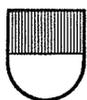


92/123.12



# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

9. Dezember 1977

Nr. 7654

Die Einwohnergemeinde Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Bebauungsplan "Kleinholz" mit den speziellen Bauvorschriften zur Genehmigung.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst das Gebiet "Kleinholz", im südlichen Teil der Gemeinde Olten. Die Strassenlinien Hausmattrain-Rutigerweg, die projektierte Südtangente, der Erlimattweg und die Böschung gegen die Gäubahnlinie begrenzen das Planungsgebiet. Im Nutzungsplan der Stadt Olten, welcher mit RRB Nr. 367 vom 20. Januar 1961 vom Regierungsrat genehmigt wurde, ist ein reines Wohngebiet sowie eine Grünfläche vorgesehen. Das nördlich des Waldes gelegene Hanggebiet ist rechtskräftig der Juraschutzzone zugeteilt. Die Erschliessung wird mittels einer ringförmig verlaufenden Sammelstrasse sichergestellt, welche über die Hausmattstrasse an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen ist. Die Feinerschliessung des Planungsgebietes ist im Rahmen der Teilbebauungspläne im Detail zu projektieren. Ein Fussgängernetz mit Anschluss an den zentral geplanten Dorfplatzbereich schafft gute Voraussetzungen für ein engeres verkehrsfreies Quartier. Wohnzonen mit differenzierten Ausnützungen, Kernzone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie eine Fläche für Grünzone bilden die vorgesehenen Nutzungen im Gebiet "Kleinholz".

Der südliche Teil des Bebauungsplanes liegt heute noch in der Juraschutzzone. Die Einwohnergemeinde Olten ersucht deshalb den Regierungsrat um Entlassung aus dieser Schutzzone. Aufgrund der gemeinsam mit der Baudirektion der Stadt Olten durchgeführten Begehung, entspricht der Kant. Natur- und Heimatschutz dem Begehren der Gemeinde Olten mit folgender Auflage:

- Als Ersatz für die Entlassung des Gebietes "Kleinholz" ist im "Fustlig" die zwischen Wald und geplanter Express-Strasse liegende Fläche neu der Juraschutzzone zu unterstellen.

Südlich des Quartiers "Kleinholz" verläuft die geplante 2-spurige Umfahrungsstrasse von Olten. Ein schmaler Waldstreifen von ca. 40 m trennt das neue Wohngebiet von der Strasse. Im Bereich der Wohnzone W 2 und A sind Immissionen zu erwarten und deshalb Lärmschutzvorkehrungen bei der Planung der Gebäude vorzusehen. Der Einzonung dieses Gebietes entlang der zukünftigen Umfahrungsstrasse kann nur unter der Bedingung zugestimmt werden, dass allfällige spätere Immissionsschutzmassnahmen zulasten der bauwilligen Grundeigentümer gehen.

Das gesamte Planungsgebiet des Bebauungsplanes "Kleinholz" wird in zwei Bauetappen unterteilt. Die erste Realisierungsetappe umfasst Gebiete in den Zonen W 2+A, W 3+A. Mit der Ausschcheidung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird das Areal für eine geplante Mehrzweckhalle sichergestellt. Nach Verlegung der noch in Betrieb stehenden Schiessanlage wird, dem Bedarf entsprechend, die 2. Etappe zur Ueberbauung freigegeben.

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplanes erfolgte in zwei Phasen. Mit Datum vom 28. Januar bis 28. Februar 1977 wurde das südlich des Erlimattweges gelegene Baugebiet öffentlich aufgelegt. Weil der Perimeter des Bebauungsplanes auf die Parzellen GB Olten Nr. 1449 und 4523 erweitert worden war, wurde eine zusätzliche Auflage des nördlichen Teilgebietes vom 18. März bis 18. April 1977 notwendig. Während der gesetzlichen Frist wurden keine Einsprachen eingereicht. Der Stadtrat genehmigte den Bebauungsplan "Kleinholz" am 5. Mai 1977, der Gemeinderat am 26. Mai 1977.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Es wird

beschlossen:

1. Der Bebauungsplan "Kleinholz" und die dazugehörigen speziellen Bauvorschriften der Einwohnergemeinde Olten werden genehmigt.
2. Der Plan der provisorischen Schutzgebiete wird an die mit diesem Beschluss genehmigte Bauzonengrenze angepasst. Die südlich der geplanten Umfahrungsstrasse liegenden Teile von GB Olten Nrn. 1045 und 1046 im Gebiet Fustlig werden der Juraschutzzone zugewiesen.
3. Bestehende Pläne verlieren ihre Rechtskraft soweit sie mit dem vorliegenden in Widerspruch stehen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 200.--

Publikationskosten: Fr. 18.-- (Staatskanzlei Nr. 109● ) KK

Fr. 218.--

=====

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Geyger

Bau-Departement (2) Bi

Kant. Hochbauamt (2)

Kant. Tiefbauamt (2)

Amt für Wasserwirtschaft (2)

Rechtsdienst des Bau-Departementes

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 Satz gen. Plänen und Bauvorschriften

Kreisbauamt II, 4600 Olten, mit 1 Satz gen. Plänen

Amtschreiberei Olten, 4600 Olten, mit 1 Satz gen. Plänen

Kant. Finanzverwaltung (2)

Sekretariat der Katasterschätzung (2), mit 1 Satz gen. Plänen

Ammannamt der EG, 4600 Olten

Stadtbauamt Olten, 4600 Olten, mit 5 Sätzen gen. Plänen und Bauvorschriften

NHK, unter Hinweis auf Ziffer 2 des Beschlusses

Amtsblatt Publikation: Der spezielle Bebauungsplan "Kleinholz" mit den dazugehörigen speziellen Bauvorschriften der Einwohnergemeinde Olten wird genehmigt.



Handwritten title or header text.

Main body of handwritten text, consisting of several lines of cursive script.



Second section of handwritten text, appearing as a separate paragraph.



Third section of handwritten text, continuing the narrative or list.

Final section of handwritten text at the bottom of the page.

# BEBAUUNGSPLAN KLEINHOLZ SPEZIELLE BAUVORSCHRIFTEN

DER ZONENPLAN, DER VERKEHRSPPLAN UND DIE ZUGE -  
HÖRIGEN SPEZIELLEN BAUVORSCHRIFTEN BILDEN EINEN  
INTEGRALEN BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES KLEIN-  
HOLZ

AUFLAGEBESCHLUSS DURCH DEN STADTRAT: 9. DEZ. 1976  
3. MÄRZ 1977

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE: 28. JAN. 1977 - 28. FEB. 1977  
18. MÄRZ 1977 - 18. APRIL 1977

GENEHMIGT DURCH DEN STADTRAT: 5. MAI 1977

GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT: 26. MAI 1977

FÜR DIE RICHTIGKEIT  
DER STADTAMMANN



OLTEN DEN 29. Sep. 1977

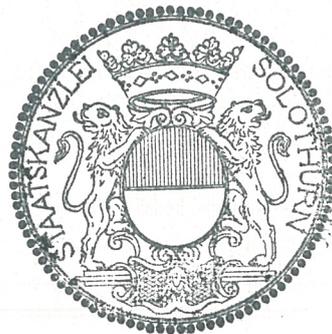
DER STADTSCHREIBER



DER REGIERUNGSRAT

Vom Regierungsrat durch heutigen  
Beschluss Nr. 7654 genehmigt.

Solothurn, den 9. 12. 1977  
Der Staatsschreiber:



# Spezielle Bauvorschriften zum Bebauungsplan Kleinholz

## A. ALLGEMEINER TEIL

### I. Geltungsbereich

#### Art. 1

Diese Bauordnung gilt für das Gebiet des Bebauungsplanes Kleinholz.

