

Einwohnergemeinde Oensingen

Zonenreglement

vom 3. April 2018

-
1. öffentliche Auflage vom 18. November bis 19. Dezember 2016
 2. öffentliche Auflage vom 28. April bis 29. Mai 2017
-

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Vorschriften.....	3
Zweck	3
Zonenplan	3
Zonenübersicht.....	3
2. Zonenvorschriften	4
2.1. Bauzonen.....	4
Wohnzone Hang WH	4
Wohnzone zweigeschossig W2	5
Wohnzone dreigeschossig W3.....	5
Wohnzone viergeschossig W4.....	6
Wohnzone Leuenfeld WL.....	7
Wohnzone Terrassensiedlung WT.....	7
Kernzone Ortsbild KO	8
Kernzone Dorfzentrum K Dz	10
Kernzone Unterdorf Kz Ud	11
Geschäftszonen Gs2 Gs3 Gs4 Gs5.....	12
Gewerbezone Gw1 / Gw2.....	13
Industriezone In.....	14
Sondernutzungszonen Sn.....	16
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA.....	16
Freihaltezone Fr	17
Flächen entlang Verkehrsanlagen FV.....	17
2.2. Spezielle Zonenvorschriften für die Bauzonen	18
Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	18
Durch Abfälle belastete Standorte	18
Bodenbelastungsgebiete.....	19
2.3. Landwirtschaftszone	19
Landwirtschaftszone Lw	19
2.4. Schutzzonen.....	20
Kommunale Naturschutzzone Ns	20
Uferschutzzonen Uf1 / Uf2	20
Landschaftsschutzzone Ls.....	21
Gefahrenzone G.....	22
Reservezone Re	23
Spezialzone „Kiesgrube & Inertstoffdeponie Aebisholz“	23
3. Schutzobjekte	24
Geschützte Naturobjekte.....	24
Geschützte archäologische Fundstellen	24
Kulturobjekte (geschützt / schützenswert / erhaltenswert)	24
4. Schluss- und Übergangsbestimmungen	25
Verfahren.....	25
Inkrafttreten und Übergangsrecht	26
Aufhebung des alten Rechts	26
5. Anhang	27
Anhang I: Kommunale Naturschutzszonen	27
Anhang II: Inventar der geschützten Kulturobjekte (informativ)	31
Anhang III: Pflichtenhefte für Gestaltungspläne	32
Anhang IV: Übersicht Bauziffern	37

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1

Zweck

- 1 Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes und der kantonalen Bauverordnung sowie des Gemeindebaureglements Vorschriften zu den Nutzungsplänen der Gemeinde.

§ 2

Zonenplan

- 1 Der Zonenplan (Bauzonenplan und Gesamtplan) und der Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan) sind für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Sie liegen bei der Bauverwaltung zur Einsichtnahme auf.

§ 3

Zonenübersicht

- 1 Das Gemeindegebiet Oensingen wird in folgende Zonen eingeteilt:

2 Bauzonen

Wohnzone Hang	WH
Wohnzone, zweigeschossig	W2
Wohnzone, dreigeschossig	W3
Wohnzone, viergeschossig	W4
Wohnzone Leuenfeld	WL
Wohnzone Terrassensiedlung	WT
Kernzone Ortsbild	K O
Kernzone Dorfzentrum	K Dz
Kernzone Unterdorf	K Ud
Geschäftszone, zweigeschossig	Gs2
Geschäftszone, dreigeschossig	Gs3
Geschäftszone, viergeschossig	Gs4
Geschäftszone, fünfgeschossig	Gs5
Gewerbezone 1	Gw1
Gewerbezone 2	Gw2
Industriezone	In
Sondernutzungszonen	Sn
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA
Freihaltezone	Fr
Flächen entlang Verkehrsanlagen	V

3 Landwirtschaftszone

Lw

4 Schutzzonen

Kommunale Naturschutzzone	Ns
Kommunale Uferschutzzone 1 + 2	Uf1+2
Landschaftsschutzzone	Ls
Gefahrenzone	G

5 Weitere Zonen

Reservezone	Re
Spezialzone „Kiesgrube und Inertstoffdeponie Aebisholz“	Sz

2. Zonenvorschriften**2.1. Bauzonen****§ 4**

Wohnzone
Hang WH

1 Nutzung

- a) Zulässig sind Wohnbauten. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind zugelassen, sofern sie in die Wohnbauten integriert werden.
- b) Untersagt sind reine Gewerbe- und Dienstleistungsbauten sowie Nutzungen durch das Sex-Gewerbe.

2 Baumasse

Vollgeschosse max.	2 ¹
Fassadenhöhe, max.	7.50 m
Gesamthöhe, max.	9.50 m
Grünflächenziffer, min.	40%
Geschossflächenziffer oberirdisch, max.	0.60
Geschossflächenziffer unterirdisch, max.	0.40

Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann auf die oberirdische GFZ kein zusätzlicher Nutzungsbonus gewährt werden.

3 Gestaltung

Bei Flachdächern (inkl. Vordächer) von mehr als 30 m² ist mindestens die Grundfläche des Gebäudes zu begrünen.

4 Terrassenhäuser

Die Baubehörde kann bei Terrassenbauten bis vier Vollgeschosse bewilligen und die Überschreitung der Fassaden- und Gesamthöhe zulassen, wenn

- a) die Geschossflächenziffer eingehalten wird,
- b) das Gebäude an keiner Stelle – seitlich gemessen – mit mehr als drei Vollgeschossen über dem massgebenden Terrain in Erscheinung tritt,
- c) die Staffelung von Geschoss zu Geschoss mindestens acht Meter beträgt
- d) und bergseits nicht mehr als zwei Geschosse (Voll-, Dach- oder Attikageschosse) sichtbar sind.

¹ Gebäude mit 1 Vollgeschoss sind zulässig.

5 Empfindlichkeitsstufe

ES II

§ 5

Wohnzone
zweigeschos-
sig W2

1 Nutzung

- a) Zulässig sind Wohnbauten. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind zugelassen, sofern sie in die Wohnbauten integriert werden.
- b) Untersagt sind reine Gewerbe- und Dienstleistungsbauten sowie Nutzungen durch das Sex-Gewerbe.

2 Baumasse

Vollgeschosse max.	2 (3 ²)
Fassadenhöhe, max.	7.50 m
Gesamthöhe, max.	11.00 m
Grünflächenziffer, min.	40%
Geschossflächenziffer oberirdisch, max.	0.65
Geschossflächenziffer unterirdisch, max.	0.40

3 Gestaltung

Bei Flachdächern (inkl. Vordächer) von mehr als 30 m² ist mindestens die Grundfläche des Gebäudes zu begrünen.

4 Empfindlichkeitsstufe

ES II.

Die im Zonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Gebiete werden in die ES III aufgestuft.

§ 6

Wohnzone
dreigeschos-
sig W3

1 Nutzung

- a) Zulässig sind Wohnbauten. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind zugelassen, sofern sie in die Wohnbauten integriert werden.
- b) Untersagt sind reine Gewerbe- und Dienstleistungsbauten sowie Nutzungen durch das Sex-Gewerbe.
- c) Es sind nur Mehrfamilienhäuser (inkl. Reihen- oder Terrassenhäuser) zugelassen. Die bestehenden Ein- oder Doppel-einfamilienhäuser unterstehen der Bestandesgarantie.

² Sofern mindestens eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird, sind bis zur maximalen Gesamthöhe drei Vollgeschosse zulässig. Flachdächer sind in diesem Fall obligatorisch. Zudem dürfen keine zusätzlichen Attika- oder andere Dachaufbauten auf dem dritten Geschoss erstellt werden. Zulässig sind einzig kleinere technische Installationen wie Kamine u.ä. Liftaufbauten sind zulässig, sofern sie in der Grundrissmitte erstellt werden bzw. innerhalb eines Winkels von 45° ab Dachrand erstellt werden.

2 Baumasse

Vollgeschosse max.	3
Fassadenhöhe, max.	10.50 m
Gesamthöhe, max.	15.00 m
Grünflächenziffer, min.	40%
Geschossflächenziffer oberirdisch, max.	0.70
Geschossflächenziffer unterirdisch, max.	0.60

3 Gestaltung

Bei Flachdächern (inkl. Vordächer) von mehr als 30 m² ist mindestens die Grundfläche des Gebäudes zu begrünen.

4 Empfindlichkeitsstufe

ES II.

Die im Zonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Gebiete werden in die ES III aufgestuft.

§ 7

Wohnzone
viergeschos-
sig W4

1 Nutzung

- Zulässig sind Wohnbauten. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind zugelassen, sofern sie in die Wohnbauten integriert werden.
- Untersagt sind reine Gewerbe- und Dienstleistungsbauten sowie Nutzungen durch das Sex-Gewerbe.
- Es sind nur Mehrfamilienhäuser (inkl. Reihen- oder Terrassenhäuser) zugelassen. Die bestehenden Ein- oder Doppel Einfamilienhäuser unterstehen der Bestandesgarantie.

2 Baumasse

Vollgeschosse max.	4
Fassadenhöhe, max.	13.50 m
Gesamthöhe, max.	18.00 m
Grünflächenziffer, min.	40%
Geschossflächenziffer oberirdisch, max.	0.80
Geschossflächenziffer unterirdisch, max.	0.60

3 Gestaltungsplanpflicht

Für das Gebiet entlang der Zeughausstrasse sind im Rahmen eines Gestaltungsplans folgende Baumasse anwendbar:

Vollgeschosse max.	5
Fassadenhöhe, max.	16.50 m
Gesamthöhe, max.	21.00 m
Grünflächenziffer, min.	40%
Geschossflächenziffer oberirdisch, max.	1.15
Geschossflächenziffer unterirdisch, max.	0.60

4 Gestaltung

Bei Flachdächern (inkl. Vordächer) von mehr als 30 m² ist mindestens die Grundfläche des Gebäudes zu begrünen.

