

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

GENEHMIGUNGSGEHALT

§ 1 INHALT

DER GESTALTUNGSPLAN REGELT:

- DIE NUTZUNG
- DIE BEBAUUNG
- DIE ERSCHLIESSUNG
- DIE FREIFLÄCHENGESTALTUNG
- DIE METEORWASSERBEWIRTSCHAFTUNG
- DIE ENTSORGUNG
- GRUNDSÄTZE DER ARCHITEKTONISCHEN GESTALTUNG

DER GESTALTUNGSPLAN BEZWECKT:

DIE ERSTELLUNG EINER GUT INS ORTS- UND QUARTIERBILD EINGEBETTETEN VERKEHRSFREIEN WOHNÜBERBAUUNG MIT ZENTRALER PARKIERUNG VON HOHER WOHN- UND SIEDLUNGSQUALITÄT.

§ 2 STELLUNG ZUR GRUNDORDNUNG

SOWEIT DIE SONDERBAUVORSCHRIFTEN UND PLANINHALT NICHTS ANDERES BESTIMMEN, GELTEN DAS BAU- UND ZONENREGLEMENT (WOHNZONE W2) DER GEMEINDE WANGEN B. OLTEN UND DIE EINSCHLÄGIGEN KANTONALEN BAUVORSCHRIFTEN.

§ 3 NUTZUNG

ZULÄSSIG SIND WOHNUNGEN UND QUARTIERBEZOGENE NICHT STÖRENDE DIENSTLEISTUNGS- UND KLEINGEWERBEBETRIEBE.

§ 4 BAUBEREICHE

DIE BAUFELDER BEZEICHNEN DIE BAUBEREICHE FÜR OBER- UND UNTERIRDISCHE BAUTEN. DIE BAUTEN SIND AUF DIE GESTALTUNGSBAULINIE ZU STELLEN. DARÜBER HINAUS DÜRFEN PRO WOHNHEINHEIT EINGESCHOSSIGE KLEINBAUTEN BIS MAX. 6 M² FREI ERSTELLT WERDEN. ES SIND NUR UNBEWOHNTE, NICHT HEIZBARE NEBENGEBÄUDE (GARTENHÄUSER, PERGOLEN, USW.) BIS ZU EINER MAX. GEBÄUDEHÖHE VON 3.50 M ZUGELASSEN. BRIEFKASTENANLAGEN DÜRFEN FREI ERSTELLT WERDEN.

§ 5 NÄHERBAU

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.

§ 6 AUSNÜTZUNGSZIFFER

MAX. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE	AZ = 0.44	=	3'540 M ²
ANRECHENBARE LANDFLÄCHE		=	7'994 M ²

§ 7 GESTALTUNG DER BAUTEN

DIE GEBÄUDE SIND IN FORM, MATERIAL UND FARBE AUF EINANDER ABZUSTIMMEN. PRO WOHNHEINHEIT SIND ZWEI GAUBEN MIT FLACHDACH ALS DACHAUFBAUTEN GESTATTET (§64 KBV).

§ 8 BAUSTANDARD

FÜR DEN BAUSTANDARD IST DER MINERGIE - STANDARD ANZUSTREBEN.

§ 9 ERSCHLIESSUNG

DIE ERSCHLIESSUNG FÜR DIE WOHNHEINHEITEN ERFOLGT ÜBER DIE QUARTIERSTRASSE AM KREUZBACH. ALLE PRIVATERSCHLIESSUNGSANLAGEN SIND VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN AUF EIGENE KOSTEN ZU ERSTELLEN UND ZU UNTERHALTEN. DIE ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICHEN FUSSWEGE UND DIE ZUGÄNGE ZU DEN WOHNUNGEN SIND BEHINDERTENGERECHT AUSZUFÜHREN.

§ 10 ABSTELLPLÄTZE

DIE LAGE DER PARKIERUNGSANLAGE IST IM GESTALTUNGSPLAN FESTGELEGT:

VARIANTE 1

- PARKIERUNGSANLAGE UNTER- UND OBERIRDISCH:
PRO WOHNHEINHEIT MAX. 2 PARKPLÄTZE, MIN. 50% DER PARKPLÄTZE IST UNTERIRDISCH ANZUORDNEN.

VARIANTE 2

- PARKIERUNGSANLAGE OBERIRDISCH:
PRO WOHNHEINHEIT MAX. 1.5 PARKPLÄTZE = 36 CARPORTS / PP
- BESUCHERPAKPLÄTZE: 10 % = 5 BPP

DIE CARPORTS SIND ALS FLACHDACH AUSZUBILDEN UND WEISEN EINE MAX. GEBÄUDEHÖHE VON 3.50 M AUS. DIE GESTALTUNG DER PARKIERUNGSANLAGE WIRD IM BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN DEFINITIV FESTGELEGT.