Soweit diese Bauordnung, der Bebauungsplan oder aufgrund des Bebauungsplanes erlassene Teilbebauungspläne keine anderen Vorschriften enthalten, gelten das Baureglement der Stadt Olten und subsidiär die einschlägigen Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.

### II. Zweck

#### Art. 2

Diese Bauordnung bezweckt, das Gebiet Kleinholz so zu gestalten, dass es in der Gesamterscheinung einen eigenen, städtebaulichen Ausdruck erhält, sich harmonisch in das übrige Stadtbild einfügt, einen hohen Wohnwert und eine gesunde Durchmischung von Wohnungen und Arbeitsplätzen aufweist.

### III. Begriffsbestimmungen

#### Art. 3

Die Ausnützungsziffer (a) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landflächen.

$$\text{Ausnützungsziffer } a = \frac{\text{Anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{Anrechenbare Landfläche}}$$

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen bewohnten, oder durch ständige Arbeitsplätze belegten Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Solche Geschossflächen erschliessende Laubengänge und Treppenhäuser werden voll, gemeinsame Freizeiträume nur hälftig angerechnet. Balkone werden nicht mitgerechnet.

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der, von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke und Grundstückteile der Bauzone (inkl. der Anliefer- und Parkierungsflächen) auf privatem Grund. Nicht angerechnet werden die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirflächen.

## B. BEBAUUNGSPLAENE

### I. Allgemeiner Bebauungsplan

#### Art. 4

Im allgemeinen Bebauungsplan im Mst. 1:1000 sind geregelt Nutzungsart und Ausnützungsziffer, Lage der Hochleistungs- und Sammelstrasse sowie die ungefähre Lage der wichtigsten Anschlusspunkte der Erschliessungsstrassen und der Sammelgaragen.

Der beiliegende allgemeine Bebauungsplan Kleinholz bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Bauordnung.

Geringfügige Korrekturen des Bebauungsplanes für zusätzliche Infrastrukturaufgaben wie Busstationen, kleinere öffentliche Anlagen usw. können durch später ausgearbeitete Teilbebauungspläne vorgenommen werden.

### II. Teilbebauungspläne

#### Art. 5

Die kubische Gestaltung der Bauten, das engere Erschliessungs-, Ordnungs- und Organisationskonzept wird über Teilbebauungspläne geregelt. Deren Abgrenzungen müssen sinnvolle Teile innerhalb des Bebauungsplanes ergeben.

Durch spätere Abparzellierungen im Teilbebauungsplangebiet darf die örtlich gültige Ausnützungsziffer nicht überschritten werden.

### III. Zonenordnung

#### Art. 6

Das Gebiet Kleinholz wird in folgende Zonen eingeteilt:

1. Offene und geschlossene 2-geschossige Wohnzone mit Attika W2+A.
2. 3-geschossige Wohnzone mit Attika W3+A.
3. 4-geschossige Kernzone mit Attika K4+A.
4. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
5. Grünzone.

Die einzelnen Zonen sind im Bebauungsplan 1:1000 festgehalten.

In Teilbebauungsplänen sind geringfügige, gestalterisch bedingte Abweichungen von den im Bebauungsplan festgelegten Zonengrenzen zulässig.

#### IV. Zonenvorschriften

##### Art. 7

Die Ueberbauung in den einzelnen Zonen wird durch Teilbebauungspläne geregelt. Baubewilligungen dürfen nur auf Grund von rechtsverbindlichen Teilbebauungsplänen erteilt werden.

Ausnahme von dieser Regel sind für Einzel- oder Gruppenbauvorhaben in der 2-geschossigen Zone mit Attika vorgesehen, wenn eine einwandfreie Erschliessung vorliegt und kein zusammenhängendes Gebiet so zerteilt wird, dass eine Gesamtüberbauung gefährdet ist. Zuständig für eine Entlassung aus der Pflicht zur Erstellung eines Teilbebauungsplanes ist die Baukommission.