5 Empfindlichkeitsstufe

ES II.

Die im Zonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Gebiete werden in die ES III aufgestuft.

§ 8

Wohnzone
Leuenfeld WL

1 Nutzung

- a) Zulässig sind Wohnbauten. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind zugelassen, sofern sie in die Wohnbauten integriert werden.
- b) Untersagt sind reine Gewerbe- und Dienstleistungsbauten sowie Nutzungen durch das Sex-Gewerbe.

2 Baumasse

Vollgeschosse max.	4 ³
Fassaden- sowie Gesamthöhe, max.	15.00 m
Geschossflächenziffer oberirdisch, max.	0.95
Geschossflächenziffer unterirdisch, max.	0.60

3 Gestaltungsplan

Es gilt die Gestaltungsplanpflicht. Ausgenommen davon sind Aus- und Umbauten bestehender Bauten.

Der Gestaltungsplanbonus gem. § 21 Abs. 4 ist nicht anwendbar.

4 Empfindlichkeitsstufe

ES II.

Die im Zonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Gebiete werden in die ES III aufgestuft.

§ 9

Wohnzone
Terrassensied-
lung WT

1 Nutzung

- a) In der Wohnzone Terrassensiedlung sind ausschliesslich Terrassenhäuser zugelassen.
 - b) Zulässig sind Wohnbauten. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind zugelassen, sofern sie in die Wohnbauten integriert werden.
 - c) Untersagt sind reine Gewerbe- und Dienstleistungsbauten sowie Nutzungen durch das Sex-Gewerbe.
- 2 Die maximal zulässige Fassadenhöhe von 7.5 m ist in jedem Punkt einzuhalten. Ausgenommen sind Aufbauten von maximal 1.0 m für technische Einrichtungen wie Liftzüge.

³ Der Gestaltungsplan kann für einzelne Bauten bis sechs Vollgeschosse (ohne zusätzliche Attika- oder Dachgeschosse) vorsehen.

- 3 Es sind nur Flachdächer zulässig.
- 4 Die Grünflächenziffer muss min. 40% betragen. Die Anrechenbarkeit der Grünfläche richtet sich nach §34 Abs. 2 KBV. Begrünte Terrassen sind anrechenbar.
- 5 Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die Baubehörde in begründeten Fällen das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baumes pro 30 m² verlangter Grünfläche zulassen.
- 6 Terrainveränderungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken.
- 7 Im Übrigen sind die Bestimmungen des rechtskräftigen Gestaltungsplans anwendbar.
- 8 **Empfindlichkeitsstufe**
ES II.

§ 10

Kernzone
Ortsbild KO

1 Zweck

Die Kernzone (Ortsbild) umfasst die bestehenden historisch und ästhetisch bedeutsamen Ortsteile und bezweckt die Erhaltung des Orts- und Strassenbilds, der Bauten und ihrer Umgebung sowie einer angemessenen Nutzungsdurchmischung.

2 Nutzung

- a) Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Dienstleistungs-, Laden- und Gewerbebetriebe sowie öffentliche Bauten.
- b) Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig. Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe können erhalten werden. Ihr Ausbau ist nur soweit zulässig, als dass keine zusätzlichen Emissionen für umliegende Wohngebiete entstehen.
- c) Untersagt sind Nutzungen durch das Sex-Gewerbe.
- d) Verkaufsläden sind zugelassen bis max. 300 m² Nettoverkaufsfläche pro Betrieb. Für Projekte darüber hinaus ist ein Gestaltungsplan erforderlich. Bestehende Betriebe mit einer grösseren Fläche können in diesem Umfang erhalten, unterhalten und umgenutzt werden.
- e) Verkehrsintensive Anlagen im Sinne des kantonalen Richtplans sind nicht zugelassen.

3 Volumenerhaltung

- a) Die heute bestehenden Bauten sind in ihrem Volumen bei Erneuerung und Wiederaufbau gewährleistet.
- b) Zusätzliche Neubauten sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.
- c) Ersatzbauten sind am Ort der bestehenden Bauten, mit denselben Volumen, Kulturobjekte mit denselben Aussenmassen, zu erstellen.
- d) Die Änderung der Nutzung ist im Rahmen von Abs. 2 zulässig.

Untergeordnete Erweiterungen

Kleinere bauliche Erweiterungen sowie Ausnahmen von Abs. 3 kann die Baubehörde bewilligen, wenn die folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- a) Vorteilhaftere Lösung für das Ortsbild.
- b) Verbesserung der wohnhygienischen Situation oder Erweiterung eines bestehenden Betriebs.
- c) Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von max. 30 m².
- d) Dachausbau nur unter Einhaltung von Abs. 5.
- e) Untergeordnete bauliche Erweiterungen sind im Rahmen eines Gestaltungsplans generell zulässig. Dabei kann von den Bestimmungen b) bis d) abgewichen werden, unter Vorbehalt von Bestimmung a).

5 Gestaltung und Erschliessung

- a) Bauten und Anlagen sind in zeitgemässer Art hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie sich in die Dorfstruktur einfügen.
- b) Neubauten und wesentliche Umbauten im Dachbereich sind grundsätzlich mit Satteldach von 35° - 45° beidseitig gleicher Neigung und naturroter Tonziegel-Eindeckung auszuführen.
- c) Es sind Schlepp- oder Dreieckslukarnen ohne sichtbares Mauerwerk sowie einzelne Dachflächenfenster bis max. 0.4 m² Lichtfläche gestattet. Sie dürfen mit ihrer Vorderkante nicht vor die darunterliegende Fassade gestellt werden. In der gleichen Dachfläche auf zwei Ebenen angeordnete Dachaufbauten (ausgenommen Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren) sind nicht gestattet.
- d) Die Baubehörde kann auch andere Dachformen, Eindeckungen und Aufbauten zulassen, wenn dies zu einer besseren Gesamtlösung führt.
- e) Pro Gebäude resp. Liegenschaft ist ein Reklamekonzept vorzulegen und der Bau- und Planungskommission zur Stellungnahme zu unterbreiten.
- f) Gewerbliche Ausstellungs-, Aussenlager- oder Depotflächen sind bis 50 m² Grundfläche zugelassen. Entlang der Ortsdurchfahrt können für grössere Flächen mit gestalterisch hochwertigen Lösungen (gestützt auf das Gutachten der Bau- und Planungskommission) Ausnahmen gewährt werden.
- g) Sofern es die räumliche Situation (Parzellierung, Geometrie) zulässt, sind entlang den Hauptverkehrsstrassen (gem. Strassen- und Baulinienplan) die Zulieferungen seitlich oder rückwärtig von der Strasse anzuordnen. Verbleibende strassenseitige Zulieferungen dürfen die Ströme der verschiedenen Verkehrsteilnehmer (MIV, öV, Fussgänger, Radfahrer) nicht beeinträchtigen.

6 Beurteilung von Baugesuchen

- a) Das Ortsbildinventar ist bei der Beurteilung von Baugesuchen als Grundlage zur Interpretation der Schutz- und Erhaltungswürdigkeit heranzuziehen.
- b) Sämtliche Bauvorhaben sind der kommunalen Bau- und Planungskommission und der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

7 Empfindlichkeitsstufe

ES III.

§ 11

Kernzone
Dorfzentrum
K Dz

1 Zweck

Die Kernzone Dorfzentrum umfasst den Überlappungsbereich der historischen gewachsenen Siedlung entlang der heutigen Kantonsstrasse mit dem neuen Schwerpunkt Mühlefeld. Sie bezweckt eine Bebauung, welche sowohl das historische Orts- und Strassenbild, als auch das neue Dorfzentrum ablesbar macht und aufwertet.

2 Nutzung

- a) Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Dienstleistungs-, Laden- und Gewerbebetriebe sowie öffentliche Bauten.
- b) Untersagt sind Nutzungen durch das Sex-Gewerbe.
- c) Verkaufsläden sind zugelassen bis max. 300 m² Nettoverkaufsfläche pro Betrieb. Für Projekte darüber hinaus ist ein Gestaltungsplan erforderlich.
- d) Verkehrsintensive Anlagen im Sinne des kantonalen Richtplans sind nicht zugelassen.

3 Baumasse

Vollgeschosse, max. (kein zusätzliches Attikageschoss zulässig)	4
Fassadenhöhe entlang Hauptstrasse, max.:	15.00 m
Fassadenhöhe übriges Gebiet, max.:	13.50 m
Geschossflächenziffer oberirdisch, max.:	1.25
Geschossflächenziffer unterirdisch, max.:	0.80

4 Gestaltungsplan

Es gilt die Gestaltungsplanpflicht. Ausgenommen davon sind Aus- und Umbauten bestehender Bauten.

Der Gestaltungsplanbonus gem. § 21 Abs. 4 ist nicht anwendbar.

5 Beurteilung von Baugesuchen

Sämtliche Bauvorhaben sind der kommunalen Bau- und Planungskommission und der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

6 Empfindlichkeitsstufe

ES III.

Kernzone Unterdorf Kz Ud

§ 12**1 Zweck**

Die Zone umfasst das Gebiet im Strassendreieck zwischen der Olten-, Kronen- und Kestenholzstrasse. Unter Berücksichtigung einer guten Integration ins Ortsbild soll dieser Ort mittels einer architektonisch hochstehenden Bebauung umstrukturiert, verdichtet und ihm eine stärkere Identität verliehen werden.

