

G E S T A L T U N G S P L A N S C H A N Z E N W E G

Grundbuch Wangen Nr. 630 - 634 und 1017

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

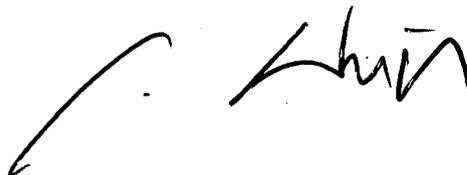
M I T A N H A N G 1

(Berechnung der Ausnützungsziffer)

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 25.02.94 BIS 26.03.94

GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT AM 25.04.94

DER GEMEINDEPRÄSIDENT :



DER GEMEINDESCHREIBER :



GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT MIT RRB NR. 1700 VOM 6. Juni 1994

Dr. K. F. Schmalzer



Art. 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung, die sich durch die Anordnung gut ins Terrain einpasst, die Feinerschliessung aufzeigt und durch den Siedlungscharakter die Wohnqualität erhöhen soll.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine aus kleinen Quadraten bestehende Linie gekennzeichnete Gebiet, das in 2 Sektoren (1 und 2) aufgeteilt ist.

Art. 3 Stellung zur Bauordnung

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

Art. 4 Nutzung

Das vom Plan erfasste Gebiet liegt gemäss gültigem Zonenplan der Gemeinde Wangen b. O. in der Einfamilienhauszone. Zugelassen sind Einfamilienhäuser und Doppelfamilienhäuser, sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Nutzung angepasst sind. Der Einbau oder Anbau von Kleinwohnungen ist gestattet.

Art. 5 Ausnützung

Die maximale Ausnützungsziffer beträgt 0.42 über das Gestaltungsplangebiet Sektor 1.

Siehe Anhang 1 "Berechnung der Ausnützungsziffer".

Die eingetragenen Gebäudeumrisse und die Bruttogeschossflächen haben Richtplancharakter und können innerhalb der eingezeichneten Baulinien verändert werden. Insbesondere ist die freie Bruttogeschossfläche für Anbauten, Vergrösserung der eingezeichneten Baukörper und für Garagenbauten zu verwenden.

Die für die Garagen reservierten Bruttogeschossflächen können innerhalb des Gestaltungsplanes auf andere Grundstücke transportiert werden, wenn durch die baulichen Gegebenheiten der Bau von Garagen nicht mehr sinnvoll ist.

Art. 6 Gestaltung

Die Fassaden- und Dachgestaltung hat einheitlich zu erfolgen.

Die farbliche Gestaltung ist zu vereinheitlichen. Zur Unterscheidung der einzelnen Gebäude kann mittels Farbe eine Kennzeichnung erfolgen. Das Farbkonzept ist vor der Ausführung von der Baubehörde zu bewilligen.

Art. 7 Näherbau

Wo der Gestaltungsplan dies vorsieht, können die Gebäude näher als nach ordentlichem Recht zulässig zueinander gestellt werden (Stirnseiten). Ausser im Dachgeschoss dürfen Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume nur nebensächlich von dieser Seite her belichtet werden. Die Räume sind gegen Einsicht zu schützen.

Dächer von Zwischenbauten im Bereich des unterschrittenen Gebäudeabstandes sind nicht brennbar auszuführen oder von unten feuerhemmend F30 zu verkleiden.

Soweit der Gebäudeabstand 5m unterschreitet, ist das Bauprojekt vor Erteilung der Baubewilligung der Solothurnischen Gebäudeversicherung zu unterbreiten und von dieser genehmigen zu lassen. In diesen Bereichen ist mindestens eine der beiden Fassaden öffnungslos und F90 auszubilden.

Art. 8 Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Fläche zulässig.

Durch geeignete bauliche Massnahmen ist die Fahrgeschwindigkeit zu beschränken.

Art. 9 Gemeinschaftsanlagen

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

Art. 10 Abstellplätze

Die erforderliche Anzahl Parkplätze beträgt minimal 33 Plätze, wobei mindestens 4 Plätze für Besucher zu reservieren sind.

Art. 11 Schnittpläne

Die Schnittpläne sind wegweisend für die Terraingestaltung und die Höhenlage der Hochbauten. Die formale Gestaltung der Hochbauten ist richtungsweisend.

Art. 12 Terrainkoten

Die Höhenkoten der Terraingestaltung können bis ± 100 cm verändert werden.

Art. 13 Gebäudehöhen und Höhenkoten

Die First-, Gebäudehöhen und Höhenkoten können bis ± 50 cm verändert werden, sofern die max. Gebäudehöhe von 7.5 m nicht überschritten wird, mit Ausnahme von Haus 5. Hier gilt eine max. Gebäudehöhe von 8.0 m.

Art. 14 Kompostierung

Die Benützung des Sammelkompostplatzes ist vorzuziehen. Die Kompostierung der Grünabfälle kann auf den eigenen Grundstücken unter Beachtung der Immissionen für die Nachbarn erfolgen.

Art. 15 Sektoren

Für den Sektor 1 gelten die Sonderbauvorschriften vollumfänglich.

Der Sektor 2 ist der Regelbauweise nach BZR und KBV unterstellt.

Die Baubehörde kann eine gestalterische und farbliche Anpassung der Bauten im Sektor 2 an die Überbauung des Sektors 1 verlangen.

Art. 16 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung geringfügige Abweichung 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.

Auch ausserhalb der im Plan eingezeichneten Baubereiche sind An- und Nebenbauten bis zu einer Grundfläche von 20 m² zugelassen.

Art. 17 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er ersetzt den Gestaltungsplan "Schanzenweg" RRB 1670 vom 25.5.1987

Olten, den 27. Januar 1994

A N H A N G 1

Berechnung der Ausnützungsziffer Sektor 1

1. Anrechenbare Landfläche

Grundstücksfläche		9114 m2
Landumlegung Schanzenweg NW		113 m2
Waldschutzzone 870 m2	./.	50%
Landfläche für projektierte Strasse	./.	101 m2
T O T A L anrechenbare Fläche (AZ 0.42)		8691 m2
		=====

2. Maximale Bruttogeschossfläche

Ausnützungsziffer	AZ =	0.42	
Maximale Bruttogeschossfläche =	0.42 x 8691 =		3650 m2
			=====

3. Verteilung der Bruttogeschossfläche (Richtplan)

11 Wohnhäuser (DEFH)	11 x 280 m2	3080 m2
10 Garagen oberirdisch	10 x 18 m2	180 m2
Garagen unterirdisch	(anrechenbar)	134 m2
T O T A L Bruttogeschossfläche (Richtplan)		3394 m2
		=====

4. Freie Bruttogeschossfläche

Maximale Bruttogeschossfläche	3650 m2	
Totale Bruttogeschossfläche (Richtplan)	3394 m2	
T O T A L freie Bruttogeschossfläche	256 m2	
		=====

