

Gemeinde Wangen

Kanton Solothurn

# Gestaltungs- und Erschliessungsplan Banacker Sonderbauvorschriften

29. Mai 2006

Öffentliche Auflage vom 17. Februar bis 20. März 2006

---

Genehmigt vom Gemeinderat am 15. Mai 2006

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber



Beat Frey

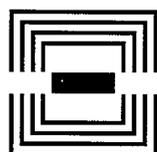


Beat Wildi

---

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1488 vom 14. Aug. 2006

Der Staatsschreiber:



Planteam

# Inhaltsverzeichnis

<b>I. Einleitende Bestimmungen</b>	<b>1</b>
§ 1 Zweck des Gestaltungsplans	3
§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplans	3
§ 3 Perimeter	3
§ 4 Verhältnis zu Grundordnung	3
<b>II. Baubereiche und Bauvorschriften</b>	<b>1</b>
§ 5 Baubereiche	3
§ 6 Weitere Bauten, Autogaragen	3
§ 7 Stellung der Bauten	4
§ 8 Zulässige Geschosse	4
§ 9 Wohnungen pro Gebäude	4
§ 10 Parzellierung	4
<b>III. Umgebung und Bepflanzung</b>	<b>3</b>
§ 11 Terrainkoten	5
§ 12 Bepflanzung	6
<b>IV. Erschliessung</b>	<b>4</b>
§ 13 Erschliessung	6
§ 14 Zufahrtsstrassen	6
§ 15 Abstellplätze	6
<b>V. Grünbereich im Waldabstand</b>	<b>4</b>
§ 16 Nutzung des Grünbereiches	6
§ 17 Spielwiese	7
<b>VI. Schlussbestimmungen</b>	<b>7</b>
§ 18 Realisierungsetappen	7
§ 19 Ausnahmen	7
§ 20 Inkrafttreten	7

## I. Einleitende Bestimmungen

### § 1

Zweck des  
Gestaltungsplans

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan Banacker regelt die Erschliessung und die etappenweise Bebauung der Parzellen Nr. 625 und Nr. 1322, ordnet die Stellung der Bauten und bestimmt die massgebenden Höhenkoten von Bauten und Aufschüttungen.

### § 2

Bestandteile des  
Gestaltungsplans

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan Banacker besteht aus:

- Gestaltungs- und Erschliessungsplan im Massstab 1:500
- Sonderbauvorschriften
- Schnittplan im Massstab 1:500 (orientierend)
- Bebauungsnachweis im Massstab 1 : 500 (orientierend)

### § 3

Perimeter

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan begrenzte Gebiet.

### § 4

Verhältnis zu Grundord-  
nung

Soweit der Gestaltungs- und Erschliessungsplan nichts anderes bestimmt, gelten das Zonenreglement und die Nutzungspläne der Gemeinde Wangen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

## II. Baubereiche und Bauvorschriften

### § 5

Baubereiche

Hochbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Wo im Plan die Baubereichsbegrenzungen nicht vermasset sind, gelten, gegenüber den Nachbarparzellen, die ordentlichen Grenzabstände.

### § 6

Weitere Bauten, Autoga-  
ragen

- <sup>1</sup> Eingeschossige Nebenbauten (wie Pergolas, Gartenhäuschen, Schwimmbassins und dergleichen) sind ausserhalb der Baufelder, unter Einhaltung der ordentlichen Grenzabstände, zulässig.
- <sup>2</sup> Garagenbauten bei den Baubereichen A1, C1 und C8 sind ausserhalb der Baufelder zulässig.
- <sup>3</sup> Garagenbauten bei den Baubereichen A2 - A6 sind ausserhalb der Baufelder zulässig, sofern mind. 50% der Fassadenabwick-

lung unter dem gewachsenen resp. gestalteten Terrain liegen und begrünt sind.

- 4 Im Übrigen sind Autogaragen und Carports nur innerhalb der Baubereiche zulässig.
- 5 In den Baubereichen B und C dürfen Carports 1.00 m von der Erschliessungsstrasse erstellt werden.

### § 7

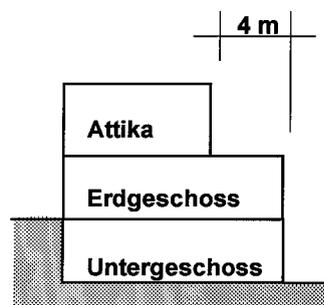
Stellung der Bauten

Die Bauten sind mit ihren Hauptfassaden parallel zu den Baufeldbegrenzungen zu stellen.

### § 8

Zulässige Geschosse

- 1 Zulässig sind zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss:
  - ein bergseits angeschüttetes Geschoss, talseits sichtbar (UG)
  - ein zweites Vollgeschoss (EG)
  - ein Attikageschoss, Dachneigung max. 5% nach Westen oder Süden ansteigend.
- 2 Ein talseits zusätzlich in Erscheinung tretendes Untergeschoss (z.B. Garageneinfahrt) ist nur im Rahmen von §17 KBV zulässig.



Schemaskizze

### § 9

Wohnungen pro Gebäude

- 1 In den Baubereichen A, B sowie C1 und C8 sind nur Einfamilienhäuser zulässig (der Einbau einer zusätzlichen Einliegerwohnung ist gestattet).
- 2 In den Bereichen C2 - C7 sind verschiedene Bauformen möglich:
  - Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
  - Doppel Einfamilienhäuser
  - Reihenhäuser (max. Gebäudelänge 40 m, ohne Anrechnung eingeschossiger Garagebauten) .

### § 10

Parzellierung

Die Parzellierung gemäss Plan hat wegleitenden Charakter und kann verändert werden.

### III. Umgebung und Bepflanzung

#### § 11

Terrainkoten

- <sup>1</sup> Die Terrainveränderungen (Aufschüttungen) dürfen innerhalb der Baubereiche und bergseits der Baubereiche die Kote des Erdgeschosses nicht übersteigen.
- <sup>2</sup> Talseits der Baubereiche liegen die maximalen Terrainhöhen auf der Kote des Untergeschosses. Das Untergeschoss darf talseits nicht angeschüttet werden.
- <sup>3</sup> Die Koten des Erdgeschosses sind nachfolgend festgelegt. Von diesen Höhen kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bis max. 25 cm abgewichen werden, wenn sich dies im Bauprojekt als zweckmässig erweist.

Terrainaufschüttungen dürfen folgende EG - Koten nicht überschreiten:

Baubereich A1:	EG - Kote	514.20 m.ü.M.
Baubereich A2:	EG - Kote	514.20 m.ü.M.
Baubereich A3:	EG - Kote	514.20 m.ü.M.
Baubereich A4:	EG - Kote	513.70 m.ü.M.
Baubereich A5:	EG - Kote	513.50 m.ü.M.
Baubereich A6:	EG - Kote	513.30 m.ü.M.
Baubereich B1:	EG - Kote	507.50 m.ü.M.
Baubereich B2:	EG - Kote	507.50 m.ü.M.
Baubereich B3:	EG - Kote	508.00 m.ü.M.
Baubereich B4:	EG - Kote	508.50 m.ü.M.
Baubereich B5:	EG - Kote	509.10 m.ü.M.
Baubereich B6:	EG - Kote	509.10 m.ü.M.
Baubereich C1:	EG - Kote	501.50 m.ü.M.
Baubereich C2:	EG - Kote	502.10 m.ü.M.
Baubereich C3:	EG - Kote	502.10 m.ü.M.
Baubereich C4:	EG - Kote	502.30 m.ü.M.
Baubereich C5:	EG - Kote	503.00 m.ü.M.
Baubereich C6:	EG - Kote	503.50 m.ü.M.
Baubereich C7:	EG - Kote	504.00 m.ü.M.
Baubereich C8:	EG - Kote	505.00 m.ü.M.

