

Einwohnergemeinde
Wangen bei Olten



Kanton Solothurn

Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan Muhrmatt Zonenvorschriften, Sonderbauvorschriften

Parzelle GB Nr. 246

30. September 2021

Öffentliche Auflage vom

14.01. bis 11.02.2022

Vom Gemeinderat beschlossen

am 20. 12. 2021

Die Gemeindepräsidentin:

Daria Hof-Schwarzenruber

Der Gemeindegemeinderat:

Sandro Riso

Vom Regierungsrat genehmigt:

am 17.01.2023 mit RRB Nr. 2023/38

Der Staatsschreiber:

Publikation im Amtsblatt Nr. 7

am 17.02.2023





Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan Muhrmatt Zonenvorschriften, Sonderbauvorschriften

Abschnitt 2:

Sonderbauvorschriften

	Inhaltsverzeichnis	2
	I. Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1	Zweck und Ziele	3
§ 2	Geltungsbereich	3
§ 3	Inhalt des Gestaltungsplanes	3
§ 4	Stellung zu Grundordnung	3
	II. Nutzung	4
§ 5	Art und Mass der baulichen Nutzung	4
§ 6	Bauten und Anlagen ausserhalb der Baufelder	4
	III. Architektur	5
§ 7	Architektur	5
§ 8	Umgebung- und Dachgestaltung	6
§ 9	Aussen- und Freiräume sowie Gemeinschaftsflächen	6
§ 10	Verkehrsflächen	8
	IV. Etappierung	8
§ 11	Etappierung	8
	V. Erschliessung	8
§ 12	öffentliche Wegverbindung	8
§ 13	Verkehrerschliessung	9
§ 14	Parkierung	9
§ 15	Veloabstellplätze	9
	VI. Umwelt	10
§ 16	Grundwasser	10
§ 17	Entwässerung	10
§ 18	Entsorgung	11
§ 19	Energie	11
§ 20	Lärmschutz	11
§ 21	Störfallvorsorge	12
§ 22	Bodenschutz	12
	VII. Schlussbestimmungen	13
§ 23	Vereinbarungen	13
§ 24	Ausnahmen	13
§ 25	Inkrafttreten	13

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck und Ziele

- ¹ Der Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan Muhrmatt bezweckt eine geordnete, verdichtete und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll, eine der Umgebung angepasste Überbauung von hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität gewährleisten. Zweck des Gestaltungsplans ist zusätzlich, eine den Herausforderungen betreffend Immissionen, Störfall und Erschliessung angepasste Planung. Mit dem Gestaltungsplan werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
 - Realisierung einer qualitativ guten Überbauung mit attraktiven Wohnungen.
 - Qualitätsvoll gestaltete Aussenräume mit unterschiedlichen Aufenthaltsbereichen.
 - Eine ansprechend hohe Nutzungsdichte.

§ 2

Geltungsbereich

- ¹ Der Geltungsbereich umfasst das Areal innerhalb des im Gestaltungsplan Muhrmatt gekennzeichneten Perimeters. Planelemente ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 3

Inhalt des Gestaltungsplans

- ¹ Die Vorschriften regeln insbesondere:
 - Geltungsbereich (Parzelle 246)
 - Baufelder A, B, C und D
 - Nutzungen wie Erschliessung, Containerplatz, Radabstellanlagen, Private Aussenbereiche sowie Gemeinschafts- und Spielbereiche.

