

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

ZU DEM

GESTALTUNGSPLAN

"LANGACKER "

WANGEN B. OLTEN

II. II. 1987

Architekten HTL

ZURMÜHLE+SCHENK

+ Partner Heinz Stählin
von Rollstrasse 1067

4702 Oensingen 062 7618 78
4717 Mümliswil 062 7111 08

11. November 1987

Kanton Solothurn

Gemeinde Wangen bei Olten

Gestaltungsplan
"im Langacker"

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

I. + II. Teilbereich

A. ERLASS

- § 1 Gestützt auf §§ 44 und 45 des Kantonalen Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten für den Bereich des Gestaltungsplanes "im Langacker" die nachfolgenden Sonderbauvorschriften (GB 459, 462, 463, 464 und 465).

B. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- § 2 Der Gestaltungsplan umfasst den im Plan markierten Gesamtgeltungsbereich. Der Gesamtgeltungsbereich ist in zwei Teilbereiche unterteilt. Die Sonderbauvorschriften gelten für den I. + II. Teilbereich.

§ 3 Verhältnis 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
- Nutzung

§ 5 Ausnahmen

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

C. BAUBEGRENZUNGSLINIE, BEBAUUNG

§ 6 Abs. 1 Die im Gestaltungsplan dargestellten Hausbaulinien können um maximum 50 cm überschritten werden. Die Bauten haben innerhalb dieser Baubegrenzungslinie zu liegen.

§ 6 Abs. 2 muss lauten: "Neben diesen im Gestaltungsplan ausgewiesenen Hausbaulinien sind Kleinbauten wie überdeckte Sitzplätze, Pergolen usw. möglich, soweit sie gemäss kantonalem Baureglement (KBR) nicht in die Ausnützungsziffer eingerechnet werden müssen."

- Abs. 3 Bei den unterirdischen Einstellhallen zwischen Block 2 und 3 ist der Grenzabstand von Strasse und Einstellhalle im Minimum 4.00 m (grösste Höhe über Terrain im südlichen Teil max. 1.90 m).

§ 7 Gebäudehöhe

Abs. 1 Mehrfamilienhäuser

- 3 Vollgeschosse mit 2/3 Dachausbau =
max. Traufhöhe 10.50 m
- 2 Vollgeschoss mit 2/3 Dachausbau =
max. Traufhöhe 7.50 m

Abs. 2 Einfamilienhäuser

- 1 Vollgeschoss mit 100 % Dachausbau =
max. Traufhöhe 4.50 m

Abs. 3 Höhenkoten

Die Fixierung der einzelnen Baukörper bezüglich der Meereshöhe erfolgt nach der definitiven Genehmigung der Ausführungsplanung der Erschliessungs- und Sammelstrasse Langacker.

Die eingetragenen Höhenkoten sind Richtwerte.

§ 8 Dachform

Die gesamte Ueberbauung soll als architektonische Einheit erscheinen. Alle Hauptbauten sind mit mindestens 30° a.T.  Satteldächer oder Pultdächer zugelassen.

D. ERSCHLIESSUNG

§ 9 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- Abs. 1 Pro Wohnung bzw. 100 m² BGF = 1.25 Autoabstell platz
- Abs. 2 1 Besucherparkplatz ist pro 3 Wohnungen vorzusehen
- Abs. 3 60 % der erforderlichen Abstellplätze für die Mehrfamilienhäuser sind in unterirdischen Sammelgaragen oder gedeckten Abstellplätzen unterzubringen.
- Abs. 4 Entsprechend dem Baufortschritt sind die oberirdischen und unterirdischen Parkieranlagen gleichzeitig zu erstellen.

§ 10 Strassen und Wege

- Abs. 1 Die Verlängerung der Langackerstrasse bis zur Einmündung in die Hombergstrasse, sowie die Hombergstrasse ab Einmündung Kantonsstrasse, sind Erschliessungs- und Sammelstrassen mit Wohnstrassencharakter.
- Abs. 2 Für den im Gestaltungsplan punktiert dargestellten Fussweg wird zugunsten der Gemeinde ein öffentliches unentgeltliches Wegrecht eingeräumt.

F. NUTZUNG

§ 11 Es sind Wohnungen sowie nichtstörende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

§ 12 Spielplätze

Im Waldabstandsbereich sind weitere Einrichtungen für Spielplätze und Kleingärten vorgesehen.

§ 13 Bepflanzung

Die im Gestaltungsplan eingetragenen Bäume in Platzbereichen sind verbindlich, die übrigen Bepflanzungen haben nur Richtplancharakter.

G. AUSNÜTZUNGSZIFFER

§ 14 Die Ausnützungsziffer AZ des I. und II. Teilbereiches im Gestaltungsplangebiet darf 0.470 nicht übersteigen.

I. Teilbereich BGF 5'115 m²

II. Teilbereich BGF 2'300 m²

~~§ 15 a) Der Ausbau von Balkonen als Wintergärten im Sinne einer Energieparmassnahme wird nicht zur Ausnützungsziffer angerechnet.~~

~~b) Balkonabstellräume werden nicht zur Ausnützungsziffer angerechnet.~~

~~Berechnungen siehe Anhang: Berechnungen zu den Sonderbauvorschriften~~

H. ANHANG

Die Berechnung der AZ-Ziffer, Berechnung der Wohneinheiten und Parkplatznachweis sind nicht verbindlich; sie dienen als Grundlage für die Beurteilung des Gestaltungsplanes.

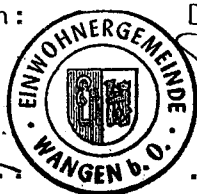
Oeffentliche Planaufgabe vom **19. Feb. 1988 - 19. März 1988**

Genehmigt durch den Gemeinderat am: **16. Juni 1988**

EINWOHNERGEMEINDE WANGEN BEI OLTEN

Der Gemeindeammann:

[Handwritten signature]



Der Gemeindeschreiber:

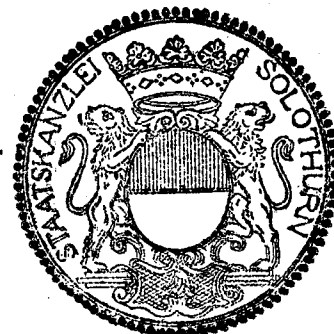
[Handwritten signature]

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn, mit
Beschluss RRB-Nr. **2686** vom **6. Sept. 88**

Der Staatsschreiber:

Der Stellvertreter:

[Handwritten signature]



U E B E R B A U U N G L A N G A C K E R W A N G E N B E I O L T E N

BERECHNUNG DER BRUTTOGESCHOSSFLAECHEN

BERECHNUNG DER AUSNUETZUNGSZIFFER

Anhang 1 zu den Sonderbauvorschriften

vom 11. November 1987

1. GRUNDSTUECKFLAECHEN

GB 459	Hans Willener	3'234 m2
GB 461, 462	ZURMUEHLE + SCHENK	5'876 m2
GB 463, 465	ZURMUEHLE + SCHENK	8'244 m2
GB 464	Dr. Willener und Frau Schaffner	3'000 m2
Total Grundstückfläche		20'354 m2
		=====

2. ANRECHENBARE LANDFLAECHE

Grundstück gemäss Pos. 1 20'354.00 m2

././ nicht zur Ausnützung zählende
Flächen:

Erschliessungsstrasse

- Langackerstrasse	508.0 m2	
- Hombergstrasse	1'089.0 m2	
- Wegackerstrasse	102.0 m2	1'699.00 m2

Waldflächen

- Grundstück Hans Willener	1'495.0 m2	
- Grundstück ZURMUEHLE + SCHENK	765.0 m2	2'260.00 m2

Schutzzzone Wald (10 m 1/2 da- von = 5 m)

- Grundstück Hans Willener	117.0 m2	
- Grundstück ZURMUEHLE + SCHENK	500.0 m2	617.00 m2

Total anrechenbare Landfläche 15'778.00 m2

=====

3. BERECHNUNG DER BRUTTOGESCHOSSFLAECHEN

I. TEILBEREICH =====

Mehrfamilienhäuser Grundstück ZURMUEHLE + SCHENK

	Normalgeschosse		Dachgeschosse		
MFH 1	495 m2	+	150 m2	=	645 m2
MFH 2	705 m2	+	150 m2	=	855 m2
MFH 3	495 m2	+	150 m2	=	645 m2
MFH 4	705 m2	+	150 m2	=	855 m2
MFH 5	705 m2	+	150 m2	=	855 m2

3'855 m2

Grundstück Dr. Willener und Frau Schaffner

MFH 6	740 m2	+	160 m2	=	900 m2
DEFH 7 + 8				=	<u>360 m2</u> 1'260 m2

BGF I. Teilbereich 5'115 m2

=====

II. TEILBEREICH

Variable	Unit	Value	Unit	Value	Unit	Value	Unit	Value	Unit	Value
Variable	Unit	Value	Unit	Value	Unit	Value	Unit	Value	Unit	Value

Mischbauweise Grundstück ZURMUEHLE + SCHENK

Mischbauweise

Grundstück ZURMUEHLE + SCHENK

II. Teilbereich

m2

1'700 m2

Einfamilienhäuser Grundstück Hans Willener

(Annahme)

2 EFH à

250 m2

$$= 500 \text{ m}^2$$

600 m²

BGF 11. Teilbereich (Annahme)

2' 300 m2

11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525
 526
 527
 528
 529
 530
 531
 532
 533

ZUSAMMENSTELLUNG DER DATEN

- Grundstückfläche

20'354 m2

- Anrechenbare Landfläche

15'778 m2

- Bruttogeschossfläche: 1. Teilbereich 5'115 m²

11. Teilbereich 2'300 m²

7'415 m2

BERECHNUNG DER AUSNUETZUNGSZIFFER (AZ)

$$AZ = \frac{BGF}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$
$$= \frac{7'415 \text{ m}^2}{15'778 \text{ m}^2} = 0.470$$

WOHNEINHEITEN

I. Teilbereich

Gebäude/Wohnungen	4 1/2	3 1/2	2 1/2	1 1/2	5 1/2	Total
MFH 1	1	3	2	2		
MFH 2	2	4	2			
MFH 3	1	3	2	2		
MFH 4	2	4	2			
MFH 5	2	4	2			
Total Grundstück ZURMUEHLE + SCHENK	8	18	10	4	0	40
=====						
MFH 6	2	4	2			
EFH				2		
Total Grundstück Dr. Willener und Frau Schaffner	2	4	2	2		10
=====						

Gesamttotal der Wohneinheiten I. Teilbereich WE 50
==

II. Teilbereich

Annahme der Wohneinheiten WE 20
==

PARKPLATZNACHWEIS

I. TEILBEREICH

1. Erforderliche Parkplätze

1.1 PP nach BGF

1,25 PP pro 100 m² BGF

BGF vorhanden 5'115 m²

$$\Rightarrow 51,15 \times 1,25 = 64 \text{ PP}$$

1.2 Besucherparkplätze

1 PP pro 3 Wohnungen

Wohnungen vorhanden 46

$$\Rightarrow 46 : 3 = 15 \text{ PP}$$

Total erforderliche PP 81 PP

1.3 Gedekte, unterirdische Plätze

60 % von Pos. 1.1

$$\Rightarrow 64 \text{ PP} \times 0,6 = 39 \text{ PP}$$

=====

2. PP - Nachweis

2.1 Gedeckte, unterirdische Parkplätze

Einstellhalle	Block 2 + 3	=	19 PP
Einstellhalle	Block 4 + 5	=	23 PP
Einstellhalle	Block 6	=	8 PP
Garagen Haus	7 + 8	=	2 PP
Total gedeckte, unterirdische Plätze (erforderlich gemäss Pkt. 1.3 39 PP)		=	52 PP

2.2 Oberirdische P-Plätze

Oberirdische Parkplätze gem. Bezeichnung Gestaltungsplan	42 PP
---	-------

Total vorhandene Parkplätze	94 PP
-----------------------------	-------