

GESTALTUNGSPLAN

Untere Dünnernstrasse

GEMÄSS § 14, 44, 45, UND 133 PBG VOM 03.12.1978

SONDERBAUVORSCHRIFTEN AUFLAGEEXEMPLAR

WEITERE BESTANDTEILE DES
GESTALTUNGSPLANES:

SITUATIONSPLAN 1: 200

SCHNITT A-A 1: 200 (orientierend)

SCHNITT B-B 1: 200 (orientierend)

Öffentliche Auflage vom 18.07.14 – 18.08.14

Wangen bei Olten, 05.06.2014

Gemeinderat

Öffentliche Planaufgabe vom bis

Genehmigung am

Für die Richtigkeit:

Wangen bei Olten, den

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Der Regierungsrat:

RRB Nr.

Der Staatsschreiber:

Publikation im Amtsblatt Nr. ... vom

§ 1

ZWECK DES GESTALTUNGSPLANES

Der Zweck des Gestaltungsplanes Untere Dünnerstrasse auf der Parzelle GB Nr. 396 der Gemeinde Wangen bei Olten umfasst:

- Die rationelle Nutzung der Parzelle entlang der Unteren Dünnerstrasse.
- Gewährleistung entsprechender Nutzungen im Sinne einer zweckmässigen Gebietsentwicklung
- Aufzeigen, in welchem Umfang die Nutzungsarten vorgesehenen, wie sie angeordnet und erschlossen sind
- Sicherstellen einer gebührenden Rücksichtnahme auf die landschaftliche Situation

§ 2

BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANES

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1:200 vom 05.06.2014
- Sonderbauvorschriften vom 05.06.2014

§ 3

GELTUNGSBEREICH

Der Gestaltungsplan sowie die Sonderbauvorschriften betreffen das im Plan als Geltungsbereich bezeichnete Gebiet.

§ 4

STELLUNG ZUR BAUORDNUNG

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

§ 5

NUTZUNGEN

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Gewerbe- und Wohnzone GW. Es wird der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.

Baufeld A Hochbauten

Im Baufeld A sind Hochbauten mit 3 Geschossen für einen Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb mit betriebsnotwendigen Nebenräumen zulässig. Der Wohnanteil beträgt maximal 50%.

Baufeld B Vordach/ Balkone:

Beidseits des Baufelds A sind im Bereich des Baufelds B Vordächer oder Balkone ohne Abstützung zulässig.

Baufeld C Materialboxen:

Im Baufeld C sind fixe Materialboxen zugelassen.

Baufeld D Passerellenturm:

Das Baufeld D ist für die Erstellung eines Passerellenturms mit Treppenanlage und Personenaufzug für Fussgänger und Velofahrende vorgesehen.

Baufeld E Passerelle:

Im Baufeld E ist eine Passerelle für Fussgänger und Velofahrende zulässig.

Bereich Parkplätze ungedeckt:

In diesem Bereich ist die Erstellung von insgesamt 22 ungedeckten Parkplätzen für Motorfahrzeuge zulässig.

Bereich Trottoir:

Dieser Bereich ist als Vorzone zum Baufeld D Passerellenturm für Fussgänger als befestigte Zirkulationsfläche freizuhalten. In diesem Bereich können temporär, bis zur Realisierung der Passerelle, zwei Einzelbäume gepflanzt werden. Ebenso kann die Einfriedung/ Zaun temporär, bis zur Realisierung der Passerelle auf der anschliessenden Flucht durchgezogen werden

Bereich versiegelte Fläche:

In diesem Bereich ist eine Versiegelung der Oberfläche zulässig.

Bereich unversiegelte Fläche:

In diesem Bereich ist eine Versiegelung der Oberfläche nicht gestattet. Die Oberfläche muss sickertfähig sein.

Bereich Grünflächen:

Diese Bereiche sind für gestaltete Grünflächen vorzusehen und dürfen nicht versiegelt werden.

Einzelbäume:

An den so bezeichneten Orten sind Einzelbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Sie müssen unter Schnitt gehalten werden. Die exakte Positionierung ist richtungsweisend dargestellt. Die Anzahl ist verbindlich.

§ 6

GESCHOSSIGKEIT

Baufeld A Hochbauten

Die Hochbauten dürfen maximal dreigeschossig sein. Zulässig ist eine Gebäudehöhe von 10.50m. Die minimale Kote Erdgeschoss liegt bei 411.90m ü.M., diejenige des Dachrands bei maximal 422.40m ü.M. Attikageschosse über dem dritten Geschoss sind nicht zulässig.

Baufeld B Vordach / Balkone:

Zulässig ist eine maximale Höhe des Dachrands der Vordächer bzw. der Balkone von 422.40m ü.M. Auf der Nordseite zur Entlastungsstrasse muss auf einer Breite von 3.00m ab Parzellengrenze eine lichte Höhe von 4.20m zu Unterhaltungszwecken dauerhaft freigehalten werden.

Baufeld C Materialboxen:

Zulässig sind eingeschossige Materialboxen mit einer maximalen Höhe von 3.00m. Die maximale Kote der Oberkante Materialboxen liegt auf 414.90m ü.M.

Baufeld D Passerellenturm:

Zulässig ist ein dreigeschossiger Turmbau mit technisch bedingter Überfahrt und einer Gebäudehöhe von 15.00m. Die maximale Kote des Dachrands liegt auf 426.90m ü.M.

Baufeld E Passerelle:

Die Unterkante der Passerelle liegt bei einer minimalen Kote von 420.00m ü.M., die maximale Kote bei 424.00m ü.M..

§ 7

AUSNUTZUNG

Baufeld A Hochbauten:

Die maximale Bruttogeschossfläche auf dem Baufeld A beträgt 2'150m²; die maximalen Ausdehnungen ergeben sich aus den Baufeldabmessungen gemäss Gestaltungsplan.

Baufeld C Materialboxen:

Die maximale Bruttogeschossfläche auf dem Baufeld C beträgt 230m²; die maximalen Ausdehnungen ergeben sich aus den Baufeldabmessungen gemäss Gestaltungsplan.

Baufeld D Passerellenturm:

Die maximale Gebäudegrundfläche (GGF) im Baufeld D beträgt 70m²; die maximalen Ausdehnungen ergeben sich aus den Baufeldabmessungen gemäss Gestaltungsplan.

§ 8

GESTALTUNG

Baufeld A Hochbauten:

Der Gebäudekörper soll als einheitlich gestalteter, zusammenhängender, solider Baukörper in Erscheinung treten. Hallenbauten sind zulässig, provisorische Anlagen, wie Zelte oder ähnliches sind nicht zulässig. Das Störfallrisiko durch die SBB-Eisenbahnlinie, die ERO und des ESSO-Gasdepots ist in die Gebäudeplanung miteinzubeziehen.

Die Dachform ist frei. Technische Dachaufbauten dürfen das Dachniveau um maximal 1.50 m überragen und höchstens eine Grundfläche von 15m² belegen. Die Aufbauten müssen mindestens 2.00 m von der Gebäudeflucht zurück versetzt werden. Die Materialisierung ist frei.

Dachaufbauten für die Energiegewinnung dürfen, sofern sie das Gesamtbild des Gestaltungsplangebietes nicht beeinträchtigen und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben in Absprache mit den zuständigen kommunalen Behörden 80% der Dachfläche belegen und das Flachdachniveau um maximal 1.00 m überragen. Die Aufbauten müssen mindestens 2.00 m von der Gebäudeflucht zurück versetzt werden.

Baufeld B Vordach/ Balkone:

Die Vordächer sollen architektonisch mit dem Hauptbaukörper eine Einheit bilden und sind in Gestaltung und Materialisierung auf diesen abzustimmen. Für die Eindeckung des Vordachbereichs müssen solide Materialien verwendet werden – textile Bspannungen sind nicht zulässig. Balkone dürfen überdacht, jedoch nicht abgestützt sein. Loggien sind zulässig.

Baufeld C Materialboxen:

Die Materialboxen sollen als einheitlich gestaltete, solide Baukörper in Erscheinung treten. Fertigbetonelemente sind zulässig. Die Boxen dürfen teilweise gedeckt sein.

Baufeld D Passerellenturm:

Die Gestaltung und Materialisierung des Passerellenturms ist im Baubewilligungsverfahren zu klären.

Baufeld E Passerelle:

Die Gestaltung und Materialisierung der Passerelle ist im Baubewilligungsverfahren zu klären.

Dachflächen:

Sämtliche Dachflächen von Flachdächern sind extensiv zu begrünen.

Entwässerung:

Die Entwässerung von Balkonen und ähnlichem hat über die Schmutzwasserkanalisation zu erfolgen.

§ 9

FREIRÄUME

Die im Gestaltungsplan bezeichneten Grünflächen sollen bepflanzt und unterhalten werden.

Als Einzelbäume sind standortgerechte, kleinkronige und vorwiegend einheimische Baumarten zu verwenden und unter Schnitt zu halten.

Eine Einfriedung in Form eines Zauns ist mit einer maximalen Höhe von 2.00m um das im Gestaltungsplan bezeichnete Gebiet zulässig.

Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Plan der Umgebungsgestaltung für den gesamten Geltungsbereich zur Prüfung vorzulegen.

§10

KLEINBAUTEN

Kleinbauten sind ausserhalb der Baufelder A bis E im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

§11

ERSCHLIESSUNG

Die Erschliessung hat ausschliesslich ab der Unteren Dünnerstrasse zu erfolgen. Es darf nicht rückwärts auf diese ausgefahren werden.

§12

ABSTELLPLÄTZE

Offene Parkplätze sind ausschliesslich innerhalb des auf dem Gestaltungsplan markierten Bereichs zulässig.

§13

PASSERELLE

Die Ausgestaltung der Passerelle und des Passerellenturms sind zum heutigen Zeitpunkt noch nicht restlos definiert und sollen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geklärt werden. Im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans Untere Dünnerstrasse soll die Positionierung der Passerelle und des Turms räumlich gesichert werden.

§14

ENERGIE

Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ist für das Baufeld A ein Energiekonzept auszuarbeiten. Dabei sind die heutigen und die künftigen Gebäude gesamthaft und mit einer grösstmöglichen Anwendung von erneuerbaren Energien zu beurteilen.

§15

HOCHWASSERSCHUTZ

Das Gestaltungsplangebiet liegt nach Bauzonenplan knapp ausserhalb des Gefährdungsbereichs gemäss Gefahrenkarte in einem Gebiet mit geringer Gefährdung. Um der Nähe zur Dünnerstrasse und dem entsprechenden Gefährdungsbild Rechnung zu tragen, legt der Gestaltungsplan für das Baufeld A Hochbauten eine minimale Höhe der Erdgeschosskote von 411.90m ü.M. fest. Somit wird eine Überhöhung gegenüber den bestehenden Koten der Unteren Dünnerstrasse im Bereich des Baufelds A erreicht.

Der Umschlag und die Lagerung bedeutender Mengen wassergefährdender Stoffe sind untersagt.

§16

LÄRMSCHUTZ

Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte mittels Lärmgutachten auszuweisen.

§17

AUSNAHMEN

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren betrieblichen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn die Grundsätze des Gestaltungsplankonzepts erhalten bleiben, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§18

INKRAFTTRETEN

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Wangen bei Olten, 05. Juni 2014