§ 4

Stellung zu Grundordnung

- ¹ Sofern die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Wangen bei Olten sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. Nutzung

§ 5

Art und Mass der
baulichen Nutzung

- ¹ In den Baufeldern gilt als bauliche Nutzung die Wohnnutzung, sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche im Sinne des Zonenplanes § 25 quater an die Wohnzone W5 angepasst sind.
Baufelder A und C jeweils: 28.70m x 21.80m = 625.70m²
Baufelder B und D jeweils: 22.50m x 21.80m = 490.50m²
- ² Die Ausnützungsziffer AZ beträgt maximal 0.85.
Grundstücksfläche Genehmigungsinhalt: 7'715m²
Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt: 6'558 m²
- ³ Arealintern dürfen die in der kantonalen Bauverordnung definierten Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden und bedürfen keiner Näherbaurechte bzw. Dienstbarkeiten.
- ⁴ Innerhalb der definierten Baufelder sind gegenüber Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss KBV einzuhalten.
- ⁵ Es ist ein siedlungsinternes Gemeinschaftsgebäude mit guter natürlicher Belichtung und einer Grösse von mindestens 50m² und maximal 70m² Nutzfläche vorzusehen. Dieser ist im Bereich des Quartierplatzes zu erstellen.
- ⁶ Die minimale Grünflächenziffer beträgt 0.5.

§ 6

Bauten und Anlagen
ausserhalb der Baufelder

- ¹ Zulässig ausserhalb der Baufelder sind bewilligungspflichtige, freistehende, 1-geschossige Nebenbauten (wie der siedlungsinterne Gemeinschaftspavillon, überdachte Veloabstellplätze und Anlagen zur Abfallentsorgung), welche weder einer Wohn- noch gewerblichen Nutzung dienen (z.B. Quartiercafé).
- ² Für Nebenbauten ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen, davon ausgenommen sind Velounterstände oder Einrichtungen für die Abfallentsorgung.

III. Architektur

§ 7

Architektur

- ¹ Die neu zu erstellenden Anlagen sind als Gesamtkonzept und bauliche Einheit zu gestalten.
Die Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamtwirkung, Massstäblichkeit, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Gestaltung der Aussenräume sowie anderer, wichtiger Einzelheiten sorgfältig aufeinander abzustimmen.
- ² Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
 - Die Gebäudevolumen sind untereinander orthogonal auszurichten.
 - Die Gebäudelängen sind durch eine Abstufung bzw. einen Versatz gut zu proportionieren.
 - Die Stirnseiten (Nordwest - Südost) der Gebäudetypologien sind mit einer identischen Breite auszuführen.
 - Die Gebäude sind horizontal zu gliedern (Geschossigkeit ablesbar).
 - Verglasungen der Wohn- und Essräume sind geschosshoch auszubilden.
 - Es sind Loggien oder überdachte Balkone im Sinne eines kubischen Erscheinungsbildes vorzusehen und keine über die Fassadenflucht vorspringenden Balkone erlaubt.
 - Das Attikageschoss ist im Sinne eines kubischen Erscheinungsbildes in das Gebäudevolumen zu integrieren und darf nicht allseitig zurückspringen.
 - Absturzsicherungen bei Terrassen (Attika), Loggien und beim Treppenhaus sind gestalterisch als Einheit auszubilden.
- ³ Das architektonische Gesamtkonzept inkl. Materialstudie ist im Rahmen der Baueingabe der Gemeinde vorzulegen. Diese kann zur Qualitätssicherung beratend die kantonale Fachstelle für Ortsbildschutz beiziehen.

§ 8Umgebungs- und
Dachgestaltung

- ¹ Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind hauptsächlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen.
- ² Die definitive Umgebungsgestaltung ist durch eine ausgewiesene Fachperson zu erarbeiten und im Baugesuch aufzuzeigen.
- 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 Die Lebhäge, Rabatten und Baumpflanzungen sind sinngemäss der Lage im Plan zu erstellen. Die Lebhäge (Schnitthecken) sind mit einheimischen Sträuchern zu erstellen. Rabatten, Sträucherpflanzungen sind zu mindestens 50% mit einheimischen Wildsträuchern zu erstellen.

§ 9Aussen- und Freiräume sowie
Gemeinschaftsflächen

- 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, welches insbesondere Aussagen zu Gestaltung der Grün- und Hartflächen sowie des Sichtschutzes macht.
- ² Die Aussen- und Freiräume sind direkt an die Fassaden der einzelnen Bauten zu führen (falls Fassadenlinien gegenüber den Baufeldgrenzen zurückversetzt sind).

