

EINWOHNERGEMEINDE OLTEN KANTON SOLOTHURN

SPEZIELLER TEILBEBAUUNGSPLAN WILERFELD NORD-OST / WILERWEG - LANGHAGSTRASSE

PLAN I BEZEICHNUNG: SONDERBAUVORSCHRIFTEN

STADTRAT: AUFLAGEBESCHLUSS: 4. DEZEMBER 1975 GENEHMIGUNG: 18. MÄRZ 1976

ÖFFENTLICHE PLANAUFBLAGE VOM: 12. DEZEMBER 1975 BIS: 12. JANUAR 1976

GEMEINDERAT:

FÜR DIE RICHTIGKEIT OLTEN, DEN 31. MÄRZ 1976

DER STADTAMMANN:

DER STADTSCHREIBER:

DER REGIERUNGSRAT:

Vom Regierungsrat durch heutigen Beschluss Nr. 5486 genehmigt. Solothurn, den 21. 9. 1976 Der Staatsschreiber:



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

- PLAN 1: SONDERBAUVORSCHRIFTEN
PLAN 2: SITUATION
PLAN 3: UNTERGESCHOSS
PLAN 4: SCHNITTE

Spezielle Bauvorschriften zum speziellen Teilbebauungsplan Wilerweg - Langhagstrasse

Gestützt auf Art. 19 des Baureglementes erlässt die Einwohnergemeinde der Stadt Olten für Teile des Grundstückes GB Olten Nrn. 4194 sowie 3097 und für Teile der Wegparzelle des Wilerweges und der Speiserstrasse die nachfolgenden speziellen Bauvorschriften:

- 1. Diese Vorschriften gelten für das im oben genannten speziellen Teilbebauungsplan rot umrandete Gebiet.
2. Die im Plan vorgesehenen Hausbaulinien sind grundsätzlich als Maximalbaulinien zu verstehen.
3. Die Gebäude sind mit Flachdächern zu versehen; diese Flachdächer sind ästhetisch ansprechend zu gestalten.
4. Die für eingeschossige Nebengebäude vorgesehene Zone ist für Freizeitwerkstätten und Gemeinschaftsräume vorgesehen.
5. 10% der Erdgeschossfläche dürfen weder als Wohn- noch als Arbeitsfläche genutzt werden.
6. Der Plan für die Gestaltung der Freiflächen ist mit der Baueingabe einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission.

Soweit im Plan vorgesehen, muss die Dachfläche der Einstellhalle begrünt und gestaltet werden. Gemäss den Vorschriften des Bebauungsplanes ist eine Durchgrünung mit hochstämmigen Säumen vorzusehen.

7. Im Gebiet des Teilbebauungsplanes sind mindestens drei Kinderspielflächen und ein grosser Spielplatz für Ballspiele, 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.

Im Übrigen gelten die Vorschriften des Bebauungsplanes.

8. Bezüglich der Materialwahl und der architektonischen Durchgestaltung der Bauten und 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 Teilbebauungsplan beinhalten, zu gestatten.

9. Die im Plan vorgesehene Anordnung der Verkehrsflächen ist verbindlich und die vorgeschriebenen Aussenmassen sowie die Anzahl der Abstellplätze dürfen nicht unterschritten werden; grundsätzlich ist wenigstens jeder Wohneinheit ein Parkplatz zuzuordnen. Für Besucher sind mindestens 25 zusätzliche oberirdische Parkplätze zu reservieren. Im Ausführungsprojekt sind zudem Ausstellflächen für die Warenanlieferung im Rahmen der hierfür vorgesehenen Strassenbereiche zu bezeichnen. Die Fussgängerübergänge über den Wilerweg und die Langhagstrasse sind mit der Baueingabe festzulegen.

Für Velos und Motorfahräder sind zusätzliche Abstellplätze vorzusehen.

10. Die Erstellung der Langhagstrasse sowie der öffentlichen Fussgängerflächen erfolgt durch die im Plan erfassten Grundeigentümer. Sie sind nach den Normen und Vorschriften des städtischen Tiefbauamtes zu erstellen. Nach unentgeltlicher Abtretung an die Einwohnergemeinde übernimmt diese die Reinigung und den Unterhalt und erstellt und betreibt die Beleuchtung.

11. Die Grundeigentümer sind berechtigt, die an diese neuen Strassen angrenzenden Grundstücke entsprechend den baureglementarischen Vorschriften mit Perimeterbeiträgen zu belasten. Die Einwohnergemeinde Olten kann bei Streitigkeiten die notwendigen Verfahren für die Perimetererhebung durchführen.

12. Der Ausbau des Wilerweges einschliesslich Trottoiranlage und der spätere Anschluss an die neue Höhenstrasse erfolgt durch den Kanton oder die Einwohnergemeinde Olten. Die im Plan erfassten Grundeigentümer sind entsprechend den Bestimmungen des Baureglementes an diese Ausbauten perimeterpflichtig.

13. Die im Plan vorgesehenen privaten Verkehrsflächen sind von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Deren Benützung ist allen im Plan erfassten Grundeigentümern zu gewährleisten.

14. Die Kehrrichtbeseitigung hat mindestens für die einzelnen Objekte zentralisiert zu erfolgen. Für die Container-Übergabe sind die im Plan vorgesehenen Plätze zu erstellen.

15. Die Verträge für Landabtretungen an der südwestlichen Ecke des Grundstückes (Kreuzung Wilerweg - Speiserstrasse) bleiben vorbehalten.

16. 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.

17. Im Bereiche der Einstellhallen-Rampen sind die Wohnungen durch geeignete Massnahmen vor unzumutbaren Lärm- und Abgasimmissionen zu schützen. Abluftaustritte der Einstellhallen-Entlüftung sind so anzuordnen, dass keine Belästigung der Wohnungen und der Passanten entstehen kann.

18. Sämtliche gemeinsamen Anlagen wie Grünflächen, Fussgängerflächen, die Autoeinstellhalle sollen anteilmässig im Miteigentum der Gebäudeeigentümer stehen.

19. Für jede Gebäudegruppe soll höchstens eine Heizanlage vorgesehen werden. Der Standort der Heizanlagen soll so gewählt werden, dass die Immissionen für die Umgebung auf ein Minimum reduziert werden.

20. Alle Eigentümer haben sich gegenseitig unentgeltlich Durchleitungsrechte für Abwasser, Wasser, Strom, Telefon, Fernsehen, Gas usw. zu gestatten.

21. Alle Eigentümer haben sich zum Eintritt in eine Eigentümergemeinschaft für den Unterhalt der gemeinsamen Anlagen zu verpflichten.

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

23. Der spezielle Teilbebauungsplan und die vorstehenden speziellen Bauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

24. Als ergänzendes Recht gelten die Vorschriften des Baureglementes und des Bebauungsplanes Fustlig-Wilerfeld.

25. Alle dem Plan und den vorstehenden Bestimmungen widersprechender Gemeindevorschriften gelten als aufgehoben.

Genehmigt vom Stadtrat 18. März 1976