

GESTALTUNGSPLAN II REIBECKER (MITTELGAEUSTRASSE)**S O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N**

1. ERLASS

Gestützt auf § 44 und 45 des Kantonalen Baugesetzes vom 31.12.1978 erlässt die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten für den Bereich des Gestaltungsplanes II REIBECKER (Mittelgäustrasse) die nachfolgenden Sonderbauvorschriften (Gestaltungsplan M. 1 : 200).

2. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN / GESTALTUNGSBEREICH

Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan markierten Gesamtgestaltungsbereich (schwarz punktierte Umrandung).

3. VERHAELTNIS ZUM BESTEHENDEN RECHT

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

4. AUSNAHMEN

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

5. GRUNDLAGEN

Der Gestaltungsplan wird unterschieden nach verbindlichen Grundlagen und begleitenden Bestimmungen.

6. VERBINDLICHE BESTIMMUNGEN**6.1 LAGE DER HAEUSER (BAUFELDER), NUTZUNG**

Die im Gestaltungsplan dargestellten Baufelder A + B, sowie die Baulinie sind verbindlich. Es sind nur Gebäude zugelassen, die mehrheitlich der Wohnnutzung dienen.

Im Uebrigen sind nicht störende Betriebe, Dienstleistungen, Ateliers u.d.g. zugelassen.

Das bestehende Gebäude Mittelgäustrasse 68 soll in seiner äusseren Erscheinung erhalten bleiben. Umbau und Sanierung des Gebäudeinnern sind gestattet. Nebst den zulässigen Nutzungen in den Baufeldern A + B sind auch nicht ~~störende~~ störende Gewerbebetriebe für das Gebäude Mittelgäustrasse 68 zulässig.

6.2 DACHFORM

Die Gebäude in den Baufeldern A + B sind mit einem Steildach - Neigung 26° - und einheitlichem Bedachungsmaterial zu versehen. Kniewandhöhen sind maximal 429.00 m.ü.M.

6.3 AUSNUTZUNGSZIFFER BRUTTOGESCHOSSFLAECHE

Das Areal liegt gem. Zonenplan in der Wohnzone W 3 (AZ = 0,5).

Für die einzelnen Gebäude gelten folgende zulässige Bruttogeschossflächen (BGF)

Baufeld A:	max. BGF	1'458.25 m ²
Baufeld B:	max. BGF	1'458.25 m ²
Best. Gebäude 68:	BGF	261.00 m ² *
TOTAL BGF		3'177.50 m ²

anrechenbare Parzellenflächen:

GB 314		3'982 m ²
GB 306		903 m ²
Böschung Kantonsstrasse	ca.	199 m ²
TOTAL ANRECHENBARE LANDFLAECHE		5'084 m ²

$$AZ = \frac{3'177.50 \text{ m}^2 \text{ BGF}}{5'084 \text{ m}^2 \text{ Landfläche}} = 0,625$$

* Die AZ darf im Gebäude Mittelgäustrasse erhöht werden, wenn die BGF der Baufelder A + B nicht entsprechend ausgenutzt werden. Die AZ darf jedoch gesamthaft nicht überschritten werden.

6.4 ERSCHLIESSUNG

Die Zufahrt für Motorfahrzeuge erfolgt von der bestehenden Gemeindestrasse her.

Für die Baufelder A + B sind pro Wohneinheit 1,25 Abstellplätze vorzusehen, die ober- oder unterirdisch, gedeckt oder frei angeordnet werden können - mindestens 1/3 gedeckt -.

Die Anordnung der Parkplätze ist durch die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren zu regeln, sie sind bestmöglichst in die Umgebung zu integrieren.

Der öffentliche Fussweg in Fortsetzung der Gemeindestrasse ist bereits erstellt. Der Fussweg längs der Dünnern ist planerisch festgelegt.

7. WEGLEITENDE BESTIMMUNGEN

7.1 Interne Fussgängerverbindungen

7.2 Hauszugänge

7.3 Lage der oberirdischen und unterirdischen Parkierungsmöglichkeiten von Motorfahrzeugen. Anzahl wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

7.4 Sitzplätze und Begegnungsräume

7.5 Pflanzgärten, Bepflanzung

8. UMGEBUNGSGESTALTUNG

Die Umgebungsgestaltung richtet sich nach den Bestimmungen von § 63 KBR.

Entlang der öffentlichen Fusswege und längs des Viadukts sind hochstämmige Bäume alleemässig anzuordnen (Zier- oder Obstbäume).

Die Gestaltung der Umgebung (Kinderspielplatz, Bepflanzung, Plätze, Wege, Terrainmodellierung, Mauern u.s.w.) wird im Baugesuchsverfahren, im Rahmen eines Umgebungsplanes durch die Baubehörde für die jeweilige Etappe geregelt.

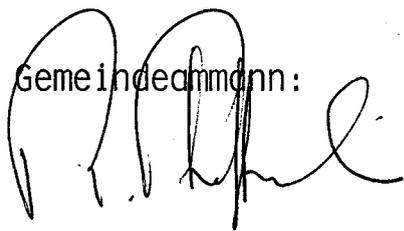
9. WOHNHYGIENE / LAERMSCHUTZ

Für das Gebiet des Gestaltungsplanes Reibeacker sind im Baugesuchsverfahren geeignete Massnahmen zum Schutze der Wohnungen gegen den Lärm der Kantonsstrasse aufzuzeigen (Lärmschutzfenster/Oeffnungsgrossen/Lärmschutzwall etc.)

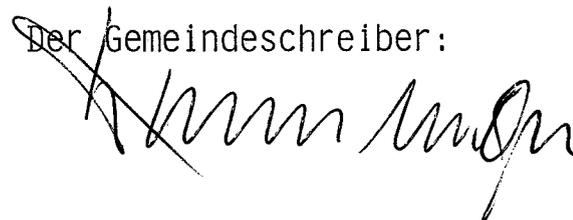
Oeffentliche Planaufgabe vom 23.1.87 bis 21.2.87 (1. Auflage)
25.3.88 bis 23.4.88 (2. Auflage)

Genehmigt durch den Gemeinderat am: 16. Mai 1988

Der Gemeindevorstand:



Der Gemeindevorstand:



Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn
mit Beschluss Nr. . **2310** . vom . **16. Aug. 1988**

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fuchs