2 Nutzungen

- a) Zulässig sind mehrheitlich Wohnungen sowie nicht störende Dienstleistungs-, Laden- und Gewerbebetriebe und öffentliche Bauten.
- b) Untersagt sind Nutzungen durch das Sex-Gewerbe.
- c) Verkaufsläden sind zugelassen bis max. 300 m² Nettoverkaufsfläche pro Betrieb.
- d) Verkehrsintensive Anlagen im Sinne des kantonalen Richtplans sind nicht zugelassen.

3 Baumasse

Vollgeschosse entlang Hauptstrasse	4
Vollgeschosse übriges Gebiet	5 ⁴
Fassaden- sowie Gesamthöhe, max.	16.50 m ⁴
Grünflächenziffer	-
Geschossflächenziffer oberirdisch,	1.00 ⁵
Geschossflächenziffer unterirdisch, max.	0.80

4 Gestaltungsplan

Es gilt die Gestaltungsplanpflicht. Ausgenommen davon sind Aus- und Umbauten bestehender Bauten.

Für das Areal können zwei separate Gestaltungspläne erstellt werden.

Der Gestaltungsplanbonus gem. § 21 Abs. 4 ist nicht anwendbar.

5 Beurteilung von Baugesuchen

Sämtliche Bauvorhaben sind der kommunalen Bau- und Planungskommission und der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

6 Empfindlichkeitsstufe

ES III (aufgestuft von ES II).

⁴ Der Gestaltungsplan kann für eine Baute bis sieben Vollgeschosse vorsehen (keine zusätzliche Dach- oder Attikageschosse zulässig), vorausgesetzt, es ergibt sich ein städtebaulich begründeter Mehrwert, und die projizierte überbaute Fläche beschränkt sich auf 15% der gesamten Zonenfläche.

⁵ Eine GFZo von max. 1.5 kann zugelassen werden, sofern die Verträglichkeit nachgewiesen ist (Ortsbild, Erschliessung, Freiräume).

§ 13

Geschäftszonen Gs2 Gs3 Gs4 Gs5

1 Nutzung

- a) Zulässig sind Bauten mit öffentlichen Nutzungen, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Laden-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Mässig störende Betriebe sind zulässig.
- b) Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.
- c) Verkaufsläden sind zugelassen bis max. 300 m² Nettoverkaufsfläche pro Betrieb. Für Projekte darüber hinaus ist ein Gestaltungsplan erforderlich. Bestehende Betriebe mit einer grösseren Fläche können in diesem Umfang erhalten, unterhalten und umgenutzt werden.
- d) In den Gs-Zonen westlich des Autobahnzubringers sind Verkaufsläden für den täglichen Bedarf mit einer Nettoverkaufsfläche pro Betrieb über 300 m² nicht zugelassen.
- e) Verkehrsintensive Anlagen im Sinne des kantonalen Richtplans sind nicht zugelassen.
- f) In den Gs-Zonen Gs3 und höher sind Einfamilienhäuser (inkl. Doppelfamilienhäuser) nur zulässig, wenn die Parzellenstruktur (Grösse, Form) eine dichtere Bebauungsform nicht zulässt.

2 Baumasse	Gs2	Gs3	Gs4	Gs5
Vollgeschosse	2 ⁶	3	4	5
Fassadenhöhe, max.	7.50 m	10.50 m	13.50 m	16.50 m
Gesamthöhe, max.	11.50 m	15.00 m	18.00 m	21.00 m
Grünflächenziffer, min.	20%	20%	15%	15%
Geschossflächenziffer				
- oberirdisch, max.	0.75	0.95	1.10	1.25
- unterirdisch, max.	0.80	0.80	0.80	0.80
Grenzabstände	Werden wie in Wohnzonen gemessen			

- 3** Für das Gebiet Mühlefeld II gilt in Abweichung von der bisherigen Grundnutzung, gestützt auf einen entsprechenden Überbauungsvorschlag und in Verbindung mit dem rechtskräftigen Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften, eine Ausnützungsziffer (Definition gem. alter KBV) von 1.18 und in Teilbereichen maximal sechs Geschosse.

4 Gestaltung und Erschliessung

- a) Gewerbliche Ausstellungs-, Aussenlager- oder Depotflächen sind bis 50 m² Grundfläche zugelassen. Entlang der Ortsdurchfahrt können für grössere Flächen mit gestalterisch hochwertigen Lösungen (gestützt auf das Gutachten der Bau- und Planungskommission) Ausnahmen gewährt werden.

⁶ Sofern mindestens eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird, sind bis zur maximalen Gesamthöhe drei Vollgeschosse zulässig. Flachdächer sind in diesem Fall obligatorisch. Zudem dürfen keine zusätzlichen Attika- oder andere Dachaufbauten auf dem dritten Geschoss erstellt werden. Zulässig sind einzig kleinere technische Installationen wie Kamine u.ä. Liftaufbauten sind zulässig, sofern sie in der Grundrissmitte erstellt werden bzw. innerhalb eines Winkels von 45° ab Dachrand erstellt werden.

- b) Sofern es die räumliche Situation (Parzellierung, Geometrie) zulässt, sind entlang der Hauptverkehrsstrassen (gem. Strassen- und Baulinienplan) die Zulieferungen seitlich oder rückwärtig von der Strasse anzuordnen. Verbleibende strassenseitige Zulieferungen dürfen die Ströme der verschiedenen Verkehrsteilnehmer (MIV, öV, Fussgänger, Radfahrer) nicht beeinträchtigen.

5 **Ausnahmen**

Hochstämmige, in den Boden gepflanzte Bäume werden als 30 m² Grünfläche angerechnet.

6 **Abweichungen mit Gestaltungsplan**

- a) Für das Gebiet „Leuenfeld-Süd“ kann im Rahmen des geforderten Gestaltungsplans von den Grundnutzungsvorschriften wie folgt abgewichen werden:
- Teil Gs4: Geschossflächenziffer oberirdisch, max. 1.35 (kein zusätzlicher GP-Bonus anwendbar).
 - Innerhalb des Perimeters ist die Realisierung einer Grossverkaufsfläche (Food oder Non-Food) auf max. 600 m² Nettverkaufsfläche beschränkt. Weitere Verkaufsflächen sind im Rahmen des traditionellen Klein- und Lokalgewerbs zulässig.
 - Die Gesamthöhe / Anzahl Vollgeschosse darf höchstens punktuell und städtebaulich begründet erhöht werden.
 - An einer städtebaulich begründeten Lage (z.B. Knoten Solothurnstrasse/Von Rollstrasse) darf eine Baute mit maximal sieben Vollgeschossen (ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss) erstellt werden.
- b) Für das Gebiet „Rondo“ (Parzellen GB-Nr. 292, 293, 294 und 340) kann im Rahmen des geforderten Gestaltungsplans von den Bau-massen wie folgt abgewichen werden:
- An einer städtebaulich begründeten Lage (z.B. Knoten Solothurnstrasse/Von Rollstrasse) darf eine Baute mit maximal sieben Vollgeschossen (ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss) erstellt werden.

7 **Beurteilung von Baugesuchen**

Sämtliche Bauvorhaben entlang einer Hauptverkehrsstrasse oder innerhalb der Zonen Gs4 und Gs5 sind der kommunalen Bau- und Planungskommission zur Stellungnahme zu unterbreiten.

8 **Empfindlichkeitsstufe**

ES III.

§ 14

Gewerbe-zonen
Gw1 / Gw2

1 **Nutzung**

- a) Zulässig sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungs-betriebe sowie eine betriebsnotwendige Wohnung.

- b) Einkaufszentren, Fachmärkte sowie verkehrsintensive Anlagen im Sinne des kantonalen Richtplans sind nicht zugelassen.

2 Baumasse	Gw1	Gw2
Fassadenhöhe: max.	9.00 m ⁷	18.00 m
Gesamthöhe: max.	10.50 m ⁷	18.00 m
Grünflächenziffer, min.	20%	20%

3 Gestaltung

- a) Wo die Gewerbezone an eine andere Zone grenzt (ausgenommen Industriezone) oder landschaftlich exponiert liegt, sind Lager-, Abstell- und Umschlagplätze an dieser Seite zu überdecken oder mit einer dichten Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.
- b) Dachflächen sind zu nutzen: Die Erstellung von Energiegewinnungsanlagen ist für alle Dachformen zu prüfen, wenn ihre Form und Ausrichtung es erlauben. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, ausgenommen sie dienen der Energiegewinnung.
- c) Hochstämmige, in den Boden gepflanzte Bäume werden als 30 m² Grünfläche angerechnet.

4 Gestaltungsplanpflicht „Gärbimatt“

Das Pflichtenheft für diesen Gestaltungsplan wird vom Gemeinderat zum Zeitpunkt einer konkreten Planung festgelegt.

5 Empfindlichkeitsstufe

ES III.

§ 15

Industriezone
In

1 Nutzung

Die Industriezone dient grundsätzlich der Ansiedlung von Betrieben zur Schaffung von Arbeitsflächen.

- a) Zulässig sind alle Formen des Arbeitens (Produktion, Dienstleistung, Gewerbe, Industrie) sowie betriebsnotwendige Wohnungen.

In der Industriezone Moos (südlich der SBB-Gleise) sind zudem folgende Bestimmungen anwendbar:

- b) Zugelassen sind neue Betriebe, die bezüglich Flächenbedarf höchstens 150 - 200 m² Geschossfläche pro Arbeitsplatz benötigen. Die Baubehörde entscheidet innerhalb dieser Spannbreite, unter Berücksichtigung der Betriebs- und Branchenstruktur.
- c) Nördlich der Nordringstrasse sind grundsätzlich Betriebe vorzusehen, die eine höhere Arbeitsplatzdichte (< 150 m² Geschossfläche pro Arbeitsplatz) ausweisen.
- d) Ausnahmen von b) und c) können gewährt werden für Betriebe von überregionaler Bedeutung sowie für die Erweiterung / Umnutzung von bestehenden Betrieben.

