

S O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N

Z U M G E S T A L T U N G S P L A N

H I N T E R B U E H L A C K E R

W A N G E N B E I O L T E N

1 0 . D E Z E M B E R 1 9 9 0

REVIDIERT:

22 . J A N U A R 1 9 9 1

14 . F E B R U A R 1 9 9 1

D E Z E M B E R 1 9 9 1

J U L I 1 9 9 2

CLA SALIS ARCHITEKT FSAI, THUNSTRASSE 97, 3006 BERN  
TELEFON 031 44 26 66 , FAX 031 43 45 69

DIETER ALTMANN ARCHITEKT HTL, DORFSTRASSE 46,  
4612 WANGEN BEI OLTEN  
TELEFON 062 32 64 50 , FAX 062 32 64 02

KANTON SOLOTHURN

GEMEINDE WANGEN BEI OLTEN

11.12.1990

GESTALTUNGSPLAN  
"HINTERBUEHLACKER"

---

S O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N

---

Art. 1 ZWECK

Abs. 1 Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebauten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

Art. 2 GELTUNGSBEREICH

Der Gestaltungsplan umfasst den im Plan mit Punkten markierten Gesamtgeltungsbereich.

Art. 3 STELLUNG ZUR BAUORDNUNG

Soweit die Sonderbauvorschriften keine abweichenden Bestimmungen vorsehen, gelten die einschlägigen kantonalen und kommunalen Vorschriften.

Art. 4 NUTZUNG

Das im Plan erfasste Gebiet ist eine Wohnzone. Zugelassen sind Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

**Art. 5 MASSVORSCHRIFTEN**

Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und den zulässigen Geschossezahlen.

**Art. 6 KLEIN- UND ANBAUTEN**

- Abs. 1 Ausserhalb der Baubegrenzungslinie dürfen nur unterirdische Bauten und Kleinbauten gemäss Abs. 3 errichtet werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind unbeheizte Wintergärten.
- Abs. 2 Neben den ausgewiesenen Begrenzungslinien sind im Gestaltungsplan Bereiche vorgesehen, in denen Kleinbauten bei max. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche, wie überdeckte Sitzplätze Pergolen und Gartenhäuschen, möglich.
- Abs. 3 Wintergärten, überdeckte Sitzplätze etc. im Waldabstandsbereich bedürfen einer Ausnahmegewilligung (Art. 9 des Forstgesetzes).

**Art. 7 BAUKÖRPER UND BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE BGF**

Für die einzelnen Bereiche gelten die nachfolgenden Vorschriften:

Gebäude A

- Gebäudefläche	260.00 m <sup>2</sup>	Wohnnutzung BGF	520.00 m <sup>2</sup>
- Geschossezahl			
talseitig	3 + Attika	bergseitig	2 + Attika
- Scheitel-Kote (OK Tonnendach)			443.50 m
- EG-Kote	434.00 m		
- tiefste Terrainkote (gem. Messprot. Geometer)			430.82 m
- effektive Scheitelhöhe			12.68 m
- Abzug gem. Paragr. 18, Abs. 3 KBR			1.50 m
			<hr/>
- Reglementarische Gebäudehöhe			11.18 m

Gebäude B

- Gebäudefläche	465.00 m <sup>2</sup>	Wohnnutzung BGF	930.00 m <sup>3</sup>
- Geschossezahl			
talseitig	3 + Attika	bergseitig	2 + Attika
- Scheitel-Kote (OK Tonnendach)			443.50 m
- EG-Kote	434.00 m		
- tiefste Terrainkote (gem. Messprot. Geometer)			431.01 m
- effektive Scheitelhöhe			12.49 m
- Abzug gem. Paragr. 18, Abs. 3 KBR			1.50 m
			<hr/>
- Reglementarische Gebäudehöhe			10.99 m

Ateliers (Sockelgeschoss Gebäudebereich A + B)

- BGF Gewerbenutzung	500.00 m <sup>2</sup>	
- Geschosszahl	1	
- Brüstungskote		435.10 m
- Sockelgeschoss-Kote	431.00 m	
- tiefste Terrainkote		
(aus Messprot. Geometer interpoliert)		430.89 m
<b>- Effektive Brüstungshöhe</b>		<b>4.21 m</b>

