

97/185



Kanton Solothurn
Gemeinde Wangen bei Olten

**Gestaltungsplan Zentrum-Südwest, Baufelder B2B + A9
Sonderbauvorschriften (SBV)**

Öffentlich aufgelegt vom 23. August 2018 bis 23. September 2018.

Vom Gemeinderat Wangen bei Olten beschlossen am 20/08/2018

Die Gemeindepräsidentin  Der Gemeindegemeinsamer

D. Hof

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB-Nr. 2019/29 vom 15.01.2019

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt

Nr. 7 vom 15.02.2019

Der Staatsschreiber

M. F.



P2513-01
11. Oktober 2018



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Bestandteile.....	3
§ 2	Geltungsbereich.....	3
§ 3	Zweck.....	3
§ 4	Nutzung	4
§ 5	Baubereiche.....	4
§ 6	Abstände	4
§ 7	Architektonische Gestaltung	5
§ 8	Umgebungsgestaltung	5
§ 9	Erschliessung.....	6
§ 10	Störfallvorsorge	6
§ 11	Energie.....	7
§ 12	Lärm	7
§ 13	Abweichungen.....	7
§ 14	Inkraftsetzung	7

Sonderbauvorschriften

Sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Wangen bei Olten und die einschlägigen übergeordneten Bauvorschriften.

§ 1 Bestandteile

Rechtsverbindliche
Bestandteile

¹ Die rechtsverbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Der Gestaltungsplan „Zentrum-Südwest, Baufelder B2B + A9“ im Massstab 1:500 und alle in der Legende zum Plan als Festlegungen bezeichneten Planelemente;
- Die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

Orientierende
Bestandteile

² nicht rechtskräftige, orientierende Bestandteile sind:

- Der Erläuterungsbericht;
- Alle in der Legende zum Plan als Hinweise bezeichneten Planelemente;

Richtungsweisende
Bestandteile

³ richtungsweisender Bestandteil ist:

- Richtprojekt IM Architektur AG, Pläne vom 9. Mai 2018.

§ 2 Geltungsbereich

Die besonderen Vorschriften gelten für den im Plan umgrenzten Perimeter.

§ 3 Zweck

Der Gestaltungsplan „Zentrum-Südwest, Baufelder B2B + A9“ bezweckt die Erstellung einer einheitlichen Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern, welche eine städtebaulich, architektonisch und freiräumlich vorzügliche Gestaltung aufweist, im Plangebiet aufeinander und mit der Umgebung abzustimmen ist, sowie die Regelung der verkehrstechnischen Erschliessung des Plangebiets.

§ 4 Nutzung

Grundsatz Zulässig sind die Nutzungen gemäss Zentrumszone Südwest ZSW § 26^{ter} Zonenreglement.

§ 5 Baubereiche

Grundmasse ¹ Im Plangebiet gelten die folgenden Überbauungsvorschriften:

	Baubereich A	Baubereich B
Vollgeschosse max.	4	
Attikageschosse	nicht zulässig	
Untergeschosse max.	1	
Ausnutzungsziffer max.	0.96 - Die AZ gilt für die Gesamtüberbauung und nicht für die einzelnen Baubereiche.	
Gebäudelänge max.	27.6 m	18.8 m
Gesamthöhe max.	13.5 m	

Grundordnung ² Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Zentrumszone ZSW.

§ 6 Abstände

Grenzabstände ¹ Die Grenzabstände sind gemäss § 22 Anhang II KBV einzuhalten.

² Die Baulinie im Baubereich A reduziert den Grenz- und Strassenabstand auf minimal 5.77 m.

Gebäudeabstände ³ Der interne Gebäudeabstand darf unterschritten werden.

⁴ Die Baulinie im Baubereich A reduziert den Gebäudeabstand von Gebäude A und dem Gebäude Dorfstrasse 86 auf dem Grundstück Nr. 1346 auf minimal 5.90 m gemäss § 28 Abs. 4 KBV.

Nebengebäude ⁵ Der Mindestabstand von Nebengebäuden darf unterschritten werden.

Vorbehalte ⁶ Vorbehalten bleiben Auflagen und Bedingungen der Gebäudeversicherung und des Arbeitsinspektorats.

§ 7 Architektonische Gestaltung

- Grundsatz ¹ Bauten haben sich bezüglich Gliederung der Baukörper, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung gut ins Ortsbild einzuordnen und am Richtprojekt zu orientieren. Die Material- und Farbwahl ist im Plan-gebiet aufeinander und mit der Umgebung abzustimmen.
- Balkone und Loggien ² Balkone und Loggien sind innerhalb der Hauptvolumen zu realisieren.
- Dachgestaltung ³ Die Bauten sind mit Flachdächern zu realisieren. Diese sind mit Ausnahme von Nebenbauten extensiv zu begrünen und so auszuführen, dass sie eine Retentionswirkung aufweisen.
- Aufbauten und Anlagen ⁴ Aufbauten oder Anlagen, die technisch, betrieblich oder zur Nutzung von erneuerbaren Energien erforderlich sind, sind möglichst zusammenzufassen und sind vorzüglich auf die Architektur des Gebäudes abzustimmen.

