



# Kantonaler Gestaltungsplan Werkhof mit Sonderbauvorschriften

RRB Nr. 842 vom 28. Mai 2019

Staatschreiber:

MF



Situation 1 : 500

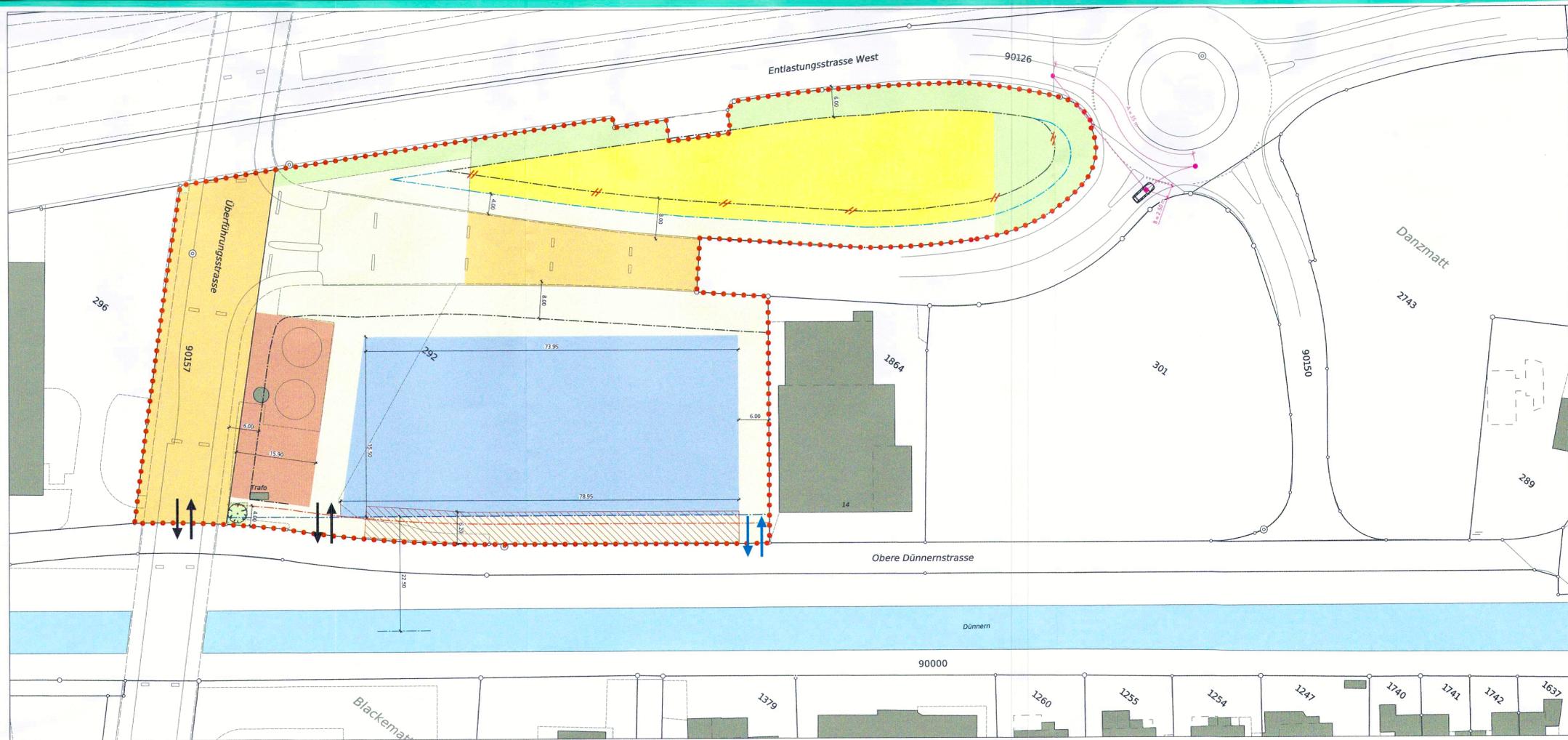
Index	Datum	Änderungen	gez.	gepr.	gen.	Oensingen, 07.12.2017	geprüft: mwy	genehmigt: JFG
						gezeichnet: mwy	Plan Nr. Grösse: 60 x 64	21715 / 1
						user: mwy		
1	13.07.2018	Anpassungen nach Vorprüfung	mwy	iro	iro	gedruckt: 04.03.2019 13:42:00		

AV- Grundlage vom: 25.07.2017 CAD-File: M:Wangen b. Olten\21715 GP Neubau Werkhof KBA\Genehmigung\_21715\_1.dgn

www.bsb-partner.ch

Biberist Tel. 032 671 22 22 Fax 032 671 22 00  
 Oensingen Tel. 062 388 38 38 Fax 062 388 38 00  
 Grenchen Tel. 032 654 59 30 Fax 032 654 59 31  
 Liebfeld/Bern Tel. 031 978 00 78 Fax 031 978 00 79

