

# Gestaltungs- und Erschliessungsplan Rickenbacherfeld Südwest

Sonderbauvorschriften



01. Dezember 2017

Vom Regierungsrat durch heutigen  
Beschluss Nr. *140* genehmigt.  
Solothurn, den *20. Febr. 2018*  
Der Staatsschreiber:



*A.F.*

Publikation im Amtsblatt

Nr. *11* vom *16.11.12* *2018*

Auftrag	Gestaltungs- und Erschliessungsplan Rickenbacherfeld Südwest
Auftraggeber/in	W. Thommen AG Architekten & Planer, Ziegelackerstrasse 5, 4603 Olten
Auftragnehmer/in	Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn
Projektleiter/in	Planteam S AG, Martin Eggenberger, 032 622 42 45, martin.eggenberger@planteam.ch
Mitarbeit	Planteam S AG, Kristina Noger, 041 469 44 51, kristina.noger@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Dateiname	wan_RickenbacherfeldSuedwest_SBV

## I. Einleitende Bestimmungen

### § 1

Zweck und  
Qualitätssicherung

<sup>1</sup>Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan Rickenbacherfeld Südwest soll eine Bebauung ermöglichen, welche

- attraktive Wohnungen im Park schafft,
- die gestalterischen Ideen gemäss übergeordneten Gestaltungskonzepts „Rickenbacherfeld“ umsetzt und die bestehende Topografie des Hanges durch Terrassierungen und Stützmauern aufnimmt,
- die einen gestalterischen Abschluss des Siedlungsrandes im Westen durch eine Umsetzung des Grünraums mit Erschliessungsweg sicherstellt,
- die künftige Erschliessung der Überbauung im Nordosten sichert.

### § 2

Geltungsbereich,  
Bestandteile und  
Grundlagen

<sup>1</sup>Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan sowie die Sonderbauvorschriften gelten für den im Plan dargestellten «Perimeter Genehmigungsinhalt».

<sup>2</sup>Bestandteile des Gestaltungs- und Erschliessungsplans sind der Situationsplan, Schnitte und Sonderbauvorschriften.

<sup>3</sup>Soweit im Gestaltungs- und Erschliessungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Wangen bei Olten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

## II. Baufelder

### § 3

Baufelder

<sup>1</sup>Hochbauten sind nur innerhalb der Baufelder 1-3 zulässig.

<sup>2</sup>In den Baufeldern 1-3 sind folgende Gebäudemasse zulässig:

- a) Die Höhenlage der Erdgeschoss ergibt sich aus den im Plan festgelegten Koten (in m ü.M.).
- b) Die Geschossezahlen sind in der Legende des Plans festgelegt. Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht erlaubt.
- c) Die Gebäudehöhen ergeben sich aus den im Plan festgelegten Koten (in m ü.M.). Reine Liftschachtüberfahrten sind darüber hinaus zulässig.
- d) Die zulässige AZ beträgt 0.84. Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt 6'022 m<sup>2</sup>, pro Haus 2'007 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup>Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Treppen usw. dürfen das einfache Volumen maximal 0.5 m überragen.

<sup>4</sup>Das Baufeld 4 definiert den Bereich für unterirdische Bauten, Nutzungen wie Tiefgarage, Keller, Technikraum, Kellerabgänge und Treppenzugänge zu den

Tiefgaragen sind zulässig. Diese Nutzungen befinden sich unter der Erdoberfläche und zählen weder als Vollgeschoss noch zur anrechenbaren BGF.

Die Fläche oberhalb der Tiefgarage ist als Teil der Gesamtanlage der Umgebung (inklusive Begrünung und Anlage von Erschliessungsflächen über der Tiefgaragendecke) zu gestalten.

#### § 4

Grenzabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind durch die Baufelder im Plan festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner dinglichen Rechte (wie z.B. Dienstbarkeiten). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind gemäss KBV einzuhalten.

#### § 5

Gestaltung

<sup>1</sup>Hauptbauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass untereinander und zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung im Sinne von § 1 entsteht. Die architektonischen Gestaltungselemente sind in ihrer Vielfalt zu minimieren.

<sup>2</sup>Die Bauten sind mit Flachdächern auszuführen und extensiv naturnah mit einheimischen standortgerechten Pflanzenarten zu begrünen.