Die Baubehörde ist ermächtigt, bei Teilbebauungsplänen, die eine städtebaulich und hygienisch vorzügliche Lösung gewährleisten, auf die in den Artikeln 8 - 10 festgesetzten Ausnützungsziffern einen Zuschlag von höchstens 10% zu bewilligen.

Als allgemeine Richtlinie für die zu erstellenden Teilbebauungspläne gilt das Baureglement der Stadt Olten. Im Einzelfall können in den Teilbebauungsplänen Unterschreitungen von Grenz- und Gebäudeabständen bewilligt werden, sofern es die hygienischen Verhältnisse gestatten. Die zwingenden kantonalen Vorschriften bleiben vorbehalten.

##### Art. 8

In der Wohnzone W2+A beträgt die Ausnützungsziffer 0,45. Diese Zone ist vorwiegend der geschlossenen Ueberbauung mit eigenheimähnlichem Wohncharakter vorbehalten. In einzelnen durch die Baukommission zu bezeichnenden Fällen ist auch die offene Bauweise zugelassen.

Es sind höchstens 2-geschossige Bauten mit Attika zulässig. Sofern sich in der Hanglage auf natürliche Art bewohnbare Untergeschosse ergeben, darf die Fläche des Attikageschosses zusammen mit der bewohnten Fläche des Untergeschosses 100% der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten.

Die einzelnen Bauten sind in der Regel so anzuordnen, dass die Aussicht möglichst gewahrt bleibt.

Auch bei offener Bauweise ist eine einheitliche Architektur anzustreben.

##### Art. 9

In der Wohnzone W3+A beträgt die Ausnützungsziffer 0,8. Es sind höchstens 4-geschossige Bauten und eine maximale Gebäudehöhe von 12 m zulässig. Oertliche geringe Erhöhungen der Geschoszahl bis zu 5 Geschossen plus Attika können im Rahmen des Teilbebauungsplanes zugestanden werden.

Auf den Parzellen GB Olten Nrn. 1449 und 4523 beträgt die durchschnittliche Ausnützungsziffer 0,6. Im Rahmen von Teilbebauungsplänen können auf den genannten Parzellen sowohl die Geschosszahl erhöht, wie die Ausnützungsziffer örtlich auf 0,8 angehoben werden, wenn an anderer Stelle durch eine geringere Ausnützung eine entsprechende Kompensation erreicht sowie städtebaulich und ästhetisch eine gute Lösung erzielt wird. Die Geländekante am nördlichen Rand der Parzelle GB Olten Nr. 1449 soll öffentlich zugänglich werden.

Eine Durchgrünung dieser Zone mit hochstämmigen Bäumen ist in den Teilbebauungsplänen vorzusehen.

#### Art. 10

In der Kernzone ist eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen erwünscht. Die Ausnützungsziffer für Wohnbauten beträgt 0,8.

Die Ausnützungsziffer für andere immissionsarme Nutzungen (Läden, Restaurants, Büros, Kleingewerbe usw.) ergibt sich aus der Differenz zwischen der effektiv vorhandenen Wohnausnützungsziffer und dem Maximalwert 1,1. Sie darf jedoch den Wert von 0,5 nicht übersteigen.

Bei der Realisierung von Alterswohnungen oder in Einzelfällen bei reinen Bürobauten kann dieses Verhältnis verändert werden; zuständig für einen diesbezüglichen Entscheid ist der Stadtrat. Läden sind nur in der Kernzone zugelassen.

Im Erdgeschoss sind die unmittelbar an die Fussgängerhauptachse angrenzenden Räume Nutzungen vorbehalten, welche diese öffentliche Fussgängerzone aktivieren. Zugelassen sind Dienstleistungs-, Freizeit- und Gemeinschaftseinrichtungen sowie Büros (Ateliers) und Kleingewerbe. Ausgeschlossen sind Wohnräume.

Es sind höchstens 5 Geschosse zugelassen und eine maximale Gebäudehöhe von 16.00 m. Die Erdgeschosshöhe darf 4.00 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise kann im Rahmen des Teilbebauungsplanes eine örtliche Erhöhung der Geschosszahl bis auf maximal 8 Geschosse zugelassen werden, wenn daraus für die Nachbarschaft keine bauhygienischen Nachteile entstehen.