- 3 Die Aussen- und Freiräume sowie Gemeinschaftsflächen sind zeitgleich zum dazugehörigen Baufeld bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.
- 4 Der Bereich der privaten Aussen- und Freiräume ist mit Sträuchern und Bäumen zu begrünen und mit Rasen- bzw. Blumenrasenflächen 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. Der privat nutzbare Aussenraum im Erdgeschoss darf maximal 15 % der gesamten Grundstücksfläche von 7'715 m2 einnehmen.
- 5 Die Gemeinschaftsflächen sind nach einem durchgängigen und einheitlichen Gestaltungskonzept mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Chaussierungen, Spielgeräte, Sitzbänke und dergleichen sind zulässig. Die Beläge sind nach Möglichkeit versickerungsfähig auszubilden oder über die Schulter mit aktiver Bodenschicht zu entwässern. Die definitive Ausgestaltung ist im Bauseuch aufzuzeigen.
- 6 Im Bereich des Gewässerabstands sind keine Spielgeräte, Sitzmöglichkeiten und dergleichen zulässig.
- 7 Mauern, Brüstungen und dergleichen, sowie allfällige Absturzsicherungen sind nach einem durchgängigen und einheitlichen Gestaltungskonzept zu gestalten.
- 8 Grünflächen sind als artenreiche Blumenrasen anzulegen. Die Bereiche Spielrasen, Spielplatz und die privaten Aussenräume sind mit einem trittfesten Gartenrasen anzusäen.

§ 10

Verkehrsflächen

- ¹ Die Verkehrs- und Parkierungsflächen dienen der Erschliessung, der Sicherstellung der Notzufahrt, der Realisierung von Besucher- und Kurzeitparkplätzen 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

§ 11

Etappierung

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

V. Erschliessung

§ 12

Öffentliche Wegverbindung

- ¹ Die Wegverbindung über die Parzelle GB Nr. 246 dient nebst der Erschliessung der Gebäude als öffentliche Langsamverkehrsverbindung zwischen den bestehenden Parzellen GB Nr. 90069 (Mittelgäustrasse) und GB Nr. 90074 (Muhrmattweg) und schliesst damit über die Brücke zum oberen Dünnerweg an.
- ² Die Wegverbindung über die Parzelle GB Nr. 246 muss als Service- und Noterschliessung (Schutz- und Rettungsdienste) befahrbar sein. Entsprechende Abklärungen müssen im Baubewilligungsverfahren mit der Feuerwehr getroffen werden (Anzahl, Breite, Belastbarkeit der Notzufahrten etc.)

§ 13

Verkehrerschliessung

- ¹ Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets, sowie die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage, erfolgt über die mit der Mittelgäustrasse verbundene Strassenparzelle 90069.

§ 14

Parkierung

- ¹ Die Anzahl der Parkplätze des Gestaltungsplanperimeters richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen gesetzlichen Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung und sind in bedarfsgerechter Anzahl zu erstellen: Parkplatznachweis nach § 42 KBV, Anhang III.
- ² Die Stammparkplätze sind unterirdisch in der Einstellhalle, die Besucherparkplätze (7PP, davon einer behindertengerecht) oberirdisch anzuordnen.
- ³ In Anlehnung an das SIA Merkblatt 2060 (Ausgabe 2020) Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden ist im Sinne der Ausbaustufe A (*pipe for power*) die leere Leitungsinfrastruktur sowie die Platzreserve im Verteiler für die elektrischen Schutzeinrichtungen vorzusehen.

§ 15

Veloabstellplätze

- ¹ Im Baubewilligungsverfahren sind genügend Abstellplätze (gedeckte und ungedeckte) für Velos nach VSS-Norm nachzuweisen. Mind. 15% der Veloabstellplätze sind oberirdisch anzuordnen.

