

# Sonderbauvorschriften

zum Gestaltungsplan "Schanzenweg" 85

Juni 1986

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, 634 und 1017 die nachfolgenden Sonderbauvorschriften.

1. Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan mit schwarzen Punkten umrandete Gebiet.
2. Im Gestaltungsplan wird unterschieden nach Grundlagen, verbindlichen und begleitenden Bestimmungen.
3. Die verbindlichen Bestimmungen regeln:
  - Für die Häuser 1 - 8:
    - . Die äusseren Abmessungen
    - Geringfügige Abweichungen sind im Baubewilligungsverfahren möglich.
  - Verbindlich regelt der Gestaltungsplan für alle Häuser:
    - . Die Lage der Häuser
    - . Die Firstrichtung
    - . Die Geschoszahl
    - . Die Gebäudehöhen
    - . Die Bruttogeschossfläche pro Haus bzw. pro Baufeld.
  - Für die Erschliessung sind die Zufahrten, Aussenparkplätze und der Fussweg festgelegt.
  - Die Bäume sind, soweit im Gestaltungsplan eingezeichnet, verbindlich.
4. Wegleitende Bestimmungen:

Im Gestaltungsplan wird unter "Wegleitende Bestimmungen" die neue Parzellenaufteilung, die Aussenraumgestaltung (Platz) sowie die ~~Kanalisation~~ gezeigt.

Mit den wichtigsten Fassaden und den Höhenlinien wird begleitend gezeigt, was aus dem Gestaltungsplan entstehen soll.

Mit der Realisierung der ersten Häuser wird die architektonische Umsetzung für die verbleibenden Häuser und die Aussengestaltung bestimmt.

Die ~~gemeinsame~~ architektonische Sprache bezieht sich insbesondere auf die Materialien der Aussenhaut, das Prinzip der Fassade (z.B. Lochfassade) und die farbliche Abstimmung in den Fassaden und der Dachhaut.

Die Annexbauten wie Pergolas und Garagen sollten strassenseitig einheitlich gestaltet werden.

5. Weitere Auflagen:

Die Vorschriften der Gebäudeversicherung sind Bestandteil des Gestaltungsplanes. Dies gilt insbesondere dort, wo die 8-m-Gebäudeabstände unterschritten werden.

6. Die Häuser 1 - 8 sind zuerst zu erstellen. Nach Erstellung der Häuser 1 - 8 können die Häuser 9 - 12 in freier Etappenwahl erstellt werden.

~~7. Erstellung der Erschliessungsanlagen:~~

~~7.1 Kanalisation Schanzenweg - Hasenweid:~~

~~Diese Kanalisation ist bei der Erteilung der Baubewilligung durch die Bauherrschaft vorzufinanzieren.~~

~~Es wird ein Perimeterplan aufgelegt.~~

~~7.2 Erschliessungsanlage Schanzenweg:~~

~~Die Erschliessungsanlage besteht aus folgenden Kosten-Teilen:~~

- ~~- Landerwerb/Mutationskosten~~
- ~~- gestaltete Erschliessungsstrasse~~
- ~~- Kanalisation~~
- ~~- Gasleitung~~
- ~~- Wasserleitung (Bürgergemeinde Wangen)~~
- ~~- Elektroversorgungsleitung~~
- ~~- Strassenbeleuchtung~~
- ~~- Kabel-Fernseh-Erschliessung (Fernsehgenossenschaft Wangen)~~
- ~~- Honorare für Ingenieur, Vermessung etc.~~
- ~~- Signalisierungen / Markierungen~~
- ~~- Kapitalkosten~~

~~Die Vorfinanzierung der Erschliessungsanlage Schanzenweg durch die Bauherrschaft ist wie folgt festgelegt:~~

~~Mit der Erteilung der Baubewilligung für die Häuser 1 - 8 ist die Finanzierungsgarantie einer Bank oder eine gleichwertige Hinterlage für die ganze Erschliessungsanlage Schanzenweg bei der Gemeinde zu deponieren.~~

~~Die Vorfinanzierung der Erschliessungsanlage Schanzenweg ist nach Erstellung der Häuser 1 - 8 fällig, spätestens aber zwei Jahre nach Baubeginn, auch wenn noch nicht alle Häuser erstellt worden sind.~~

~~8. Energiewahl:~~

~~Die Heizungsanlage muss mit Gas betrieben werden.~~

9. Die Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze pro Haus liegt bei 2. Zusätzlich werden 5 Besucherparkplätze für die Häuser 1 - 11 verlangt. Der Innenhof (Siedlungsplatz) darf nicht zur Parkierung verwendet werden.  
Der Bodenbelag des Innenhofes ist mit Steinmaterial auszuführen.
10. Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert im Bereich der Einfahrt zur Einstellhalle zu erfolgen.
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. Radio- und Fernsehantennen sind an die Gemeinschaftsantenne der Fernsehgenossenschaft Wangen anzuschliessen. Es werden keine Aussenantennen ohne speziellen Bedürfnisnachweis bewilligt.
13. Die Grundeigentümer erklären sich bereit, die Schutzräume der Häuser zentral zusammengefasst in einer Anlage zu errichten. Es werden zwei Schutzräume errichtet. In dieser Anlage hat die Einwohnergemeinde das Recht, überzählige Schutzplätze bis zur Maximalgrösse von 50 Schutzplätze nach dem Mehrkostenprinzip von den Erstellern zu erwerben. Es wird später ein separat im Grundbuch einzutragender Vertrag errichtet.

Schlussbestimmungen

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

\* gemäss § 47 BauG

Oeffentliche Auflage vom 11. Juli bis 10. August 1986

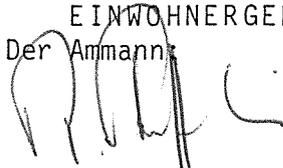
Vom Gemeinderat genehmigt am **8. Dez. 1986**

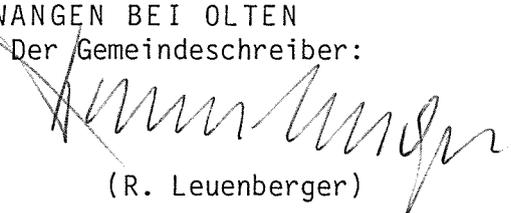


EINWOHNERGEMEINDE WANGEN BEI OLTEN

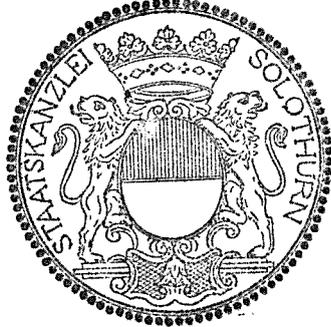
Der Ammann:

Der Gemeindeschreiber:

  
(R. Pfefferli)

  
(R. Leuenberger)

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. **1670** genehmigt am: **25. Mai 1987**



Der Staatsschreiber:

  
Dr. K. Fehrschler