Im Erdgeschoss sind nach der Fussgängerhauptachse hin mindestens 3 m breite Lauben zu erstellen.

#### Art. 11

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen enthält vornehmlich die Schulanlage und die Mehrzweckhalle sowie allfällig weitere öffentliche Gebäude und Freiflächen.

## Art. 12

Die Grünzone umfasst die Waldabstandszone und die bestehende parkartige Baumgruppe in der Gabelung Ruttigerweg - Kleinholzweg im nördlichen Randbereich des Planungsgebietes.

In dieser Zone können (öffentliche, halböffentliche) Spiel- und Sportflächen angelegt werden.

## V. Hauptfussgängerachse und Dorfplatz

### Art. 13

Im Bereich zwischen den Ueberbauungen der Kernzone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist die öffentliche Hauptfussgängerachse und ein Dorfplatz vorzusehen.

Die Gebäude sind so anzuordnen, dass diese Fussgängerzone von hoher aussenräumlicher Qualität geprägt ist.

## VI. Erschliessung und Parkierung

### Art. 14

Direkte Ausfahrten aus Einzelparkierungsanlagen auf die Sammelstrasse sind nicht zulässig.

Das Netz der Erschliessungsstrassen, an welche die Parkierungsanlagen anzuschliessen sind, ist durch die zu erlassenden Teilbebauungspläne zu regeln. Bei der Anlage dieser Strassen ist die Wohnhygiene gebührend zu berücksichtigen. Anschlüsse der Erschliessungsstrassen an die Sammelstrassen sind vornehmlich nur an die im allgemeinen Bebauungsplan in ihrer ungefähren Lage festgelegten Punkten zulässig.

Zusätzliche Anschlüsse können im Rahmen von Teilbebauungsplänen ausnahmsweise bewilligt werden.

### Art. 15

Für die Parkierungsanlagen in allen Zonen gelten verbindlich folgende Richtlinien:

1. Pro Wohnung oder 2 Arbeitsplätze, 50 m<sup>2</sup> Verkaufs- oder Bürofläche, ist ein Autoabstellplatz zu errichten.
2. Für Alterssiedlungen, Altersheime und öffentliche Bauten bestimmt die Baubehörde die Zahl der zu errichtenden Autoabstellplätze.

Für sämtliche Zonen sind mindestens 3/4 der zu erstellenden Abstellplätze in unterirdischen Einstellhallen zu errichten; Ausnahme von dieser Regel bilden Einzelbauvorhaben in der 2-geschossigen Zone mit Attika. In Zweifelsfällen entscheidet die Baukommission. Soweit unterirdische Einstellhallen nicht unter einem Hochbaukörper liegen, müssen deren Decken begrünt werden.

Die Zweckentfremdung von Autoabstellflächen ist bewilligungspflichtig.

Für Velos, Motorfahräder und Kinderwagen sind in den Ueberbauungen Abstellräume vorzusehen.

#### Art. 16

Grundsätzlich sind für die Fussgänger vom Fahrverkehr getrennte Fussgängerwege vorzusehen.

### VII. Kinderspielplätze

#### Art. 17

Beim Bau von 6 und mehr Wohneinheiten, die für Familien mit Kindern geeignet sind, müssen gut besonnte Kinderspielflächen abseits vom Verkehr angelegt werden. Diese setzen sich bei grösseren Ueberbauungen zusammen aus einem Kleinkinderspielplatz, einer genügend grossen Spielwiese, einem Trockenplatz (Strassenspiele, Rollschuhlaufen usw.) und einem Spielplatz für Gestaltungs- und Beziehungsspiele (Sandkasten, Wasser, Spielhäuschen, Sitzstufen für Theaterimprovisationen usw.).

Die Grösse soll mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossflächen betragen.

Die Grösse und die Gestaltung der Kinderspielflächen unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission.

Soweit in der Kernzone die erforderlichen Spielflächen wegen Platzknappheit nicht realisiert werden können, sind sie in der Zone W3+A zu kompensieren. Die Spielflächen in dieser Zone sind deshalb auch den Bewohnern der Kernzone zur Benützung offen zu halten, wobei im Falle verschiedener Grundeigentümer die Kosten für Landbedarf, Erstellung und Unterhalt gemeinsam getragen werden müssen. Die Kostenverteilung ist im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen zu regeln. Die Kinderspielplätze dürfen keinem anderen Zwecke zugeführt werden.

### C. BAULAND

#### I. Etappierung

#### Art. 18

Das dem Plan unterstellte Gebiet wird etappiert zur Ueberbauung freigegeben.

In einer ersten Etappe wird die im Plan ausgeschiedene Zone freigegeben.

Vor der rechtlichen und finanziellen Sicherstellung der Verlegung der Schiessanlage können nur ausnahmsweise durch Beschluss des Stadtrates weitere Gebiete zur Ueberbauung freigegeben werden, sofern ein genügender Lärmschutz für diese Gebiete gewährleistet ist.

Die weiteren Etappierungen sind durch den Stadtrat nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit nach Verlegung der Schiessanlage festzulegen.

## II. Baureife

### Art. 19

Ein Grundstück gilt als baureif:

1. Wenn es erschlossen ist, d.h. wenn alle Anlagen für den Verkehr, die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder gleichzeitig mit dem Neubau erstellt werden.
2. Wenn es nach Grösse und Form für eine zonengemässe Ueberbauung geeignet ist, wobei im Interesse der Ueberbaubarkeit nötigenfalls eine Grenzregulierung oder eine Neueinteilung des Baulandes durchzuführen ist.

## III. Baulandumlegung

### Art. 20

Mit den Teilbebauungsplänen kann ein Landumlegungsplan aufgelegt werden. Für die Durchführung der Landumlegung gelten die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.

## D. WOHNHYGIENE

### I. Immissionsschutz

#### Art. 21

In der nördlichen Wohnzone W2+A sind entlang dem Erlimattweg geeignete Lärmschutzmassnahmen gegen den Verkehrslärm vorzusehen.

#### Art. 22

Alle baulichen Einrichtungen sind nach dem jeweiligen Stand der Technik so auszuführen, abzuändern und zu unterhalten, dass eine Belästigung von Menschen und Tieren vermieden wird.

Art. 23

Wohnungen, separate Zimmer, gewerbliche und andere Arbeitsräume etc., die von einander unabhängig vermietet oder verkauft werden können, sind in Bezug auf Konstruktion und Installation so zu erstellen und zu unterhalten, dass eine Beeinträchtigung durch den bei ihrer Benutzung üblicherweise auftretenden Lärm vermieden wird. Die Richtlinien für den Schallschutz im Wohnungsbau, SIA-Form Nr. 181, sind verbindlich.

II. Heizungsanlagen

Art. 24

Grundsätzlich ist die Wärmeversorgung zu zentralisieren. Einzelheizungen werden nur zugelassen, wenn sie immissionsarm (z.B. Gas oder Elektrizität) eingerichtet werden.

In den Teilbebauungsplänen können zentrale Wärmeversorgungsanlagen verbindlich vorgeschrieben werden.

E. SCHLUSSBESTIMMUNG

Art. 25

Diese Bauordnung tritt zusammen mit dem zugehörigen Bebauungsplan mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn in Kraft.

Alle damit in Widerspruch stehenden Vorschriften sind aufgehoben.

Vom Stadtrat zur Auflage genehmigt am: 9. Dezember 1976 und  
3. März 1977

Aufgelegt vom 28. Januar 1977 bis 28. Februar 1977 und  
18. März 1977 bis 18. April 1977

Vom Stadtrat genehmigt: 5. Mai 1977

Vom Gemeinderat genehmigt: 26. Mai 1977