- <sup>4</sup> Beim Zusammenbau in den Baufeldern C kann die Terrainhöhe ausgemittelt werden.
- <sup>5</sup> Im Bereich gemäss Plandarstellung ist eine Terrainveränderung auf das Niveau des bestehenden Gebäudes zulässig.

**§ 12**

Bepflanzung

- 1 Pro Gebäude dürfen höchstens zwei schneidfähige hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden (Standort: zwischen den Bauten oder entlang der südlichen Parzellengrenze). Die Bäume dürfen ohne Zustimmung der Nachbarn die max. Firsthöhe nicht überschreiten.
- 2 Hochwüchsige Baumarten sind nicht zulässig.

**IV.****Erschliessung****§ 13**

Erschliessung

- 1 Die Erschliessung der Baubereiche A und B erfolgt ab Allmendstrasse über die obere Zufahrtsstrasse.
- 2 Die Erschliessung der Baubereiche C erfolgt ab Schanzenweg über die untere Zufahrtsstrasse.

**§ 14**

Zufahrtsstrassen

- 1 Gegenüber der Plandarstellung sind aufgrund des Strassenprojektes leichte Abweichungen (insbesondere in den Einmündungs- und Kurvenbereichen) zulässig. Die Sichtdreiecke sind zu wahren.
- 2 Die Erschliessungsstrassen dienen auch als Spielflächen. Die Strassen sind deshalb als wohnberuhigte Strassen zu gestalten und zu signalisieren.

**§ 15**

Abstellplätze

Die erforderliche Anzahl der Parkplätze ergibt sich aufgrund der kantonalen Bauverordnung.

**V.****Schutzzone Waldrand****§ 16**

Nutzung des Grünbereiches

- 1 Die Schutzzone Waldrand ist einer anderen Nutzungszone überlagert.  
Zulässig ist eine naturnahe Garten- oder landwirtschaftliche Nutzung, welche einen naturnahen Übergang vom Wald zum Siedlungsgebiet sicherstellt. Nicht zulässig sind Bauten, bauliche Anlagen und Terrainveränderungen.
- 2 Die Hälfte der Ausnützungsziffer der Schutzzone Waldrand kann auf der angrenzenden Bauparzelle oder in den Baubereichen C2 - C7 angerechnet werden.

Als Einfriedungen sind gestattet:

- max. 1.00 m hohe Naturhecken resp. offene Holzzäune;
- max. 60 cm hohe Natursteinmauern.

In einem Bereich von 6 m parallel zum Waldrand sind keine Einfriedungen gestattet.

- <sup>3</sup> Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Verordnung über den Waldabstand, insb. § 3.

### § 17

Spielwiese

- <sup>1</sup> Geringe Terrainveränderungen zur Gestaltung der Spielfläche sind zulässig. Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.
- <sup>2</sup> Der Grünbereich, der gemäss Plan als Spielwiese bezeichnet ist, wird von den Bewohnern des Gestaltungsplan-Areals gestaltet, unterhalten und gepflegt.

## VI.

## Schlussbestimmungen

### § 18

Realisierungsetappen

- <sup>1</sup> Die Baubereiche A1-A3 und B1-B2 gelten als zweite Realisierungsetappe.
- <sup>2</sup> Sie dürfen frühestens 6 Jahre nach Genehmigung des Gestaltungsplans bebaut werden.
- <sup>3</sup> Zur grundbuchlichen Sicherstellung der etappierten Nutzung ist auf den betroffenen Parzellen (A1-A3 und B1-B2) eine Dienstbarkeit "Bauverbot gemäss Gestaltungsplan Banacker zu Gunsten Einwohnergemeinde Wangen bei Olten" im Grundbuch einzutragen.

### § 19

Ausnahmen

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

### § 20

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.