



Sonderbauvorschriften

- § 1 Zweck**
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung von Bauten für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe auf der Grundlage einer zweckmässigen und gestalterischen Anordnung, welche die Bauten und Anlagen möglichst gut in die Landschaft einbindet.
- § 2 Geltungsbereich**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan als Geltungsbereich bezeichnete und durch eine punktierte Umgrenzung 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 Industriezone. Zugelassen sind Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen. Nicht zugelassen sind gewerbliche und industrielle Betriebe, die wassergefährdende Stoffe erzeugen, verwenden, umschlagen, befördern oder lagern. Die Anzahl der betriebsnotwendigen Wohnungen darf pro Gebäude 1 Wohnung und insgesamt 5 Wohnungen nicht übersteigen. Der Anteil der Lagerflächen in den Obergeschossen, dem Erdgeschoss und dem ersten Untergeschoss darf höchstens 50 % der gesamten in diesen Geschossen realisierten Bruttogeschossfläche betragen. Diese Bestimmung gilt für jede Etappe, wobei jeweils vorausgegangene Etappen in die Berechnung miteinbezogen werden. Mindestens 70 % der gesamten auf dem Planungsareal realisierten Bruttogeschossflächen sind auf mindestens 2 Stockwerken anzulegen. Diese Bestimmung gilt für jede Etappe, wobei jeweils vorausgegangene Etappen in die Berechnung miteinbezogen werden. Nicht als Lagerflächen angerechnet werden Flächen für die Herstellung, Fertigung, Veredelung, Montage und Kommissionierung von Gütern und Waren, sowie Flächen für Büros, Verkauf, Kommunikation, Ausstellungen und betriebsnotwendige Wohnungen.
- § 5 Ausnützung**
Die maximale Ausnützung ist nicht begrenzt. Sie ergibt sich aus der für Etappen A, B, C, maximal zulässigen Bruttogeschossfläche von 20'000 m². Die maximale Bruttogeschossfläche der Etappe D ist im dazumaligen Gestaltungsplan festzulegen.
- § 6 Massvorschriften**
Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus dem im Plan eingezeichneten Hausbaulinien und aus den im Schnitt eingetragenen maximalen Gebäudehöhen. Oberirdisch können maximal drei Geschosse, unterirdisch maximal ein Geschoss erstellt 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 Etappierung**
Allfällige Etappierungen haben nachstehende Reihenfolge einzuhalten: 1. Etappe-Gebäude A, 2. Etappe-Gebäude B, 3. Etappe-Gebäude C, 4. Etappe-Etappe D. Mehrere Etappen können zusammengefasst werden. Für Etappe D ist ein Gestaltungsplan aufzulegen.
- § 8 Grenz- und Gebäudeabstände**
Die Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkt dinglicher Rechte.
- § 9 Erschliessung**
Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Fläche zulässig. Innerhalb des Gestaltungsplanbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Zwecks künftiger Erschliessungsmöglichkeit der Nachbarparzellen sind an vier Standorten im Gestaltungsplan Zufahrtsbereiche vorsorglich als öffentliche Fahrverkehrsbereiche verbindlich festzulegen.
- § 10 Lärmschutz**
Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.88 (LSV) zugeteilt. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Bauanlage die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmassnahmen an den Aussenbauteilen zu ergreifen. Der Nachweis der Übereinstimmung des Vorhabens mit Art. 7 der Lärmschutzverordnung und mit der SIA-Norm 181 (Schallschutz im Hochbau) hat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erfolgen.
- § 11 Gewässerschutz**
Für die in der Grundwasserschutzzone III stehenden Gebäude sind die Bestimmungen des Schutzzone-Reglementes der Gemeinde Oensingen (RRB 8836 v. 9.11.1971) ausdrücklich anzuwenden bzw. einzuhalten. Bei den Hauptzufahrten sind Tafeln mit Hinweisen auf die Schutzzone "Moos" aufzustellen. Für jeden eingemieteten Betrieb ist zu entscheiden, ob und ggf. in welcher Art eine Abwassertechnische Anlage zu erstellen und betreiben ist. Alle Abwassertechnische Anlagen sind bewilligungspflichtig. Gemäse sind dem Amt für Umweltschutz einzureichen. Abwasserleitungen in der Zone SIII haben den Dichtigkeitsanforderungen der entsprechenden SIA-Norm zu genügen. Sie sind gemäss Schutzzone-Reglement periodisch auf Dichtigkeit zu überprüfen. Auf den Dach-, Park- und Strassenflächen ist ein Retentionsvolumen zu schaffen. Dabei ist mit geeigneten Massnahmen dafür zu sorgen, dass keine Strassenwasser zur Versickerung gelangen.
- § 12 Gemeinschaftsanlagen**
Die uneingeschränkte Benutzung aller privaten Strassen und Wege ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Im Falle einer Parzellierung ist die Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.
- § 13 Abstellplätze**
Die Parkierung richtet sich nach §42 der kantonalen Bauverordnung. Für die Festlegung der Anzahl Abstellplätze ist insbesondere auch die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr als Kriterium beizubehalten. Die Anzahl der Abstellplätze ist der jeweils zu realisierenden Etappe anzupassen (keine Abstellplätze auf Vorrat). Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.
- § 14 Kehrtrichterbeseitigung**
Die Kehrtrichterbeseitigung hat pro Gebäude zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellflächen für Container vorzusehen.
- § 15 Bepflanzung**
Die Anordnung der festgelegten Baumbepflanzung ist richtplanmässig verbindlich. Es sind einheimische Bäume zu verwenden. Die Dächer der Gebäude A, B und C sind extensiv zu begrünen. Der trennende Grüngürtel (Hecke) ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen. Für die Dichtung und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf den Grünflächen (inkl. Dächern) gelten die Einschränkungen des Schutzzone-Reglementes der Grundwasserfassung "Moos".
- § 16 Ausnahmen**
Die Baukommission kann im Interesse einer besseren gestalterischer oder betriebstechnischer Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
- § 17 Inkrafttreten**
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

EINWOHNERGEMEINDE OENSINGEN KANTON SOLOTHURN

GESTALTUNGSPLAN
"MOOS"
1:500

MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

LEGENDE:

	GELTUNGSBEREICH		ZONE: CONTAINERSTANDPLATZE
	MAX. 3. GESCHOSSIG, HÖHE MAX. 12 m MAX. 1. UNTERGEHOSS		HOCHSTÄMMIGE BÄUME, RICHTPLANMÄSSIG
	HAUSBAULINIE		TRENNENDER GRÜNGÜRTEL (HECKE)
	BAUBEREICH MIT GESTALTUNGS- PLANPFLICHT ETAPPE D		GRÜN-RABATTEN
	FAHRVERKEHR PRIVAT		FAHRVERKEHR ÖFFENTLICH
	PARKPLATZ- UND ZUGANGSZONE		GRUNDWASSERSCHUTZZONE (III)

ÖFFENTLICHE AUFALGE VOM 8. September BIS 7. Oktober 1995

GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT AM 28. August 1995 mit Beschluss Nr. 145.

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

GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT MIT RRB NR. 3295 VOM 19. Dez. 1995

DER STAATSSCHREIBER: *Dr. K. Fuchs*

DER PLAN BASIERT AUF DEN CAD-DATEN DES VERMESSUNGSBÜROS BSB + PARTNER, OENSINGEN MIT BEWILLIGUNG DES KANTONALEN VERMESSUNGSAMTES SOLOTHURN VOM 13.10.1993