



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
DES
REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN
VOM

25. August 1953.

Nr. 3471.

Das Baureglement der Einwohnergemeinde Wangen bei Olten vom 23. Januar 1925 enthielt bisher keine Bestimmungen über die Höhe der Bauten. Mit dem Inkrafttreten des neuen kantonalen Normalbaureglementes am 1. August 1951 wurde aber die Bauhöhe von Rechts wegen auf $2\frac{1}{2}$ Stockwerke beschränkt, sofern es sich nicht um eine bauliche Dominante nach § 16 lit. c handelt oder das Gemeindebaureglement eigene, weitergehende Vorschriften aufstellt und zur Aktualisierung dieser Vorschriften einen Bebauungsplan besteht. Ebenfalls fehlten Normen für die Schaffung von Zonen und den Erlass spezieller Bauvorschriften im Sinne von § 7, Ziff. 5, 6 und 7 des kantonalen Baugesetzes. Als Vorortsgemeinde von Olten zeigte sich aber für Wangen bei Olten schon seit längerer Zeit die dringende Notwendigkeit, in gewissen Dorfgebieten über $2\frac{1}{2}$ Geschosse hoch zu bauen und spezielle Bauvorschriften aufzustellen. Da die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten die Ausarbeitung eines neuen Baureglementes der in diesem Sommer neu zu bestellenden Baukommission übertragen will, regte das kantonale Bau-Departement eine Uebergangsordnung in dem Sinne an, dass das geltende Baureglement durch einen § 12^{bis} ergänzt wird, der folgenden Wortlaut enthält:

Abs. 1: "Die Gemeinde kann Vorschriften erlassen im Sinne von § 7 Ziff. 5, 6 und 7 des kant. Baugesetzes."

Abs. 2: "Diese Vorschriften können auch in Bebauungsplänen aufgenommen werden."

Diese Vorlage wurde der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 22. Mai 1953 unterbreitet; die Gemeindeversammlung stimmte ihr zu. Diese Ergänzung des Baureglementes von Wangen bei Olten genügt vorübergehend den Bedürfnissen für ein zeitgemässes Bauen in einer grösseren Vorortsgemeinde. Der neue § 12^{bis} des Baureglementes von Wangen bei Olten ist deshalb vom Regierungsrat zu genehmigen. Damit erhält die im Regierungsratsbeschluss Nr. 633 vom 6. Februar 1951 genehmigte Zonenordnung die nach dem bundesgerichtlichen Entscheide vom 11. Juli 1951 i.S. Hektor Lerch und Konsorten gegen die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten und den Regierungsrat des Kantons Solothurn geforderte

Rechtsgrundlage, sodass der Industriezone von Wangen bei Olten mit der Publikation dieses Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt zwingende Wirkung zukommt.

Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten legt gleichzeitig einen Bebauungsplan zur Genehmigung vor, wonach nördlich der Hauptstrasse in einem Gebiet vom Gasthaus zum Ochsen bis zur Liegenschaft des Herrn Max Ingold eine 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbe und im Gebiet des alten Schulhauses - Pfarrhaus - Kirche eine Grünzone geschaffen werden soll. Die Planaufgabe vom 26. Juni bis zum 26. Juli 1953 wurde im Amtsanzeiger für das Gäu publiziert. Eine einzige Einsprache wurde von Herrn Louis Frey-Roth in Wangen bei Olten eingereicht. Herr Louis Frey macht in seiner Einsprache geltend, der vorgesehene minimale Grenzabstand von 4 m genüge für Häuser mit einer Fassadenlänge von über 12 m nicht. Der Gemeinderat hiess diese Einsprache gut und beschloss, die Bauabstände an einer spätern Gemeindeversammlung für das ganze Gebiet der Gemeinde festzulegen. In diesem Sinne billigte die ausserordentliche Gemeindeversammlung vom 10. August 1953 die 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbe und die Grünzone ohne Gegenstimme. Die Aufnahme eines Vorbehaltes über die Bauabstände wurde im Bebauungsplane unterlassen, obwohl die Regelung der Abstände als wesentlicher Bestandteil der getroffenen Ordnung aufzufassen ist.

Materiell ist gegen den zur Genehmigung unterbreiteten Zonenplan nichts einzuwenden. Hingegen bedürfen der Beschluss über die Grenzabstände und die planliche Darstellung der gefassten Beschlüsse im Bebauungsplan gewisser Präzisierungen, die der Regierungsrat nach § 216 des kantonalen Gemeindegesetzes von sich aus fassen kann. Der Beschluss des Gemeinderates über die Erledigung der Einsprache des Herrn Louis Frey darf nicht dazu führen, dass in der 3-geschossigen Wohnzone die Grenzabstände nach Art. 30 des Baureglementes von Wangen bei Olten bloss 3 m betragen. Es entspricht sicher dem Willen des Gemeinderates und der Gemeindeversammlung von Wangen bei Olten, dass für Neubauten in diesem Gebiet genügende Grenz- und Gebäudeabstände gewahrt werden sollen. Im Bebauungsplan über die 3-geschossige Wohnzone ist deshalb der Vorbehalt über die Bestimmung der Abstände anzubringen. Dabei betrachtet es der Regierungsrat als selbstverständlich, dass bis zur Schaffung der generellen Ordnung, wie sie vom Gemeinderat und von der Gemeindeversammlung vorgesehen sind, im konkreten Fall seine Richtlinien vom 17. Juli 1953 über die durch die Geschoszahl bedingten Gebäudeabstände beachtet werden.

Nach dem solothurnischen Baugesetz kann den rechtlichen Bestimmungen, die ein Bebauungsplan in graphischer Darstellung wiedergibt, verschiedene Bedeutung zukommen. So sind Einteilungen in Wohn-, Industrie- und Gewerbezone zwingenden Rechts, während die land- und forstwirtschaftlichen Zonen und die grösseren Grünzonen nach § 9 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes nur programmatischen Charakter haben. Weist ein und derselbe Plan solche verschiedene Bestandteile auf, so muss in der Legende die materiellrechtliche Folge der im Bebauungsplan niedergelegten Vorschriften klar zum Ausdruck kommen. Die Gemeinde Wangen bei Olten wird deshalb verhalten, auf dem zur Genehmigung vorgelegten Bebauungsplan folgende Legende anzubringen:

"WG 3: Wohnzone mit Gewerbe gemäss § 7 Ziff. 7 des kant. Baugesetzes; zulässige Stockwerkzahl: im Maximum 3; Gebäudeabstände: Sonderregelung vorbehalten."

"Grünzone: Rechtsfolgen gemäss § 9 Abs. 2 des kant. Baugesetzes."

Es wird

beschlossen:

1. Der Aufnahme eines § 12^{bis} in das Baureglement von Wangen bei Olten vom 23. Juni 1925 wird die Genehmigung erteilt.

2. Der von der Gemeindeversammlung am 10. August 1953 beschlossene Bebauungsplan für die Schaffung einer 3-geschossigen Wohnzone mit Gewerbe und einer Grünzone wird genehmigt.

3. In den nach Ziff. 2 genehmigten Bebauungsplan ist folgende Legende aufzunehmen:

"WG 3: Wohnzone mit Gewerbe gemäss § 7 Ziff. 7 des kant. Baugesetzes; zulässige Stockwerkzahl: im Maximum 3; Gebäudeabstände: Sonderregelung vorbehalten."

"Grünzone: Rechtsfolgen gemäss § 9 Abs. 2 des kant. Baugesetzes."

4. Die Ergänzung des Baureglementes und der genehmigte Bebauungsplan treten mit der Publikation im Amtsblatt in Rechtskraft. Frühere, vom Regierungsrat genehmigte Bebauungspläne werden, soweit sie mit dem hierortigen in Widerspruch stehen, ausser Rechtskraft gesetzt.

5. Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten wird Verhalten, je ein Exemplar des genehmigten Bebauungsplanes auf Leinwand aufgezogen dem kantonalen Tiefbauamt, dem kantonalen Hochbauamt und dem

Kreisbauamt II zuzustellen.

Genehmigungstaxe	Fr. 50.--
Publikationskosten	" 14.50

Total

Fr. 64.50 (Staatskanzlei Nr. 653) P.
=====

Der Staatsschreiber:



Bau-Departement (3), Rubr. 78.2.3/4, mit Akten.

Kantonales Tiefbauamt (3), mit 1 Plan.

Kantonales Hochbauamt.

Kreisbauamt II.

Jur. Sekretär des Bau-Departementes (3).

Finanzverwaltung (2).

Ammannamt der Einwohnergemeinde Wangen bei Olten (4), mit Akten.
und 1 Plan.

Amtsblatt (2) (Ziff. 1 und 2 des Dispositivs).