

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

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Zentrumsüberbauung von hoher architektonischer Qualität, einschliesslich der Umgebungsgestaltung.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet und umfasst die Parzellen Nr. 1040, 1059, 1437 und Teile der Gemeindestrassen Schmiedgasse und In der Ey.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Wangen bei Olten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Bestehende Bauten

Bestand und Erneuerung dieser Bauten sind gewährleistet. Für Ersatzbauten oder Neubauten gelten die bestehenden Gebäudegrundflächen sowie die zonengemässen Geschoss- und Fassadenhöhen als massgebende Volumenbegrenzung.

§ 5 Ausnützung

Die maximale Ausnützung wird für jeden Baubereich getrennt ausgewiesen (siehe Art. 7). Der BGF-Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs vorzulegen.

§ 6 Massvorschriften

Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den im Situationsplan eingetragenen Baubereichen und den zulässigen Geschosszahlen.

Eine Unterschreitung ist zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan dadurch nicht in den Grundzügen verändert wird.

Für unterirdische Bauten (z.B. Einstellhallen) gelten die gesetzlich nachbarrechtlichen Mindestabstände.

§ 7 Baubereiche

Baubereich A

Maximal 2 Vollgeschosse ohne Dachgeschoss
Die maximale Ausnützung ergibt sich aus den maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschosszahlen.

Baubereich B 1

Maximal 3 Vollgeschosse mit Dachgeschoss
Laden- und Büronutzung, Wohnungen
Maximale Gebäudehöhe = 9.80 m
Maximale Dachneigung = 45°

Baubereich B 2

Maximal 1 Vollgeschoss ohne Dachgeschoss
(als Anbau zu Baubereich B 1)
Ladennutzung, Kleingewerbe

Baubereich B 3

Maximal 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss
Wohnungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
Maximale Gebäudehöhe = 7.50 m
Maximale Dachneigung = 45°

Maximale BGF B 1 + B 2 + B 3 = 1'583 m² (AZ = 0.9)

Baubereiche C 1 + C 2

In diesen Baubereichen sind neben den vorhandenen Wohnnutzungen, Einrichtungen für einen auf die lokalen Bedürfnisse ausgerichteten Postbetrieb, sowie allenfalls weitere Wohnungen oder Nutzungen für Kleingewerbe zugelassen.

§ 8 Gestaltung

Für die Hauptdächer der Neubauten sind Flachdächer nicht zulässig. Für Gebäudeteile, die als Dachterrassen gestaltet werden, sowie für Anbauten und Treppenhäuser sind Flachdächer gestattet. Die Hauptfirstrichtungen der einzelnen Baubereiche sind im Situationsplan richtplanmässig festgelegt.

§ 9 Erschliessung

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt über die bestehenden Strassen In der Ey und Schmiedgasse.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

§ 10 Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (LSV) zugeteilt.

Die vorgesehenen Neubauten des Baubereichs A dienen als Schallschutz-Massnahme gegenüber der Kantonsstrasse für die restlichen Bauten des Gestaltungsplangebietes.

Im Baugesuchsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

§ 11 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen, wie Wege, Plätze, Besucher- und Kundenparkplätze und dgl. ist zu dulden.

Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

§ 12 Abstellplätze

Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich grundsätzlich nach § 42 KBR. Nach Möglichkeit sind nur Besucherparkplätze oberirdisch anzuordnen.

Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

§ 13 Kehrrichtbeseitigung

Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte, Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Übergabe einzurichten. Die geeigneten Plätze sind im Rahmen der Baubewilligungen festzulegen.

§ 14 Aussenraumgestaltung

Der im Situationsplan gekennzeichnete Fussgängerbereich ist dorfkerngerecht und einheitlich zu gestalten (Bodenbelag, Beleuchtung, Möblierung, etc.) und klar gegenüber den niveaugleichen Verkehrsflächen abzugrenzen.

Für zusammenhängende, parzellenübergreifende Flächen ist der Baukommission im Rahmen des Baugesuchs ein Gesamt-Gestaltungskonzept zur Bewilligung vorzulegen.

§ 15 Etappierung

Die Baubereiche des Gestaltungsplanes können zeitlich voneinander getrennt überbaut werden, sofern dadurch keine Bestimmungen des Gestaltungsplanes, des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Wangen b. Olten oder der einschlägigen kantonalen Bauvorschriften verletzt oder verhindert werden.

§ 16 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen, verkehrstechnischen oder wohnhygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 17 Inkrafttreten

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