

Gemeinde Wangen bei Olten

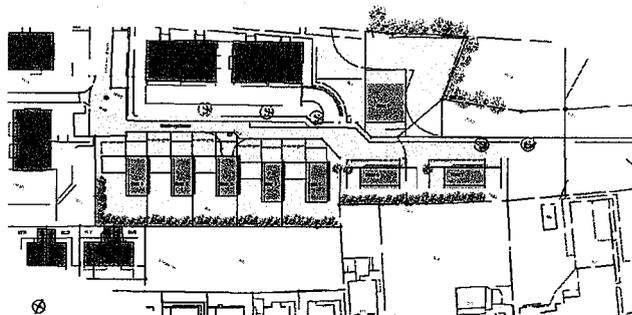
Kanton Solothurn

Gestaltungsplan „Homberg Süd“

Sonderbauvorschriften

26. Februar 2006, Rev. 26.04.2006

c:\projekte\efh homberg\diverses\gestaltungsplan\Sonderbauvorschriften



(Oeffentliche Auflage vom 23.06. bis 24.07.2006)

Genehmigt vom Einwohnergemeinderat am **21. Aug. 2006**

Der Gemeindepräsident

[Handwritten signature]

Der Gemeindegeschreiber

[Handwritten signature]

Genehmigt vom Regierungsrat des Kanton Solothurn

gemäss RRB-Nr. **1757**

vom **26. Sep. 2006**

Der Staatsschreiber

Dr. K. Ebnusaltus



Inhaltsverzeichnis

1	Sonderbauvorschriften	
1.1	Zweck	3 von 5
1.2	Geltungsbereich	3 von 5
1.3	Stellung zur Bauordnung	3 von 5
1.4	Nutzung	3 von 5
1.5	Ausnützung	3 von 5
1.6	Massvorschrift	3 von 5
1.7	Kleinbauten	3 von 5
1.8	Gestaltung	4 von 5
1.9	Grenz- und Gebäudeabstände	4 von 5
1.10	Gestaltung der Umgebung und Oekologie	4 von 5
1.11	Ausnahmen	4 von 5
1.12	Inkrafttreten	4 von 5
2	Anhang	
	Ausnützungsberechnung	5 von 5

Gemeinde Wangen: Gestaltungsplan „Homberg süd“

1 Sonderbauvorschriften

1.1 Zweck

Der Gestaltungsplan Homberg Süd legt die Bebauung und Nutzung der Parzellen GB. Nrn. 464, 1980 (teilweise) und 461 (teilweise) verbindlich fest. „Die Bebauung nimmt als Uebergang zu den bestehenden Häusern im Wegacker dessen Volumetrie und Siedlungscharakter auf.“

1.2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan 1:500 punktiert gekennzeichnete Gebiet.

1.3 Stellung zur Bauordnung

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

1.4 Nutzung

Auf den südlich der Hombergstrasse liegenden Grundstücken Gb. Nrn. 464 und 1980 sind sieben zweigeschossige Einfamilienhäuser und auf dem nördlich gelegenen Restgrundstück ist ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit einem nicht störenden Gewerbebetrieb im Untergeschoss zulässig. Attikageschosse sind nicht zulässig.

1.5 Ausnützung

Die maximal erlaubte Bruttogeschossfläche über den Gestaltungsplanbereich ist 1'452.00 m² und entspricht einer Ausnützungsziffer von 0.48.

Bei der Parzellierung der Häusern 1 bis 7 sind je 175 m² BGF exklusive Abstellräume im offenen Sitzplatz und beim Haus 8, 225 m², zuzuteilen.

Die Berechnung der Ausnützung unter Berücksichtigung der Ausnützungsreserve der beiden Mehrfamilienhäuser Hombergstrasse 20 und 22 liegt im Anhang bei.

1.6 Massvorschrift

Das maximale Ausmass der Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern, zusätzlich im Plan eingetragenen Massbeschränkungen und den zulässigen Geschosshöhen. Eine Unterschreitung ist – soweit im Plan nicht ausgeschlossen – zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan nicht in den Grundzügen verändert wird.

1.7 Kleinbauten

Die Baubehörde kann eingeschossige Kleinbauten innerhalb der begrünter Fläche bis 10 m² Grundfläche zulassen.

Gemeinde Wangen: Gestaltungsplan „Hornberg süd“

1.8 Gestaltung

Bezüglich Schutzzone Waldrand gilt § 37 des Bau- und Zonenreglementes der Einwohnergemeinde Wangen.

Erlaubt sind zweigeschossige Einfamilienhäuser gemäss Ziffer 1.4. Die Gebäudehöhen betragen maximal 7.50 m.

Als Dachform sind Flachdächer erlaubt. Das Hauptdach ist extensiv zu begrünen. Es können auch, auf das Minimum nötig geneigte Mass, Sattel- oder Pultdächer vorgesehen werden. Bei Satteldächern muss die Firstrichtung parallel zur Längsseite orientiert sein.

Die Baufelder sollen in ihrer Volumetrie, Dachform und Gestaltung auf dem ganzen Gestaltungsplangebiet einheitlich überbaut werden.

1.9 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgehalten und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkter dinglicher Rechte.

1.10 Gestaltung der Umgebung und Oekologie

Die heckenartigen Bepflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung ist auf oekologische Materialien zu achten. Ein Minergiestandard für Wohnbauten ist anzustreben.

1.11 Ausnahmen

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

1.12 Inkrafttreten

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

Gemeinde Wangen: Gestaltungsplan „Homberg süd“

2 Anhang zum Gestaltungsplan „Homberg süd“

21.02.2006

c:\projekte\homberg\diverses\ausnützungsberechnung

Ausnützungsberechnung

Gestaltungsplan „Homberg Süd“, 4612 Wangen b. Olten

Bauteil	Länge	Breite	Anteil	anrechenbare Fläche für AZ	
Bestehende MFH Hombergstrasse 20 und 22					
Erdgeschoss					
Erdgeschoss Nr. 20 und 22	23.10	13.60	2.00		628.32
Total EG					628.32
Obergeschoss					
Obergeschoss Nr. 20 und 22	23.10	13.60	2.00	0.00	628.32
Total OG					628.32
Attikageschoss					
Attikageschoss Nr. 20 und 22	23.10	9.18	0.00	212.06 2.65	3.65 0.00
Total Attikageschoss					212.06 0.00
BGF/AZ Total					TOTAL BGF/AZ 1'256.64
Total Grundstücksfläche					
GB.Nr. 461				m2 3'373.00	
GB.Nr. 464				m2 2'616.00	m2 5'989.00
Bilanz Ausnützungsziffer					
AZ max	0.48			BGF total	m2 2'874.72
abzüglich					
3.00 m Waldrandabstand					166.00
bestehende MFH Hombergstrasse 20 und 22				BGF	m2 1'256.64
Reserve für Gestaltungsplanprojekt					BGF m2 1'452.08
Geplantes Gestaltungsplanprojekte					
Haus 1 bis 5				5.00	175.00 875.00
Haus 6+7				2.00	175.00 350.00
Haus 8				1.00	225.00 225.00
Total					1'450.00