⁷ In Hanglagen können talseits die Fassadenhöhe um 2.50 m und die Gesamthöhe um 4.00m erhöht werden.

- e) Nicht zugelassen sind
- Verkehrsintensive Anlagen gemäss kantonalem Richtplan,
 - Einkaufszentren und Fachmärkte,
 - Neue Betriebe, die vorwiegend Waren und Güter lagern, umschlagen oder verteilen und bei denen die Lager- und Abstellflächen gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegen.
- f) Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind nur in Verbindung mit einem produzierenden Betrieb zulässig und müssen im Verhältnis zur realisierten Geschossfläche von untergeordneter Bedeutung sein.

2 Baumasse

Fassadenhöhe (entspricht Gesamthöhe)

Südlich SBB-Gleise: max.	30 m
Übrige Zonen: max.	20 m

Mehrhöhen für besondere betriebsbedingte technische Installationen können bewilligt werden. Bei Attikageschossen gelten die Bestimmungen gemäss § 18 Abs. 3 KBV.

- 3**
- a) Es kann nur im Rahmen von Gestaltungsplänen gebaut oder genutzt werden.
- b) Nutzungsänderungen (sowie signifikante Intensivierung der bestehenden Nutzung) mit Auswirkungen auf Raum und Umwelt sind ebenfalls gestaltungsplanpflichtig.
- c) Für Vorhaben ohne wesentliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt kann die Baubehörde nach Konsultation der Bau- und Planungskommission auf die Gestaltungsplanpflicht verzichten.
- d) Um eine effiziente Nutzung des Bodens zu gewährleisten, sind folgende Vorschriften anwendbar:
- Dachflächen sind zu nutzen. Die Erstellung von Energiegewinnungsanlagen ist für alle Dachformen zu prüfen, wenn ihre Form und Ausrichtung es erlauben. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, ausgenommen sie dienen der Energiegewinnung.
 - Parkierung: Grundsätzlich sind Parkplätze unterirdisch, oberirdisch in Parkhäusern oder in die Gebäude integriert anzuordnen. Insbesondere sind bei arbeitsplatzorientierten Betrieben die Angestelltenplätze und bei publikumsorientierten Betrieben die Kundenplätze so zu regeln. Die Baubehörde kann einen kleinen Teil des Parkplatzangebots oberirdisch (auf Boden) zulassen.

4 Umgebung

An den Zonenrändern zu Landwirtschafts-, Freihalte- oder Wohnzonen sind Lager-, Abstell- und Umschlagplätze an dieser Seite zu überdecken oder mit einer dichten Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.

5 Grundwasserschutz

Innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 gelten die diesbezüglichen Restriktionen.

6 Empfindlichkeitsstufe

ES IV.

§ 16

Sondernutzungszone
Sn

1 Sondernutzungszone Reitsport Sn-R

- a) Der rechtskräftige Gestaltungsplan für diese Zone regelt die zulässigen Bauten und Anlagen.
- b) Bei Einstellung des Reitsportbetriebes wird das betreffende Gebiet wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen.

2 Sondernutzungszone Wald- und Forstwirtschaft Sn-WF

In der Sondernutzungszone Sn-WF gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Gestaltungsplans und ausserhalb seines Perimeters jene der Landwirtschaftszone.

3 Empfindlichkeitsstufe

ES III.

§ 17

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
ÖBA

1 Nutzung

Die Zone ÖBA ist für öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Andere Bauten sind unzulässig. Soweit sie bestehen, dürfen sie unterhalten und, analog zu den Bestimmungen gemäss § 34 bis PBG, angemessen erweitert werden.

2 Baumasse

Zonen nördlich der Ortsdurchfahrt (Solothurnstrasse / Hauptstrasse / Oltenstrasse):

Fassadenhöhe: max.	10.50m
Gesamthöhe: max.	15.00m

Zonen südlich der Ortsdurchfahrt (Solothurnstrasse / Hauptstrasse / Oltenstrasse):

Fassadenhöhe: max.	13.50m
Gesamthöhe: max.	18.00m

3 Abtretungspflicht

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird der Abtretungspflicht i.S. von § 42 PBG unterstellt.

4 Beurteilung von Baugesuchen

Sämtliche Bauvorhaben sind der kommunalen Bau- und Planungskommission zur Stellungnahme zu unterbreiten.

5 Empfindlichkeitsstufe

ES II.

Die im Zonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Gebiete werden in die ES III aufgestuft.

§ 18

Freihaltezone
Fr

1 Zweck

Die Freihaltezone hält landschaftlich und siedlungsgestalterisch bedeutende Gebiete vor einer Überbauung frei und sichert die Naherholungsqualität.

2 Bauten

- a) Es sind nur kleine Nebenbauten, wie z.B. Gerätehäuschen, Schuppen, Kleintierställe, öffentlich nutzbare Erholungsanlagen wie z.B. Spielplätze, Familiengärten, Parkanlagen und dergleichen sowie die notwendigen Erschliessungsanlagen zulässig, wenn sie dem vorgesehenen Zweck der Zone dienen und auf den Standort angewiesen sind.
- b) Ist die Freihaltezone Teil einer bereits bebauten Parzelle, sind zudem erlaubt: Spielanlagen, Pergolas, Gartenhäuschen, Schwimmbassins und dergleichen.
- c) Industriezone: In der Freihaltezone der Industriezone, die von der Grundwasserschutzzone S2 überlagert wird, gilt ein absolutes Bauverbot.

3 Zonen entlang von Waldrändern

In den Freihaltezonen entlang der Waldränder ist extensive landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

4 Empfindlichkeitsstufe

ES III.

§ 19

Flächen entlang Verkehrsanlagen FV

1 Zweck

Diese Zone bezeichnet Flächen entlang von bestehenden Verkehrsanlagen, welche nicht direkt der Verkehrsführung dienen.

2 Nutzung

Zulässig sind Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit Verkehrsanlagen.

Bis zu einer allfälligen Inanspruchnahme ist eine extensive landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

2.2. Spezielle Zonenvorschriften für die Bauzonen

§ 20

Gebiete mit
Gestaltungs-
planpflicht

- 1 Gestaltungspläne bezwecken gem. § 44 PBG eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen.

In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan ist ein rechtskräftiger Gestaltungsplan Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung. Ziele und Inhalte der Gestaltungspläne sind in Form von Pflichtenheften im Anhang aufgeführt.

- 2 In den übrigen Gebieten sind Gestaltungspläne zulässig.
- 3 Vorgängig zu den Entwurfsarbeiten kontaktiert der Bauherr oder Projektverfasser die Bauverwaltung zwecks allfälliger Präzisierung des Pflichtenhefts. Je nach Lage oder Situation kann der Gemeinderat zu diesen zusätzliche Abklärungen verlangen (z.B. zum Wohnungsangebot) oder Abweichungen vom Pflichtenheft gewähren.
- 4 Wenn die zonenspezifischen Vorschriften nichts anderes aussagen, können im Rahmen eines Gestaltungsplans
- die Geschossflächenziffer GFZo und GFZu um je 20% erhöht werden;
 - ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden;
 - die übrigen Baumasse entsprechend diesen Boni erhöht werden;
 - die Grünflächenziffer unterschritten werden, wenn dafür die Freiflächen hochwertig gestaltet werden.

Vorbehalten bleiben Einschränkungen hinsichtlich der städtebaulichen Integration in das Ortsbild sowie allfällige Infrastrukturkapazitäten (z.B. Verkehrskapazitäten u.a.).

- 5 Bei Gestaltungsvorschriften (insbesondere bei Wohnbauten) müssen diese so geregelt sein, dass sie die ästhetische und gestalterische Einheit auch nach Fertigstellung der Anlage und bei Eigentümerwechseln regeln können.

6 Beurteilung von Gestaltungsplänen

Sämtliche Planungsvorhaben sind der kommunalen Bau- und Planungskommission zur Stellungnahme zu unterbreiten.

§ 21

Durch Abfälle
belastete
Standorte

Kataster

Die belasteten Standorte (Ablagerungs-, Betriebs- und Unfallstandorte) sind im öffentlichen Kataster der belasteten Standorte verzeichnet, der beim Amt für Umwelt geführt wird. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Standort und die zu treffenden Massnahmen. Beim Bauen auf belasteten Standorten kommt § 136 GWBA zur Anwendung.

Bodenbelas-
tungsgebiete**§ 22****1 Allgemein**

Im Bodenbelastungsgebiet ist – belegt durch entsprechende Untersuchungen – mit Schadstoffbelastungen des Bodens oberhalb der Richtwerte gemäss VBBö (Eidg. Verordnung über Belastungen des Bodens) zu rechnen. Lokal sind auch Überschreitungen der Prüf- oder Sanierungswerte nicht auszuschliessen.

Mit Schadstoffen belastete Böden sowie Bodenbelastungs-Verdachtsflächen werden gemäss § 132 Abs. 1 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) durch das Amt für Umwelt im "Verzeichnis über schadstoffbelasteten Böden VSB" erfasst.

2 Verfahren und Zuständigkeit

Bei Bauvorhaben mit Aushub ist die Gemeinde für den Vollzug der Umweltschutzgesetzgebung im Rahmen des Baugesuchs- oder Sondernutzungsplanverfahrens gemäss § 136 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) zuständig. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener, schadstoffbelasteter Boden innerhalb des ausgewiesenen Gebiets weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

2.3. LandwirtschaftszoneLandwirt-
schaftszone
Lw**§ 23****1 Zweck**

Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.

