

EINWOHNERGEMEINDE OLTEN KANT. SOLOTHURN  
GESTALTUNGSPLAN  
WILERFELD - HÖHENSTRASSE

PLAN 1 SONDERBAUVORSCHRIFTEN

STADTRAT

BESCHLUSS ZUR PLANAUFLAGE 8. MAI 1980

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE  
VOM 16. MAI 1980 BIS 16. JUNI 1980

GENEHMIGT DURCH DEN STADTRAT 3. JULI 1980

GENEHMIGT DURCH DEN GEMEINDERAT

FÜR DIE RICHTIGKEIT

OLTEN, DEN 7. Juli 1980



DER STADTAMMANN :

DER STADTSCHREIBER :

DER REGIERUNGSRAT  
Vom Regierungsrat durch heutigen  
Beschluss Nr. 339 genehmigt.

Solothurn, den 16. JAN. 1981  
Der Staatsschreiber:

Dr. Max G...



Die nachstehend aufgeführten Pläne bilden einen  
integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplanes.

Plan 1:	Sonderbauvorschriften	
Plan 2:	Situation 1:500	
Plan 3:	Situation 1:500	Verkehrsflächen
Plan 4:	Einstellhalle 1:500	
Plan 5:	Schnitte 1:200	(Schnitt a-a) (Schnitt b-b) (Schnitt c-c)
Plan 6:	Schnitte 1:200	(Schnitt d-d) (Schnitt e-e) (Schnitt f-f)
Plan 7:	Schnitt 1:200	(Schnitt f-f')
Plan 8:	Schnitt 1:200	(Schnitt g-g)

Spezielle Bauvorschriften zum Gestaltungsplan Wilerfeld/Höhenstrasse

Aufgrund der Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes und des Baureglementes der Stadt Olten erlässt die Einwohnergemeinde der Stadt Olten für das im Plan markierte Gebiet der Grundstücke GB Olten Nr. 4758 und 4639, sowie Teile der Grundstücke GB Olten Nrn. 3813 und 863 die nachfolgenden speziellen Bauvorschriften:

1. Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan (Zone W3 und W2) rot umrandete Gebiet.
2. Bezüglich der Ausnutzungsziffer gelten die Bestimmungen des Teilzonenplanes Fustlig-Wilerfeld für die Zonen W3 und W2, wobei die Nutzung der Zone W2 auf das Gebiet der Zone W3 umgelegt wird.

Der in der Zone W2 nordöstlich der geplanten Höhenstrasse gelegene Grundstücksteil bleibt als zu gestaltende Freifläche mit am östlichen Parzellenrand verlaufendem Lärmhügel überbauungsfrei. Die Erstellung von Parkplätzen ist auf diesem Areal in beschränktem Masse erlaubt.

Die Ausnutzungsziffer über das gesamte Areal des Gestaltungsplanes beträgt 0,93 unter Einrechnung von Areal und Bruttogeschossfläche von Block E.

3. Die im Plan vorgesehenen Umgrenzungslinien bezeichnen den Bereich, innerhalb dessen das Gebäude noch verschoben werden kann, ohne dass die gesetzlichen Abstände unterschritten werden.

Die im Plan ausgewiesenen Bruttogeschossflächen pro Einzelgebäude, sowie die Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

Balkone und Erker sind im Rahmen der Bestimmungen des Baureglementes zulässig.

4. ~~Gemeinschafts- und Hobbyräume zählen nicht zur Ausnutzungsziffer; ebenfalls Teile von Untergeschossen, welche durchschnittlich weniger als 1,50 m bis zur Oberkante der Decke gemessen über dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain liegen.~~

5. Die Gebäude sind grundsätzlich mit Flachdächern zu versehen. Technisch notwendige Aufbauten wie Kamine, Lüftungsschächte, Liftaufbauten usw. sind über die im Plan festgehaltenen Gebäudehöhen hinaus zulässig, müssen sich aber architektonisch gut in die Umgebung einfügen und sind auf die technisch absolut notwendigen Ausmasse zu beschränken.

6. Soweit im Plan vorgesehen, muss die Dachfläche der Einstellhalle begrünt und gestaltet werden. Der Plan für die Gestaltung der gesamten Grünanlagen ist mit dem Baugesuch der jeweiligen Etappe einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission.

Für die Begrünung sind auch hochstämmige Bäume zu verwenden.

7. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Gesamtplan der Umgebungsgestaltung im Mst. 1:200 einzureichen, der je nach Etappe folgende Angaben zu enthalten hat:

- Geh- und Notzufahrtsbereiche
- öffentlicher Verbindungsweg
- Abstellbereiche für Zulieferungsfahrzeuge (Zügelwagen etc.)
- Containerstandplätze
- Rasenflächen, Büsche (Sichtschutz) und hochstämmige Bäume
- Privat zu bepflanzende Vorgärten vor dem Wohnteil von Erdgeschosswohnungen

8. Im gesamten Gebiet des Gestaltungsplanes sind mindestens zwei Kinderspielplätze für Kleinkinder von je mindestens 100 m<sup>2</sup> Grösse anzulegen.

