

Plan - Nr. 745

Kanton Solothurn

Einwohnergemeinde

4612 Wangen bei Olten

S P E Z I E L L E R B E B A U U N G S P L A N
A L T M A T T

- Bauvorschriften:
1. Geltungsbereich
 2. Rechtsgültige Dokumente
 3. Baulinien
 4. Geschosszahl
Gebäudelängen
Gebäudehöhen
Firsthöhen
 5. Ausnutzungsziffer
 6. Autoabstellplätze
 7. Grünfläche
 8. Werkleitungen
 9. Perimeterpflicht
 10. Allgemeines
 11. Anmerkung im Grundbuch
 12. Inkrafttreten
 13. Inkrafttreten der Abänderung der
Ziffer Nr. 4.4
-

W. Thommen AG, Architekten
Trimbach, im Januar 1979/Bä/vb

Abänderung von Art. 4.4,
Olten und Wangen im Februar 1983

1. Geltungsbereiche

Die Bauvorschriften gelten für die im "Speziellen Bebauungsplan Altmatt" umrandete Gebiet (Geltungsbereich) und umfasst folgende Parzellen: GB Wangen bei Olten Nr. 353 und 357

2. Rechtsgültige Dokumente

- 2.1 Bestandteile des spez. Bebauungsplanes Altmatt im Sinne von § 10 des kant. Gesetzes über Bauwesen sind:
- das vorliegende Reglement
 - der spez. Bebauungsplan Altmatt 1 : 500
 - das Modell 1 : 500
- 2.2 Soweit diese Vorschriften keine anderen Regelungen enthalten, finden die kantonalen und kommunalen Reglemente Anwendung.
- 2.3 Die Baukommission kann geringfügige Abweichungen vom Plan und diesen Vorschriften bewilligen, wenn die Gesamtüberbauung nicht beeinträchtigt, die gegebene Ausnützung eingehalten und wenn damit keine öffentlichen und beachtenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden.

3. Baulinien

- 3.1 Das Gebiet des speziellen Bebauungsplanes darf oberirdisch nur innerhalb der Hausbaulinien überbaut werden. Hausbaulinien haben die Rechtswirkung von Baulinien

- 3.2 Verschiebungen und geringfügige grundrissliche Aenderungen innerhalb der Hausbaulinien sind zulässig, wenn dadurch die Grenz- und Gebäudeabstände nicht unterschritten werden, die im Plan eingetragenen Bruttogeschossfläche nicht vergrößert wird und die architektonische Erscheinung gewahrt bleibt.

4. Geschosszahl, Gebäudelängen und Gebäudehöhen

- 4.1 Die höchstzulässigen Geschosszahlen sind im spez. Bebauungsplan eingetragen und sind einzuhalten.
- 4.2 Kellergeschosshöhen dürfen, gemessen ab OK Erdgeschossdecke, max. 1.50 m über das gewachsene bzw. tiefergelegte Terrain hinausragen. Garagen und Hauseingangspartien dürfen mit der vollen Geschosshöhen über das gestaltete Terrain hinausragen.
- 4.3 Technische Aufbauten wie Kamine, Lüftungsschächte, Liftaufbauten usw. sind über die im Plan festgelegten Geschosse hinaus zulässig, müssen aber auf das technisch notwendige Ausmass beschränkt und in ästhetisch befriedigender Form gestaltet werden.
- 4.4 Die Dachabschlüsse können sowohl als Flachdach wie auch als Walmdach ausgebildet werden.
Die Firsthöhen der Walmdächer dürfen die Höhe von 3.00 m, ab Traufhöhe gemessen, nicht überschreiten.

5. Ausnützungsziffer

- 5.1 Die AZ beträgt 0.6 inkl. Bonus (0.50 + 0.10).

- 5.2 Die Berechnung der Ausnützungsziffer erfolgt nach NBR § 26 bzw. nach den Richtlinien des Kantonalen Amtes für Raumplanung vom November 1976.

6. Autoabstellplätze

- 6.1 Autoabstellplätze (AAP) müssen in genügender Anzahl bereitgestellt werden. Im minimum werden pro 120 m² Gesamtbruttowohnfläche 1 Abstellplatz, jedoch mind. 1 Abstellplatz pro Wohnung benötigt.
- 6.2 Zusätzlich müssen 10% AAP von Pos. 6.1 für Besucher bereitgestellt werden und dürfen nicht fest vermietet werden.
- 6.3 Es dürfen max. 1/2 der vorgeschriebenen AAP oberirdisch angelegt werden.

7. Grünflächen, Spielflächen

- 7.1 Die nicht unbedingt für den Verkehr notwendigen Flächen sind zu bepflanzen oder einer öffentlichen Nutzung zuzuführen.
- 7.2 Die Kinderspielplätze sind in die Gesamtanlage zu integrieren, ihre Grösse soll 15% der gesamten Bruttogeschossfläche um 50 m² pro Spielplatzeinheit nicht unterschreiten. (Als Grundlage dienen die Richtlinien für Kinderspiel-

plätze, herausgegeben vom Baudepartement des Kantons Luzern in Zusammenarbeit mit der Stiftung Pro Juventute).

- 7.3 Die Ausführungspläne der Umgebungsarbeiten sind je nach Bauetappe genehmigungspflichtig.