VI. Umwelt

§ 16

Grundwasser

- ¹ Die Parzelle Nr. 246 liegt im Gewässerschutzbereich Au. Der Grundwasserhöchststand (HGW) beträgt ca. 412.50 m. ü. M.
Der Mittlere Grundwasserspiegel (MGW) liegt auf ca. 411.50 m. ü. M.
- ² Die generelle Fundationskote des Bauvorhabens (FK des Untergeschosses bzw. der Einstellhalle) darf den mittleren Grundwasserspiegel (MGW) grundsätzlich nicht unterschreiten.
- ³ Unterschreitungen des mittleren Grundwasserspiegels (MGW) mit gewissen Gebäudeteilen wie Liftunterfahrten, Fundamentverstärkungen, Pfählungen, etc. sind möglich, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird (Anhang 4 Ziff. 211.2 GSchV).

§ 17

Entwässerung

- ¹ Die Entwässerung hat für den gesamten Gebietsperimeter im Trennsystem zu erfolgen.
- ² Die Entwässerung des Schmutzabwassers soll gegen Süden über die bestehende Kanalisation in der Strassenparzelle GB Nr. 90069 erfolgen. Als Anschlusspunkt wird dabei der Kontrollschacht KS 406a vorgegeben.
- ³ Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Dünnern wird das Trennsystem vorgeschrieben, wobei das Meteorabwasser direkt dem Vorfluter (Dünnern) zuzuführen ist. Die Einleitung kann oberflächlich über eine entsprechende Grünraumgestaltung erfolgen.
- ⁴ Wird für die Versickerung eine Anlage gebaut bedarf diese bei Überbauungen mit Dachflächen > 1000m² einer Bewilligung durch den Kanton.

- 5 Verkehrswege und Parkplätze sind über die Schulter in eine belebte Bodenschicht zu entwässern und im Baugesuchungsverfahren im Umgebungsgestaltungsplan darzustellen.

§ 18

Entsorgung

- 1 Ein Containerraum befindet sich in der Einstellhalle. Am Tag der Leerung können die Abfallcontainer auf den im Plan markierten Abholplatz gestellt werden. Die genaue Lage und Abmessung des Abholplatzes ist im Baugesuchungsverfahren zu definieren.

§ 19

Energie

- 1 Die Nutzung erneuerbarer Energien ist zu fördern. Die Gebäude sind mit Grundwasserwärmepumpen zu beheizen.
- 2 Die Mehrfamilienhäuser sind gemäss den Anforderungen der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE 2014) auszuführen.

§ 20

Lärmschutz

- 1 Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES II bzw. ES III, gemäss Teilzonenänderung (Art. 43 LSV).
- 2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist aufzuzeigen, wie die Planungswerte gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung LSV eingehalten werden können.

§ 21

Störfallvorsorge

- ¹ Um die Schutzinteressen der Arealnutzenden zu wahren sind Massnahmen zur Senkung des Gefährdungspotenzials gemäss der „Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), 2013“ zu prüfen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens darzulegen.
- ² Im Konsultationsbereich der Bahnlinie sind keine empfindlichen Einrichtungen (Kindertagesstätten, Residenzen des Gesundheitswesens, betreute Wohnformen mit beeinträchtigten Personen, etc.) zulässig.

§ 22

Bodenschutz

- ¹ Übergeordnet für alle Baufelder ist durch eine qualifizierte Fachperson ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten. Das Bodenschutzkonzept muss vor Erteilung der Baubewilligung vom Amt für Umwelt beurteilt und genehmigt werden. Das Bodenschutzkonzept ist Bestandteil der Submission der Bauarbeiten.

VII: Schlussbestimmungen

§ 23

Vereinbarungen

- ¹ Die Realisierung des Gestaltungsplanes ist - soweit notwendig - mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, usw.).
- ² Die öffentliche Wegverbindung über die Parzelle GB Nr. 246 ist mit öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen (Dienstbarkeiten, Servitute, etc.) sicherzustellen.

§ 24

Ausnahmen

- ¹ Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen von diesem Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten, nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 25

Inkrafttreten

- ¹ Der Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan sowie die Sonderbauvorschriften treten nach Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

