

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Zweck des Gestaltungsplanes

Der vorliegende Gestaltungsplan umfasst die Parzellen 717, 1329 und 1330. Er bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rote Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 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.

§ 4 Nutzung

In den Baubereichen sind Wohnbauten zugelassen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche dem Zonencharakter der "Wohnzone, zweigeschossig, Hanglage" (W2H) angepasst sind.

§ 5 Ausnützung

Gemäss § 29 Abs. 2 und § 37 Abs. 2 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Wangen bei Olten ist ein Ausnützungsbonus von max. 20% zulässig. (AZ Zone W2 = 0.35 + 20% Bonus = 0.42).

Die maximale Ausnützung beträgt:

- für Parzelle 717 = 693 m²
- für Parzelle 1329 = 724 m²
- für Parzelle 1330 = 805 m²

§ 6 Massvorschriften

¹ Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, zusätzlichen im Plan eingetragenen Massbeschränkungen und den zulässigen Geschosshöhen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von § 7 - nicht überschritten werden.

² Die Gebäudehöhe auf den Parzellen wird talseitig auf 7.50 m sowie bergseitig auf 5.00 m begrenzt.

³ Technisch notwendige Aufbauten dürfen die maximale Gebäude- und Attikahöhe überschreiten.

§ 7 Klein- und Anbauten, Tiefbauten

¹ Eingeschossige Klein- und Anbauten mit max. 20 m² Grundfläche können auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden.

² Tiefbauten dürfen ausserhalb der Baufelder errichtet werden.

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner Beschränkung dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

§ 9 Erschliessung/behindertengerechtes Bauen

¹ Die Fahrverkehrrerschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.

² Der Gruebackerweg sowie die Geissenweid dienen als Zufahrt für Besucher und Anwohner.

³ Die einzelnen Erschliessungsbereiche entlang Gruebackerweg und Geissenweid dürfen im Maximum bis zur Hälfte der Gebäudelänge mit versiegeltem Belag ausgebildet werden.

§ 10 Gestaltung der Umgebungsflächen

Der Umgebungsplan mit definitiven Angaben über die Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern wird im Baugesuchverfahren festgelegt.

§ 11 Verweis auf Vorprojekt

¹ Die Häuser sind 2-geschossig mit extensiv begrünten Flachdächern zu realisieren.

² Die architektonische Qualität wird mit dem Vorprojekt vom 25.07.2006 (Plannummern: 411.101 bis 411.104) über den gesamten Gestaltungsplanperimeter bestimmt. Von diesem Vorprojekt darf nur abgewichen werden, wenn die Architekturqualität gehalten, bzw. verbessert wird.

³ Die Beurteilung der Architekturqualität im Baubewilligungsverfahren bzw. Art und Mass der Abweichung vom Richtprojekt obliegt einer kompetenten Fachstelle wie der Baukommission und allenfalls einem beigezogenen Experten.

§ 12 Baustellenzufahrt

Baustellenzufahrt für die Parzellen GB Kat. Nr. 717, 1329, 1330:
Sämtliche Zu- und Wegfahrten von Motorfahrzeugen aller Art, Baumaschinen, Geräten etc. von Unternehmern, Handwerkern und übrigen beteiligten Personen für die Baustellen auf den Parzellen GB Kat. Nr. 717, 1329, 1330 müssen über den Gruebackerweg und dürfen nicht über die Geissenweid erfolgen.

§ 13 Inkrafttreten

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