

97/192

Gemeinde Wangen bei Olten

Kanton Solothurn

ERSCHLIESSUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN ALTI SAGI

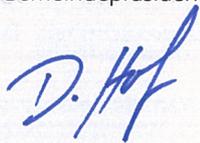
SONDERBAUVORSCHRIFTEN

1. Öffentliche Auflage vom 4. Oktober bis 4. November 2019
2. Öffentliche Auflage vom 10. Juli bis 10. August 2020

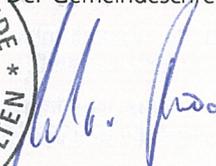
Beschlossen vom Gemeinderat Wangen bei Olten

Wangen bei Olten, 29. Juni 2020

Die Gemeindepräsidentin:



Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2021/314 vom 16. März 2021

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. 16 vom 23. April 2021

Der Staatsschreiber:



SONDERBAUVORSCHRIFTEN GESTALTUNGSPLAN ALTI SAGI

Gestützt auf die §§ 14 und 44 - 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten folgende, mit dem Gestaltungsplan Alti Sagi verbundenen Sonderbauvorschriften:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften schafft die Voraussetzung für eine zusammenhängende, verdichtete Überbauung des Areals zur Förderung des Generationenwechsels unter Aufwertung des Strassenbildes.
- ² Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften verfolgt folgende übergeordnete Ziele:
 - eine qualitativ hochstehende Überbauung mit einer ansprechend hohen Nutzungsdichte;
 - eine Erschliessung, welche der Nutzung Rechnung trägt;
 - eine attraktive Aussen- und Freiraumgestaltung sowie verträgliche Quartierdurchwegung;
 - eine zusammenhängende Gestaltung des Strassenbildes entlang der Mittelgäustrasse.
- ³ Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften konkretisiert sinngemäss die Planungsvorstellungen auf der Grundlage des Vorprojekts (Zihler Architekten + Planer, 18.05.2020) und der Umgebungsgestaltung (grünwerk1, 17.05.2019).
- ⁴ Die bestehenden Bebauungspläne «Mittelgäustrasse 3» (RRB Nr. 3898 vom 6. Juli 1979) und «Sägerei-Pumpwerk» (RRB Nr. 7273 vom 9. Dezember 1975) mit Sonderbauvorschriften behalten ausserhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderungen weiterhin Gültigkeit.

§ 2 Geltungsbereich, Bestandteile und Stellung zur Grundordnung

- ¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich).
- ² Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Gestaltungsplan sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften. Der Raumplanungsbericht ist richtungsweisend (orientierend).
- ³ Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Wangen bei Olten sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 3 Inhalte des Gestaltungsplans

- ¹ Im Gestaltungsplan werden insbesondere festgelegt: der Geltungsbereich, die Baubereiche, die Baumasse, die Nutzungsmöglichkeiten, die Erschliessung, Parkierung sowie die Umgebungsgestaltung auf den Parzellen GB Wangen bei Olten Nrn. 878, 950, 951 und 1431.

II. NUTZUNG UND BAUBEREICHE

§ 4 Art der Nutzungen

- ¹ In den Baubereichen Mehrfamilienhaus sind zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Attikageschoss zugelassen.
- ² In den Baubereichen Terrasse/Balkon sind Aussensitzflächen, Vordächer, (abgestützte) Balkone sowie die Erstellung von Reduits zulässig.
- ³ Die Verkehrsflächen dienen der Zufahrt zu den Einstellhallen, der Schaffung von Parkplätzen sowie der Schaffung von Fahrradabstellplätzen.
- ⁴ Im Bereich Containerplatz ist eine zentrale Containersammelstelle zu errichten und mit baulichen Massnahmen gegen aussen abzuschirmen.
- ⁵ Die privaten Aussen- und Freiräume dienen der Erschliessung der Bauten sowie der Erholung und Begegnung der Einwohner der Überbauung. Zulässig sind Aussensitz- und Grünflächen. Nicht diesen Zwecken dienende Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.
- ⁶ Die Gemeinschaftsflächen (Begegnungs- und Spielbereiche) dienen der Erholung und Begegnung der Bewohner im Gestaltungsplangebiet (gemäss §41 KBV). Zulässig sind Grünflächen, versickerungsfähige Beläge, sowie gedeckte Unterstände.
- ⁷ Die Fusswege / Zugang Gebäude dienen der inneren Erschliessung. Die Erstellung und der Unterhalt unterliegt den jeweiligen Grundeigentümern bzw. Baurechnnehmern.

⁸ Im Baubereich Carport ist die Erstellung eines Autounterstandes in eingeschossiger Bauweise zulässig.

§ 5 Massvorschriften

¹ Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern und der in den Baubereichen geltenden Baumassen.

² Für die Mehrfamilienhäuser im Baubereich Mehrfamilienhaus gelten folgende Baumasse:

Max. Geschosszahl: ab gestaltetem Terrain 2 Vollgeschosse mit Attika

Max. Gebäudehöhe: 7.50 m bzw. 9.00 m mit Attika

Die Gebäudehöhen sind über die max. Koten verbindlich definiert:

Baubereich Mehrfamilienhaus 1:

OK Fertig Boden EG = 416.80 m.ü.M. (+/- 25 cm) max. Gebäudehöhe = 425.80 m.ü.M. (+/- 25 cm)

Baubereich Mehrfamilienhaus 2:

OK Fertig Boden EG = 416.40 m.ü.M. (+/- 25 cm) max. Gebäudehöhe = 425.40 m.ü.M. (+/- 25 cm)

Baubereich Mehrfamilienhaus 3:

OK Fertig Boden EG = 415.70 m.ü.M. (+/- 25 cm) max. Gebäudehöhe = 424.70 m.ü.M. (+/- 25 cm)

³ Die Ausnützungsziffer im Geltungsbereich beträgt 0.4 zuzüglich 0.08 Bonus. Der Bonus wird aufgrund der Nutzung (altersgerechte Wohnungen zur Förderung des Generationenwechsels), sowie erhöhte Anforderungen an die Umgebungsgestaltung und Energieeffizienz gewährt.

⁴ Kamine, Lüftungsschächte, Solaranlagen, Liftaufbauten und dergleichen sind als Teil der Architektur zusammenzufassen und werden als technisch bedingte Dachaufbauten nicht an die Gebäudehöhe angerechnet

§ 6 Bauten und Anlagen ausserhalb Baubereiche

¹ Bewilligungspflichtige freistehende, 1-geschossige Nebenbauten bis zu 6 m² Gebäudefläche pro Gebäude (wie überdachte Veloabstellplätze, Anlagen zur Abfallentsorgung), welche weder einer Wohn- noch gewerblichen Nutzungen dienen, sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Begründete Ausnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens möglich.

§ 7 Grünflächenziffer

¹ Im Gestaltungsplanperimeter ist eine Grünflächenziffer von mind. 40 % einzuhalten. Das Anrechnen hochstämmiger Bäume an die Grünflächenziffer ist nicht zulässig. Extensiv begrünte Flachdächer sind nicht an die Grünflächenziffer anrechenbar.

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände sind durch die Baufelder festgelegt. Bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände sind keine dinglichen Rechte notwendig. Die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sowie die Einhaltung der Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

III. GESTALTUNG

§ 9 Architektur

¹ Die Bauten müssen eine gesamtheitliche Wirkung und je nach Teilbereich eine einheitliche Architektursprache und Materialisierung aufweisen.

§ 10 Umgebungs- und Dachgestaltung

¹ Die definitive Umgebungsgestaltung ist durch einen ausgewiesenen Landschaftsarchitekten zu erarbeiten und im Baugesuch aufzuzeigen.

² Die Umgebungsgestaltung entlang der Mittelgäustrasse erfolgt nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept. Das vorliegende Richtprojekt ist für die Gestaltung richtungsweisend.

³ Die Dachflächen sind grundsätzlich extensiv zu begrünen. Auf den Dachflächen sind Solar- sowie Photovoltaikanlagen zugelassen, in diesen Bereichen ist eine Ausgestaltung mit Kies zulässig.

⁴ Es sind grundsätzlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Abweichungen sind im Baugesuchverfahren zu begründen und von der Behörde zu genehmigen. Die örtliche Behörde kann das Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft beratend beiziehen. Die Lebhäge, Rabatten und Baumpflanzungen sind sinngemäss der Lage im Plan zu erstellen. Entlang der Mittelgäustrasse sind mindestens 5 Hochstammbäume ('Typ Hofbaum' als

Winterlinde) zu pflanzen. Weitere Strauch- und Baumpflanzungen können mit standortgerechten Pflanzen erstellt werden. Die Einhaltung der Sichtzonen gemäss §50 KBV ist bei der Anpflanzung sowie im Unterhalt sicherzustellen.

§ 11 Aussen- und Freiräume sowie Gemeinschaftsflächen (Begegnungs- und Spielbereiche)

- ¹ Die Aussen- und Freiräume sowie die Gemeinschaftsflächen sind hinsichtlich ihrer Anordnung, Terrainveränderungen, Materialisierung und Bepflanzung sowie anderer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass eine zusammenhängende und mit der bestehenden Umgebung gute Gesamtwirkung entsteht. Der vorliegende Gestaltungsplan orientiert sich dabei am Richtprojekt von grünwerk1, welches insbesondere Aussagen zu Gestaltung der Grün- und Hartflächen sowie des Sichtschutzes macht. Die Bepflanzung mit einheimischen, bzw. standortgerechten Sträuchern und Bäumen erfolgt gemäss §10 Abs. 4.
- ² Die Aussen- und Freiräume sind direkt an die Fassaden der einzelnen Bauten zu führen (falls Fassadenlinien gegenüber den Baufeldgrenzen zurückversetzt sind).
- ³ Erstellung, Gestaltung und Unterhalt der Aussen- und Freiräume sind durch die jeweiligen Grundeigentümer sicherzustellen.
- ⁴ Die Aussen- und Freiräume sowie Gemeinschaftsflächen sind zeitgleich zum dazugehörigem Baufeld bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.
- ⁵ Der Bereich der privaten Aussen- und Freiräume ist mit Sträuchern und Bäumen zu begrünen und mit Rasenflächen anzulegen. Diese Bereiche sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und können durch geeignete, gestalterische Elemente abgetrennt werden (z.B. durch Strauchgruppen und Staudenbänder). Künstliche Einfriedungen wie Zäune, Sichtschutzwände etc. sind nicht zulässig. Rabatten werden in Anlehnung der ortstypischen Bauerngärten gestaltet. Die Bepflanzung mit einheimischen, bzw. standortgerechten Sträuchern und Bäumen erfolgt gemäss §10 Abs. 4.
- ⁶ Die Gemeinschaftsflächen (Begegnungs- und Spielbereiche) sind nach einem durchgängigen und einheitlichen Gestaltungskonzept zu gestalten. Die gemeinschaftlich nutzbaren Begegnungs- und Spielbereiche sind mit hoher Aufenthaltsqualität und durchgängiger Gestaltung anzulegen. Chaussierungen, Spielgeräte, Sitzbänke und dergleichen sind zulässig. Die Beläge sind nach Möglichkeit versickerungsfähig auszubilden. Die definitive Ausgestaltung ist im Baugesuch aufzuzeigen.
- ⁷ Mauern, Brüstungen und dergleichen, sowie allfällige Absturzsicherungen sind nach einem durchgängigen und einheitlichen Gestaltungskonzept zu gestalten.
- ⁸ Im Bereich Gemeinschaftsplatz ist ein gedeckter Sitzplatz mit einer Grösse von ca. 28-35 m² zu erstellen.

§ 12 Verkehrsflächen

- ¹ Die Verkehrs- und Parkierungsflächen dienen der Erschliessung, der Sicherstellung der Notzufahrt, der Realisierung von Besucher- und Kurzzeitparkplätzen sowie Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit den Tiefgaragen. Anlagen zur Gestaltung dieser Flächen sind erwünscht, aber nur zulässig, wenn sie dem Zweck nicht hinderlich sind (z.B. Bepflanzungen).

IV. ETAPPIERUNG

§ 13 Etappierung

- ¹ Eine Überbauung in maximal zwei Etappen ist zulässig, solange die Folgeetappe nicht beeinträchtigt wird. Mit jeder einzelnen Etappe sind zugehörige Erschliessungs- / Aussen- / Grünräume zu realisieren.

V. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 14 Erschliessung und Parkierung

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Mittelgäustrasse über die neue Erschliessungsstrasse Blackenmatt.
- ² Die Dauerparkierung hat unterirdisch zu erfolgen. Die Anzahl der Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren zu definieren.
- ³ Für Besucher sind oberirdische Abstellplätze in genügender Anzahl gemäss §42 und Anhang III KBV zu erstellen.
- ⁴ Die Abstellplätze für Velos sind dezentral pro Baufeld anzuordnen. Dabei sind genügend oberirdische Abstellplätze anzulegen. Unterirdisch sind Bereiche in der Nähe zu den Hauszugängen als Veloabstellplätze auszuweisen.
- ⁵ Die Ausgestaltung der Verkehrsflächen mit Kopfsteinpflaster ist nicht zulässig.

⁶ Der Übergangsbereich zum öffentlichen Strassenraum (Verbindungsstrasse) ist sorgfältig und nach durchgängigem Gestaltungskonzept zu gestalten. Er hat sich in Materialwahl und Formgebung an den angrenzenden Hartflächen zu orientieren. Der Übergang zwischen dem öffentlichen Trottoir und dem privaten Grundstück ist, wenn möglich ohne Trennstein zu gestalten. Randabschlüsse und Trennsteine sind nur in Ausnahmefällen zulässig. Autos dürfen nur auf den vorgesehenen Parkplätzen parkieren.

§ 15 Fussverkehr

¹ Die Fusserschliessung innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt über die im Situationsplan ausgewiesenen privaten Fusswege mit öffentlichem Fusswegrecht. Die Erstellung und der Unterhalt der Fusswege erfolgt zu Lasten der Grundeigentümer.

