

92/ 118a

Amt für Raumplanung

EINWOHNERGEMEINDE OLTEN SPEZIELLER TEILBEBAUUNGSPLAN

„KLEINHOLZ“ 1960-TEILREVISION 1976

PLAN 1 SONDERBAUVORSCHRIFTEN

STADTRAT

BESCHLUSS ZUR PLANAUFLAGE 8.1.76
 ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE 23.1. - 23.2.76
 GENEHMIGUNG 4.3.76

GEMEINDERAT

GENEHMIGUNG

FÜR DIE RICHTIGKEIT:

OLTEN, DEN 24. MRZ 1976

DER STADTAMMANN

DER STADTSCHREIBER

DER REGIERUNGSRAT:

Vom Regierungsrat durch heutigen
 Beschluss Nr. 2536 genehmigt.
 Solothurn, den 4. Mai 1976
 Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gygis



DIE NACHSTEHEND AUFGEFÜHRTEN PLÄNE
BILDEN EINEN INTEGRIERENDEN BESTANDTEIL
DES SPEZ. TEILBEBAUUNGSPLANES.

PLAN 1: SONDERBAUVORSCHRIFTEN
 PLAN 2: LAGEPLAN 1:500
 PLAN 3: ERDGESCHOSS + EINSTELLHALLE 1:500

Spezielle Bauvorschriften zum speziellen Teilbauungsplan
Kleinholz 1960 - Teilrevision 1975

Gestützt auf Art. 19 des Baureglementes erlässt die Einwohner-
gemeinde der Stadt Olten für das Grundstück GB Olten Nr. 4455
und Teile der Grundstücke GB Olten Nrn. 4312 und 4481 die nach-
folgenden speziellen Bauvorschriften:

1. Diese Vorschriften gelten für das im obengenannten speziellen
Teilbauungsplan rot umrandete Gebiet. Dieser revidierte
Teilbauungsplan ersetzt den bisher gültigen Teilbauungs-
plan "Kleinholz 1960".

2. Die im Plan vorgesehenen Hausbaulinien sind grundsätzlich
als Maximalbaulinien zu verstehen. Die im Plan festgelegten
Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Die gesamte
Nettobaufläche beträgt total 15'690 m². Die Ausnützungsziffer
über das ganze Gebiet des Teilbauungsplanes beträgt neu 0,77. Die max. Bruttogeschossfläche für den
Neubau beträgt 4'800 m². Im Plan ist für je die mit Längs-
achse Ost-West und Nord-Süd gerichtete Zeile eine max.
Bruttogeschossfläche festgelegt. Diese Bruttogeschossfläche
muss innerhalb der Hausbaulinie realisiert werden.

Die Art des Zusammenbaus der beiden Zeilen oder deren
Trennung kann innerhalb des Maximalbaulinienrahmens ver-
schiedenartig erfolgen und wird erst zum Zeitpunkt der
Baueingabe festgelegt.

Balkone sind im Rahmen der Bestimmungen des Baureglementes
zulässig.

3. Die Gebäude sind mit Flachdächern zu versehen; diese Flach-
dächer sind ästhetisch ansprechend zu gestalten. Technisch
notwendige Aufbauten sowie Lüftungsschächte usw. sind über
die im Plan festgehaltenen Gebäudehöhen hinaus zulässig,
müssen sich aber architektonisch gut in die Umgebung ein-
fügen.

4. Im Bereich der Schattenzone des Zeilenzusammenschlusses
dürfen keine Wohnungen erstellt werden. Diese ist in den
Plänen festgehalten.

Zur Wahrung eines Durchblicks auf die Stadt und eines an-
gemessenen Durchgangs nach den stadtseitigen Aussichts-
punkten darf im Bereich des Zeilenzusammenbaus ein Teil
der Erdgeschossfläche weder für Wohn-, noch für Arbeits-
flächen genutzt werden; eine Nutzung als offene Spiel-
halle ist erlaubt. Dieser freizuhaltende Erdgeschossanteil
ist in den Plänen festgehalten.

Die Wohnungsgrundrisse sind so zu konzipieren, dass möglichst
viele Schlafzimmer gegen die ruhige und gut besonnte Süd-
oder Ostseite hin orientiert sind. In den Schlafzimmern, die
nach der Industriezone orientiert sind, ist mit technisch-
baulichen Mitteln ein angemessener Lärmschutz im Sinne der
Empfehlungen der Eidg. Kommission für Lärmbekämpfung sicher-
zustellen. Massgebend ist die Zone III, gemischte Zone.

5. Der Plan für die Gestaltung der Freiflächen ist mit der Bau-
eingabe einzureichen und unterliegt der Genehmigung der Bau-
kommission.

Soweit im Plan vorgesehen, muss die Dachfläche der Einstell-
halle begrünt und gestaltet werden. Im weiteren ist eine
Durchgrünung mit hochstämmigen Bäumen vorzusehen.

6. Im Gebiet des Teilbauungsplanes sind mindestens zwei Klein-
kinderspielplätze und ein grosser Spielplatz für Ball- und
Bewegungsspiele wie Fussball, Korbball usw. auf privatem
Areal vorzusehen.

Die Spielplätze müssen ihrem Zweck erhalten bleiben und
ihre Benützung ist den Bewohnern des im Plan unterstellten
Gebietes dauernd zu gestatten.

Die Aussichtsterrasse auf der Stadtseite der zu erstellenden
Baukörper muss öffentlich zugänglich bleiben.

7. Bezüglich der Materialwahl und der architektonischen Durch-
gestaltung der Bauten sowie wichtiger Details behält sich
die Baukommission ein Mitspracherecht vor. Die Baukommission
kann bei Streitfragen die Zuziehung eines neutralen Experten
verlangen.

Grundsätzlich unterliegen die Bauvolumen, die Fassaden, die
Gestaltung der Umgebung strengen ästhetischen Anforderungen.
Die Baukommission ist befugt, kleinere Änderungen, die eine
Verbesserung gegenüber dem Teilbauungsplan beinhalten, zu
gestatten.

8. Die im Plan vorgesehene Anordnung der Verkehrsflächen ist
verbindlich und die vorgeschriebenen Aussenmasse sowie die
Anzahl der Abstellplätze dürfen nicht unterschritten werden;
grundsätzlich ist wenigstens jeder neuen Wohneinheit ein
Parkplatz zuzuordnen. Für Besucher sind mindestens acht
zusätzliche oberirdische Parkplätze zu reservieren; diese
dürfen nicht fest vermietet werden.

Für Velos und Motorfahräder sind zusätzliche Abstellplätze
vorzusehen.

9. Der Teil der Erschliessungsstrasse auf der bestehenden unter-
irdischen Autoeinstellhalle wird aufgehoben.

10. Die im Plan vorgesehenen privaten Verkehrsflächen sind vom
Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten.

11. Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Für
die Containerübergabe sind die im Plan vorgesehenen Plätze
zu erstellen.

12. Die oberirdischen Park- und Anlieferplätze dürfen nicht
fest vermietet werden.

Die Decke der Einstellhalle ist so zu konstruieren, dass
sie auf den Notzufahrten durch Lastwagen befahren werden
kann.

13. Es ist eine zentrale Heizanlage vorzusehen. Für Ausnahme-
fälle von Individualheizungen sind nur Gas- oder Elektro-
heizungen erlaubt. Die Heizzentrale soll so angelegt sein,
dass sie mit zunehmendem Ausbau der Siedlung erweiterbar
ist. Der Standort der zentralen Heizung ist so zu wählen,
dass Immissionen für die Umgebung auf ein Minimum reduziert
werden.

14. Radio- und Fernsehantennen sind an die Gemeinschaftsantenne
anzuschliessen.

15. Der spezielle Teilbauungsplan und die vorstehenden
speziellen Bauvorschriften sind öffentlich-rechtliche
Eigentumsbeschränkungen.

16. Als ergänzendes Recht gelten die Vorschriften des Bauregle-
mentes.

17. Alle dem Plan und den vorstehenden Bestimmungen wider-
sprechenden Gemeindevorschriften gelten als aufgehoben.

Olten, 5. Januar 1976
MG/mk