8. Werkleitungen

- 8.1 Grundsätzlich müssen Werkleitungen durch den Grundeigentümer erstellt werden. Die Anschlusspunkte werden im Baugesuchsverfahren festgestellt.
- 8.2 Allenfalls dazugehörige techn. Räume sind unterirdisch anzuordnen.
- 8.3 Bei einer evtl. Parzellierung haben sich die jeweiligen Eigentümer gegenseitig unentgeltlich Durchleitungsrechte für Abwasser, Wasser, Strom, Gas, Telefon, Radio und Fernsehen usw. zu gestatten.

9. Perimeterpflicht

- 9.1 Für die Erschliessung des Baugebietes im Bereich des speziellen Bebauungsplan Altmatt ist der Ausbau der Altmattstrasse notwendig.

Der Ausbau erfolgt gemäss "§ 8, Baugebiet 1. Etappe", des Baureglementes der Einwohnergemeinde Wangen bei Olten.

An diese Kosten wird der Eigentümer des Baugebietes im Bereich des "speziellen Bebauungsplanes Altmatt" mit der vollen Fläche nach Massgabe des bei Strassenübernahme gültigen Perimeterreglementes perimeterpflichtig.

- 9.2 Das Areal des heute öffentlichen Weges nördlich von GB-Nr. 353 wird beim Strassenausbau dem erwähnten Grundstück zugeschlagen. Die gleiche Fläche, im Verhältnis 1 : 1, wird der Gemeinde untentgeltlich für die Erschliessung im Osten ab. GB-Nr. 357 abgetreten.

10. Allgemeines

- 10.1 Allgemein zugängliche und öffentliche Räume wie: Spiel- und Freizeiträume, Einstellräume für Velos und Kinderwagen, Disponibelräume können für die Doppelnutzung und den Ausbau durch den Mieter, z.B. für Tischtennis, Fitness, Sauna, Jugendclub, Kinderhütendienst etc. je nach Bedarf verändert werden (vorbehältlich der Genehmigung durch die Baukommission).
- 10.2 Radio- und Fernsehen sind an die Gemeinschaftsantenne anzuschliessen.
- 10.3 Die Kehrrichtbeseitigung ist pro Etappe autonom zu lösen. Der permanente Containerstandplatz wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.

11. Anmerkung im Grundbuch

Der spezielle Bebauungsplan und die vorstehenden Bauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und auf den in Art. 1 genannten Grundstücken im Grundbuch wie folgt anzumerken:

"Spezieller Bebauungsplan Altmatt"

Die Anmeldung an das Grundbuchamt ist Sache des Planerstellers bzw. Grundstückseigentümers.

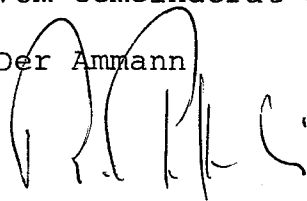
12. Inkrafttreten

Der spezielle Bebauungsplan und die vorliegenden Bauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

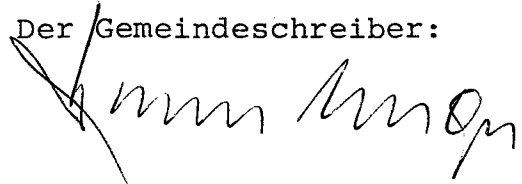
Oeffentliche Auflage: 1. März - 30. März 1979

Vom Gemeinderat genehmigt: 23. April 1979

Der Ammann



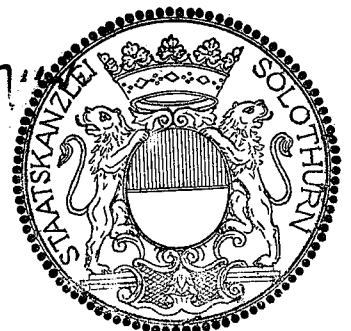
Der Gemeindeschreiber:



Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3531 genehmigt: 22. Juni 1979

Der Statsschreiber:

Dr. Max G.



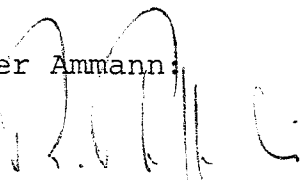
13. Inkrafttreten der Abänderung der Ziffer Nr. 4.4

- 13.1 Der spezielle Bebauungsplan behält die Rechtskraft der regierungsrätlichen Genehmigung vom 22. Juni 1979 (RRB-Nr. 3531).
- 13.2 Die vorliegenden Bauvorschriften behalten mit Ausnahme der in Ziffer Nr. 4.4 umschriebenen Dachabschlüsse die Rechtskraft der regierungsrätlichen Genehmigung vom 22. Juni 1979 (RRB-Nr. 3531).
- 13.3 Die Ziffer Nr. 4.4 "Dachabschlüsse" in den vorliegenden Bauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation im Anzeiger für Gäu und Thal in Kraft.

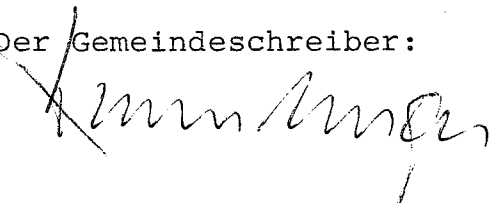
Oeffentliche Auflage: 24. Dezember 1982 - 23. Januar 1983

Vom Gemeinderat genehmigt: 14. Feb. 1983 Mo

Der Ammann:



Der Gemeindeschreiber:



Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. **831** genehmigt: 21. März 1983

Der Staatsschreiber:

