

Gestaltungsplan "Zentrum Südwest; Baufeld B1b u. A4" mit Sonderbauvorschriften

Auflageexemplar: Stand 16.06.2017

Genehmigungsinhalt

-  Gestaltungsplanperimeter / Geltungsbereich
-  Gestaltungsbaulinie
-  Baubereich für Hauptgebäude
-  Baubereich für Einstellhalle
-  Bereiche für Besucherparkplätze, Wege und Plätze. Die genaue Lage wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.
-  Grünfläche. Die genaue Lage wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.
-  Mögliche Bepflanzung (richtungsweisend verbindlich)
-  Bereich neue Ein- und Ausfahrt / Durchfahrt Einstellhalle

Orientierungsinhalt

-  Mögliche Hauptgebäude
-  Mögliche auskragende Balkonbereiche
-  Mögliche Nebengebäude wie z.B. Pergola, Eingangsvordächer usw.
-  geplante Mutation

Öffentliche Planaufgabe vom: 14. Juli 2017 bis: 14. August 2017

Genehmigt vom Gemeinderat: 03. Juli 2017

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

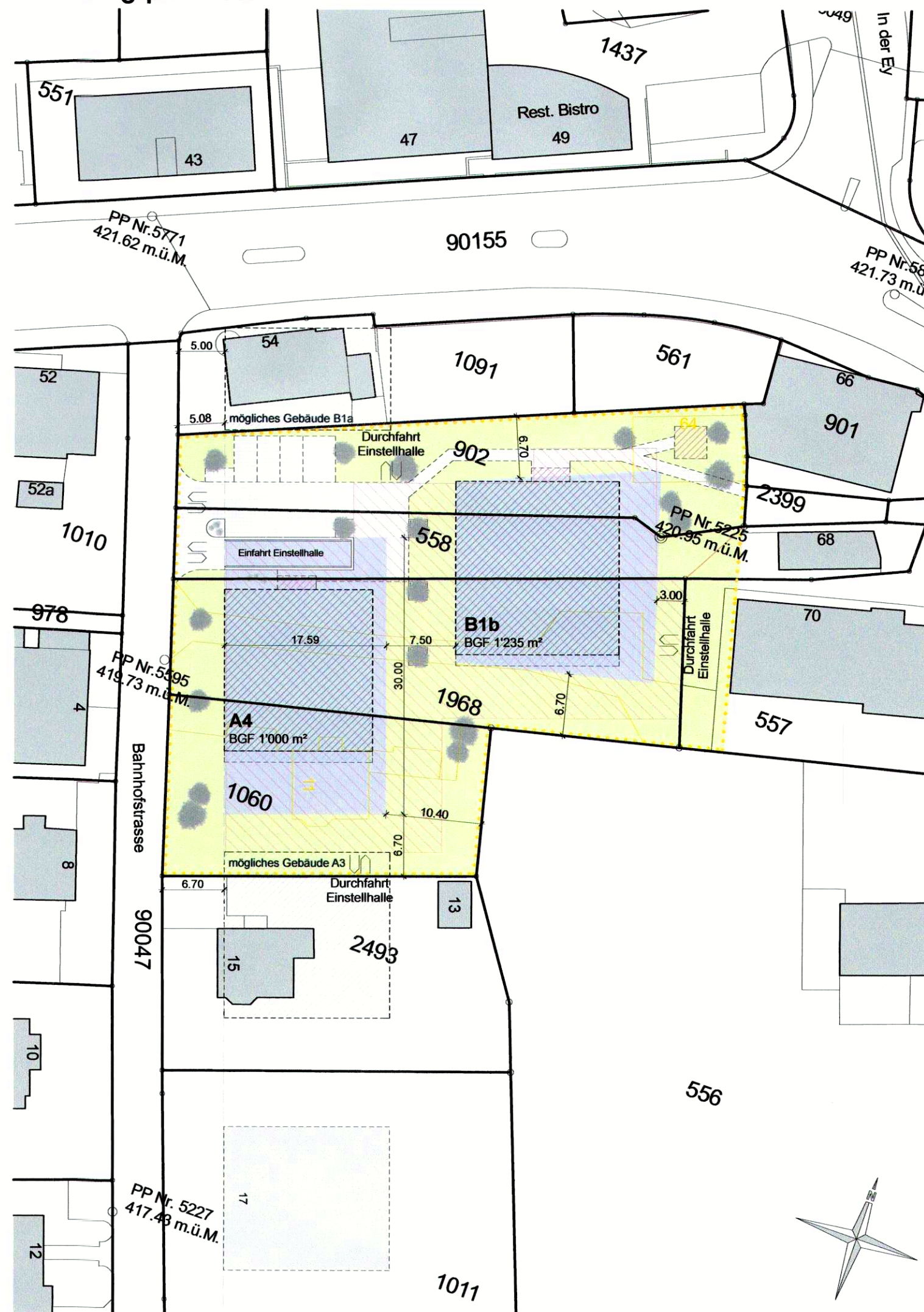
Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB: 1910