2 Nutzung

Die Nutzung richtet sich nach den kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen (insbesondere das Raumplanungsgesetz und das Landwirtschaftsgesetz mit ihren jeweiligen Verordnungen).

3 Bauweise

Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen. Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.

4 Baumasse

Für Wohnbauten gelten:

Gebäudehöhe, max.

7.50 m

5 Besondere Bestimmungen

Die Gestaltung der Bauten, insbesondere die Stellung des Dachs, die Dachform und die Dachneigung sowie das Bedeckungsmaterial ist dem Landschaftsbild möglichst anzupassen. Silos sind in dunkler Farbe zu halten.

6 Hinweise

Wo die Landwirtschaftszone mit der Juraschutzzone überlagert ist, gelten zudem die §§ 24 ff NHV.

7 Empfindlichkeitsstufe

ES III.

2.4. Schutzzonen**§ 24**

Kommunale
Naturschutz-
zone Ns

1 Zweck

Die Kommunale Naturschutzzone dient der Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

2 Nutzung

Soweit unter den Schutzziele und -massnahmen oder im Rahmen einer Vereinbarung gemäss § 6 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz nichts anders festgelegt, sind Handlungen, die dem Schutzziel zuwiderlaufen, wie beispielsweise Errichten von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (inkl. Grüngutdeponien), Bewässerungen, Entwässerungen, Umbruch, Verwenden von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Aufforsten usw., nicht gestattet.

3 Ausnahmen

Über begründete Ausnahmen entscheidet die Baubehörde.

4 Schutzziele, Massnahmen

Schutzziele und Massnahmen sind für folgende Zonen im Anhang festgelegt:

- Vogelherd
- Ebene

§ 25

Uferschutzzo-
nen Uf1 / Uf2

1 Zweck

Erhalten, Fördern und Schaffen von naturnahen Ufern mit standortgerechter Ufervegetation, Freihalten von Bauten und Anlagen sowie Gewährleisten des Hochwasserschutzes innerhalb der Bauzone.

2 Nutzung

Die Uferschutzzone ist extensiv zu nutzen.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) bzw. der Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV).

Soweit die überlagerte Uferschutzzone Uf1 im Sinne von Art. 41c, Abs. 4^{bis} landseitig über Erschliessungswege und –strassen hinausreicht, bestehen keine Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung bei Acker- oder Grünland. Der Bewirtschafter hat aber dafür zu sorgen, dass keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen. Dazu hat er, neben den allgemeinen Sorgfaltspflichten ab Fahrbahnrand einen Pufferstreifen in Form eines Grasstreifens von 1 m Breite anzulegen.

3 **Unterhalt**

Unterhaltmassnahmen sind zulässig (Unterhaltskonzept Gewässer).

Verjüngung oder Durchlichtung von Ufergehölzen sind mit der Bauverwaltung abzusprechen.

4 **Besondere Bestimmungen**

Entlang von Fliessgewässern sind nur standortgerechte, einheimische Sträucher / Bäume zugelassen (ausserhalb Hochwasserprofil).

Im Gewässerraum sind nur im öffentlichen Interesse liegende, standortgebundene Anlagen zulässig (vgl. GSchV). Nicht zulässig sind insbesondere

- das Lagern von Material, Silageballen und Abfällen aller Art;
- das Errichten von Holzlagern, das Lagern von Kompost;
- das Errichten von Zäunen und Gartenanlagen.

5 Die Uferschutzzone 1 ausserhalb der Bauzone (überlagernd zur Landwirtschaftszone) richtet sich nach Art. 41 c^{bis} GSchV.

Uferschutzzone 2 Uf2

- 6 – Die Uferschutzzone 2 dient der Raumsicherung von neuen Bauten und Anlagen für geplante Hochwasserschutz- oder Gewässerrenaturierungsmassnahmen.
- Die Nutzung gemäss Grundnutzungszone ist gewährleistet.
- Neue Bauten und Anlagen sind mit dem kantonalen Hochwasserschutzprojekt Dünnern – Oberbuchsiten abzustimmen.
- Die zuständige Behörde kann Bauten und Anlagen unter dem Vorbehalt bewilligen, dass diese durch die Ersteller bei einem Bedarf der Landflächen für die erwähnten Nutzungen rückgeführt werden.

§ 26

Landschafts-
schutzzone Ls

1 **Zweck**

Erhaltung der reich strukturierten Landschaft. Die Landschaftsschutzzone ist einer anderen Grundnutzung überlagert.

2 **Landschaftselemente**

Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, usw. sind ungeschmälert zu erhalten und zu pflegen.

3 Bauten und Anlagen

Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie andere die Landschaft verändernde Massnahmen sind unzulässig (ausgenommen Ausnahmen gem. Abs. 4).

4 Ausnahmen

Ausnahmen sind möglich für

- kleinere Bienenhäuser und Weidunterstände,
- Anlagen mit Durchleitungsfunktionen (Strassen, Kanalisationen, Stromleitungen u.ä.),
- Bauwerke im Zusammenhang mit ökologischen Vernetzungskorridoren (z.B. Wildtierkorridore),
- Schutzbauten (z.B. Hochwasserschutz).

5 Schlosspark (Parzellen 516 + 1230 GB)

Die bestehenden charakteristischen Parkelemente (Wegnetz, Teich) sind zu erhalten.

Die für eine sanfte Erholungsnutzung notwendigen kleinen Infrastrukturanlagen sind zulässig (z.B. Geräteschuppen für Unterhalt, Möblierung, Feuerstellen u.ä.).

§ 27

Gefahrenzone
G

1 Zweck

Die im separaten Plan „Naturgefahrenbereiche“ dargestellten Gefahrenbereiche bezwecken den Schutz von Personen und Gütern vor Naturgefahren mittels raumplanerischen und, wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen. Die Gefahrenzone ist den Grundnutzungszonen überlagert.

2 Erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)

Allgemein: Neubauten sind nicht zulässig. Für bestehende Bauten sind die notwendigen Massnahmen einzelfallweise und unter Abwägung aller Interessen abzuklären (zum Beispiel bauliche Massnahmen, Notfallplanung). Dabei hat die kommunale Baubehörde mit der Koordinationsstelle Naturgefahren zusammenzuarbeiten.

3 Mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)

Allgemein: Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zulässig. Das heisst, Bauten und Anlagen,

- in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind,
- an welchen, beziehungsweise durch welche grosse Folgeschäden auftreten können, wie z.B. Lager gefährlicher Stoffe,
- an welchen grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind.

Rutschung: Der Gefährdungssituation durch Rutschungen ist mit einer der konkreten Rutschgefahr angepassten Bauform und Bauweise Rechnung zu tragen. Die Baugrube ist während der Bauphase zu sichern.

Überschwemmung / Übersarung: Bei Gefahr durch Überschwemmung / Übersarung sind die Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge etc.) zu den Untergeschossen erhöht auszuführen oder wasserdicht auszubilden. Wertkonzentrationen und lagern von umweltgefährdenden Materialien im Untergeschoss sind zu vermeiden. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern.

Steinschlag: Die Anordnung von Bauten und Nutzungen auf der Parzelle sowie die Fassaden- und Dachgestaltung sind der Gefährdung durch Steinschlag anzupassen.

Zuständigkeit: Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechenden vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die kommunale Baubehörde prüft die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen. Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs verlangen.

4 Geringe Gefährdung/Restgefährdung (Hinweisbereich)

Allgemein: Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei sensiblen Objekten sind Schutzmassnahmen gemäss Absatz 3 (Gebotsbereich) vorzusehen. Die kommunale Baubehörde informiert die Bauherren entsprechend.

Weitere Zonen

§ 28

Reservezone
Re

1 Nutzung

Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone.

2 Empfindlichkeitsstufe

ES III.

§ 29

Spezialzone
„Kiesgrube +
Inertstoffdeponie
Aebisholz“

1 Regelung

Diese Spezialzone ist durch den gleichlautenden kantonalen Teilzonenplan und den zugehörigen Gestaltungsplan geregelt.

3. Schutzobjekte

§ 30

Geschützte
Naturobjekte

1 Zweck

Die im Bauzonenplan und im Gesamtplan bezeichneten Naturobjekte sind zu erhalten.

2 Schutzziele, Massnahmen

Verboten sind sämtliche Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Objekte gefährden.

Die Beseitigung von Bäumen aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung der Baubehörde. Diese regelt auch die Ersatzpflanzung.

Bei Beseitigung ist, wo immer möglich, für eine Ersatzpflanzung mit artgleichen oder standortheimischen Bäumen zu sorgen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten für Ersatzpflanzungen beteiligen.

3 Zuständigkeit

Zuständig ist die Baubehörde.

§ 31

Geschützte archäologische
Fundstellen

1 Informationspflicht

Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19. Dezember 1995 werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt.

2 Baugesuche

Vor Erteilen der Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf bekannte geschützte archäologische Fundstellen beziehen.

§ 32

Kulturobjekte
(geschützt /
schützenswert
/ erhaltenswert)

1 Grundsatz

Bauliche Massnahmen an geschützten, schützenswerten oder erhaltenswerten Kulturobjekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojekts, mit der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpflege, bzw. mit der Fachstelle Ortsbildschutz abzusprechen. Die Stellungnahme der Bau- und Planungskommission ist in jedem Fall einzuholen.

2 Geschützte Objekte

- a) Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Werts durch Beschluss des Regierungsrats geschützt.
- b) Alle Veränderungen - insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details - sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten.

3 Schützenswerte Objekte

Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe, bzw. des Ortsbilds (Situationswert) von Bedeutung sind.

Sie sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten.

Ein Abbruch ist zulässig, wenn keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt, das obengenannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig.

Baugesuche sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

4 Erhaltenswerte Objekte

Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt.

Sie sollen, wenn immer möglich, in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) und äusserer Erscheinung erhalten werden.

Der Abbruch bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung. Die Ersatzneubaute übernimmt Stellung, Volumen (Geschosszahl, prägnante Fassadenfluchten, Hauptfirstrichtung) der bestehenden Baute. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig.

Baugesuche sind der Bau- und Planungskommission sowie der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

5 Übrige geschützte Kulturdenkmäler

Übrige geschützte Kulturdenkmäler (wie Brunnen, Wirtshausschilder, Türbogen, Keller) sind im Anhang III aufgeführt. Soweit sie nicht geschützt sind, gelten die Bestimmungen gemäss Abs. 3 (schützenswerte Objekte).

6 Grundlagen

Gemäss § 5 Abs. 2 KBV kann die Baubehörde auf Kosten des Bauherrn zusätzliche Unterlagen fordern (z.B. Visualisierungen, Modelle u.a.).

4. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 33

Verfahren

Dieses Reglement wird nach den Verfahrensbestimmungen der §§ 15 ff PBG erlassen.

**Inkrafttreten
und Über-
gangsrecht**

§ 34

Das Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Zonenreglements hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

Für altrechtliche Gestaltungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der Fassadenhöhe.
- b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.
- c) Die Ausnützungsziffer nach altem Recht wird beibehalten.

Bei einer Änderung eines rechtskräftigen Sondernutzungsplans ist dieser vollständig an das neue Recht anzupassen.

**Aufhebung
des alten
Rechts**

§ 35

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere die Zonenvorschriften vom 3. April 2002 aufgehoben.

Zudem werden folgende Gestaltungspläne aufgehoben:

- Gestaltungsplan "Chäppelismatt", RRB 382 vom 10. Februar 1987
- Gestaltungsplan "Chäppelismatt - Erweiterung", RRB 68 vom 10. Januar 1989
- Gestaltungsplan "Hirsacker", RRB 1438 vom 1. Mai 1990
- Gestaltungsplan "Vogelherd", RRB 750 vom 7. April 1998
- Gestaltungsplan „Äusseres Mühlefeld“, RRB vom 2339 vom 16. Dezember 2003

5. Anhang

Anhang I: Kommunale Naturschutzzonen

Die nachfolgenden Bestimmungen zu den Naturschutzzonen sind allgemeinverbindlich. Die für die Umsetzung zuständige Behörde kann Abweichungen davon zulassen, sofern die generellen Schutzziele dadurch nicht beeinträchtigt werden.

1. Kommunale Naturschutzzone „Vogelherd“

a) Heutiger Zustand

Der Vogelherd ist eine am Südfuss des Oensinger Roggens gelegene Landschaftskammer, die allseits durch Wald oder Gehölze begrenzt ist (GB Nr. 960, 4.507 ha). Das Gebiet weist eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume auf. Ein besonders wertvolles Naturelement ist eine artenreiche Weide (von ca. 12 a Fläche) im östlichen Teil des Gebiets (Naturinventar Objekt Nr. 3.18), die als Schafweide genutzt wird und mit Gehölzen (Naturinventar Objekte Nr. 4.36 und 4.37), Gebüschgruppen und alten Obstbäumen ausgestattet ist. Wegen der Weidenutzung existiert kaum Unterwuchs in den Gehölzen, und die Bildung eines Strauchmantels und eines Krautsaumes am Gehölzrand ist beeinträchtigt.

Das übrige Grünland weist eine geringere Artenvielfalt auf, denn der westliche Teil wird durch Gehölze beschattet (Naturinventar Objekt Nr. 4.34) und intensiver beweidet (Vieh, Pferde), bzw. entlang der Waldränder als Mähwiese genutzt.

Bemerkenswert sind die markanten Eichen im westlichen Teil, welche diesem Teilgebiet das Gepräge eines Eichenhains vermitteln. Der Verlauf des Waldrands weist kleine Buchten auf; ein Strauchmantel ist stellenweise vorhanden, ein Krautsaum fehlt. Entlang des Wegs im Norden ist eine Birkenreihe gepflanzt.

Ausser einem Schuppen, der den Pferden als Unterstand dient, befinden sich keine Bauten im Gebiet. Eine kleinflächige Obstanlage mit Maschenzaun und einigen jungen Obstbäumen wirkt im eher extensiv genutzten Gebiet sehr fremd und störend.

b) Allgemeines Aufwertungsziel

Das Aufwertungsziel ist, die Artenvielfalt im Gebiet generell zu fördern. Während im östlichen Teil durch Aufwertung der Lebensräume gefährdete Tier- und Pflanzenarten gezielt gefördert werden sollen, ist im westlichen Teil der bestehende Eichenhain im heutigen Zustand zu erhalten.

Im östlichen Teil des Gebiets (Grenze bei Hecke Nr. 4.35) sollen für verschiedene Tierarten, insbesondere für Vögel und Insekten, die bestehenden Lebensräume aufgewertet und das Biotopangebot ergänzt werden.

Mit gezielten Massnahmen sollen für gefährdete Heckenbrüter, wie den Neuntöter, geeignete Bedingungen geschaffen werden (Anmerkung: Das nächste Brutvorkommen des Neuntötters befindet sich in Oberbuchsiten, sodass das Ziel, den einst hier heimischen Vogel zu fördern, realistisch ist.).

c) Behandlung der Waldränder und der Gehölze

Die Waldränder, welche das Gebiet begrenzen, sollen aufgewertet werden. Durch Abstufung auf der Waldseite und Verstärken der bestehenden Buchten soll die Übergangszone zwischen Wald und Grünland vergrössert werden. Zur Förderung des Strauchmantels wird der bestehende Waldrand um rund 10 m zurückversetzt (Entfernen von Bäumen unter Schonung markanter Einzelbäume). Entlang des Wegs wird der Waldrand gegen die Wiese ausgedehnt, weil es sich nicht um artenreiches Grünland handelt. Die Bildung eines Strauchmantels ist durch Förderung der vorhandenen Sträucher vorzunehmen.

Die Gehölze in der Weide sollen weiterhin den Schafen als Unterstand dienen. Mangelhaft ausgebildete Gebüschgruppen oder Einzelbüsche sollen mit einheimischen Dornensträuchern ergänzt werden. Auch bei Strukturelementen (z.B. Lesesteinhaufen) sind einzelne Gebüschgruppen anzupflanzen.

Die bestehenden alten Obstbäume sind zu erhalten; Abgänge sind durch Hochstamm-bäume zu ersetzen. Im nördlichen Teil (Wiese) sind die bestehenden Obstbäume durch Neupflanzung von Hochstammobstbäumen zu einer Hostett zu ergänzen.

d) Behandlung des Grünlands

Im ganzen östlichen Teil des Gebiets (östlich der Hecke Objekt Nr. 4.35) soll eine extensive Nutzung im Sinne der bestehenden Schafweide angestrebt werden. Weiden sind extensiv zu nutzen; es gelten besondere Bestimmungen für Bestossungsdichte und Weidezeitpunkt. Die Mähwiesen sind ebenfalls extensiv zu bewirtschaften. Auch die Grünlandnutzung im Bereich der künftigen Hostett hat extensiv zu erfolgen.

Ein Streifen von rund 10 m Tiefe entlang des Waldrands (Verbindung zwischen den Buchten) ist als Krautsaum auszuscheiden und unter Verzicht von Düngerverwendung einmal jährlich zu mähen (Verzicht auf Beweidung); d.h. bei angrenzender Wiesennutzung ist der Krautsaum analog der Wiese zu nutzen.

Die Weiden im Bereich des Eichenhains lassen sich aufgrund der stärkeren Beschattung kaum aufwerten, weshalb die bisherige Nutzung beibehalten werden soll. Die Erhaltung des heutigen Zustands ist durch Auflagen sicherzustellen; auf Bestimmungen betreffend Bestossungsdichte und Weidezeitpunkt wird in diesem Teilgebiet verzichtet.

e) Behandlung bestehender Bauwerke

Der Pferdeunterstand kann belassen werden, weil er in der Landschaft kaum wahrgenommen wird und die Nutzung im westlichen Teil nicht geändert wird.

Die eingezäunte Niederstamm-Obstanlage ist zu entfernen, da sie im Gebiet störend wirkt und der zentrale Teil des wertvollen Gebiets beeinträchtigt wird.

f) Umsetzung der Aufwertungsvorschläge

Das Schutzziel des Gebiets wurde durch einen Grundbucheintrag mit Auftrag vom 18. Juni 1996 festgelegt.

Schutzziel: Der Vogelherd soll als strukturreiche Landschaftskammer einer Vielzahl von Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Die artenreichen Wiesen und Weiden sollen schonend genutzt werden. Die Ausstattung der Landschaft mit Gehölzen, welche für die Vogelwelt geeignete Bedingungen bieten (alte Hochstammobstbäume, Gebüschgruppen), soll erhalten und ergänzt werden. Der Eichenhain mit seiner landschaftlichen Charakteristik soll langfristig erhalten werden. Der Waldrand als Lebensraum und Übergangszone zwischen Wald und Kulturland ist aufzuwerten.

Massnahmen und Auflagen sind detailliert im Konzept vom 23. Oktober 1995 aufgeführt.

