SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Zweck des Gestaltungsplanes

Der vorliegende Gestaltungsplan umfasst die Parzellen GB Nr. 595 und 1865. Er bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten verdichteten Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität sowie die Sicherstellung einer rationellen und zweckmässigen Erschliessung für Fahrzeuge, Radfahrer und Fussgänger.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Plan gekennzeichneten Perimeter.

§ 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 gemäss des rechtsgültigen Zonenreglements Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

§ 5 Ausnützung

0.4 + 10% Bonus Gestaltungsplan. AZ max. = 0.44
Zulässig sind max. 2313 m² BGF.

§ 6 Massvorschriften

[1] Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, bzw. den max. zulässigen BGF, den zusätzlichen im Plan eingetragenen Massbeschränkungen und den zulässigen Geschosszahlen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von § 7 - nicht überschritten werden. 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.

[2] Technisch notwendige Aufbauten dürfen die maximale Gebäude- und Attikahöhe überschreiten.

§ 7 Klein- und Anbauten

[1] Eingeschossige, nicht bewohnte Klein- und Anbauten können auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden.

[2] Innerhalb des Waldabstandes sind bis auf einen Abstand von 6,00m an die Waldgrenze heran Kleinbauten von 10m² möglich.

[3] Die Baufelder dürfen mit Balkonen / Wintergärten auf einen Drittel der Gebäudelänge um max. 1.50m überschritten 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 Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Bauliche Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

[2] Der Bachweg dient als Zufahrt für Besucher und Anwohner zur Tiefgarage.

§ 10 Gemeinschaftsanlagen

[1] Die Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielräume und Kinderspielplätze dient den Anwohnern der drei Mehrfamilienhäusern. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

[2] In den im Situationsplan gekennzeichneten Bereichen ist ein Spielplatz zu erstellen.

§ 11 Abstellplätze

Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBV.

§ 12 Kehrichtbeseitigung

Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Übergabe einzurichten.

§ 13 Gestaltung der Umgebungsflächen

Die definitiven Angaben über Wege, Spielwiesen, Besucherparkplätze und Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern werden im Baugesuchsverfahren im Umgebungsplan festgelegt. Dachflächen werden extensiv begrünt.

§ 14 Gefahrenkarte

Gemäss dem Technischen Bericht vom 26.01.2007 und der Gefahrenkarte IST-Zustand vom 30.01.2007 (Plan Nr. 22716/1) besteht für die Parzellen GB Nr. 595 / 1865 eine mittlere Gefährdung. Nach Umsetzung der Massnahmen, gemäss Gefahrenkarte SOLL-Zustand vom 30.01.2007 (Plan Nr. 22716/2), gibt es für die Parzellen GB Kat. Nr. 595 / 1865 eine teilweise Restgefährdung. Die minimalen Restrisiken sind mit entsprechenden sekundären Massnahmen im Baugesuchsverfahren zu lösen.

§ 15 Ausnahmen

Die Baukommission kann 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 achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 16 Inkrafttreten

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