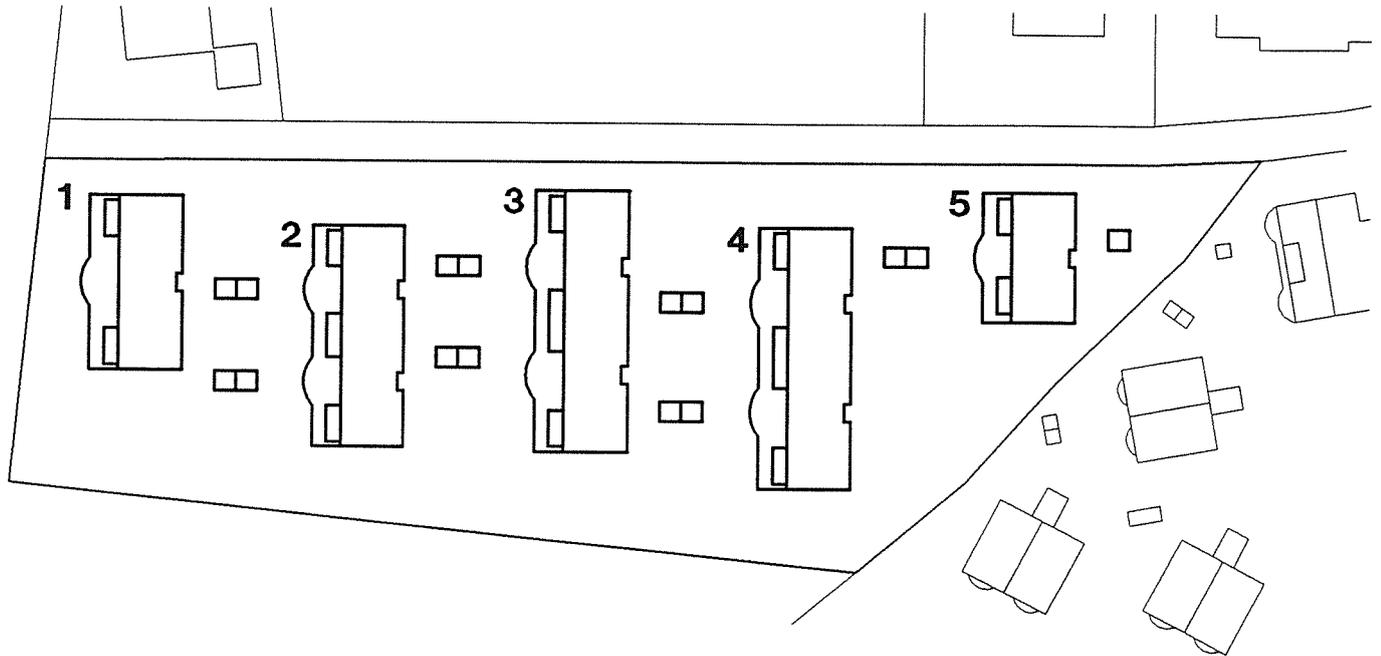
15. Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse ästhetischer und wohnhygienischer Lösungen geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelner Bestimmungen zulassen, sofern das Konzept der Überbauung erhalten bleibt und keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und nachbarlichen Interessen achtenswert gewährt bleiben.

16. Inkrafttreten

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

AUSNÜTZUNG Anhang 1



BERECHNUNG	Block 1	Block 2	Block 3	Block 4	Block 5	Total
Erdgeschoss	274.00	334.00	404.00	404.00	195.00	1'611.00 m2
1. Obergeschoss	287.00	347.00	417.00	417.00	208.00	1'676.00 m2
2. Obergeschoss		347.00	417.00	417.00	208.00	1'389.00 m2
Total Bruttogeschossfläche ohne DG (0.62)						4'676.00 m2
Total Landfläche m2 7'543						
Dachgeschoss	210.00	292.00	292.00	312.00	156.00	1'262.00 m2
Total Bruttogeschossfläche						5'938.00 m2

NACHWEIS PARKPLÄTZE Anhang 2

Total 56 Wohnungen

Total 5'938.00 m2 Bruttogeschossfläche

Vorgesehene Parkplatzzahl:

1.5 Abstellplätze / Wohnung	56 x 1.5 =	84
	zusätzlich	<u>16</u>
Geplante Autoabstellplätze (84 Unterniveaugarage, 16 im Freien)		100
