

92/ 122 a  
EINWOHNERGEMEINDE OLTEN KANT. SOLOTHURN

SPEZIELLER TEILBEBAUUNGSPLAN

TERRASSENWEG - BERGSTRASSE

IM FUSTLIG WEST

FÜR DAS GRUNDSTÜCK GRUNDBUCH OLTEN NR. 720

PLAN 1 SONDERBAUVORSCHRIFTEN

STADTRAT:

BESCHLUSS ZUR PLANAUFCLAGE 13. NOV. 1975

ÖFFENTLICHE PLANAUFCLAGE

VOM: 21. NOV. 1975 BIS: 22. DEZ. 1975

GENEHMIGT DURCH DEN STADTRAT: 14. JULI 1976

GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT: 13. JAN. 1977

FÜR DIE RICHTIGKEIT

OLTEN, DEN 30. DEZ. 1977



DER STADTAMMANN:

DER STADTSCHREIBER:



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

PLAN 1 :	SONDERBAUVORSCHRIFTEN
PLAN 2 :	SITUATION MST. 1 : 200
PLAN 3 :	UNTERGESCHOSS MST. 1 : 200
PLAN 4 :	SCHNITTE MST. 1 : 200

DER REGIERUNGSRAT:

Vom Regierungsrat durch heutigen Beschluss Nr. 4830 genehmigt.

Solothurn, den 16. Aug. 1977

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gygis

Spezielle Bauvorschriften zum speziellen Teilbauungsplan "Terrassenweg - Bergstrasse im Fustlig West"

Gestützt auf Art. 19 des Baureglementes erlässt die Einwohnergemeinde der Stadt Olten für das Grundstück GB Olten Nr. 720 die nachfolgenden Bauvorschriften:

1. Diese Vorschriften gelten für das im speziellen Teilbauungsplan Terrassenweg - Bergstrasse im Fustlig West rot umrandete Gebiet.

2. Die im Plan für das Untergeschoss, die Nebenbauten und die Hauptbaukörper vorgesehenen Baulinien sowie die Geschosshöhen sind verbindlich und die Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Balkone sind, soweit nicht im Plan vorgesehen, im Rahmen der Bestimmungen des Baureglementes zulässig.

Die hangabwärts entstehenden Untergeschosse dürfen bei Anrechnung von 2/3 der Bruttogeschossfläche als Wohnräume oder als Arbeits- oder Freizeiträume genutzt werden. Die eingeschossigen Nebenbauten dürfen keine als Wohn-, Arbeits- oder Freizeiträume nutzbare Untergeschosse enthalten.

3. Die Gebäude sind mit Flachdächern zu versehen, diese Flachdächer 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 einfügen.

4. 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.

Sie kann geringfügige Veränderungen der Lage von Gebäuden gegenüber dem Teilbauungsplan bewilligen, wenn die baureglementarischen Abstände eingehalten und keine Nutzungserhöhungen erfolgt sind.

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.

5. Auf der Nordseite des Terrassenweges ist der Strassen- bzw. Trottoirabstand durch ein Schrammbord von mindestens 30 cm Höhe zu sichern; diese Abschränkung darf andererseits höchstens 1.20 m ab Kote Terrassenweg hoch sein.

Die vorgesehenen Abgrabungen vor der Baulinie am Terrassenweg zur Gestaltung der unterliegenden Gärten sind im Rahmen des Teilbauungsplanes gestattet.

6. Die Gestaltung der Umgebung der Ueberbauung nach einem einzureichenden Plan unterliegt der Genehmigung der Baukommission. Alle Fussgängerwege sind öffentlich zugänglich vorzusehen; im Bereich des Waldabstandes ist zudem der Spazierweg nach dem Sälischlössli durch die Gemeinde anzulegen, das Land hierfür ist abzutreten. Die definitive Führung des Fussweges nach dem Sälischlössli bleibt vorbehalten. Sie kann mit der Genehmigung des Umgebungsplanes erfolgen.

In der Waldabstandszone und auf dem Dach der Einstellhalle sind Kinderspielplätze vorzusehen. Diese Spielplätze müssen ihrem Zweck erhalten bleiben und ihre Benützung ist den Bewohnern des dem Plan unterstellten Gebietes dauernd zu gestatten.

7. 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 Wohneinheit ein Parkplatz zuzuordnen. Für Besucher sind mindestens 10 zusätzliche Abstellflächen für die Warenanlieferung im Rahmen der hierfür vorgesehenen Strassenbereiche zu bezeichnen.

Die Landabtretung und die Verbreiterung des Terrassenweges sowie die Erstellung der Wendeschleife zu Gunsten der Öffentlichkeit hat durch die Bauherrschaft zu erfolgen.

Die notwendigen Abgrabungen im Rahmen der Erstellung der oberen Einfahrt in die Einstellhalle bedürfen einer privatrechtlichen Bewilligung des Nachbarn der Parzelle GB Olten Nr. 4071.

8. Die im Plan vorgesehenen privaten Verkehrsflächen sind von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Die oberirdischen Park- und Anlieferplätze dürfen nicht fest vermietet werden.

9. Grundsätzlich ist die Erstellung der Siedlung in einer Etappe vorzunehmen. Für die Erstellung in mehreren Etappen ist folgendes Vorgehen verbindlich:

Zuerst ist die in der Falllinie des Hanggrundstückes stehende Ueberbauung im östlichen Teil des Gebietes gemeinsam mit der Einfahrt und dem ersten Teil der Einstellhalle zu realisieren. Die zweite Etappe sieht die Erstellung des westlichen Teils der Siedlung gegen die Klus hin vor.

Erst in der letzten Etappe kann der mittlere Teil der Siedlung erstellt werden, wobei auch hier etappenweise fortschreitend von Westen nach Osten gebaut werden muss.

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

11. Es ist eine zentrale Heizanlage vorzusehen. Für Ausnahmefälle von Individualheizungen sind nur Gas- oder Elektroheizungen erlaubt.

Der Standort der Fernheizung ist so zu wählen, dass die Immissionen für die Umgebung auf ein Minimum reduziert werden.

12. Dem Eigentümer von GB Olten Nr. 3613 wird erlaubt, entlang der südlichen Grenze eine Sichtschutzmauer von 2 m Höhe zu erstellen.

13. Jedes Haus muss einen Zugang zur mittleren Fussgängerachse haben.

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

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

16. Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen; Containerräume sind ausserhalb des Gebäudekomplexes zulässig, sofern sie ästhetisch einwandfrei gestaltet sind. Der Bereitstellungsplatz ist an der Bergstrasse anzuordnen. Radio und Fernsehen sind an die Gemeinschaftsantennenanlage anzuschliessen.

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

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

19. Alle dem Plan und den vorstehenden Bestimmungen widersprechenden Gemeindevorschriften gelten als aufgehoben.

Beschlossen vom Gemeinderat am 13.1.1977