

Einwohnergemeinde Wangen
Gestaltungsplan Neuhäuslermatt

Sonderbauvorschriften

Bestandteile des Gestaltungsplanes

- . Situation M 1:500
- . Schnitte M 1:200
- . Sonderbauvorschriften

1. Zweck

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

2. Gestaltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine grob punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

3. Stellung zur Bauordnung

Es gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Wangen und die Kant. Bauvorschriften so weit die Sonderbauvorschriften nichts Abweichendes bestimmen.

4. Nutzung

Das vom Plan erfasste Gebiet ist vorwiegend Wohnzone. Um eine angemessene soziale Durchmischung zu erzielen, sind verschiedene Formen von Wohnen vorgesehen.

5. Baubereiche / Bruttogeschossfläche (BGF) / Ausnützung (AZ)

Die Ueberbauung orientiert sich an der topografischen, geschichtlichen und verkehrstechnischen Situation. In den Baubereichen A1 bis A3 sind Doppel-Einfamilienhäuser zugelassen. Es sind 2-geschossige Bauten vorgesehen. Der min. Gebäudeabstand zwischen den Bauten beträgt 4 m, die BGF pro Baubereich beträgt max. 320 m².

In den Baubereichen B1 bis B4 sind je 4 bis 5 Reihen-Einfamilienhäuser oder 2 Doppel-Einfamilienhäuser zugelassen. Es sind 2-geschossige Bauten vorgesehen. Es wird ein allfälliger min. Abstand zwischen den Bauten von 3 m festgelegt. Pro Baubereich ist eine max. BGF von 680 m² zugeordnet.

Es sind weitere Hoch- resp. Nebenbauten ausserhalb der Baubereiche zulässig (offene überdeckte Garagenplätze, Gartenhäuschen, Kleintierställe, Spielanlagen, Kompost- und Container-Gehege usw.).

Typ A (Baubereich A1-A3) BGF	EG	80 m ²		
	OG	80 m ²		
	DG/UG	- m ²		
	total	160 m ²	x2x3	= 960 m ²

Typ B (Baubereich B1-B4) BGF EG	85 m ²	
OG	85 m ²	
DG/UG	- m ²	
total	<u>170 m²</u>	x2x2x4 = 2'720 m ²

Berechnung AZ:	BGF total	3'680 m ²
	ALF total	7'950 m ²
	./. Trottoirfläche 1.50x137.4 m	= <u>206 m²</u>
		7'744 m ²

AZ = 0.47

6. Massvorschriften

Das max. Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und weiteren Massbeschränkungen (Gebäudetiefe, Eingangszone, Hof-/Gartenterrassen-Zone) und den zulässigen Geschosszahlen sowie max. Firsthöhen).

7. Verkehrsflächen, Grünflächen

Die externe Erschliessung erfolgt ab Strasse Neuhäuslermatt und ist hierarchisch angeordnet. Die oberirdischen Parkplätze sowie Besucher-Parkplätze sind direkt erreichbar. Die unterirdischen Parkplätze in der Einstellhalle befinden sich zwischen den zwei westlichen Baubereichen B1/B2. Die Zufahrt erfolgt über das gemeindeeigene Grundstück West, GB Nr. 933.

Die interne Erschliessung ist ebenfalls hierarchisch aufgebaut. Ein mittig geführter Fuss- und Radweg (allenfalls Notzufahrt resp. Möbeltransport) erschliesst beide Bauzonen. Die Nebenwege sind nur für Fussgänger gedacht. Es sind im Plan direkt zugängliche Besucher-Parkplätze im Norden der Anlage vorgesehen. Die Anzahl Parkplätze wird im Rahmen der Baubewilligung festgelegt und richtet sich nach der etappenweisen Realisierung der Ueberbauung. Für das gesamte Erschliessungsnetz sind keine versiegelten Beläge zulässig, ausgenommen bleibt die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle.

Die Gestaltung der Grünflächen, Sträucher, Hecken, Trockenmauer, Hochstämme und Spielplätze soll sich nach ökologischen Erkenntnissen richten, kann jedoch im Rahmen der Baueingabe noch leicht verändert werden. Es ist auf eine behindertengerechte Ausstattung der Erschliessungsanlage in und um die Siedlung zu achten.

8. Uebergangsbereich Ueberbauung / Fussballplatz

Schallschutzvorkehrungen gehen vollständig zu Lasten der Bauherrschaft der Wohnüberbauung.

Die notwendige Ballfangvorrichtung ist Sache der Gemeinde.

Diese beiden Einrichtungen sind zum gegebenen Zeitpunkt in gegenseitiger Absprache als einheitliches Kombinationsbauwerk dem Baufortschritt entsprechend - allenfalls etappiert - zu realisieren.

9. Empfindlichkeitsstufe

Das Gebiet des Gestaltungsplanes Neuhäuslermatt liegt, gemäss Empfindlichkeitsstufenplan der Gemeinde Wangen in der Empfindlichkeitsstufe II.

10. Gestaltung der Bauten

Der architektonischen Ausgestaltung und der Detailgestaltung soll höchste Aufmerksamkeit geschenkt werden (Massstäblichkeit, Proportion, Materialwahl).

11. Grenz- und Gebäudeabstände

Diese sind im Plan festgelegt und bedürfen keiner zusätzlich beschränkter, dinglicher Rechte. Die durch die Unterschreitung entstehenden wohnhygienischen Auswirkungen, wie Einsicht, Beschattung, Belichtung, sind durch die Baubehörden im Detail zu prüfen und beim Entscheid zu berücksichtigen.

12. Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung der Wege, Plätze, Kinderspielplätze und Parkplatzanlagen, ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Wohneigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlichrechtliche Beschränkung im Grundbuch einzutragen.

13. Abstellplätze für Mopeds und Velos

Diese Abstellflächen müssen den Bauten angepasst sichergestellt werden. Pro Einfamilienhaus ist ein solcher Platz möglichst ebenerdig vorzusehen.

14. Kehrrichtbeseitigung / Kompostierung

Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte, Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Übergabe einzurichten. Eine zentrale Kompostanlage ist vorgesehen.

15. Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen 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 achtswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

16. Inkrafttreten

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

EINWOHNERGEMEINDE WANGEN

KT. SOLOTHURN

GESTALTUNGSPLAN NEUHÄUSLERMATT

GEMEINDERAT

BESCHLUSS ZUR PLANAUFLAGE AM:

24. Feb. 1992

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM:

28. Feb. 1992 - 28. März 1992

GENEHMIGUNG

AM: 27. April 1992

FÜR DIE RICHTIGKEIT
WANGEN DEN 27. APR. 1992



DER GEMEINDEAMMANN:

[Handwritten signature]
DER GEMEINDESCHREIBER:
[Handwritten signature]

DER REGIERUNGSRAT:

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 1832 genehmigt.

Solothurn, den 2. JUNI 1992

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Schmalzer