<sup>3</sup>Der Baubehörde ist im Baubewilligungsverfahren ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.

<sup>4</sup>Die Baubehörde kann Fachleute zur Beurteilung der Baugesuche beziehen.

### III. Aussenbereiche

#### § 6

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baufelder

<sup>1</sup>Die Anlagen und Flächen ausserhalb der Baufelder 1-3 sind im Sinne eines Parks zu gestalten. Der Aussenbereich zeichnet sich aus durch freistehende Hochstamm-Bäume (Solitäräume oder kleinere Baumgruppen) und grossflächige Grünflächen (Rasen, Wiese, Pflanzfläche). Befestigte Umgebungsflächen dienen der Erschliessung und dem Aufenthalt.

<sup>2</sup>Eine durchgehende Durchwegung der Parzelle ist zu gewährleisten.

<sup>3</sup>Zulässig sind Anlagen wie Plätze und Wege.

<sup>4</sup>Ausserdem zulässig sind eingeschossige offene Nebenbauten wie Pergolas und dergleichen. Die Gebäudegrundfläche von besagten Nebenbauten darf nicht mehr als 15 m<sup>2</sup> pro Baufeld betragen, sofern sie privat genutzt werden. Wird eine dieser Nebenbauten als gemeinschaftlich genutzter Siedlungstreffpunkt in Form einer Pergola vorgesehen, so darf deren Fläche 30 m<sup>2</sup> betragen.

#### § 7

Hochstamm-Bäume

<sup>1</sup>Die im Plan dargestellten «neuen Hochstamm-Bäume» sind zu pflanzen. Die Anzahl und Lage sind im Gestaltungsplan richtungsweisend verbindlich darge-

stellt. Als Baumarten für die Hochstamm-Bäume „Grünraum“ und die Hochstamm-Bäume „Strassenbaum“ sind standortgerechte, einheimische Bäume zu verwenden. Die Baumarten der Hochstamm-Bäume „Parkbaum“ können auch standortgerechte, nichteinheimische Baumarten umfassen.

<sup>2</sup>Standort, Art und Grösse der Bäume werden von der Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

## § 8

Höhenkoten für neu gestaltetes Terrain

<sup>1</sup>Der Übergang von der Parzelle zum bestehenden Terrain erfolgt durch Terrassierungen mit Mauern und begrünte Böschungen. Die Mauern sind als Sichtbetonmauern zu gestalten. Die Mauern sind ohne Geländer zu bauen, die maximale Höhendifferenz beträgt daher 1 m.

<sup>2</sup>Im Süden wird der Niveauunterschied zur Erschliessungsstrasse im Anschluss an die Tiefgarage durch eine Böschung und Stützmauern aufgefangen. Die Böschung ist zu begrünen. Die sichtbare Höhe der Stützmauern darf 1 m nicht überschreiten. Das Geländer zur Absturzsicherung im Bereich der Rampe und Treppe muss eine (möglichst) transparente Ausprägung haben.

<sup>3</sup>Der Anschluss an das bestehende Terrain an der nördlichen Parzellengrenze ist durch Stützmauern gemäss dem übergeordneten Gesamtkonzept „Rickenbacherfeld“ zu gewährleisten. Die Lage der Terrassierungsmauer sowie deren Höhenkoten OK sind im Plan dargestellt, wobei die Lage leicht verschoben werden kann.

<sup>4</sup>Die im Plan eingetragenen Koten «neu geplantes Terrain» sind bezüglich Höhe +/- 50 cm einzuhalten. Sie können in kleinen Bereichen überschritten werden (z.B. Spielhügel). Im Übrigen sind Terrainveränderungen auf das absolute Minimum zu beschränken.

