97/77 K

KANTON SOLOTHURN GEMEINDE WANGEN BEI OLTEN

Gestaltungsplan "am Chreuzbach"

S O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N

A. ERLASS

§ 1 Gestützt auf §§ 44 und 45 des Kantonalen Baugesetzes vom 31. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten für den Bereich des Gestaltungsplanes "Am Chreuzbach" die nachfolgenden Sonderbauvorschriften.

B. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 2 GESTALTUNGSBEREICH

Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan markierten Gesamtgeltungsbereich.

§ 3 VERHAELTNIS ZUM BESTEHENDEN RECHT

Soweit die Sonderbauvorschriften keine abweichenden Bestimmungen vorsehen, gelten die einschlägigen kantonalen und kommunalen Bauvorschriften.

§ 4 VERBINDLICHKEIT DER VORSCHRIFTEN

Der Gestaltungsplan und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften erhalten für die folgenden Bereiche verbindliche Vorschriften:
- Bebauung
- Erschliessung
- Regelung der Kostenfolgen
- Nutzung

§ 5 AUSNAHMEN

Geringfügige Ausnahmen von den Sonderbauvorschriften und dem Gestaltungsplan bezüglich Baukubus, Strassenverlauf, Platzgestaltung, Parkplätze und Grünanlage können von der Baukommission bewilligt werden, sofern der Quartiercharakter dadurch nicht beeinträchtigt wird.

C. BEBAUUNG, HAUSBAULINIEN

§ 6 Die im Gestaltungsplan dargestellten Hausbaulinien sind verbindlich. Die Fläche innerhalb der Hausbaulinien darf nur überbaut werden, wenn der im Gestaltungsplan dargestellte Charakter der Ueberbauung bewahrt wird und die max. Bruttogeschossfläche nicht überschritten wird.

§ 7 Gebäudehöhe

Abs. 1 Terrainvertiefung auf der Süd- oder Westseite (Gartenfassade) sind pro Reihenhaus auf einer Länge von max 4.50 m zulässig (Vorhof zum Keller).

Abs. 2 1 Vollgeschoss (offene Autounterstände und Quartierhaus)
= max. 3.50 m.

Abs. 3 2 Vollgeschosse mit 2/3 Dachstockausbau
= max. 7.00 m
Kniestock max. 1.00 m.

Abs. 4 3 Vollgeschosse mit 1/1 Dachstockausbau
= max. 9.75 m
Kniestock max. 1.00 m.

§ 8 Dachform

Abs. 1 Traufhöhe des Daches max. bis Oberkant Decke des obersten Vollgeschosses.

Abs. 2 Für offene Autounterstände
= Flach- oder Pultdach.

Abs. 3 Für Reihenhäuser
= Satteldächer mind. 30° a.T.

Abs. 4 Für Mehrfamilienhäuser
= Satteldächer mind. 30° a.T.

Abs. 5 Quartierhaus
= Satteldach mind. 30° a.T.

D ERSCHLIESSUNG

§ 9 Garagierung

Abs. 2 Pro Wohnung, bzw. 100 m2 BGF = 1.25 Autoabstellplätze

Abs. 2 Pro 10 Wohnungen oder 1'000 m2 BGF
= 1 Besucherparkplatz.

Abs. 3 60 % der erforderlichen Abstellplätze für die Mehrfamilienhäuser sind in unterirdischen Sammelgaragen unterzubringen.

Abs. 4 Entsprechend dem Baufortschritt sind die oberirdischen und unterirdischen Parkierungsanlagen gleichzeitig zu erstellen.

E REGELUNG DER KOSTENFOLGEN

§ 10 Abs. 1 Der Buswendeplatz gilt als Basiserschliessung und ist von Kanton und Gemeinde zu erstellen.

Abs. 2 Die zentrale Hauptzufahrt ab Mittelgäustrasse wird durch die Einwohnergemeinde als Erschliessungsstrasse erstellt.
Strassenbreiten:
- in der nördlichen Hälfte 6.00 m'.
- in der südlichen Hälfte 5.50 m'
- Trottoir 2.00 m'.

Abs. 3 Die Strassen
- entlang der Grundstücksgrenzen zu GB-Nr. 254, 255 und 256 (Verlängerung Büntenweg),

- auf der Grundstücksgrenzlinie GB-Nr. 260/261 (Chrützbachstrasse) und
- ausserhalb (südlich) des Gestaltungsplanbereiches in Ost-West-Richtung (Chrützbachstrasse).

sind gestaltete Erschliessungsstrassen. Diese werden von der Gemeinde erstellt. Die Beiträge und Bevorschussung wird durch das Perimeterreglement und den Zonenplan geregelt.

Abs. 4 Die Zufahrt ab Neumattstrasse über den Büntenweg auf GB-Nr. 256, 260 und 261 wird durch die Einwohnergemeinde als Erschliessungsstrasse planerisch sichergestellt. Diese Strasse ist in einer ersten Phase lediglich als Fussgängerverbindung zur Neumattstrasse und als Notzufahrt für GB-Nr. 260 und die öffentlichen Dienste auszubauen. Der weitere Ausbau und die uneingeschränkte Nutzung erfolgt erst nach dem Ausbau des Büntenweges von der Neumattstrasse bis zur neu zu erstellenden Erschliessungsstrasse, die neben dem "Gäuerstübli" in die Mittelgäustrasse einmündet. Die weitere Voraussetzung für die Oeffnung der Notzufahrt für den Verkehr ist die Schliessung der Einmündung der Neumattstrasse in die Mittelgäustrasse und deren Verkehrsumleitung über den Büntenweg in Richtung Ost.

F NUTZUNG

§ 11 Es sind Wohnungen sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Coiffeur, Praxen, Ateliers etc. zugelassen.

§ 12 Fünf Wohnungen im Erdgeschoss müssen rollstuhlgängig gestaltet werden.

§ 13 Spielplätze

Spielplätze mind. 15 % der BGF der Wohnungen mit drei und mehr Zimmern.

G. HEIZUNGSART

§ 15 Heizoeltanks sind im Gestaltungsplangebiet nicht zugelassen (Hauptgrundwasserstrom und die nahe gelegene Grundwasserfassung).

H. AUSNUETZUNGSZIFFER

§ 16 Die Ausnützungsziffer AZ im Gestaltungsplangebiet darf 0.55 nicht übersteigen.
Im Gestaltungsplan ist jede Baute mit der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) versehen. Diese BGF darf nicht überschritten werden.

1. Oeffentliche Planauflage vom 19. September 1983 bis 18. Oktober 1983

2. Oeffentliche Planauflage vom 13. Juli 1984 bis 12. August 1984

Genehmigt durch den Gemeinderat am: 19. Aug. 1985

EINWOHNERGEMEINDE WANGEN BEI OLTEN

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

R. Pfefferli R. Leuenberger

EINWOHNERGEMEINDE WANGEN b. O.

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn,

mit Beschluss RRB-Nr. 561 vom 18. Feb. 1986

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Schwabe

STAATSKANZLEI SOLOTHURN