2. Kommunale Naturschutzzone "Ebene"

a) Heutiger Zustand

Durch Wald und Siedlungsraum begrenztes Gebiet südlich der Ravellenflue (GB Nr. 492, 1.544 ha). Gemäss Naturinventar weist das Gebiet fünf Naturobjekte auf. Zentrales Element bildet eine artenreiche Magerwiese (Naturinventar Objekt Nr. 3.06), die ein strukturreiches Kleinrelief mit Felsblöcken und Geländekanten aufweist. Das Gebiet ist mit einigen Gehölzgruppen durchsetzt (Naturinventar Objekte Nr. 4.11 - 4.14). Die Waldränder sind an einigen Stellen etwas gebuchtet, besitzen jedoch nur einen schwach ausgebildeten Mantel und keinen Krautsaum.

b) Allgemeines Aufwertungsziel

Bestehende Lebensräume sollen aufgewertet und miteinander vernetzt werden. Der Strukturreichtum im Gebiet ist allgemein zu fördern, indem insbesondere die Übergangszonen zwischen den Lebensräumen vergrössert werden.

c) Behandlung von Waldrändern und Gehölzen

Die Waldränder im ganzen Gebiet sind aufzuwerten, indem die bestehenden Buchten verstärkt und die Bildung eines strukturreichen Strauchmantels mit Krautsaum gefördert werden. Der Strauchmantel ist auf die Seite des Walds hin durch Entfernen von Bäumen zu schaffen (wertvolle Einzelbäume erhalten). Das Entwicklungsziel ist ein ca. 10 m tiefer Strauchmantel, wobei keine Pflanzungen vorgenommen werden sollen, sondern spontan aufkommende Gehölzarten zu belassen sind.

Weiter soll die Bildung eines Strauchmantels um die Gehölze gefördert werden, indem Büsche und Sträucher an den Gehölzgrenzen nicht mehr geschnitten werden. Zur Aufwertung der Gehölze sind die Dornensträucher zu fördern. Wo Kleingehölze nahe beieinander stehen, ist das Zusammenwachsen der Strauchvegetation erwünscht, um heckenförmige Strukturen zu erhalten. Zudem sollen die Gehölze durch forstliche Eingriffe aufgewertet werden. Schnellwüchsige Laubbäume, wie Eschen, sind zu entfernen, damit sich die Strauchvegetation auch innerhalb des Gehölzes vermehrt entwickeln kann.

d) Behandlung der Wiese

Die extensive Grünlandnutzung soll langfristig sichergestellt werden. Die Mähwiesen sind extensiv zu nutzen. Auch eine allfällige Weidenutzung hat extensiv zu erfolgen, wobei die Bestossungsdichte und der Weidezeitpunkt zu regeln sind.

Im Bereich der Gehölze und entlang des Waldrands (10 m Tiefe) soll ein Krautsaum aufgebaut werden. Dieser ist wie die Mähwiese zu nutzen, wobei wegen der Beschattung die Artenvielfalt etwas geringer ist. Bei Weidenutzung ist der Krautsaum abzuhaugen und zu mähen, damit kein Düngereintrag erfolgt.

e) Umsetzung der Aufwertungsvorschläge

Das Schutzziel des Gebiets wurde durch einen Grundbucheintrag mit Auftrag vom 18. Juni 1996 festgelegt.

Schutzziel: Das siedlungsnahes Gebiet soll als reichstrukturierte Landschaftskammer mit zahlreichen Lebensräumen erhalten bleiben. Die Verzahnung zwischen dem artenreichen Grünland und den verschiedenen Gehölzen ist zu fördern, wodurch das Lebensraumangebot für Tiere vergrössert wird.

Massnahmen und Auflagen sind im Konzept vom 23. Oktober 1995 detailliert aufgeführt.

Anhang II: Inventar der geschützten Kulturobjekte (informativ)

Geschützte Gebäude (im Zonenplan dargestellt):

- Schloss Neu-Bechburg
- Pfarrkirche St. Georg
- Kapelle St. Jost mit Pfluger-Wappen
- Bad Klus mit Pfluger-Frölicher-Wappen
- Pflugerhaus
- Alte Schmiede an der Dünnern
- Alte Schmiede
- Ehem. Gasthof zur Sonne
- Bauernhaus Hauptstrasse 47
- Bauernhaus Hauptstrasse 57
- Bauernhaus Schloss-Strasse 57
- Ehem. Arbeiterhäuser Solothurnstrasse 65, 67, 69
- Gasthof zum Rössli
- Speicher Ausserbergstrasse 4
- Speicher Kreuzmattstrasse 2
- Speicher Kestenholzstrasse 7
- Bauernhaus Schloss-Strasse 95 (Schlussgutshof inkl. drei Nebenbauten)
- Infanterie-Bunker, Äussere Klus

Weitere geschützte Kulturobjekte (im Zonenplan nicht dargestellt):

- Dorfbrunnen im Oberdorf (Hauptstrasse 35)
- Dorfbrunnen im Unterdorf (Ausserbergstrasse 1)
- Dorfbrunnen auf dem Kirchplatz (Ausserbergstrasse 5)
- Wappen am Pflugerhaus Klus (Äussere Klus 21)
- Denktafel Landammann Baumgartner (Äussere Klus)
- Wappen am Haus Hauptstrasse 81
- Wappen am Wirtshaus zum Ecken (Hauptstrasse 94)
- Wegkreuz bei der Alten Schmiede (Hauptstrasse 5)
- Wegkreuz beim Haus Oltenstrasse 9
- Wirtshausschild Bad Klus (Äussere Klus 20)

Anhang III: Pflichtenhefte für Gestaltungspläne

Die nachfolgenden Pflichtenhefte für Gestaltungspläne sind allgemeinverbindlich. Der Gemeinderat kann Abweichungen davon zulassen, sofern sich im Rahmen des Projekts die Rahmenbedingungen ändern oder mit der Abweichung eine mindestens gleichwertige raumplanerische Lösung realisieren lässt.

Gebiet "Kernzone Unterdorf"

Unterdorf Sektor Ost (Parzellen 705 bis 710 GB)

Zwecks Sicherstellung einer funktionierenden Gesamtlösung macht der Gestaltungsplan konzeptionelle Aussagen zu den zentralen Elementen für den Sektor West (Parzelle GB Nr. 704), insbesondere: Stellung der Bauten, Volumetrie, Nutzung, Erschliessung und Lage der Freiräume.

Unterdorf Sektor West (Parzelle 704 GB)

Dieser Gestaltungsplan wird frühestens erstellt, wenn der Gestaltungsplan für den Sektor Ost rechtskräftig ist. Er führt die städtebauliche Konzeption des Sektors Ost weiter.

Eine allfällige Umlegung der Kestenholzstrasse muss spätestens im Rahmen dieses Gestaltungsplans geklärt werden.

Pflichtenheft (für beide GP anwendbar)

Das nachstehende Pflichtenheft basiert auf den Ergebnissen des Studienauftrags für dieses Areal.

Bebauung

- a) Vorgängig zum Gestaltungsplan ist dem Gemeinderat ein grobes Nutzungskonzept zu unterbreiten. Anschliessend ist als Basis für den Entwurf des Gestaltungsplans ein Richtprojekt zu erarbeiten.
- b) Von den heutigen Baulinien kann abgewichen werden, sofern keine gewichtigen Interessen entgegenstehen.
- c) Die Bebauung entlang der Hauptstrasse reagiert auf die bestehenden räumlichen Charakteristika des historischen Strassendorfes (insb. Lage und Dimensionierung der strassenseitigen Fassaden, volumetrische Körnung und Formgebung, Vorplätze). Dabei muss berücksichtigt werden, dass mittelfristig der öffentliche Strassenraum umgestaltet wird (flankierende Massnahmen zur Entlastungsstrasse).
- d) An geeigneten Lagen ist das Erdgeschoss für publikumsorientierte Nutzungen (z.B. Gewerbe, Läden, Quartiernutzungen) zu reservieren.
- e) Kulturgüterschutz:
 - Gebäude Hauptstrasse 90 + 92: Erhalt oder Abbruch dieser Bauten werden im Rahmen des Gestaltungsplanverfahren und in Absprache mit der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz geklärt.

- Hauptstrasse 94 (geschütztes Wappen des Wirtshauses zum Ecken: Erhalt und weitere Verwendung (z.B. Deplatzierung, Lagerung) werden im Rahmen des Gestaltungsplans geregelt.
 - Kronenkeller (Parzelle 708 GB): Seine Erhaltung ist wünschenswert, aber nicht zwingend.
- f) Der Korridor der Hauptkanalisationsleitung entlang der Kestenholzstrasse ist von Hochbauten freizuhalten (Baulinie im GP festlegen).

Erschliessung und Parkierung

- a) Es ist ein attraktives und behindertengerechtes Langsamverkehrsnetz vorzusehen, welches eine öffentliche Durchquerung des Areals ermöglicht. Massnahmen für ein Verkehrsmanagement müssen geprüft werden (z.B. Mobility-Standort).
- b) Die Bewohner- und Angestelltenparkplätze sind vollumfänglich unterirdisch anzulegen. Der Anteil der oberirdischen Parkplätze (Kunden und Besucher) wird vorgängig auf der Basis des Nutzungskonzepts vom Gemeinderat festgelegt.
- c) Die Tiefgarage ist im Rahmen der 1. Etappe mindestens für diesen Bedarf zu erstellen.
- d) Die Regelung der oberirdischen Kundenparkierung für den Sektor West (Café Knaus) wird im Rahmen des diesbezüglichen Gestaltungsplans geklärt.

Freiraumgestaltung (nur für Sektor Ost anwendbar)

- a) Es ist ein zentraler Freiraum für öffentliche Anlässe vorzusehen.
- b) Für den Kindergarten sind spezielle Aussenräume zu reservieren. Folgende Angaben haben orientierenden Charakter:
 - ca. 300 m² direkt beim Kindergarten (Hartbelag, Lagerfläche für Infrastrukturen), davon ca. 40 m² überdacht;
 - ca. 800 m² als zusammenhängende Fläche innerhalb des Areals (begrünt oder naturnah, inkl. Spielflächen, in Kombination mit anderen öffentlichen Flächen möglich).

Umwelt

- a) Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte ist mittels eines Lärmmachweises zu erbringen.
- b) Ein zu erarbeitendes Energiekonzept zeigt die optimale Nutzung von erneuerbaren Energien auf.
- c) Es sind dem perimeterspezifischen Bedarf entsprechende Abfall- und Recycling-sammelanlagen vorzusehen.

Gebiet "Leuenfeld Süd"

- a) Entlang dieser Einfallachse von Oensingen ist im Perimeter insgesamt eine hohe städtebauliche Qualität zu erreichen. Insbesondere ist der Eingangsbereich in das Quartier (entlang der Von Rollstrasse) zu beleben und attraktiv zu gestalten (publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss, Vorplatzgestaltung).
- b) Langsamverkehr: Entlang der Von Rollstrasse sind die Anforderungen seitens Langsamverkehr besonders zu beachten. Es ist zudem östlich der Von Rollstrasse eine weitere Verbindung in Richtung Bahnhof vorzusehen.
- c) Strassenerschliessung: Zwecks Erschliessung des Gebiets Leuenfeld Süd, wie auch des übrigen Leuenfelds, ist ein zusätzlicher Anschluss an die Lehngasse vorzusehen.
- d) Parkierung: Die Anwohner- und Angestelltenparkplätze für die Neubauten sind vollumfänglich unterirdisch anzulegen. Der Anteil der oberirdischen Parkplätze (Kunden und Besucher) wird vorgängig auf der Basis eines Nutzungskonzepts mit dem Gemeinderat festgelegt. Entlang der Solothurnstrasse sind nur in Ausnahmefällen einzelne Parkplätze für die gewerblichen oder öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss zulässig. Die Zufahrten sind zu gruppieren und auf maximal zwei zu beschränken.
- e) Verkehrsmanagement: Im Rahmen des Gestaltungsplans sind mögliche Massnahmen für ein Verkehrsmanagement zugunsten alternativer Verkehrsmittel zu prüfen (ausreichend attraktive Fahrradabstellplätze, Mobility-Standort u.ä.).
- f) Lärm: Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte ist mittels einer Lärmstudie zu prüfen. Die notwendigen Massnahmen sind im Gestaltungsplan zu definieren.
- g) Energie: Ein zu erarbeitendes Energiekonzept zeigt die optimale Nutzung von erneuerbaren Energien auf (z.B. Anschluss an Fernwärmenetz).
- h) Entsorgung: Es sind dem Bedarf entsprechende Abfall- und Recyclingsammelanlagen vorzusehen.

Gebiet "Rondo"

- a) Entlang dieser Einfallachse von Oensingen ist im Perimeter insgesamt eine hohe städtebauliche Qualität zu erreichen. Insbesondere ist der Knotenbereich (Solothurnstrasse / Von Rollstrasse) zu beleben und attraktiv zu gestalten (publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss, Vorplatzgestaltung).
- b) Langsamverkehr: Entlang der Von Rollstrasse sind die Anforderungen seitens Langsamverkehr besonders zu beachten.
- c) Parkierung: Die Anwohner- und Angestelltenparkplätze für die Neubauten sind vollumfänglich unterirdisch anzulegen. Der Anteil der oberirdischen Parkplätze (Kunden und Besucher) wird vorgängig auf der Basis eines Nutzungskonzepts mit dem Gemeinderat festgelegt. Entlang der Solothurnstrasse sind nur in Ausnahmefällen einzelne Parkplätze für die gewerblichen oder öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss zulässig.
- d) Verkehrsmanagement: Im Rahmen des Gestaltungsplans sind mögliche Massnahmen für ein Verkehrsmanagement zugunsten alternativer Verkehrsmittel zu prüfen (ausreichend attraktive Fahrradabstellplätze, CarSharing u.ä.).
- e) Lärm: Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte ist mittels einer Lärmstudie zu prüfen. Die notwendigen Massnahmen sind im Gestaltungsplan zu definieren.
- f) Energie: Ein zu erarbeitendes Energiekonzept zeigt die optimale Nutzung von erneuerbaren Energien auf (z.B. Anschluss Fernwärmenetz).
- g) Entsorgung: Es sind dem Bedarf entsprechende Abfall- und Recyclingsammelanlagen vorzusehen.

Gebiet "W4 Zeughausstrasse" (Parzellen 636, 638 und 2755 GB)

- a) Die Parkplätze für die Bewohner sind unterirdisch anzuordnen
- b) Es ist eine in Richtung Ost-West arealquerende Langsamverkehrsverbindung vorzusehen.

Gebiet entlang OeBB-Bahngleise (Parzellen 338 und Teil 218 GB)

- a) Langfristige Umnutzung des gesamten Areals hinsichtlich einer hochwertigen verdichteten Bauweise mit Mischnutzungen (Wohnen, Dienstleistungen u.ä.).
- b) Der bestehende Freiverlad soll langfristig verlegt werden (bspw. auf die Südseite der SBB-Gleise).
- c) Das bestehende P+R soll aufgehoben werden. Ein neues P+R südlich der SBB-Bahngleise ist von der Gemeinde zu planen.
- d) Erschliessung erfolgt über einen Anschluss an die Solothurnstrasse (abzustimmen mit dem Gestaltungsplan Leuenfeld-Süd).
- e) Der Gestaltungsplan kann die langfristige Umstrukturierung in Etappen aufzeigen. Die inhaltlichen Aussagen zu den späteren Etappen können offen formuliert werden, sofern der Grundkonzeptgedanke erkennbar bleibt.

Gebiet „Bahnhofplatz“ (Teile der Parzellen 218 und 318 GB):

- a) Regelung der künftigen Bushaltestellen. Falls notwendig ist eine Verlegung des Kiosks zu berücksichtigen.
- b) Klärung der Erschliessung der Parzellen 1279 und 1280 GB.
- c) Verlegung der SBB-Parkplätze (vermietete Dauerparkplätze, Angestelltenplätze) in den östlichen Bereich entlang der Güterstrasse.
- d) Bepflanzungskonzept (Klärung des Umgangs mit den bestehenden Bäumen).
- e) Berücksichtigung der Lärmbelastung.
- f) Erarbeitung eines Richtprojekts, welches die Überprüfung der städtebaulichen Aspekte ermöglicht (Volumetrien, grobe Fassadengestaltung, Nutzflächen, Aussenanlagen u.ä.).

Gebiet entlang Sternenweg (Parzellen 622, 1298 bis 1301 GB)

- a) Städtebauliche Integration, insbesondere in Bezug auf die benachbarte Bebauung Roggenpark
- b) Parkierungskonzept (bei Neubauten sind mindestens die zum Projekt zugehörigen Parkplätze unterirdisch anzuordnen).

Gebiet entlang Mühlefeldstrasse (Parzellen 359 bis 2861 GB)

- a) Städtebauliche Integration, insbesondere in Bezug auf die benachbarte Bebauung Mühlefeld.
- b) Regelung einer gemeinsamen unterirdischen Parkierung.

Anhang IV: Übersicht Bauziffern

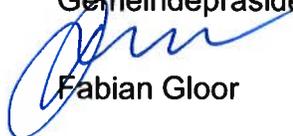
Zone	Vollgeschosse max.	Fassadenhöhe max. m	Gesamthöhe max. m	Grünflächenziffer min.	GFZo GFZu max.
WH	2	7.50	9.50	40%	0.60 0.40
W2	2	7.50	11.00	40%	0.65 0.40
W3	3	10.50	15.00	40%	0.70 0.60
W4	4	13.50	18.00	40%	0.80 0.60
WL	4 (GP: bis 6)	15.00	15.00	-	0.95 0.60
WT	-	7.50	7.50	-	-
K O	-	-	-	-	-
K Dz	4	Hauptstrasse 15.00 Rest 13.50	Hauptstrasse 15.00 Rest 13.50	-	1.25 0.80
K Ud	Hauptstrasse: 4 übriges Gebiet: 5 (7 für max. 10% Zonenfläche)	16.50	16.50	-	1.0 (1.5 mit Nachweis) 0.80
Gs2	2	7.50	11.50	20%	0.75 0.80
Gs3	3	10.50	15.00	20%	0.95 0.80
Gs4	4	13.50	18.00	15%	1.10 0.80
Gs5	5	16.50	21.00	15%	1.25 0.80
Gw 1	-	9.00	10.50	15%	-
Gw 2	-	18.00	18.00	15%	-
In	-	südlich SBB-Gleise: 30.00 übrige Zonen: 20.00	südlich SBB-Gleise: 30.00 übrige Zonen: 20.00	-	-
OeBa	-	Norden 10.50 Süden 13.50	Norden 15.00 Süden 18.00	-	-

Beschlossen vom Gemeinderat am 3. Juli 2017.

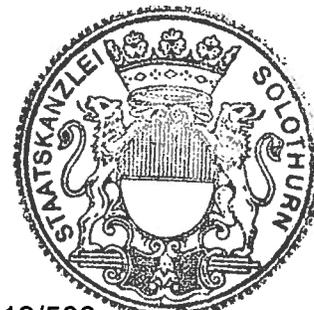
EINWOHNERGEMEINDE OENSINGEN

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiberin


Fabian Gloor


Madeleine Gabi



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit RRB Nr. 2018/508 vom 5. April 2018, Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 23 vom 8. Juni 2018.

Staatschreiber:





