92/151

EINWOHNERGEMEINDE OLTEN KANTON SOLOTHURN

GESTALTUNGSPLAN WILERFELD NORD-OST
LANGHAGSTRASSE – FELDSTRASSE – KÄPPELISTRASSE

PLAN I
PLANBEZEICHNUNG: SITUATION, ERDGESCHOSS, UNT. IRD. PARKING
SCHNITT A-A, B-B, C-C, D-D, E-E, F-F, G-G M 1:500

STADTRAT: Auflagebeschluss: 29. April 1982
Genehmigung: 17. Juni 1982

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE
VOM: 7. Mai 1982 BIS: 7. Juni 1982

GEMEINDERAT:

FÜR DIE RICHTIGKEIT
OLTEN, DEN 15. Sep. 1982

DER STADTAMMANN:

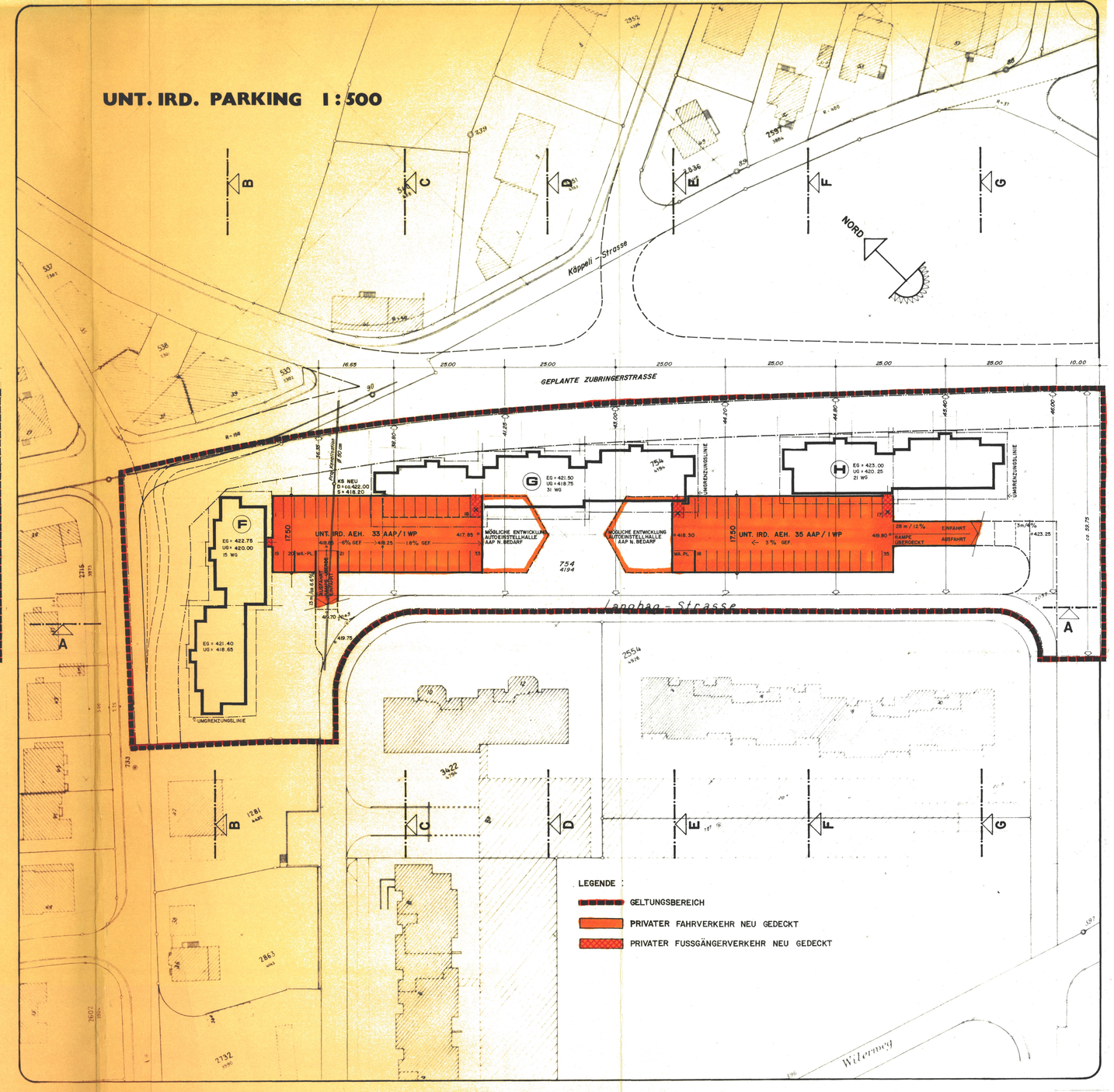
DER STADTSCHREIBER:

DER REGIERUNGSRAT:
Vom Regierungsrat durch heutigen Beschluss Nr. 2210 genehmigt.
Solothurn, den 10. 8. 1982
Der Staatsschreiber:
Dr. Hay

