

**Aenderung Gestaltungsplan Reibeacker II mit Sonderbauvorschriften****RRB – Nr. 2310 vom 16.08.1988****SONDERBAUVORSCHRIFTEN****1. Erlass**

Gestützt auf §§ 44 ff PBG erlässt die Einwohnergemeinde Wangen b. Olten im Rahmen obengenannter Nutzungsplanänderung die nachfolgenden Sonderbauvorschriften.

**2. Allgemeine Bestimmungen / Geltungsbereiche**

Diese Sonderbauvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan markierten Geltungsbereiche (schwarz punktierte Umrandung, Bereich Haus C). Der bestehende Gestaltungsplan Reibeacker II genehmigt mit RRB – Nr. 2310 vom 16.08.1988 gilt als Grundlage und Ausgangsbasis für diese Nutzungsplanänderung. Er behält grundsätzlich weiterhin Gültigkeit, soweit diese Nutzungsplanänderung nichts anderes vorsieht.

**3. Verhältnis zum bestehenden Recht**

Soweit die Sonderbauvorschriften keine abweichende Bestimmungen vorsehen, gelten die einschlägigen kantonalen und kommunalen Bauvorschriften.

**4. Ausnahmen**

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

## 5. Grundlagen

Der Gestaltungsplan wird unterschieden nach verbindlichen Grundlagen und wegleitenden Bestimmungen.

## 6. Verbindliche Bestimmungen

### 6.1 Lage der Häuser (Baufelder), Nutzung

Die im Gestaltungsplan dargestellten Gebäudefelder sind verbindlich. Neben den Gestaltungsplan ausgewiesenen Baugrenzungslinien sind Kleinbauten bis max. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche, wie überdeckte Sitzplätze, Pergolen und Gartenhäuschen und dergleichen möglich.

6.2 Das Gebäude wird einem Satteldach – Neigung 40° - und einheitlichem Bedachungsmaterial versehen. Firsthöhe max. 428.72 m.ü.M.

### 6.3 Ausnutzungsziffer Bruttogeschossfläche

#### 1.) Anrechenbare Flächen

GB. 306	m <sup>2</sup> 4'053.00
GB. 314	m <sup>2</sup> 951.00

Total anrechnende Flächen m<sup>2</sup> 5'004.00

2.) Ausnutzungsziffer m<sup>2</sup> 0.625

3.) Verfügbare BGF. m<sup>2</sup> 3'127.500

#### 4.) Realisierte BGF.

Block A	m <sup>2</sup> 1'399.515	
Block B	m <sup>2</sup> 1'399.515	m <sup>2</sup> 2'799.03

5.) BGF. – Reserve m<sup>2</sup> 328.47

6.) BGF. – Block C	2 x 15.00 x 11.00 m <sup>2</sup> = 330.00	
	4 x 2.10 x 0.50 m <sup>2</sup> = 4.20	m <sup>2</sup> 334.20

7.) Uebernutzung (vernachlässigbar) m<sup>2</sup> 5.73

#### **6.4 Erschliessung**

Die Zufahrt für Motorfahrzeuge erfolgt von der bestehenden Gemeindestrasse her. Für das Bauvorhaben sind pro Wohneinheit 1.25 Abstellplätze vorzusehen, die ober- und unterirdisch, gedeckt oder frei angeordnet werden können – mindestens 1/3 gedeckt - .

Die Anordnung der Parkplätze ist durch die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren zu regeln, sie sind bestmöglichst die Umgebung zu integrieren.

#### **7. Umgebungsgestaltung**

Die Umgebungsgestaltung richtet sich nach den Bestimmungen von § 63 KBV. Entlang der Mittelgäustrasse sind hochstämmige Bäume alleemässig anzuordnen. Die Gestaltung der Umgebung Bepflanzung, Plätze, Wege, Terrainmodellierung, Mauern usw.) wird im Baugesuchungsverfahren, im Rahmen eines Umgebungsplanes geregelt.

#### **8. Wohnhygiene / Lärmschutz**

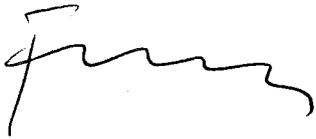
Für das Gebiet des geänderten Gestaltungsplanes sind im Baugesuchungsverfahren geeignete Massnahmen zum Schutze der Wohnungen gegen Lärm der Kantonsstrasse zu treffen. Dazu gilt das vorliegende Gutachten der Firma Gartenmann Engineering AG vom 10.09.2003 als Grundlage.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Oeffentliche Planaufgabe vom **12. März 2004** bis: **13. April 2004**

Genehmigt durch den Gemeinderat am: **26. April 2004**

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber/In:



Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn

Mit Beschluss Nr. **1307**

vom: **29. Juni 2004**

Der Staatsschreiber: **Dr. K. Elmacher**

