



18. APRIL 1990

KANTON SOLOTHURN

GEMEINDE WANGEN BEI OLTEN

GESTALTUNGSPLAN  
"IM BÖHNLERACKER"

---

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

---

**§ 1      Z W E C K**

---

Abs. 1    Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebauten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

Abs. 2    Gestützt auf §§ 44 - 47 des Kantonalen Baugesetzes vom 3. Dezember 1988 erlässt die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten für den Bereich des Gestaltungsplanes "im Böhleracker" die nachfolgenden Sonderbauvorschriften (GB 1001).

**§ 2      G E L T U N G S B E R E I C H**

---

Der Gestaltungsplan umfasst den im Plan mit "... " markierten Gesamtgeltungsbereich.

### **§ 3      S T E L L U N G   Z U R   B A U O R D N U N G**

---

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

### **§ 4      N U T Z U N G**

---

Das vom Plan erfasste Gebiet ist eine Wohnzone mit vorherrschend familiengerechten Wohnungen unterteilt in 3 Wohnbereiche. Zugelassen sind: Einfamilienhäuser, Maisonettewohnungen und Terrassenhäuser sowie Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche die örtlichen Verhältnisse nicht stören.

### **§ 5      A U S N Ü T Z U N G**

---

Siehe Gestaltungsplan.

### **§ 6      M A S S V O R S C H R I F T E N**

---

Abs. 1 Die im Gestaltungsplan dargestellten Baubegrenzungslinien können um max. 50 cm überschritten werden. Die Bauten haben innerhalb dieser Baubegrenzungslinie zu liegen.

Abs. 2 Ausserhalb der Baubegrenzungslinie dürfen nur unterirdische Bauten und Kleinbauten gemäss Abs. 3 errichtet werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind unbeheizte Wintergärten.

Abs. 3 Neben diesen im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baubegrenzungslinien sind Kleinbauten bis max. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche, wie überdeckte Sitzplätze, Pergolen und Gartenhäuschen, möglich.

Abs. 4 Wintergärten, überdeckte Sitzplätze im Waldabstandsbereich bedürfen einer Ausnahmegewilligung (§ 9 des Forstgesetzes).

## § 7 G E B Ä U D E H Ö H E

Abs. 1 Maisonettehäuser

2 Vollgeschosse und max. 2/3 Dachausbau =  
max. Gebäudehöhe 9.50 m

Abs. 2 Einfamilienhäuser

2 Vollgeschosse = max. Gebäudehöhe 4.50 m

Satteldächer: Gebäudehöhe = Traufhöhe

Abs. 3 Terrassenhäuser

Bergseits max. 2 Vollgeschosse =  
max. Gebäudehöhe 7.50 m

## § 8 H Ö H E N K O T E N

Die Fixierung der einzelnen Baukörper bezüglich der Meereshöhe erfolgt nach der definitiven Genehmigung der Ausführungsplanung der Hombergstrasse.  
Die eingetragenen Höhenkoten sind Richtwerte.

## **§ 9 G E S T A L T U N G**

---

Die gesamte Überbauung soll als architektonische Einheit erscheinen.

### **Abs. 1 Flachdachbauten** -----

Die Terrassenhäuser sind kombiniert mit Pult- und Flachdächern zu gestalten. Die Terrassen sind dort, wo sie nicht als Sitzplatz ausgebildet sind, zu begrünen.

### **Abs. 2 Pultdächer / Satteldächer** -----

Bei den individuellen Einfamilienhäusern sind Satteldächer mit ca. 25° und Pultdächer bei Maisonettewohnungen mit ca. 10° Neigungswinkel aufzuweisen. Dachaufbauten in Form von Lukarnen sind erlaubt.

### **Abs. 3 Fassadenmaterialien** -----

Bei den Terrassenhäusern und Maisonettewohnungen sind Betonsichtsteine (weiss/grau) zu verwenden, verputztes Mauerwerk bei den individuellen Einfamilienhäusern.

Fenster: Natursichtholzfenster mit farbiger Storenabdeckung.

### **Abs. 4 Einstellhalle** -----

Möglichst viele Oberlichter oder Öffnungen für natürliches Licht.

## **§ 10 GRENZ - UND GEBÄUDEABSTÄNDE**

---

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt. Brandschutztechnische Auflagen bleiben bei der Einreichung der Baugesuchspläne vorbehalten.

## **§ 11 ERSCHLIESSUNG**

---

Die Fahrverkehrserschliessung ist - mit Ausnahme bestehender, verkehrstechnisch unbedenklicher Anlagen - nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.

Innerhalb des Gestaltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.

### **Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

-----

- Abs. 1 Pro Wohnung bzw. 100 m<sup>2</sup> BGF = 1.1 Autoabstellplatz.
- Abs. 2 65 % der erforderlichen Abstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen oder gedeckten Abstellplätzen unterzubringen.
- Abs. 3 Entsprechend dem Baufortschritt sind die oberirdischen und unterirdischen Parkieranlagen gleichzeitig zu erstellen.
- Abs. 4 Für Mopeds und Velos müssen Abstellflächen sichergestellt werden.

### **Strassen und Wege**

-----

- Abs. 1** Die Hombergstrasse ist wie die Langackerstrasse (Wohnstrassencharakter) auszubilden. Die Strassenbreite ist 4.00 m.
- Abs. 2** Für den im Gestaltungsplan punktiert dargestellten Fussweg wird zu Gunsten der Gemeinde ein öffentliches, unentgeltliches Wegrecht eingeräumt.
- Abs. 3** Sämtliche Fussgängerverbindungen sind mit Verbundsteinen auszuführen (rollstuhlgängig).  
Ausnahme: Der Weg entlang des Waldrandes ist als Naturweg vorzusehen.

### **Kanalisation**

-----

Die Kanalisation der Ueberbauung erfolgt im Trennsystem.

## **§ 12 GEMEINSCHAFTSANLAGEN**

---

- Abs. 1** Spielplätze / Familiengärten
- Im westlichen Wäldchen ist ein Spielwald und im östlichen Waldabstandsbereich sind weitere Einrichtungen für Spielplätze und Kleingärten vorgesehen.
- Abs. 2** Eine Ausgestaltung (Möbelierung) des Waldes ist verboten.
- Abs. 3** Bepflanzung
- Die im Gestaltungsplan eingetragenen Bäume längs Strasse und Platzbereichen sind verbindlich, die übrigen Bepflanzungen haben nur Richtplancharakter.

**Abs. 4 Kehrlichtbeseitigung**

Die Kehrlichtbeseitigung hat zentralisiert in 3 Bereichen zu erfolgen.

**Abs. 5 Kompostanlage**

Wird nach einschlägigen kommunalen Richtlinien betrieben.

**§ 13 L Ä R M S C H U T Z - V E R O R D N U N G**

---

Gemäss Empfindlichkeitsstufenplan ist das betreffende Planungsgebiet der Stufe II zugeordnet.

**§ 14 A U S N Ü T Z U N G S Z I F F E R**

---

Die Ausnutzungsziffer des Gebietes Böhleracker beträgt:

$$AZ = 0.5$$

Die anrechenbare Landfläche entspricht der Überbauungsplangebietfläche von 15'300 m<sup>2</sup>.

**Abs. 1 Die zulässige Bruttogeschossfläche für:**

- a) Terrassenbereich mit 5 Baufelder = 1'900 m<sup>2</sup>
- b) Maisonetten mit 5 H = 4'050 m<sup>2</sup>
- c) Einfamilienhäuser = 700 m<sup>2</sup>

**Abs. 2 Der Ausbau von Balkonen als Wintergärten im Sinne einer Energiesparmassnahme wird nicht der Ausnutzungsziffer angerechnet.**

**A BERECHNUNGSGRUNDLAGEN**

---

Grundstückfläche GB 1001 total		37'228 m2
a) Landfläche (in Bauzone), ohne Wald (Buxtorf + Lerch)		15'300 m2
b) Erschliessungsstrasse	./.	1'100 m2
c) Schutzzone Wald 10 m, davon 1/2 = 5 m	./.	800 m2
		<hr/>
für AZ anrechenbare Landfläche		13'300 m2

=====

**Max. Bruttogeschossflächen:**

a) Terrassenbereich	1'900 m2
b) Maisonetten	4'050 m2
c) Einfamilienhäuser	700 m2

---

Total BGF 6'650 m2

=====

**Ausnutzungsziffer:**

$$AZ = \frac{BGF}{\text{anrechenbare Landfläche}} = \frac{6'650}{13'300} = 0.5$$

=====

**B**            **WOHNEINHEITEN**

---

a)            Terrassenhäuser

10 Terrassenhäuser mit je 5 1/2 TWG und 2 x  
UG-Nutzung

b)            Maisonetten

4 1/2 ZWG	Anzahl	14
5 1/2 ZWG	Anzahl	6
2 1/2 ZWG	Anzahl	4

c)            Einfamilienhäuser

3 individuelle Häuser 5 1/2 - 6 1/2 ZEF

**Total Wohnungen (Terrassen, Maisonetten und  
Einfamilienhäuser)**

**37 WOHNEINHEITEN**

---

**C**            **PARKPLATZNACHWEIS**

---

Erforderliche Parkplätze

PP nach BGF:

1.1 PP pro 100 m<sup>2</sup> BGF

BGF vorhanden 6'500 m<sup>2</sup> = 65 x 1.1  
= Anzahl PP = 71

a)            Besucherparkplätze / offene Plätze

vorhanden PP = 24

b)	Gedekte, unterirdische Parkplätze:		
	vorhanden PP	=	46
			—
	<b>Total vorhanden PP</b>		<b>70</b>
			<b>==</b>

## **§ 15      A U S N A H M E N**

---

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischeren Lösung geringfügige Aenderungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Für das Bauen im Waldabstand bleiben in jedem Fall die einschlägigen Vorschriften und der Entscheid des Forst-Departementes vorbehalten.

## **§ 16      I N K R A F T T R E T U N G**

---

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Öffentliche Planaufgabe vom: 11. Mai 1990 - 9. Juni 1990

Genehmigt durch den Gemeinderat am: 25. Juni 1990

E I N W O H N E R G E M E I N D E W A N G E N B E I O L T E N

Der Gemeindeammann:

*[Handwritten signature]*  
.....

Der Gemeindegemeinderat:

*[Handwritten signature]*  
.....



Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn,

mit Beschluss RRB-Nr. 2513.

vom 14. Aug. 1990

Der Staatsschreiber:

*Dr. K. Fuchs*  
.....