§ 8 Umgebungsgestaltung

- Grundsatz ¹ Der Umgebungsbereich ist ein parkähnlicher, offener Aussenraum. Die Umgebungsbereiche sind im Sinne eines Parks mit standortgerechten Pflanzen zu bestocken und durchlässig zu gestalten. Die Pflanzung von gebietsfremden und insbesondere invasiven Arten (Neophyten) ist nicht erlaubt. Die im Plan festgelegte Anzahl Hochstammbäume ist im Minimum zu realisieren.
- Umgebungsplan ² Mit dem 1. Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat Angaben der Begrünung und Bepflanzung, der Retentionsflächen, der Wege, der Plätze und der Entsorgungseinrichtungen zu beinhalten.
- Einfügung ³ Bauliche Massnahmen ausserhalb der Baubereiche und pflanzliche Abtrennungen von privaten Bereichen müssen sich in den Umgebungsbe-reich einfügen.
- Spiel- und Erholungsfläche ⁴ An der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle ist eine attraktiv gestaltete und möblierte Spiel- und Erholungsfläche im Umfang von mindestens 250 m² zu realisieren und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Die Fläche muss vor dem Bezug der ersten Wohnung erstellt sein.
- Entsorgung ⁵ Für die Überbauung sind Containerabstellplätze vorzusehen. Deren Standort ist im Gestaltungsplan dargestellt. Die genaue Lage und Ausgestaltung sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- Entwässerung und Retention ⁶ Die Entwässerung und Retention haben gemäss dem generellen Entwässerungsplan GEP zu erfolgen.

§ 9 Erschliessung

- Haupterschliessung ¹ Die Haupterschliessung des Plangebiets erfolgt ab dem Bahnhofplatz. Die Baubereiche werden ab der im Plan im Gestaltungsplan eingezeichneten „Zu-/Wegfahrt Tiefgarage“ über eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen.
- Ein- und Ausfahrt Kantonsstrasse ² Die Ein- und Ausfahrt erfolgt im Einbahnverkehr und ist entsprechend zu beschildern. Die Breite der Ein- und Ausfahrt ist auf 3.00 m beschränkt. Zwischen den Längsparkplätzen und dem Trottoir ist die bestehende Rabatte mit dem Baum zu erhalten respektive zu ergänzen.
- Zentrale Tiefgarage ³ Sämtliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in der zentralen Tiefgarage anzuordnen.
- Oberirdische Besucherparkplätze ⁴ Ausnahmen bilden die im Plan bezeichneten Stellen für oberirdische Besucher- und Gewerbeparkplätze an der Dorfstrasse (6 Parkfelder) und am Bahnhofplatz (3 Parkfelder). Die Besucher- und Gewerbeparkfelder sind als solche zu bezeichnen und mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.
- Befestigte Flächen ⁵ Die befestigten Flächen dienen als Zufahrt zum Gebäude A und den dazugehörigen, oberirdischen Parkfeldern.
- Öffentliche Fusswege ⁶ Zwischen den im Plan festgelegten Wegpunkten ist eine öffentliche Fusswegverbindung zu erstellen. Die Beleuchtung ist mit einem Konzept im Rahmen des Umgebungsplanes zu klären. Der Weg hat sich gestalterisch gut ins Gesamtkonzept zu integrieren. Der Weg muss vor dem Bezug der ersten Wohnung fertiggestellt sein.
- ⁷ Die öffentliche Nutzung der Fusswegverbindung ist nach deren Erstellung mit einem Dienstbarkeitsvertrag zu sichern. Der Bau, Fortbestand und Unterhalt obliegt der Grundeigentümerschaft.
- Veloabstellanlagen ⁸ Pro Zimmer ist ein Veloabstellplatz zu erstellen. 25 % davon sind als Kurzzeitabstellplätze ebenerdig, überdacht und nahe den Hauszugängen anzuordnen. 75 % davon sind als Langzeitabstellplätze im Untergeschoss anzuordnen.

§ 10 Störfallvorsorge

Um die Schutzinteressen der zukünftigen Nutzenden zu wahren, sind Massnahmen zur Senkung des Gefährdungspotenzials gemäss der «Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), 2013» zu prüfen. Alle Schutzmassnahmen, die wirtschaftlich tragbar sind, sind umzusetzen.

§ 11 Energie

Die Überbauung hat energetisch dem Minergie®-Standard zum Zeitpunkt der Baueingabe zu entsprechen. Die Bauten müssen nicht zertifiziert werden. Eine kontrollierte Wohnungslüftung ist nicht Pflicht.

§ 12 Lärm

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mittels Lärmgutachten der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen gemäss Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) eingehalten werden.

§ 13 Abweichungen

Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und von den Sonderbauvorschriften zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes entsprechen, dadurch eine bessere Lösung ermöglicht wird und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

§ 14 Inkraftsetzung

Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.