

## EINWOHNERGEMEINDE OLTEN KANT. SOLOTHURN

## GESTALTUNGSPLAN

## TERRASSENWEG - BERGSTRASSE

## ABÄNDERUNG 1979

FÜR DAS GRUNDSTÜCK GRUNDBUCH OLTEN NR. 720

PLAN 1A SONDERBAUVORSCHRIFTEN

STADTRAT:

BESCHLUSS ZUR PLANAUFLAGE 1. Febr. 79

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE

VOM : 5. Febr. 79 BIS : 7. März 79

GENEHMIGT DURCH DEN STADTRAT : 4. Juli 79

GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT :

FÜR DIE RICHTIGKEIT

OLTEN, DEN 26. Juni 1980



DER STADTAMMANN :

*Quarum*

DER STADTSCHREIBER :

*R. F. P.*

DER REGIERUNGSRAT:

Vom Regierungsrat durch heutigen Beschluss Nr. 2046 genehmigt.

Solothurn, den 25. 4. 19 80

Der Staatsschreiber:

*Dr. Max G...*



DIE NACHSTEHEND AUFGEFÜHRTEN PLÄNE BILDEN EINEN INTEGRIERENDEN BESTANDTEIL DES GESTALTUNGSPLANES ABÄNDERUNG 1979

PLAN 1 A :	SONDERBAUVORSCHRIFTEN
PLAN 2 A :	ERGÄNZUNG NOTZUFAHRT MST. 1 : 200
PLAN 3 A :	UNTERGESCHOSS MST. 1 : 200
PLAN 4 A :	SCHNITTE MST. 1 : 200

Spezielle Bauvorschriften zum speziellen Teilbebauungsplan  
"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 Teilbebauungsplan 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.

Auf den eingeschossigen Zwischenbauten sind Pergoladächer und Trennmauern zwischen den privaten Aussenräumen gestattet. Pergoladächer zur wohnlichen Gestaltung von Gartenaussenräumen sowie Blumentröge an den Fassaden der Reihenhäuser bis zu einer Tiefe von 1.00 m sind zulässig.

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 Teilbebauungsplan 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 Teilbebauungsplan 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 Teilbebauungsplanes 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 Parkplätze zu reservieren. Im Ausführungsprojekt sind zudem Ausstellflächen für die Warenanlieferung im Rahmen der hierfür vorgesehenen Bereiche auf dem Terrassenweg und der Notzufahrt zu bezeichnen. Die oberirdische Notzufahrt darf lediglich für die Anlieferung und Notfalldienste benützt werden. Die Decke der Einstellhalle ist so zu konstruieren, dass sie im Bereich der Notzufahrt durch Lastwagen befahren werden kann.

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. Im Falle einer Etappierung ist die erste Etappe so zu wählen, dass die Einstellhalle und Heizung in dieser Etappe erstellt werden kann.

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, Telephon, 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 Teilbebauungsplan 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.

Olten, 1. Februar 1979