

109/33



*Einwohnergemeinde  
Wisen*

*Kanton Solothurn*

---

# ***Gestaltungsplan Schneggenacker***

## ***Sonderbauvorschriften***

---

*Olten, Juli 1997/Su*

5086



**FREY + GNEHM OLTEN AG**  
*Ingenieurbüro für Bautechnik,  
Raumplanung und Umweltschutz  
Leberngasse 1  
4600 Olten*

## SONDERBAUVORSCHRIFTEN zum Gestaltungsplan Schneggenacker Wisen

Im Gebiet Schneggenacker in Wisen wird gestützt auf die §§ 14ff und 44ff des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 ein Gestaltungsplan mit den folgenden Sonderbauvorschriften erlassen:

- § 1 Zweck Der vorliegende Zonen- und Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung von Einfamilien- und Doppel-Einfamilienhäusern, die Erhaltung der bestehenden Hecke und eine ökonomische Strässenerschliessung.
- § 2 Geltungsbereich Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten innerhalb des bezeichneten Gebietes.
- § 3 Stellung zur Bau- und Zonenordnung Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Wisen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 4 Nutzung Im Gestaltungsplangebiet sind Einfamilien- und Doppel-Einfamilienhäuser zugelassen sowie eine zusätzliche Kleinwohnung pro Parzelle. Maximal  $\frac{1}{3}$  der anrechenbaren Bruttogeschossfläche darf für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden.
- § 5 Ausnützung Die maximale Ausnützung wird durch die im Plan für jedes Gebäude festgelegte maximale anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) bestimmt.  
Die Baubehörde kann auch eine andere Aufteilung der BGF bewilligen, wenn innerhalb des Geltungsbereiches die maximale Ausnützungsziffer von 0.3 eingehalten ist. Dabei wird die Heckenfläche zur anrechenbaren Landfläche bei der Berechnung der Ausnützungsziffer eingerechnet.
- § 6 Massvorschriften Das maximale Ausmass der Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen. Diese dürfen nur im Rahmen von §22 Abs.1 KBV überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig.  
Die maximale Gebäudehöhe beträgt talseits 6.5 m bzw. bergseits 4.0 m.

- § 7 Doppel-EFH Wenn zwei benachbarte Baubereiche als Doppel-EFH überbaut werden sollen, ist die Überschreitung der vorgesehenen Baubereiche zu gestatten, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
- Bei zusammengebauten Einfamilien- oder Doppel-einfamilienhäusern beträgt die zulässige Gebäudelänge 30 m.
- § 8 Kleinbauten Die Baubehörde kann Kleinbauten bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.
- § 9 Baubereiche Baubereich A: Es sind Haupt-, Nebengebäude und Garagen zulässig.
- Baubereich B: Es sind nur eingeschossige Nebengebäude oder Garagen zulässig.
- § 10 Grenz- und Gebäudeabstände Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkt dinglicher Rechte. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind im Rahmen von §22ff KBV einzuhalten.
- Die Fassaden mit unterschrittenem Gebäudeabstand sind entsprechend der Weisung der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) auszubilden. Die Baubehörde hat die Gesuche vor Erteilung der Baubewilligung der SGV zu unterbreiten.
- § 11 Hecke Die Hecke ist geschützt. Sie darf nicht vermindert und nicht eingezäunt werden. Ihr Unterhalt erfolgt durch 'auf den Stock setzen' rasch wüchsiger Sträucher alle 3-4 Jahre und durch Schneiden des Krautsaumes um die Hecke einmal im Jahr im Spätherbst.
- § 12 Lärmschutz Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeteilt.

- § 13 Erschliessung Die Erschliessung erfolgt über die im Plan eingetragene Privatstrasse ab der Schneggenackerstrasse. Diese ist von den Grundeigentümern gemäss den einschlägigen Normen zu erstellen. Der Winterdienst wird durch die Einwohnergemeinde ausgeführt.
- Die uneingeschränkte Benutzung der Privatstrasse ist zu dulden.
- § 14 Abstellplätze Die Zahl und Lage der notwendigen Abstellplätze sind im Rahmen des Baugesuchsverfahren festzulegen. Die Zahl richtet sich nach § 42 KBV. Die Garagenvorplätze und Abstellplätze sind mit Ausnahme der Waschplätze versickerungsfähig (Rasengittersteine, Mergel, Kies, etc.) auszubilden.
- § 15 Öffentlicher Fussweg Der bezeichnete öffentliche Fussweg dient gleichzeitig als Zufahrt für die Privatstrasse.
- § 16 Kehrplätze Der provisorische Kehrplatz Schneggenackerstrasse dient den Anwohnern zum Kehren der Fahrzeuge. Er ist dauernd freizuhalten.
- Am Ende der Privatstrasse ist kein in gemeinsamen Eigentum liegender Kehrplatz vorgesehen. Die privaten Vorplätze sind so zu gestalten, dass ein Kehren für PW möglich ist.
- § 17 Wasser- und Kanalisationsleitung Die im Gestaltungsplan bezeichneten Wasser- und Kanalisationsleitungen dienen der Erschliessung dieses Gebietes. Die Durchleitung muss durch die betroffenen Grundeigentümer geduldet werden. Bei einer notwendigen Verlegung einer Leitung hat der Verursacher die Kosten zu übernehmen.
- § 18 Ausnahmen Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.
- § 19 Inkrafttreten Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

---

Öffentliche Auflage: 18. August - 17. Sept. 97

---

Genehmigt vom Gemeinderat Wisen am:

Der Gemeindepräsident:

*A. Mink*



Die Gemeindeschreiberin:

*A. Löss*

---

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 884

am: 5. Mai 1998

Der Staatsschreiber:

*Dr. K. Fehrschmid*