---

Gebäude C

- Gebäudefläche	465.00 m <sup>2</sup> Wohnnutzung BGF	930.00 m <sup>2</sup>
- Geschosszahl	2 + Attika	
- Scheitelhöhe (OK Tonnendach)		443.50 m
- EG-Kote	434.00 m	
- tiefste Terrainkote (gem. Messprot. Geometer)		432.00 m
- Effektive Scheitelhöhe		11.50 m
- Abzug gem. Paragr. 18, Abs. 3 KBR		1.50 m
<b>- Reglementarische Gebäudehöhe</b>		<b>10.00 m</b>

---

Gebäude D

- Gebäudefläche	370.00 m <sup>2</sup> Wohnnutzung BGF	740.00 m <sup>2</sup>
- Geschosszahl	2 + Attika	
- Scheitelhöhe (OK Tonnendach)		444.20 m
- EG-Kote	435.00 m	
- Tiefste Terrainkote (gem. Messprot. Geometer)		433.95 m
- Effektive Scheitelhöhe		10.25 m
- Abzug gem. Paragr. 18, Abs. 3 KBR		1.50 m
<b>- Reglementarische Gebäudehöhe</b>		<b>8.75 m</b>

---

Gebäude E

- Gebäudefläche	370.00 m <sup>2</sup> Wohnnutzung BGF	740.00 m <sup>2</sup>
- Geschosszahl	2 + Attika	
- Scheitelkote (OK Tonnendach)		441.70 m
- EG-Kote	432.50 m	
- Tiefste Terrainkote (gem. Messprot. Geometer)		431.67 m
- Effektive Scheitelhöhe		10.03 m
- Abzug gem. Paragr. 18, Abs. 3 KBR		1.50 m
<b>- Reglementarische Gebäudehöhe</b>		<b>8.53 m</b>

---

Gebäude F

- Gebäudefläche	465.00 m <sup>2</sup>	Wohnnutzung BGF	930.00 m <sup>2</sup>
- Geschosszahl	2 + Attika		
- Scheitelhöhe (OK Tonnendach)			440.50 m
- EG-Kote	431.00 m		
- Tiefste Terrainkote (gem. Messprot. Geometer)			429.83 m
- Effektive Scheitelhöhe			10.67 m
- Abzug gem. Paragr. 18, Abs. 3 KBR			1.50 m
<b>- Reglementarische Gebäudehöhe</b>			<b>9.17 m</b>

Gebäude G

- Gebäudefläche	520.00 m <sup>2</sup>	Wohnnutzung BGF	1'040.00 m <sup>2</sup>
- Geschosszahl	2 + Attika		
- Scheitelhöhe (OK Tonnendach)			440.50 m
- EG-Kote	431.00 m		
- Tiefste Terrainkote (gem. Messprot. Geometer)			429.53 m
- Effektive Scheitelhöhe			10.97 m
- Abzug gem. Paragr. 18, Abs. 3 KBR			1.50 m
<b>- Reglementarische Gebäudehöhe</b>			<b>9.47 m</b>

Gebäude H

- Gebäudefläche	315.00 m <sup>2</sup>	Wohnnutzung BGF	630.00 m <sup>2</sup>
- Geschosszahl	2 + DG		
- EG-Kote	436.00 m		
- Gebäudehöhe max.	9.50 m	ab gewachsenem bzw. tiefer gestaltetem Terrain gemessen	
- Dachform: frei (gemäss Bau- und Zonenreglement der Gemeinde).			

Gemeinschaftliche Bauten, wie gedeckter Treffpunkt, Veloständer, Eingangsportale, Kinderspielhaus etc. sind im Gestaltungsplan hinweisend dargestellt und fallen nicht unter die AZ.

Bruttogeschossfläche

Total Bruttogeschossflächen inkl. Ateliers und Bastelräume	6'960.00 m <sup>2</sup>
---	-------------------------

Nachweis der Ausnützungsziffer

Landfläche brutto	15'308.00 m <sup>2</sup>	
abzüglich Waldab- standsfläche mit reduzierter AZ, Wege, Zufahrten, Trottoir etc.	<u>1'337.00 m<sup>2</sup></u>	
Landfläche netto		13'971.00 m <sup>2</sup>
AZ inkl. Ateliers und Bastelraum	<u>6'960.00</u>	0.498
	<u>13'971.00</u>	

Art. 8 GESTALTUNG

Die gesamte Ueberbauung ist als architektonische Einheit zu gestalten - in Bezug auf Dachformen, Fassadengestaltung (Farbe, Material) -.

Art. 9 ERSCHLIESSUNG

- Abs. 1 Die Fahrverkehrserschliessung ist mit Ausnahme bestehender, verkehrstechnisch unbedenklicher Anlagen - nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.
- Abs. 2 Oeffentliche Strassen, Parkplätze und Zufahrten zur Autoeinstellhalle sind im Gestaltungsplan verbindlich dargestellt.
- Abs. 3 Alle übrigen Fuss- und Fahrwege haben bezüglich Lage hinweisenden Charakter.
- Abs. 4 Die Kanalisierung innerhalb des Gestaltungsbereiches erfolgt im Trennsystem.
- Abs. 5 Soweit möglich - wenn die geologischen Verhältnisse es zu lassen - wird das Oberflächenwasser von Wegen und Plätzen versickert, diese dürfen nur versiegelt werden, wenn dies aus oekologischen oder technischen Gründen notwendig ist.

Art. 10 UMGEBUNG / BEPFLANZUNG

- Abs. 1 Die für das Erscheinungsbild relevante Hochstammbeplantzung (Alleebäume) sind im Plan verbindlich dargestellt.
- Abs. 2 Die Gestaltung der Umgebung (Bepflanzung Plätze, Wege, Terrainmodellierungen, Mauern etc.) wird im Zuge des Baubewilligungsverfahrens geregelt. Die diesbezüglichen Plandarstellungen haben wegleitenden Charakter.
- Abs. 3 Es sind einheimische Pflanzen zu verwenden.

**Art. 11 LAERMSCHUTZ-VERORDNUNG**

Gemäss Empfindlichkeitsstufenplan ist das betreffende Planungsgebiet der Stufe II zugeordnet.

**Art. 12 GEMEINSCHAFTSANLAGEN**

Abs. 1 Die im Gestaltungsplan festgelegten Gemeinschaftsanlagen wie Spielplätze, Familiengärten, Velo- und Mofaabstellplätze und Containerplätze haben hinweisenden Charakter und werden im Baubewilligungsverfahren im Detail geregelt.

Abs. 2 Die öffentliche Kompostanlage wird im Gestaltungsplan betreffend Lage verbindlich festgelegt.

Abs. 3 Die Benutzung und der Betrieb aller gemeinsamer Einrichtungen wird grundbuchlich durch Dienstbarkeiten und Nutzungsreglement geregelt.

**Art. 13 PARKPLAETZE**

Abs. 1 Pro Wohnung bzw. 100 m<sup>2</sup> BGF = 1.1 - 1.5 Autoabstellplatz, die genaue Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

Abs. 2 Für Mopeds und Velos müssen Abstellflächen sichergestellt werden. Die genaue Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

Abs. 3 Kinderwagen- und Veloabstellplätze sind ebenerdig anzuordnen.

**Art. 14 AUSNAHMEN**

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischeren 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 achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

**Art. 15 INKRAFTTRETUNG**

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

Oeffentliche Planaufgabe vom:

**21. Feb. 1992 - 21. März 1992**

.....

Genehmigt durch den Gemeinderat am:

**29. Juni 1992**

.....

**E I N W O H N E R G E M E I N D E W A N G E N B E I O L T E N**

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

*[Handwritten signature]*  *[Handwritten signature]*

.....

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn,  
mit Beschluss RRB-Nr. **300.4**  
vom **15. Sep. 1992** .....

Der Staatsschreiber:

*Dr. K. Ebnusaltus*

.....