## § 9

Umgebungsgestaltungsplan

<sup>1</sup>Im Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Aus diesem müssen insbesondere mindestens ersichtlich sein:

- a) Definitive, präzise Gestaltung des Terrains (Stützmauern, Rampen, Böschungen usw.) mit den notwendigen Höhenangaben.
- b) Die Gestaltung und Ausstattung der Verkehrs-, Eingangs- und der Ausenaufenthaltsbereiche.
- c) Standorte, Art und Grösse der Bäume und weiterer Bepflanzungen.
- d) Die Lage und Gestaltung von Entsorgungseinrichtungen (Container, Mulden, Versickerung usw.).
- e) Der Abholplatz der Müllabfuhr.
- f) Die möglichen Etappierungsstufen bei der Umgebungsgestaltung. Mögliche Etappierungsstufen sind:
  - (1) Parzelle ohne bebaute Nachbargrundstücke
  - (2) Realisierung der Grünverbindung an der westlichen Parzellengrenze

- (3) Realisierung der Erschliessung der Parzelle 1186 im Nordosten im dafür vorgesehenen Freihaltebereich (inkl. Terrainangleichung, Terrassierungsmauern, Wegeverbindung).

<sup>2</sup>Zur Erstellung des Umgebungsplans ist ein/e Landschaftsarchitekt/in beizuziehen.

## IV. Erschliessung, Parkierung, Entsorgung, Energie

### § 10

Erschliessungsstrasse,  
Bereich für Tiefgarage,  
öffentlicher Weg

<sup>1</sup>Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets, sowie die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage erfolgt ab der H5 über eine öffentliche Strasse westlich der Parzelle 705 (Landi) direkt in die Tiefgarage. Bis zur weiteren baulichen Entwicklung befindet sich ein Wendepunkt am Ende der Strasse.

<sup>2</sup>Tiefgaragen sind im Baufeld 4 zulässig. Die Verkehrssicherheit insbesondere der Fussgänger ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen.

<sup>3</sup>Der im Plan dargestellte Weg an der westlichen Parzellengrenze ist Teil eines zukünftigen Grünraums mit übergeordneter, öffentlicher Wegeverbindung von der Dorfstrasse in den Wald, zu den Tennisplätzen und dem angrenzenden Naherholungsgebiet. Die Realisierbarkeit des Grünraums inklusive Erschliessungsweg muss sichergestellt werden.

<sup>4</sup>Die oben genannten und im Plan dargestellten Erschliessungsanlagen sind mit minimalen Abmessungen und im Sinn des Parks möglichst in die Umgebung integriert zu gestalten.

<sup>5</sup>Auf der Ostseite ist eine Erschliessungsstrasse in Nord-Südrichtung mit Gegenverkehr zu realisieren. Die Strassenbreite beträgt mindestens 5,0m, auf der Westseite der Erschliessungsstrasse befindet sich ein Trottoir von mind. 1,5m Breite, auf der Ostseite ist ein Bankett von mind. 0,5m zu erstellen. Die Erschliessungsstrasse in Nord-Südrichtung mit Gegenverkehr ist gleichzeitig Anschlusspunkt für die Erschliessung des Gestaltungs- und Erschliessungsplans „Rickenbacherfeld-Nordost“.

### § 11

Parkplätze

<sup>1</sup>Die Parkplätze sind in bedarfsgerechter Anzahl zu erstellen; diese richtet sich nach § 42 Anhang IV KBV.

<sup>2</sup>Die im Plan dargestellten 12 Parkplätze für Besucher können oberirdisch erstellt werden, die übrigen sind in Tiefgaragen zu erstellen.

### § 12

Veloabstellplätze

Im Baubewilligungsverfahren sind genügend Abstellplätze (gedeckte und ungedeckte) für Velos nachzuweisen.

**§ 13**

Container

Der Stellplatz für die Container befindet sich in der Tiefgarage. Am Tag der Leerung können die Abfallcontainer auf den im Plan markierten Abholplatz gestellt werden. Die genaue Lage und Abmessung des Abholplatzes wird im Baugesuchsverfahren definiert.

**§ 14**

Versickerung

Meteorwasser muss soweit möglich zur diffusen (flächigen) Versickerung oder Verdunstung gebracht werden.

**§ 15**

Energie

<sup>1</sup>Im Baugesuch ist nachzuweisen, dass die Bauweise mindestens den Anforderungen des Minergie-Standards entspricht.

<sup>2</sup>Für ein Bauprojekt, welches den Anforderungen von Minergie-P entspricht, wird ein Ausnützungsbonus von 5% gewährt.

<sup>3</sup>Die Nutzung erneuerbare Energien, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern ist zulässig und zu fördern.

## V. Ausnahmen und Inkrafttreten

**§ 16**

Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung 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.

**§ 17**

Inkrafttreten

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