vom: 21. Nov. 17 Der Staatsschreiber:

publiziert im Amtsblatt Nr.: 1-2 vom: 12. Jan. 2018

Gestaltungsplan 1:500



Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Der Gestaltungsplan "Zentrum Südwest; Baufeld B1b u. A4" stützt sich auf das behördenverbindliche Richtkonzept "Zentrum Südwest" und die vom Gemeinderat genehmigte Konzeptänderung vom Dez. 2015. Vorgesehen ist eine Überbauung von Punkthäusern in einem parkartigen, zusammenhängenden Aussenraum. Der gestalterische Ansatz erinnert an die ursprüngliche Wiese mit Bäumen und einzelnen Bauten. Der Gestaltungsplan schafft für den nordwestlichen Bereich von Zentrum Südwest die rechtliche Basis für die Erstellung einer Überbauung.

§ 2 Geltungsbereich

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

§ 3 Stellung zur Bauordnung

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

§ 4 Baubereiche

Die maximale Ausdehnung der Baukörper ergibt sich aus dem im Plan eingetragenen Baubereich. Dieser darf nicht überschritten werden. Ausnahme bilden Nebengebäude, diese dürfen unter Einhaltung der kantonalen Grenzabstände ausserhalb des Baubereichs platziert werden.

Gegenüber nicht in den Perimeter einbezogenen Grundstücken gelten gegenseitig die kantonalen Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften. Abweichungen sind mit Dienstbarkeiten zu regeln und im Grundbuch einzutragen.

Unterirdische Bauten, Schächte oder Aussentreppen zu den Untergeschossen sind auch ausserhalb des Baubereichs erlaubt.

§ 5 Gestaltungsbaulinie

Das Gebäude A4 muss zwingend an die Gestaltungsbaulinie gebaut werden.

§ 6 Vollgeschosse / Gebäudehöhe

Im Baubereich sind Gebäude mit 4 Vollgeschossen zulässig. Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zulässig. Die Gebäudehöhe darf max. 13.50m betragen.

§ 7 Ausnützung

Die BGF wird pro Gebäude ausgewiesen.
Gebäude B1b 1'235 m²
Gebäude A4 1'050 m²

§ 8 Gestaltung

Die Bauten sind mit Flachdächern zu realisieren. Diese sind, wo nicht begehbar und mit Ausnahme von Nebengebäuden oder Kleinbauten, zu begrünen.

Fassadenelemente, wie Balkone und Vordächer, dürfen ohne Abstützungen 1.20m über die Hauptgebäude hinaus ragen.

§ 9 Erschliessung Allgemein

Die Erschliessung erfolgt über die Bahnhofstrasse im nordwestlichen Teil.

Die Einstellhalle soll Richtung Parzelle 557, 1091 und 2493 erweiterbar sein.

Allfällige notwendige Dienstbarkeiten sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

§ 10 Parkbereich, Grünbereich

Der Grünbereich ist ein parkähnlicher, offener Aussenraum in dem Punktbauten realisiert werden. Die Umgebungsbereiche sind im Sinn eines Parks zu bepflanzen.

Bauliche Massnahmen und Abtrennungen von privaten Bereichen (im speziellen den Wohnungen zugeordnet) müssen sich in die Parklandschaft einfügen.

Wege und Plätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu erstellen.

§ 11 Parkplätze

Die Parkplätze für die Nutzung innerhalb des Perimeters sind in bedarfsgerechter Anzahl in der Einstellhalle zu erstellen.

Die Besucherparkplätze können im nordwestlichen Teil angeordnet werden. Diese sollen mit einer Bepflanzung aufgelockert werden um den parkähnlichen Charakter zu erhalten.

Die Anzahl Parkplätze richten sich nach den kantonalen Vorschriften und müssen mit den Baugesuchsunterlagen nachgewiesen werden.

§ 12 Ausnahmen

Die Baukommission kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und von einzelnen Punkte der Sonderbestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 13 Inkrafttreten

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