



UH

97/70

Einwohnergemeinde Wangen bei Olten

SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN "SCHANZENWEG"

Aufgrund der Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes und des Baureglementes der Gemeinde Wangen bei Olten erlässt die Einwohnergemeinde Wangen für die Grundstücke GB Wangen Nr. 630, 631, 632, 633 und 634 die nachfolgenden Sonderbauvorschriften:

1. Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan mit schwarzen Punkten umrandete Gebiet.
2. Die im Gestaltungsplan festgehaltenen Grundrissformen und Masse sind verbindlich. Die eingetragenen Dachfirsthöhen dürfen nicht überschritten werden.
3. Der Maximalumfang der geplanten einzelnen Bauten ist bis zu vier Etappen eingeteilt, deren Erstellungsfolge frei ist.
4. Die Ausnützungsziffer von 0.35 darf nicht überschritten werden.
5. Die Gebäude sind mit Pultdächern und mit einheitlichen Bedachungsmaterialien zu versehen.
Technisch notwendige Aufbauten, wie Kamine, Lüftungsschächte usw. sind über die im Plan festgehaltenen Gebäudehöhen hinaus zulässig, müssen sich jedoch auf die technisch absolut notwendigen Ausmasse beschränken und dürfen das architektonische Gesamtbild nicht beeinträchtigen. Die übrigen Installationen, die nicht zwingend auf dem Dach anzubringen sind, müssen innerhalb des Gebäudes untergebracht werden.
6. Gebäudeformen
Beim Gestaltungsplan "Schanzenweg" werden die Zonenvorschriften durch den Gemeinderat in den Teilen aufgehoben, in welchen der vorliegende Gestaltungsplan diese überschreitet (2-geschossig).
7. Vorschriften der Gebäudeversicherung
Der Brief vom 26. Oktober 1979 der Gebäudeversicherung Solothurn ist Bestandteil des Gestaltungsplanes.
8. Einfriedungen
Es dürfen keine Einfriedungen erstellt werden, die dem Konzept des Gestaltungsplanes zuwider laufen, insbesondere dürfen sie die Aussicht und die Besonnung sowie das Gesamtbild der Ueberbauung nicht beeinträchtigen. Die Einfriedungsprojekte sind der Baukommission zur Bewilligung einzureichen (die Höhenbegrenzung liegt im Ermessen der Baukommission).
9. Energiewahl
Durch die zu erstellenden Gasleitung im Schanzenweg besteht die Möglichkeit, die Gebäuden mit Gas zu beheizen.
Sollte als Heizmedium Oel vorgesehen werden, so ist eine zentrale Heizungsanlage für alle Häuser mit allen notwendigen Einrichtungen zur Immissionsverminderung zu erstellen.

10. Im Gebiet des Gestaltungsplanes ist für Kinder ein Spielplatz vorzusehen, der mind. 15 % der Bruttogeschossflächen, im Minimum aber 100 m² ausmachen soll. Der Spielplatz ist nach den Richtlinien der Pro Juventute zu gestalten.
11. Die im Plan vorgesehene Anordnung der Verkehrs-, Fussgänger- und Grünflächen ist verbindlich, und die vorgeschriebenen Masse dürfen nicht unterschritten werden.
Die Zufahrt zum Innenhof ist so zu gestalten, dass diese mit schweren Fahrzeugen befahrbar ist (Feuerwehr).
12. Die Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze richtet sich nach dem Ausbaustand der Häuser. Bei Vollausbau müssen genügend Abstellplätze ohne Einbezug der Besucherparkplätze nachgewiesen werden. Es können je nach Nutzung pro Haus bis drei Autoabstellplätze verlangt werden. Pro Haus ist bei Vollausbau je ein Besucherparkplatz, total 6 Besucherparkplätze, bei Minimalausbau jedoch vier Besucherparkplätze verlangt.
Der Innenhof darf nicht für Parkierungen verwendet werden und ist entsprechend zu signalisieren.
13. Die Fassadenpläne, welche auch Aufschluss über die zur Verwendung kommenden Materialien und Farben (inkl. Dach) geben müssen, sind der Baukommission rechtzeitig zur Genehmigung zu unterbreiten.
14. Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert am Schanzenweg zu erfolgen.
15. Bei der Platzierung der Briefkasten sind die Vorschriften der Kreispostdirektion Basel zu berücksichtigen.
16. Radio- und Fernsehanlagen sind an die Gemeinschaftantenne der Fernsehgenossenschaft Wangen anzuschliessen. Es werden keine Aussenantenne ohne speziellen Bedürfnisnachweis bewilligt.

Schlussbestimmungen

17. Der Gestaltungsplan und die vorstehenden Sonderbauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
18. Der Gemeinderat kann geringfügige Abweichungen vom Plan und diesen Vorschriften bewilligen, wenn die Ueberbauung dadurch nicht beeinträchtigt und die gegebene Ausnützungsziffer nicht überschritten wird.
19. Als ergänzendes Recht gelten die entsprechenden kantonalen Bestimmungen und soweit sie dazu nicht im Widerspruch stehen, die Vorschriften des Baureglementes der Gemeinde Wangen.
20. Der Gestaltungsplan hat eine Gültigkeitsdauer von fünf Jahren ab dem Vorliegen der Genehmigung des Regierungsrates. Wird in-
nert dieser Frist nicht in wesentlichem Umfang mit dessen Verwirklichung begonnen, so wird der Gestaltungsplan automatisch aufgehoben. ~~Gegen den Aufhebungsbeschluss kann innerhalb zehn Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden (Baug § 47 Abs. 1-2).~~

Perimeter

21. Gemäss Kantonalem Perimeterreglement § 21 ist als Erschliessungsanlage der Schanzenweg auf dessen ganzen Länge ab Allmendstrasse bis und mit den zu erschliessenden Grundstücken auszubauen. Die Rückerstattung des Vorschusses wird durch das Erschliessungsprogramm 1982 der Gemeinde Wangen bei Olten geregelt. Die Erschliessungsanlage "Schanzenweg" wird, unter Bevorschussung des Betrages durch die Bauherrschaft, durch die Gemeinde erstellt.

Die Bevorschussung wird mit der Erteilung der ersten Baubewilligung fällig, welche erst nach Zahlungseingang Gültigkeit erhält.

Massgebende Kosten sind:

- Strasse mit entsprechendem Unterbau, seitliche Abschlüssen inkl. Tragschicht, jedoch ohne Verschleisschicht.
- Kanalisation, bis Ende der zu erstellenden Strasse.
- Wasserleitungen, inkl. der durch die Gebäudeversicherung vorgeschriebenen Hydranten.
- Elektroleitung, inkl. Strassenbeleuchtung.
- Gasleitung (der Gemeindeanteil wird bei der Kostendeckung durch die Nutzung zu 100 % zurückerstattet).

Oeffentliche Auflage vom 28. März 1980 bis 26. April 1980

Vom Gemeinderat genehmigt am: 15. Sept. 1980

Der Ammann:

R. Pfefferli



Der Gemeindeschreiber:

R. Leuenberger

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 6332 genehmigt

am: 25. Nov. 1980



Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gygis