

EINWOHNERGEMEINDE
OLTEN

KANTON
SOLOTHURN

GESTALTUNGSPLAN

FEIGELHOF

ZIEGELFELDSTRASSE - FÖHRENWEG - FEIGELSTRASSE

PLAN 1: SONDERBAUVORSCHRIFTEN

STADTRAT :

BESCHLUSS ZUR PLANAUFLAGE 20.12.1979

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE

VOM 4.1.1980 BIS 4.2.1980

GENEHMIGUNG : 12.11.1981 (abgeänderte Vorschriften)

GEMEINDERAT :

FÜR DIE RICHTIGKEIT

OLTEN, DEN 19. Jan. 1982

DER STADTAMMANN



DER STADTSCHREIBER

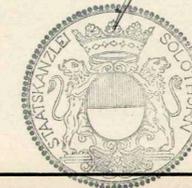
DER REGIERUNGSRAT :

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 2079 genehmigt.

Solothurn, den 13. Juli 1982

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gygis



DIE NACHFOLGEND AUFGEFÜHRTEN PLANUNTERLAGEN
BILDEN EINEN INTEGRIERENDEN BESTANDTEIL DES
GESTALTUNGSPLANS :

PLAN 1 : SONDERBAUVORSCHRIFTEN

PLAN 2 : SITUATION 1:200

PLAN 3 : ERDGESCHOSS 1:200

PLAN 4 : UNTERGESCHOSS 1:200

PLAN 5 : SCHNITT 1:200

Spezielle Bauvorschriften zum Gestaltungsplan "Im Feigel"

Aufgrund der Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes und des Baureglementes der Stadt Olten, erlässt die Einwohnergemeinde der Stadt Olten für die Grundstücke GB Olten Nr. 3230 und 3593 die nachfolgenden speziellen Bauvorschriften:

1. Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan rot umrandete Gebiet.
2. Die im Plan für das Untergeschoss, das Erdgeschoss und die Obergeschosse durch Baulinien festgehaltenen Grundrisse sind verbindlich, und die Geschosshöhe, sowie die Gebäudehöhe dürfen nicht überschritten werden. Die im Plan gestrichelt eingezeichnete Umgrenzungslinie bezeichnet den Bereich, innerhalb dessen das Gebäude verschoben werden kann, ohne dass dadurch die internen Gebäudeabstände verkleinert oder die externen unterschritten werden dürfen.
Die Lage der erkerähnlichen Vorsprünge kann im Rahmen des Baugesuches noch verschoben werden, ebenso sind Ueberdachungen von offenen Balkonen, sowie die Erstellung von Pergolen möglich.
3. Die Ausnutzungsziffer von 0,93 darf nicht überschritten werden.
4. Das Gebäude ist mit Flachdach zu versehen. Technisch notwendige Aufbauten, wie Kamine, Lüftungsschächte, Liftaufbauten usw. sind über die im Plan festgehaltenen Gebäudehöhen hinaus zulässig, müssen sich jedoch auf die technisch absolut notwendigen Ausmasse beschränken und dürfen das architektonische Gesamtbild nicht beeinträchtigen. Die übrigen Installationsräume, die nicht zwingend auf dem Dach anzubringen sind, müssen innerhalb des Gebäudes untergebracht werden.
5. Die Wohnungen müssen eine genügende Belichtung, Belüftung und Besonnung, sowie ausreichenden Schutz gegen Lärmimmissionen, insbesondere gegen die Ziegelfeldstrasse aufweisen.
6. Soweit im Plan vorgesehen, muss die Dachfläche der Einstellhalle begrünt und gestaltet werden. Für die Begrünung der Freiflächen sind auch hochstämmige Bäume zu verwenden, insbesondere entlang der Ziegelfeldstrasse und dem Föhrenweg. Die bestehenden wertvollen Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Der Plan für die Gestaltung der gesamten Grünanlagen unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission.

7. Im Gebiet des Gestaltungsplanes ist ein Kleinkinderspielplatz auf privatem Areal zu errichten. Die Spielfläche soll mindestens 15% der Bruttogeschossfläche der Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern, im Minimum aber 100 m² ausmachen.
8. Der vorgesehene Gemeinschaftsraum muss den Bewohnern dieser Ueberbauung allgemein zugänglich sein.
Die Fläche dieses Gemeinschaftsraumes wird bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht berücksichtigt.
9. Die im Plan vorgesehene Anordnung der Verkehrs-, Fussgänger- und Grünflächen ist verbindlich, und die vorgeschriebenen Masse dürfen nicht unterschritten werden. Die Decke der Einstellhalle ist so zu dimensionieren, dass die Notzufahrt in den Innenhof mit schweren Lastwagen befahrbar ist.
10. Die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Baureglementes.
Die Entlüftung der Einstellhalle hat über das Dach des Hauptbaukörpers zu erfolgen. Lärm- und Abgasimmissionen der Entlüftungsanlage sind mit baulichen Massnahmen zu vermeiden.
11. Für Mopeds, Velos und Kinderwagen müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden.
Der Mofa-Abstellraum darf nicht von der Feigelstrasse her erschlossen werden.
12. Die Fassadenpläne, welche auch Aufschluss über die verwendeten Materialien geben müssen, sind der Baukommission rechtzeitig zur Genehmigung zu unterbreiten.
13. Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen.
14. Radio- und Fernsehantennen sind an die Gemeinschaftsantenne anzuschliessen.
15. Die Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn der Nachweis über die erforderlichen dinglichen Rechte seitens der Nachbarn erbracht werden kann.
16. Der Gestaltungsplan und die vorstehenden speziellen Bauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
17. Der Stadtrat kann geringfügige Abweichungen vom Plan und diesen Vorschriften bewilligen, wenn die Ueberbauung dadurch nicht beeinträchtigt und die gegebene Ausnutzungsziffer nicht überschritten wird.

18. Als ergänzendes Recht gelten die entsprechenden kantonalen Bestimmungen und, soweit sie dazu nicht im Widerspruch stehen, die Vorschriften des Baureglementes der Stadt Olten.

Vom Stadtrat genehmigt am 12. November 1981