**BSB + Partner**  
Ingenieure und Planer **bsb+**



## Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baufeld A
- Baufeld B
- Baufeld C
- Betriebsfläche A
- Betriebsfläche B
- Grünfläche
- Parkierung
- Neue Ein- / Ausfahrt Areal
- Aufhebung Baulinie kantonal
- Baulinie kantonal neu
- Gewässerbaulinie (für Hochbauten inkl. UG)

## Orientierungsinhalt

- Bestehende Ein- / Ausfahrt Areal
- Baulinie kommunal (RRB Nr. 1466 vom 3. Juli 2012)
- Baulinie kantonal (RRB Nr. 15 vom 8. Januar 2008)
- Sichtzonen (nach §50 KBV)
- Bestehender Baum



## Sonderbauvorschriften kantonaler Gestaltungsplan Werkhof

Stützt auf die §§ 68 und 44 - 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt der Regierungsrat folgende, mit dem kantonalen Gestaltungsplan Werkhof verbundenen Sonderbauvorschriften:

### I. Allgemeine Bestimmungen

- § 1 Zweck**  
Der kantonale Gestaltungsplan Werkhof mit Sonderbauvorschriften ermöglicht die Realisierung von Infrastrukturbauten und Anlagen zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben.
- § 2 Der kantonale Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften legt die Baufelder und Betriebsflächen, die Baumasse, die Nutzungsmöglichkeiten sowie die Erschliessung und Parkierung auf den Parzellen GB Wangen bei Olten Nrn. 292 und 90157 fest.**

### § 2 Geltungsbereich, Bestandteile und Stellung zur Grundordnung

- 1** Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gestaltungsplanperimeter.
- 2** Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Gestaltungsplan 1:500 sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften.
- 3** Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Wangen bei Olten sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

### § 3 Baubewilligungsbehörde

Zuständig für das Baubewilligungsverfahren und die Erteilung der Baubewilligung ist das Bau- und Justizdepartement.

### II. Sonderbauvorschriften

#### § 4 Nutzung und Baubereiche

- 1** Im Gestaltungsplanperimeter sind ober- und unterirdische Bauten und Anlagen zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben zugelassen, insbesondere für den Betrieb eines Werkhofs (z.B. gilt dies für Arbeits-, Umschlags-, Lagerungs- und Verkehrsflächen, Parkierungsanlagen, verwaltunginterne Büronutzungen, Betriebs- und Sozialräume, etc.).
- 2** Im Baufeld A sind Infrastrukturbauten (z.B. Werkhof, etc.) zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben zugelassen.
- 3** Im Baufeld B sind Infrastrukturanlagen (z.B. Sälsilos, Soletanks, Trafostationen, etc.) zugelassen. Die Bauten dürfen den Abstand der kantonalen Baulinie um max. 2.00 m unterschreiten.
- 4** Im Baufeld C sind untergeordnete Infrastrukturbauten (z.B. Unterstände und Lager, etc.) zugelassen.
- 5** Die Betriebsfläche A dient der Erschliessung und Parkierung.
- 6** Die Betriebsfläche B (unter Überführungsstrasse und Viadukt) dient als Lager- und Abstellfläche.
- 7** Der Bereich Grünfläche ist mit standortgerechten Sträuchern und Pflanzen zu begrünen. Im Bereich des Kreisverkehrs sind die Sichtzonen einzuhalten.
- 8** Mit der Gewässerbaulinie (für Hochbauten inkl. UG) wird ein Korridor zur vorsorglichen Raumsicherung ausgeschieden. Innerhalb der Gewässerbaulinie sind keine Bauten zugelassen, die Nutzung als Parkierungsfläche bleibt möglich.

#### § 5 Massvorschriften

- 1** Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern.
- 2** Für die Infrastrukturbauten im Baufeld A gilt eine max. Gesamthöhe von 11.0 m.
- 3** Für die Infrastrukturanlagen im Baufeld B gilt eine max. Gesamthöhe von 17.85 m.
- 4** Für die Infrastrukturanlagen im Baufeld C gilt eine max. Gesamthöhe von 5.0 m.
- 5** In Anlehnung an §16<sup>ter</sup> Abs. 2 KBV wird das massgebende Terrain auf 417.20 m ü.M festgelegt.

#### § 6 Materialisierung und Gestaltung

- 1** Die Tragekonstruktion und Fassade des Werkhofgebäudes ist in Holzbauweise zu gestalten.
- 2** Das Anbringen von Schildern, Plakaten oder Fahnen zur Kennzeichnung des Werkhofs ist gestattet und im Baugebungsverfahren zu regeln.
- 3** Das Areal ist mit einer max. 2.0 m hohen Einfriedung vor dem Zutritt unbefugter Personen zu sichern.
- 4** Flachdächer sind vollständig extensiv zu begrünen.
- 5** Auf den Dachflächen sind Solar- sowie Photovoltaikanlagen zugelassen.

#### § 7 Grünflächenziffer

- 1** Im Gestaltungsplanperimeter ist eine Grünflächenziffer von mind. 10% einzuhalten.
- 2** Das Anrechnen hochstämmiger Bäume an die Grünflächenziffer ist zulässig. Pro Baum können 30 m<sup>2</sup> an die verlangte Grünflächenziffer angerechnet werden, aber im Maximum für 50% der gesamten Grünfläche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters.
- 3** Extensiv begrünte Flachdächer sind nicht an die Grünflächenziffer anrechenbar.

#### § 8 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglichen Rechte. Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

#### § 9 Erschliessung und Parkierung

- 1** Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Obere Dünnerstrasse ab der Entlastungsstrasse West und Ost.
- 2** Die Zu- und Wegfahrten zum Areal richten sich nach dem Gestaltungsplan.
- 3** Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge (für Kunden, Besucher, Beschäftigte, etc.) richtet sich nach Anhang III KBV.
- 4** Für die Zu- und Wegfahrten zum Areal gelten keine Sperrfristen.

#### § 10 Ver- und Entsorgung

- 1** Für die Ver- und Entsorgung sind die beiden rechtsgültigen Nutzungspläne GWP und GEP der Gemeinde massgebend (RRB Nr. 3 vom 7. Januar 1992 bzw. RRB Nr. 457 vom 19. März 2013).
- 2** Die Themen Löschwasser und Löschleistung sind im Baubewilligungsverfahren zu behandeln und mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) abzusprechen.
- 3** Für Versickerungsanlagen ist im Baubewilligungsverfahren ein Gesuch bei der kommunalen Baubehörde Wangen bei Olten einzureichen, die es an das Amt für Umwelt weiterleitet. Die Erstellung eines Überlaufs in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 4** Falls eine zentrale Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung des nicht verschmutzten Regenwassers in die Dünner anzustreben. Die Einleitbedingungen und allfällige Retentionsmassnahmen sind mit der kommunalen Baubehörde und dem Amt für Umwelt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abzusprechen.
- 5** Verschmutztes Regenwasser von Umschlags- und Lagerflächen ist zwingend in die Schmutzwasserkanalisation zu entwässern. Einleitbedingungen und allfällige Retentionsmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren mit der kommunalen Baubehörde abzusprechen.
- 6** Das Regenwasser von Verkehrsflächen ist soweit als möglich über die Schulter zu entwässern und in Grünflächen oberflächlich zur Versickerung zu bringen. Regenwasser von Parkfeldern ist nach Möglichkeit zu versickern.
- 7** Im Baubewilligungsverfahren ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.

#### § 11 Grundwasser

Für Einbauten ins Grundwasser sind im Baubewilligungsverfahren beim Amt für Umwelt die erforderlichen wasser- und gewässerschutzrechtlichen Bewilligungen einzuholen.

#### § 12 Belastete Standorte

- 1** Belastete Standorte werden gemäss Artikel 32c Absatz 2 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG, SR 814.01) in einen öffentlich zugänglichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV, SR 814.680) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) verzeichnet.
- 2** Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten oder bei Standorten, wo ein Verdacht auf Verunreinigungen des Bodens oder des mineralischen Untergrundes vorliegt, ist dieser gemäss § 136 GWBA auf Schadstoffe zu untersuchen und der Nachweis über die Einhaltung von Art. 3 AltIV zu erbringen. Für die Anordnung der Untersuchung und für die Beurteilung der Untersuchungsergebnisse ist das Bau- und Justizdepartement zuständig.
- 3** Vor Baubeginn muss beim Standort 22.097.02298 (ehemalige Tankstelle Areal Feldschlösschen) die zweite Etappe der technischen Untersuchung (Grundwasseruntersuchungen im unmittelbaren Abstrombereich des Standorts) durchgeführt und der Standort nach Art. 8 AltIV abschliessend beurteilt werden.

#### § 13 Lärm

Die Betreiber haben auf Verlangen der Behörden den Nachweis zu erbringen, dass die Lärmvorschriften gemäss Umweltschutzgesetz und Lärmschutz-Verordnung eingehalten werden, andernfalls sind Massnahmen umzusetzen.

#### § 14 Nachhaltigkeit

- 1** Auf dem Dach des Werkhofgebäudes ist eine Photovoltaikanlage zur Stromproduktion vorzusehen.
- 2** Die notwendige Wärmeerzeugung für das Werkhofgebäude ist mit einer Wärmepumpenanlage sicherzustellen.
- 3** Für den Betrieb der Fahrzeug-Waschanlage ist das gesammelte Regenwasser in Verbindung mit einer Aufbereitungsanlage zu verwenden.

#### § 15 Lichtemissionen

Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Leitfaden «Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen (Amt für Umwelt, 2011) anzuwenden.

### IV. Schlussbestimmungen

#### § 16 Ausnahmen

Die Baubewilligungsbehörde kann im Interesse einer besseren Lösung unwesentliche Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

#### § 17 Inkrafttreten

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

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn  
mit RRB Nr. .... vom .....

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. .... vom .....

Der Staatschreiber: