



L14 A51
92/425/a

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

31. Januar 1978

Nr. 588

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet den Teilzonenplan "Fustlig-Wilerfeld" mit Zonenordnung zur Genehmigung. Der Plan und die Zonenordnung lagen in der Zeit vom 11. April bis 10. Mai 1975 öffentlich auf. Es gingen 10 Einsprachen ein, welche der Stadtrat abwies. Vier Einsprecher führten gegen den Entscheid des Stadtrates Beschwerde beim Gemeinderat. Dieser lehnte mit Beschluss vom 28. Oktober 1976 die Beschwerden ab und genehmigte den Plan. Mit Beschwerde an den Regierungsrat ziehen drei Beschwerdeführer den Entscheid des Gemeinderates weiter, nämlich:

- Die Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil, vertreten durch den Gemeinderat;
- die Herren Marcel Bernasconi, Olten, und Robert von Ehrenberg, Olten, beide vertreten durch Herrn Dr. G. Kupper, Fürsprecher und Notar, Olten.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Ueber das Gebiet "Fustlig-Wilerfeld" besteht ein rechtsgültiger Teilzonenplan aus dem Jahre 1963. Der vorliegende Plan soll diesen ablösen. Er sieht entlang der geplanten Umfahrungsstrasse, der sogenannten Südtängente, im östlichen Bereich eine ca. 250 m lange und 50 m breite Gewerbezone ohne Ausnutzungsbeschränkung vor. Die geschlossene Bauweise gilt als Regel. Die Gebäudehöhe beträgt mindestens 10 m und maximal 15 m. Wo die geschlossene Bauweise nicht zustande kommt, sind die Lücken durch Schallwände am Strassenrand zu schliessen. Im westlichen Bereich der Südtängente ist eine Zone noch nicht

festgelegter Nutzung mit einer garantierten Ausnutzungsziffer von 0,4 ausgeschieden. Hinter der Gewerbezone erstreckt sich eine Intensivzone gemischter Nutzung mit Hochhäusern bis zu 10 Geschossen und einer Ausnutzungsziffer von 1,4, wovon 1,0 für die Wohnnutzung. Gleiche Bedingungen gelten für die südlich angrenzende Quartierkernzone. Die Intensivzone soll durch die geschlossene "Mauer" der Gewerbebauten gegen die Immissionen der Südtangente geschützt werden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind verschiedene Wohnzonen (G2, W2 + A, W3 + A) ausgeschieden. Die Erschliessung erfolgte durch eine Sammelstrasse, in die zwei Erschliessungsstrassen münden. Für die Fussgänger sind verkehrsfreie Wege vorgesehen. Eine Ueberbauung ist nur mit einem speziellen Bebauungsplan möglich, ausser in der 2-geschossigen Wohnzone.

2. Die Beschwerdeführer Bernasconi und Ehrenberg beantragen, "es sei anstelle der in diesem Plan enthaltenen Gewerbezone (G) eine Wohnzone (W2 + A, event. W3 + A), eventuell eine entsprechende Zone für Wohnbauten und stille Gewerbe einzurichten und es seien die Sonderbauvorschriften entsprechend anzupassen".

Die Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil stellt sinngemäss den Antrag, die geplante Gewerbezone nicht zu genehmigen. Der Gemeinderat Olten, vertreten durch die Baudirektion, beantragt, die Beschwerden vollumfänglich abzuweisen.

3. Die Beschwerdeführer wehren sich in erster Linie gegen die Ausscheidung einer Gewerbezone entlang der Umfahrungsstrasse. Die Gemeinde Starrkirch-Wil befürchtet erhöhte Immissionen durch die Echowirkung der unmittelbar an die Strasse und die Gemeindegrenze anstossende, mindestens 10 m hohe geschlossene Fassade der Gewerbezone. Im weiteren seien erhebliche ästhetische und landschaftliche Nachteile zu erwarten, was zu einer gestörten Entwicklung im heute noch attraktiven

Dorfteil Wil führen werde.

Die Beschwerdeführer Bernasconi und Ehrenberg ihrerseits betrachten die vorgeschlagene Lösung als untaugliches Mittel zur Verminderung der Lärmimmissionen, weil die ausgeschiedene Gewerbezone selbst und auch der zufahrende Berufs- und Schwerverkehr zusätzliche Immissionen verursachten. Weiter kritisieren sie Lage und Form der Gewerbezone. Die strengen Zonenvorschriften würden keine Expansionsmöglichkeiten bieten. Die Gewerbezone sei zu wenig attraktiv und deswegen für die gewünschte Schutzwirkung mangels Bauvorhaben in absehbarer Zeit gar nicht realisierbar. Als Schutz gegen den Verkehrslärm schlagen sie die Errichtung eines Erdwalls mit aufgesetzter, von der Strasse abgewandter Terrassenüberbauung vor.

II.

1. Alle Beschwerden sind innert der Rechtsmittelfrist eingegangen. Als vom Bebauungsplan betroffene Grundeigentümer sind die Herren Bernasconi und Ehrenberg zur Beschwerdeführung legitimiert. Auch die Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil besitzt die Beschwerdelegitimation, da der Perimeter des Planes bis an die Gemeindegrenze von Starrkirch-Wil reicht. Auf die Beschwerden ist deshalb einzutreten.
2. Die Beschwerdeführer Bernasconi und Ehrenberg verlangen vom Regierungsrat die Ausscheidung einer Wohnzone anstelle der vorgesehenen Gewerbezone. Die Kognitionsbefugnis im Genehmigungsverfahren reicht jedoch nicht soweit. Die Genehmigungsinstanz darf lediglich das zur Genehmigung vorgelegte Planungskonzept beurteilen und dieses entweder billigen oder ablehnen. Allenfalls kann es das Gebot der Verhältnismässigkeit erheischen einen Plan teilweise (Teilgebiet des Planes) zu genehmigen. Es liegt aber nicht in der Kompetenz des Regierungsrates, sein Beurteilungsermessen an die Stelle der

zuständigen Gemeindeorgane zu setzen und die ihm als beste erscheinende Lösung im Genehmigungsverfahren einer Gemeinde aufzuzwingen. Damit würde er gegen den Grundsatz der Planungsautonomie der Gemeinde verstossen. Den Anträgen der Beschwerdeführer Bernasconi und Ehrenberg kann deshalb nicht entsprochen werden.

III.

1. Das Gesetz über das Bauwesen (BauG) ermächtigt in § 1 die Einwohnergemeinden, im Interesse ihrer baulichen Entwicklung das Bauplanverfahren einzuführen. Dieses Verfahren besteht in der Aufstellung von Zonenplänen und Zonenreglementen, die (wie ihre Abänderung) der Genehmigung des Regierungsrates unterliegen. Wie die Zonenpläne und die Zonenreglemente auszugestalten sind, wird im Baugesetz nicht abschliessend bestimmt, sondern ist weitgehend den Gemeinden überlassen. Diesen steht daher auf dem Gebiete des Bauplanverfahrens eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu. Sie sind in diesem Bereich grundsätzlich autonom. Dass die Zonenpläne der Genehmigung des Regierungsrates unterliegen, schliesst die Anerkennung der Autonomie nicht aus.

Ob bei der Genehmigung von Bebauungsplänen und Zonenreglementen dem Regierungsrat einzig eine Rechtskontrolle zusteht oder ob er die kommunalen Reglemente und Pläne auch auf ihre Zweckmässigkeit hin überprüfen darf, wird in § 1 BauG nicht gesagt. Auch den anderen Bestimmungen des Baugesetzes lässt sich nichts näheres über den Umfang der Ueberprüfungsbefugnis entnehmen. Wenn für die kommunalen Zonenpläne die "Genehmigung" des Regierungsrates vorbehalten ist, so kann daraus im Sinne der regierungsrätlichen Praxis abgeleitet werden, die Kontrolle beziehe sich nicht lediglich auf Rechtsverletzungen. Dies gilt bei Zonenplänen umsomehr, als bei deren Ueberprüfung eine klare Abgrenzung zwischen Rechts- und Ermessensfragen kaum möglich erscheint und eine auf

formalrechtliche Gesichtspunkte beschränkte Kontrolle den Zweck des Genehmigungsverfahrens nicht erfüllen könnte (vgl. Urteil des Bundesgerichtes i.S. Zonenplan Lostorf vom 17. November 1976). Es erscheint deshalb richtig, die Bebauungspläne auf die Rechtmässigkeit und auf das Vorliegen einer "qualifizierten Unangemessenheit" hin zu überprüfen. Eine solche besteht, wenn ein Zonenplan öffentliche Interessen beeinträchtigt. Da jedoch der Regierungsrat sein Beurteilungsermessen nicht generell an die Stelle der Gemeinde setzen darf, können lediglich erhebliche öffentliche Interessen, die sachlich betrachtet nachweisbar sind, berücksichtigt werden, wie etwa die Verhinderung der Streubauweise, Erwägungen des Landschaftsschutzes, Einschränkung der Infrastrukturanlagen und -kosten.

2. Da die Beurteilung des vorliegenden Planungskonzeptes nicht einfach erscheint, wurde bei der Fachkommission Hochhäuser der Regionalplanungsgruppe Nordwestschweiz ein Gutachten über die Zweckmässigkeit der vorgeschlagenen Gewerbezone eingeholt. Diese gelangt zum Ergebnis, dass das Konzept der Gewerbezone als Immissionsschutz gegen die Umfahrungsstrasse richtig sei. Die Gewerbezone entspreche einem übergeordneten öffentlichen Interesse für die Schaffung gewerblicher Arbeitsplätze und könne eine wirksame Schallschutzfunktion erfüllen. Die rechtliche Festlegung und die Gestaltung der Gewerbezone müsse jedoch im Zusammenhang mit der dahinterliegenden Intensivzone gesehen werden. Die notwendigen Schallschutzmassnahmen würden wesentlich mit der Höhenentwicklung der Bauten in der Intensivzone zusammenhängen. Zudem scheine die Gewerbezone von den baulichen Bedürfnissen aus betrachtet eine Reduktion der zulässigen Bauhöhe zu ertragen. Die Fachkommission schlägt verschiedene Verbesserungen vor. So sollte ihres Erachtens die Bauhöhe von Gewerbebauten von 10 m auf 6 m herabgesetzt und bloss eine maximale Bauhöhe von 10 m (statt 15 m) gestattet werden. Diese verkleinerten

Bauhöhen würden den baulichen Anforderungen von Gewerbebauten voll gerecht werden. Entsprechend müsste auch die zulässige Gebäudehöhe der im Schallschutz der Gewerbezone liegenden Intensivzone herabgesetzt werden. Die Experten schlagen an Stelle von 10 Geschossen maximal 6 Geschosse vor. Im weiteren empfehlen sie, der Durchgrünung und landschaftlichen Einbindung gegenüber der Umfahrungsstrasse und damit gegenüber der Nachbargemeinde vermehrt Rechnung zu tragen.

3. Der ebenfalls zu einer Stellungnahme eingeladenen Planungsverband der Region Olten-Gösigen-Gäu äussert sich zur Gewerbezone u.a. wie folgt:

"Die technische Adäquanz der vorgeschlagenen Lösung ist für uns ohne besondere Untersuchungen nicht überprüfbar (Schutzwand- respektive Gebäudehöhe usw., da wir die Immissionen, Strassenart, Fahrzeugtechnik usw. nicht kennen). Immerhin ist festzustellen, dass Gebäudehöhen von 10 bis 15 m durchaus als eine erhebliche Beeinträchtigung einer benachbarten 2-geschossigen Wohnbebauung empfunden werden können.

Wenn nun, wie im vorliegenden Falle, die Abwendung möglicher späterer Nachteile (Lärmimmissionen) - grundsätzlich richtigerweise - bereits im städtebaulichen Konzept angestrebt wird, kann das unerwünschte Ergebnis eintreten, dass die entsprechenden - auf hohe Immissionserwartungen ausgerichteten Anlagen (heute eventuell Ueberbewertung) - mit ihren nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbargemeinde verwirklicht sind, die erwarteten Immissionen jedoch in der Folge erheblich bescheidener (Zweispurstrasse, Umweltschutzvorschriften usw.) oder eventuell gar nicht eintreten und somit ein dauerndes Missverhältnis zwischen Gefahr und Massnahmen zum Nachteil der Nachbargemeinde bestehen bleibt."

Der Planungsverband der Region Olten-Gösigen-Gäu betont, dass seine Ueberlegungen keine zwingende Schlussfolgerung ergäben, aber zu einer Entscheidung beitragen könnten.

4. Die Expertise der Hochhauskommission wurde der Stadt Olten und den Beschwerdeführern zur Vernehmlassung zugestellt. Mit Schreiben vom 9. Dezember 1977 ersuchte der Stadtrat der Einwohnergemeinde der Stadt Olten hierauf den Kanton, vor dem Entscheid des Regierungsrates über die Plangenehmigung mit allen Betroffenen eine weitere Sitzung durchzuführen; diese fand am 24. Januar 1978 statt. Dabei einigte man sich auf folgendes Vorgehen: Im Einvernehmen mit dem Stadtrat von Olten und mit Einverständnis der Beschwerdeführer sollen die umstrittene Gewerbezone und die damit zusammenhängende "Intensivzone" mit der Quartierkernzone sowie die Grünzone von der Plangenehmigung ausgenommen werden. Da der Kanton das Projekt der Südtangente von einer 4-spurigen auf eine 2-spurige Umfahrungsstrasse reduziert hat, ist nochmals eingehend zu prüfen, ob es richtig sei, am bisherigen Konzept einer Gewerbezone als Lärmschutz gegen die Umfahrungsstrasse festzuhalten. Vom Entscheid über die Gewerbezone wird auch die Ausgestaltung der Intensivzone mit gemischter Nutzung abhängen.
5. Der übrige Teil des Planes sowie die dazugehörenden Zonenvorschriften entsprechen den anerkannten Planungsgrundsätzen und kann deshalb vorbehaltlos genehmigt werden.
6. Da die Beschwerden sich gegen die Gewerbezone richten, die nun nicht genehmigt wird, können die Beschwerden als gegenstandslos von der Geschäftskontrolle abgeschrieben werden. Die Kosten für die vom Kanton eingeholte Expertise bei der Hochhauskommission von Fr. 2'400.-- werden im gegenseitigen Einvernehmen zu 2/3 auf die Stadt Olten und zu 1/3 auf die Beschwerdeführer Bernasconi und Ehrenberg aufgeteilt. Die Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil hat keine Kosten zu tragen.

Im Sinne der Erwägungen wird

beschlossen:

1. Der Teilzonenplan "Fustlig-Wilerfeld" und die dazugehörigen Zonenvorschriften werden teilweise genehmigt. Von der Genehmigung werden ausgenommen die Gewerbezone, die Intensivzone, die Quartierkernzone und die Grünzone sowie die entsprechenden Zonenvorschriften.
2. Die Beschwerden der Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil, des Herrn Marcel Bernasconi, Olten, und des Herrn Robert von Ehrenberg, Olten, beide vertreten durch Herrn Dr. G. Kupper, Fürsprech und Notar, Olten, werden als gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben.
3. Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 200.-- sowie 2/3 der Kosten für die Expertise der Hochhauskommission zu bezahlen.
4. Die Beschwerdeführer Bernasconi und Ehrenberg tragen abredemäss 1/3 der Kosten für die Expertise der Hochhauskommission. Der von ihnen geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.
5. Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten wird verhalten, dem Kant. Amt für Raumplanung bis spätestens 1. April 1978 noch 4 Plansätze, wovon 1 Exemplar auf Leinwand aufgezo-gen, sowie 4 bereinigte Exemplare der Zonenvorschriften zuzustellen. Die Pläne und die Zonenvorschriften sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
6. Frühere Pläne, die dem vorliegenden widersprechen, sind aufgehoben.

Dr. G. Kupper, Olten

1/3 Anteil Gutachterkosten Fr. 800.--

./. Kostenvorschuss Fr. 200.--

Fr. 600.-- (Staatskanzlei Nr. 196)RE

=====

Stadt Olten

Genehmigungsgebühr Fr. 200.--

Publikationskosten Fr. 18.--

2/3 Anteil Gutachterkosten Fr. 1600.--

Fr. 1818.--

(Staatskanzlei Nr. 197) KK

Der Staatsschreiber:

Dr. Max G...

Bau-Departement (2) Wy
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz
Jur.-Sekretäre des Bau-Departementes (5)
Kant. Tiefbauamt (2)
Kant. Hochbauamt (2)
Amt für Wasserwirtschaft (2)
Kant. Finanzverwaltung (2)
Kreisbauamt II, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan (folgt später)
Amtschreiberei Olten, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan (folgt später)
Sekretariat der Katasterschätzung (2), mit 1 gen. Plan (folgt
später)
Baudirektion der Stadt Olten, 4600 Olten, (3) mit Akten und 1 gen.
Plan (folgt später) EINSCHREIBEN
Hrn. Dr. G. Kupper, Fürsprech + Notar, Römerstr. 14, 4600 Olten
(3) EINSCHREIBEN /RE
Ammannamt der EG, 4656 Starrkirch-Wil (3) EINSCHREIBEN
Ammannamt der EG, 4600 Olten /KK

Amtsblatt Publikation:

Der Teilzonenplan "Fustlig-Wilerfeld" und die dazugehörenden
Zonenvorschriften werden teilweise genehmigt.

BEBAUUNGSPLAN FUSTLIG - WILERFELD SPEZIELLE BAUVORSCHRIFTEN

DER ZONENPLAN, DER VERKEHRSPLAN UND DIE ZUGEHÖRIGEN SPEZIELLEN BAUVORSCHRIFTEN BILDEN EINEN INTEGRALEN BESTANDTEIL DES BEBAUNGSPLANES FUSTLIG WILERFELD

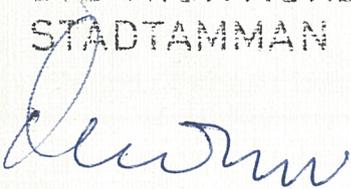
AUFLAGEBESCHLUSS DURCH DEN STADTRAT: 3 APRIL 1975

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE: 11. APRIL BIS 10. MAI 1975

GENEHMIGT DURCH DEN STADTRAT: 5. AUG. 1976

GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT: 28. OKT. 1976

FÜR DIE RICHTIGKEIT
DER STADTAMMAN



OLTEN DEN 17. APR. 1978
DER STADTSCHREIBER



DER REGIERUNGSRAT

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 588 genehmigt.

Solothurn, den 31. 1. 1978
Der Staatsschreiber:



SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

FUSTLIG - WILERFELD

A. ALLGEMEINER TEIL

I. Geltungsbereich

Art. 1

Diese Bauordnung gilt für das Gebiet des Bebauungsplanes Fustlig-Wilerfeld.

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

II. Zweck

Art. 2

Diese Bauordnung bezweckt, das Gebiet Fustlig-Wilerfeld 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 Wohn- und Arbeitsplätzen aufweist.

III. Begriffsbestimmungen

Art. 3

Die Ausnutzungsziffer (a) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

$$\text{Ausnutzungsziffer } a = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen bewohnten oder durch ständige Arbeitsplätze belegten Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke und Grundstückteile der Bauzone. Hievon werden nicht angerechnet die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirflächen.

B. BEBAUUNGSPLAENE

I. Allgemeiner Bebauungsplan

Art. 4

Im allgemeinen Bebauungsplan im Masstab 1:1000 sind geregelt Nutzungsart und Ausnützungsziffer; Lage der Hochleistungs-, Hauptverkehrs- und Sammelstrassen sowie die wichtigsten Anschlusspunkte der Erschliessungsstrassen und der Sammelgaragen.

Der beiliegende allgemeine Bebauungsplan Fustlig-Wilerfeld bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Bauordnung.

Geringfügige Korrekturen des Bebauungsplanes für zusätzliche Infrastrukturaufgaben wie Busstationen, Trafostationen, 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.

Die Teilbebauungspläne haben sich genau an die im allgemeinen Bebauungsplan vorgeschriebene Nutzung zu halten.

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

III. Zonenordnung

Art. 6

Das Gebiet Fustlig-Wilerfeld wird in folgende Zonen eingeteilt:

1. 3-geschossige Wohnzone mit Attika (W3+A) mit differenzierter Ausnützungsziffer.
2. Offene und geschlossene 2-geschossige Wohnzone mit Attika (W2+A).

3. Wohn- und Gewerbezone (WG)
4. Zone noch nicht festgelegter Nutzung (Projektierungszone)
5. Wohnzone (G 2) nach Baureglement

Die einzelnen Zonen sind im Bebauungsplan 1:1000 festgehalten.

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, kein zusammenhängendes Gebiet so zerteilt wird, dass eine Gesamtüberbauung gefährdet ist und aus der Einzelbauweise keine nachteiligen Folgen für Nachbargrundstücke entstehen. 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 Art. 8 und 9 festgesetzten Ausnützungsziffern einen Zuschlag von höchstens 10 % zu bewilligen.

In Gebieten, in welchen Richtpläne bestehen, wird der Zuschlag gewährt, wenn der Richtplan im Teilbebauungsplan übernommen wird.

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.

Art. 8

**ERGÄNZUNG SIEHE PLAN MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN
VOM 26. MAI 1981 RRS NR. 2841**

In der Zone W 3 + A beträgt die Ausnützungsziffer 0,7 - 0,9, wobei die Ausnützungsziffer (AZ) im Bebauungsplan im einzelnen festgelegt wird. Es sind höchstens 4-geschossige Bauten mit einer maximalen Bauhöhe von 12 m zulässig. Ausnahmen von dieser Regel sind speziell im Bebauungsplan vermerkt.

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

Art. 9

In der Zone W 2 + A beträgt die Ausnützungsziffer 0,5. Diese Zone ist der offenen und geschlossenen Ueberbauung mit eigen-

heimähnlichem Wohncharakter vorbehalten. Es sind höchstens 3-geschossige Bauten zulässig. Sofern sich an Hanglagen auf natürliche Art bewohnbare Untergeschosse ergeben, darf die Fläche des Attikageschosses zusammen mit der Fläche des Untergeschosses 100 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten.

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

Im Teilbebauungsplan vorgesehene, gemeinsame Freizeiträume werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer hälftig berücksichtigt.

Art. 10

In der Wohn- und Gewerbezone beträgt die Ausnützungsziffer 1,2, wobei für reine Wohnbauten eine Ausnützungsziffer von 0,6 nicht überschritten werden darf. Sollten sich bezüglich der Anordnung des Wohnvolumens Zweifel ergeben, so behält sich die Baudirektion vor, eine Lärmexpertise einzuholen. Es sind maximal 5-geschossige Gebäude mit einer maximalen Höhe von 15 m zugelassen.

Art. 11

In den Zonen mit noch nicht festgelegter Nutzung wird diese auf Grund weiterer planerischer Studien in einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Ergänzung des Bebauungsplanes festgesetzt. Als Minimum wird eine Ausnützungsziffer von 0,4 garantiert.

V. Erschliessung und Parkierung

Art. 12

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 den im allgemeinen Bebauungsplan festgelegten Punkten zulässig.

Zusätzliche Anschlüsse können im Rahmen von Teilbebauungsplänen ausnahmsweise bewilligt werden.

Art. 13

Für die Parkierungsanlagen in allen Zonen gelten verbindlich folgende Richtlinien:

1. Pro Wohnung oder zwei Arbeitsplätze 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 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 ihre Decken begrünt werden.

Die Zweckentfremdung von Autoabstellflächen ist bewilligungspflichtig.

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

Art. 14

Grundsätzlich sind für die Fussgänger von den Fahrverkehrsachsen getrennte Fussgängerwege vorzusehen.

VI. Kinderspielplätze

Art. 15

Beim Bau von sechs und mehr Wohneinheiten, die für Familien mit Kindern geeignet sind, müssen gut besonnte Kinderspielflächen abseits vom Verkehr angelegt werden. Ihre Grösse soll mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genützten Bruttogeschossfläche betragen. Ein Teil davon soll als Hartplatz ausgebildet werden.

Die Kinderspielplätze dürfen keinem anderen Zwecke zugeführt werden.

C. BAULAND

I. Baureife

Art. 16

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.

II. Baulandumlegung

Art. 17

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

D. WOHNHYGIENE

I. Immissionsschutz

Art. 18

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. 19

Wohnungen, Separatzimmer, gewerbliche und andere Arbeitsräume etc., die voneinander unabhängig vermietet oder verkauft werden können, sind in bezug auf Konstruktion und Installationen so zu erstellen und zu unterhalten, dass eine Beeinträchtigung durch den bei ihrer Benützung üblicherweise auftretenden Lärm vermieden wird.

Es sind die Richtlinien für den Schallschutz im Wohnungsbau, SIA-Form. Nr. 181, verbindlich.

II. Heizungsanlagen

Art. 20

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. 21

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

Alle damit im Widerspruch stehenden Vorschriften sind aufgehoben.

Vom Stadtrat zur Auflage genehmigt am: 3. April 1975

Aufgelegt vom 11. April bis 10. Mai 1975

Vom Stadtrat genehmigt: 5. August 1976

Vom Gemeinderat genehmigt: 28. Oktober 1976