² Die im Gestaltungsplan eingezeichneten Fusswege sind mindestens 1.5 Meter breit und hindernisfrei auszugestalten.

³ Die Durchwegung für den Fussverkehr ist im gesamten Geltungsbereich in die Gestaltung der Aussen- und Freiräume zu integrieren.

⁴ Entlang des westlich angrenzenden Grundstücks (GB Wangen bei Olten Nr. 316) ist ein Fussweg mit einer Breite von 1 m mit privatem Fusswegrecht zulässig. Die Erstellung und der Unterhalt des Fusswegs erfolgt zu Lasten des Grundeigentümers von GB Wangen bei Olten Nr. 316.

VI. UMWELT

§ 16 Energie

¹ Photovoltaische und / oder thermische Solaranlagen müssen in Fassaden- und Dachflächen integriert werden und sollen zu einem guten Erscheinungsbild des Gebäudes beitragen. Sie sollen so ausgebildet und installiert werden, dass negative Einflüsse (u.a. Blendwirkung) auf die Nachbarschaft vermieden werden. Es ist darauf zu achten, dass Solaranlagen nicht durch Vegetation beschattet werden.

² Die Mehrfamilienhäuser sind gemäss den Anforderungen der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEEn 2014) auszuführen.

³ Aufgrund des unter § 5 Abs. 3 gewährten Nutzungsbonus haben die Mehrfamilienhäuser, dass von der Gesetzgebung geforderte Mass an Energieeffizienz um mindestens 20 % zu unterschreiten.

§ 17 Entsorgung

¹ Im Bereich Containerplatz ist eine zentrale Containersammelstelle zu errichten und mit baulichen Massnahmen gegen aussen abzuschirmen.

§ 18 Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser

¹ Für die Entwässerung des Meteorwassers sowie des anfallenden Schmutzwassers gilt der rechtsgültige GEP der Gemeinde Wangen bei Olten (RRB Nr. 457 vom 19. März 2013).

² Für oberirdische Versickerungsanlagen ist im Baubewilligungsverfahren ein Gesuch bei der kommunalen Baubehörde Wangen bei Olten einzureichen. Die Erstellung eines oberflächlichen Überlaufs in die Kanalisation ist zulässig (vgl. Regenwasserrichtlinie VSA, Mai 2019).

³ Das Regenwasser von Verkehrsflächen ist soweit als möglich über die Schulter zu entwässern und in Grünflächen oberflächlich zur Versickerung zu bringen. Regenwasser von Parkfeldern ist nach Möglichkeit zu versickern.

§ 19 Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung

¹ Die Erschliessung des Perimeters mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gilt der rechtsgültigen GWP der Gemeinde Wangen bei Olten (RRB Nr. 3 vom 7. Januar 1992).

² Die Themen Löschwasser und Löschleistung sind im Baubewilligungsverfahren zu behandeln und mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) frühzeitig abzusprechen.

§ 20 Grundwasser

¹ Im Baubewilligungsverfahren ist die maximal zulässige Einbautiefe frühzeitig mit der zuständigen kantonalen Behörde festzulegen. Grundsätzlich gilt

² Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel (HGW) bzw. Wasserhaltungen erfordern eine Bewilligung nach §53 resp. §54 des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15). Bewilligungsinstanz ist das Bau- und Justizdepartement.

³ Einbauten in den mittleren Grundwasserspiegel (MGW) sind im Grundsatz nicht zulässig. Ausnahmen bedingen einen Nachweis durch eine hydrogeologische Fachperson und entsprechende Massnahmen.

§ 21 Lichtemissionen

- ¹ Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Leitfaden «Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen (Amt für Umwelt Kanton Solothurn, 2011) anzuwenden.
- ² Mittels baulichem Blendschutz mit einer Höhe von max. 2.00 m sind die Lichtemissionen der aus der Einstellhalle ausfahrenden Motorfahrzeuge gegenüber den benachbarten Liegenschaften zu mindern.

§ 22 Ökologischer Ausgleich

- ¹ Hofbäume, Wildsträucher, einheimische Schnitthecken sowie extensiv genutzte Versickerungsmulden mit Kleinstrukturen (Steinhaufen) dienen als ökologischer Ausgleich. Das vorliegende Richtprojekt ist für die Anordnung dieser Grünelemente verbindlich (Lage sinngemäss).

§ 23 Bodenschutz

- ¹ Im Rahmen des Bauprojektes ist übergeordnet für den Planungspereimeter durch eine qualifizierte Fachperson ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten. Dieses ist vor Erteilung der ersten Baubewilligung dem Amt für Umwelt zu unterbreiten. Das Bodenschutzkonzept ist Bestandteil der Submission der Bauarbeiten.

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 24 Ausnahmen

- ¹ Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung unwesentliche Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 25 Inkrafttreten und Aufhebung bestehenden Rechts

- ¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.