

Einwohnergemeinde Wangen

Kt. Solothurn

**Gestaltungsplan Neuhäuslermatt**  
 Änderung für die 2. Etappe

**Sonderbauvorschriften**

Gemeinderat

Beschluss zur Planauflage am:

02. März 1998

Öffentliche Planauflage am:

20. März bis 20. April 1998

Genehmigung am:

**11. Mai 1998**

Für die Richtigkeit

Wangen den, 11. MAI 1998

Der Gemeindepräsident:

*[Handwritten signature]*



Der Gemeindeschreiber:

*[Handwritten signature]*

Der Regierungsrat: Vom Regierungsrat durch heutigen Beschluss Nr. 1752 genehmigt.

Solothurn, den 25. AUG. 1998

Der Staatsschreiber:

*[Handwritten signature]*



# Einwohnergemeinde Wangen

## Gestaltungsplan Neuhüslermatt

### Änderung für die 2. Etappe

#### Sonderbauvorschriften

Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situation M 1:500
- Schnitte M 1:200
- Sonderbauvorschriften 2. Etappe

#### 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, bzw. gestrichelte Linie gekennzeichnetes Gebiet.

#### 3. Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Wangen sowie die Kant. Bauvorschriften.

#### 4. Nutzung

In den Baubereichen für Hochbauten Nrn. 1 bis 14 sind zweigeschossige Doppel-Einfamilienhäuser zulässig, in denjenigen der Nrn. 15 bis 17 zweigeschossige Reiheneinfamilienhäuser. Die Abstände zwischen den Bauten ergeben sich aus den Baubereichen.

In den Baubereichen für Sitzplätze und Carports sind eingeschossige offene überdeckte Nebenbauten sowie Wintergärten zulässig.

Ausserhalb der Baubereiche sind Aussentreppen, Gartenhäuschen, Kleintierställe, etc. zulässig.

## 5. Baubereiche / Bruttogeschossfläche (BGF) Ausnutzung (AZ) = 0,40

### Nutzungs-Berechnung:

#### Wohnzone W2 / AZ 0.40

Total Landfläche	7950 m <sup>2</sup>
./. Erschl. Strasse	301 m <sup>2</sup>
./. Trottoir	<u>206 m<sup>2</sup></u>
Total Nutzfläche	7443 m <sup>2</sup>

#### Bruttogeschossfläche BGF

7 D-EFH à 270 m <sup>2</sup>	1890 m <sup>2</sup>
1 R-EFH à 414 m <sup>2</sup>	414 m <sup>2</sup>
2 best. H à 264 m <sup>2</sup>	<u>528 m<sup>2</sup></u>
Total BGF Häuser	2832 m <sup>2</sup>

Rest. nutzbare BGF	145 m <sup>2</sup>
Total nutzbare BGF	2977 m <sup>2</sup>

## 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 Geschosshöhen sowie max. Firsthöhen).

## 7. Verkehrsflächen / Grünflächen

Die externe Erschliessung der Parzelle Nr. 333 erfolgt ab Strasse Neuhüslermatt. Die Carports sowie Besucher-Parkplätze sind direkt erreichbar. Die Zufahrt zur privaten Erschliessungsstrasse erfolgt über das gemeindeeigene Grundstück West, GB Nr. 933.

Die Anpassung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes sowie das Erstellen von vier Ersatzparkplätzen (nördlich der Einfahrt) gehen zu Lasten des Grundeigentümers der Parzelle GB Nr. 333.

Nur die Verkehrsfläche der privaten Erschliessungsstrasse darf versiegelt werden. Private Zufahrten und AA-Plätze sowie Velo- und Fussgängerverbindungen sind mit nicht versiegelten Belägen (z.B. Betonverbund- oder Rasengittersteinen) zu belegen.

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. Übergangsbereich Überbauung / Fussballplatz**

Die Haupt-Ausrichtung der Bauten ist gegen Westen und Osten gerichtet.

In den Baubereichen Nrn. 1., 5. und 11. dürfen die zur Beurteilung massgebenden Fenster- und Balkontüren von lärmempfindlichen Räumen gemäss LSV nicht gegen Süden gerichtet werden.

Schallschutzvorkehrungen gehen vollständig zu Lasten der Bauherrschaft der Wohnüberbauung.

Die notwendige Ballfangvorrichtung ist Sache der Gemeinde.

Diese 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**

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkt dinglicher Rechte. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

## **12. Gemeinschaftsanlagen**

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

## **13. Kehrichtbeseitigung / Kompostierung**

Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte, Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Übergabe einzurichten.

Nach Absprache mit der Gemeinde ist zur gegebenen Zeit eine zentrale Kompostanlage zu erstellen.

#### **14. 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 Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

#### **15. Altlasten**

In den Baubereichen 5 - 17 besteht ein Verdacht von sogenannten Altlasten gemäss Kataster der stillgelegten Abfalldeponien und Altablagerungen nach Art. 23 TVA. In diesem Bereich sind bei Bauvorhaben, vor Erteilung der Baubewilligung, Schadstoffuntersuchungen am anfallenden Aushubmaterial vorzunehmen (KAV § 12). Diese ergänzen die im Verdachtsflächenkataster festgelegten erforderlichen Untersuchungen durch den Bauherrn. Das Untersuchungsprogramm muss dem Amt für Umweltschutz vorgängig zur Stellungnahme zugestellt werden. Gestützt auf die Untersuchungsergebnisse ist ein Entsorgungskonzept für das verunreinigte Material auszuarbeiten.

Soweit übergeordnete Gesetzesbestimmungen nichts anderes vorsehen gehen bei einer notwendigen Altlastentsorgung sämtliche Aufwendungen und die dadurch entstehenden Folgekosten zu Lasten des Grundeigentümers.

Eine Baubewilligung darf erst nach den erfolgten Untersuchungen erteilt werden. Eine allfällige spätere Sanierung des Standortes bleibt vorbehalten.

#### **16. Gewässerschutz**

Die Baubereiche 1 - 4 liegen im Gebiet der Zone III (weitere Schutzzone) der Grundwasserschutzzone „Gheid“. In diesen Bereichen gelten die einschlägigen Bedingungen des entsprechenden Nutzungsplanes RRB Nr. 811 vom 19.03.1985.

#### **17. Inkrafttreten**

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