§ 11 UMGEBUNGSGESTALTUNG / BEPFLANZUNG

DIE UMGEBUNGSGESTALTUNG IST GRUNDSÄTZLICH IM GESTALTUNGSPLAN AUFGEZEIGT. BEI DER BAUEINGABE SIND IN EINEM UMGEBUNGSPLAN FOLGENDE PUNKTE IM DETAIL ZU REGELN:

- TOPOGRAFIE (GELÄNDE- UND GEBÄUDESCHNITT)
- LAGE UND AUSFÜHRUNG DER WEGE UND PLÄTZE
- GRÖSSE, GESTALTUNG UND MÖBLIERUNG DER WOHN- UND SPIELHÖFE.
- AUSFÜHRUNG DER CONTAINERSTANDPLÄTZE

HECKENARTIGE BEPFLANZUNGEN ENTLANG DER GESTALTUNGSGRENZE, SOWIE ZWISCHEN PRIVATEN- UND GEMEIN - SCHAFTSPARZELLEN SIND MIT EINHEIMISCHEN STRÄUCHERN AUSZUFÜHREN. DIESE KÖNNEN DURCH EINGESCHOSSIGE NEBENBAUTEN TEILWEISE ERSETZT WERDEN.

§ 12 FREIHALTEZONE

ES GILT §20, BAU- UND ZONENREGLEMENT DER GEMEINDE WANGEN B. OLTEN, DARÜBER HINAUS SIND KLEINERE FREIZEIT - EINRICHTUNGEN WIE FUSSWEGE, SPIELPLÄTZE, GRILLPLATZ, SITZBÄNKE, SPIELGERÄTE, ETC, GELÄNDEMULATIONEN ALS RÄUMLICHE GESTALTUNGSELEMENTE UND PRO WOHNHEINHEIT NR. 17 - 24 KLEINBAUTEN "GARTENHAUS" (§4 SONDERBAU - VORSCHRIFTEN) ZULÄSSIG.

AUSSERHALB DER HAUSBAULINIE SIND NEBENBAUTEN WIE GARTENHAUS UND DERGLEICHEN BIS MAX. 6 M² GRUNDFLÄCHE, EINER FASSADENHÖHE VON 3 M, SOWIE BEI EINEM ABSTAND VON 3 M VON DER SCHUTZZONE ERLAUBT.

§ 13 METEORWASSER

DIE VERSICKERUNG UND BEWIRTSCHAFTUNG DES REGENWASSER IST IM BEREICH DES WOHN - UND SPIELHOFES UND / ODER IN DER FREIHALTEZONE MITTELS VERSICKERUNGSBECKEN VORZUSEHEN UND IM RAHMEN DES BAUBEWILLIGUNGS - VERFAHREN DEFINITIV FESTZULEGEN.

DIE PARKFELDER SIND MIT EINER VERSICKERUNGSFÄHIGEN OBERFLÄCHE AUSZUFÜHREN.

§ 14 ENTSORGUNG

DIE ENTSORGUNG ERFOLGT PRO ABGESCHLOSSENER BAUETAPPE. ES SIND AUSREICHEND UND ABGESCHIRMTE CONTAINERPLÄTZE VORZUSEHEN. DIE GESAMTE ENTSORGUNG ERFOLGT ÜBER DIE QUARTIERSTRASSE AM KREUZBACH.

§ 15 GEMEINSCHAFTSANLAGEN

DIE MITBENUTZUNG ALLER GEMEINSAMEN EINRICHTUNGEN WIE STRASSEN, WEGE, PLÄTZE, PARKIERUNGSANLAGEN, SPIELPLÄTZE, CONTAINER, KOMPOST UND DERGLEICHEN IST ZU DULDEN.

§ 16 REALISIERUNGSETAPPEN

DIE ERSTELLUNG DER ÜBERBAUUNG UND DER ZUGEHÖRIGEN ERSCHLIESSUNGSANLAGEN KANN ETAPPENWEISE ERFOLGEN.

DIE ERSCHLIESSUNG DER GEBÄUDE, INSBESONDERE DIE PARKIERUNG UND DIE ZUFAHRT FÜR BAU- UND NOTFAHRZEUGE, MUSS FÜR ALLE BAUABSCHNITTE GEWÄHRLEISTET SEIN.

§ 17 AUSNAHMEN

DIE BAUKOMMISSION KANN IM INTERESSE EINER BESSEREN ÄSTHETISCHEN ODER WOHNHYGIENISCHEN LÖSUNG 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 ACHTENSWEERTEN NACHBARLICHEN INTERESSEN GEWAHRT BLEIBEN.

§ 18 INKRAFTTRETEN

DER GESTALTUNGSPLAN UND DIE SONDERBAUVORSCHRIFTEN TRETEN NACH DER GENEHMIGUNG DURCH DEN REGIERUNGSRAT MIT DER PUBLIKATION DES GENEHMIGUNGSBESCHLUSSES IM AMTSBLATT IN KRAFT.