9. Die im Zentrum der Gesamtüberbauung Speiserstrasse-Höhenstrasse-Fustligweg-Mühletalweg vorgesehene grosse Frei- und Erholungsfläche und deren Einrichtungen sind der ganzen Ueberbauung dauernd zugänglich zu erhalten. Hiezu gehört ein Spielfeld für Bewegungs- und Ballspiele von 25 x 40 m Grösse. Diese Regelung ist im Grundbuch anmerken zu lassen.

10. Der Lärmschutz entlang der zukünftigen Südtangente erfordert folgende, bereits heute vorzuziehende Massnahmen:

Die obersten Geschosse der zur Höhenstrasse parallel verlaufenden Bauzeile des Blocks G sind so auszubilden, dass keine Schlafzimmerfenster nach Osten orientiert sind. Im Block F sind Schlafzimmerfenster nach Osten nur dort möglich, wo der Nachweis für einen genügenden Lärmschutz erbracht werden kann.

11. Die im Plan vorgesehene generelle Anordnung der Verkehrsflächen ist verbindlich. Bis zur Aufhebung des Wilerweges als Ortsverbindung wird für den Anschluss der Höhenstrasse an den Wilerweg ein Provisorium erstellt. Dort, wo Fussgänger und Fahrzeuge im Innern der Ueberbauung gemeinsame Flächen benützen, sind diese so zu gestalten, dass Fussgänger durch den Fahrverkehr nicht gefährdet werden.

Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach dem Baureglement; die notwendigen Besucherparkplätze dürfen nicht fest vermietet werden.

Für die Unterbringung von Motos und Velos sind genügend Abstellplätze auszuweisen.

Im Rahmen des Baugesuches sind angemessene Anlieferplätze sicherzustellen.

Die Decke der unterirdischen Einstellhalle ist so zu konstruieren, dass sie im Bereich der Notzufahrten auch durch schwere Lastwagen befahren werden kann.

Die Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn für das jeweilige Bauobjekt die in den jeweils gültigen allgemeinen Vorschriften vorgeschriebene Anzahl von Abstellplätzen erstellt oder dinglich sichergestellt werden kann.

12. Die im Plan bezeichnete öffentliche Fusswegverbindung von der Kreuzung Speiserstrasse-Wilerweg nach dem Fustligweg mit einer Breite von 4.00 m, sowie der Fussweg entlang der Höhenstrasse sind durch die Bauherrschaft zu erstellen und durch die Einwohnergemeinde zu unterhalten. Der Grundeigentümer hat die entsprechenden Wegrechtsdienstbarkeiten einzuräumen.

Die südliche Fortsetzung der beiden Fusswegverbindungen auf dem Grundstück GB Olten Nr. 3813 muss gewährleistet sein.

13. Die Verlegung und Begradigung des Fustligweges nach Plan und die Abtretung des entsprechenden Grundstückes erfolgt auf Kosten der Bauherrschaft. Die Baubewilligung für Block G und K darf erst erteilt werden, wenn die Verlegung ausgeführt ist.

14. Allfällige Etappierungen des Planes sind so vorzunehmen, dass die Erschliessung und Parkierung und die Wohnhygiene für die jeweilige Etappe jederzeit gewährleistet ist.

15. Bei Abparzellierungen von Grundstücken haben sich alle Eigentümer gegenseitig die notwendigen Wegrechte und Durchleitungsrechte einzuräumen.

16. Die Kanalisation des gesamten Baugebietes ist an die bestehende öffentliche Kanalisationsleitung zwischen Block E und D anzuschliessen.

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

18. Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende Abstellplätze für Container vorzusehen, wobei eine Ueberdeckung dieser Flächen zulässig ist.

19. Der Stadtrat kann geringfügige Änderungen des Planes, die keine Erhöhung der Ausnutzung nach sich ziehen und das Konzept des Gestaltungsplanes nicht tangieren, in eigener Kompetenz bewilligen.

20. Die Baukommission ist befugt, zur Sicherstellung der Einheitlichkeit des architektonischen Ausdruckes, Vorschriften über die Gestaltung der Fassaden und die Wahl der Materialien und der Farben zu erlassen.

21. Der Gestaltungsplan und die vorstehenden speziellen Bauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

22. Als ergänzende Vorschriften gelten die Vorschriften des Baureglementes und des Bebauungsplanes Fustlig-Wilerfeld.

Vom Stadtrat bewilligt am 3. Juli 1980