SITUATION 1:500

ERDGESCHOSS 1:500

UNT. IRD. PARKING 1:500



SONDERBAUVORSCHRIFTEN

EINWOHNERGEMEINDE OLTEN KANTON SOLOTHURN

GESTALTUNGSPLAN WILERFELD NORD-OST
LANGHAGSTRASSE – FELDSTRASSE – KÄPPELISTRASSE

PLANBEZEICHNUNG: SONDERBAUVORSCHRIFTEN

STADTRAT: AUFLAGEBESCHLUSS: 29. APRIL 1982
GENEHMIGUNG: 17. JUNI 1982

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE
VOM: 7. MAI 1982 BIS: 7. JUNI 1982

GEMEINDERAT:

FÜR DIE RICHTIGKEIT
OLTEN, DEN 15. Sep. 1982

DER STADTAMMANN:

DER STADTSCHREIBER:

DER REGIERUNGSRAT:
Vom Regierungsrat durch heutigen Beschluss Nr. 2210 genehmigt.
Solothurn, den 10. 8. 1982
Der Staatsschreiber:
Dr. Hay

Spezielle Bauvorschriften zum Gestaltungsplan Wilerfeld Nord-Ost
Langhagstrasse - Feldstrasse - Käppelistrasse

Aufgrund der Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes, des Baureglementes der Stadt Olten erlässt die Einwohnergemeinde der Stadt Olten für Teile der Parzelle GB Olten Nr. 4194 die nachfolgenden speziellen Bauvorschriften:

1. Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan schwarz punktiert umrandete Gebiet (Geltungsbereich).

2. Die Bruttogeschossfläche beträgt total 8770 m2. Die im Plan pro zusammenhängende Gebäudeteile ausgewiesene Bruttogeschossfläche muss innerhalb der jeweiligen Umgrenzungslinie realisiert werden.
   Die im Erdgeschossplan braun angelegten Flächen werden nicht zur Ausnützung gerechnet und dürfen deshalb nur als allgemein zugängliche Räume (Gemeinschafts-Hobbyräume, Spiel- und Freizeiträume, Kindergartenräume) genutzt werden.
   Von der Anordnung der Erdgeschossräume kann im Baugesuchsverfahren noch abgewichen werden, wobei die im Plan festgehaltene Bruttogeschossfläche nicht überschritten werden darf.

3. Die im Plan festgehaltenen Geschosszahlen sowie die maximale Gebäudehöhe dürfen nicht überschritten werden. Die im Plan gestrichelt eingezeichnete Umgrenzungslinie bezeichnet den Bereich, innerhalb dessen das Gebäude verschoben oder grundrisslich noch verändert werden kann, wobei dadurch die gesetzlichen Abstände nicht unterschritten werden dürfen.

4. Die Terrainkoten können im Rahmen des Baugesuches geringfügig verändert werden, wobei dadurch die im Plan ausgewiesenen Gebäudehöhen nicht überschritten werden dürfen.

5. Die Gebäude sind mit Flachdächern zu versehen, diese sind ästhetisch ansprechend zu gestalten. 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 notwendigen Ausmasse zu beschränken.

6. Soweit im Plan vorgesehen, muss die Dachfläche der Einstellhalle begrünt werden. Der Plan für die Gestaltung der gesamten Grünanlagen ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission. Für die Begrünung sind auch hochstämmige Bäume zu verwenden.

7. Im Gebiet des Gestaltungsplanes sind mindestens 2 Kleinkinderspielplätze und ein grosser Spielplatz für Ballspiele, Fussball, Korbball usw., auf privaten Areal zu errichten. Die Fläche des Kleinkinderspielplatzes soll mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche der Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern ausmachen. In weiteren sind auch geeignete Aufenthaltsräume für Kinder zu schaffen.

8. Die im Plan vorgesehene Anordnung der Verkehrs-, Fussgänger- und Grünflächen ist verbindlich und die vorgeschriebenen Masse dürfen nicht unterschritten werden.

9. Die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen des städtischen Baureglementes. Die notwendigen Besucherparkplätze dürfen nicht fest vermietet werden. Die Grundeigentümer haben sich gegenseitig ein unbeschränktes Benützungsrecht für die oberirdischen Parkplätze einzuräumen.

10. Im Bereiche der Einstellhallen- Rampen sind die Wohnungen durch geeignete Massnahmen vor unzumutbaren Lärm- und Abgasimmissionen zu schützen. Abluftaustritte der Einstellhallen-Entlüftung sind so anzuordnen, dass keine Belästigung der Wohnungen und der Passanten entstehen kann.
    Die Decke der Einstellhalle ist so zu konstruieren, dass sie auf den Notzufahrten durch Lastwagen befahren werden kann.

11. Für Mopeds, Velos und Kinderwagen müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden.

12. Dem Lärmschutz bezüglich der geplanten Zubringerstrasse ist angemessen Beachtung zu schenken. So sind gemäss Informationsplan/Wohnungstypen mit Ausnahmen der Attikageschosse sämtliche Wohn- und Schlafräume nach Westen zu orientieren (Gebäude G und H).
    Auf weitere bauliche Massnahmen wird im heutigen Zeitpunkt aus landschaftlichen Gründen verzichtet. Hingegen sind im Zeitpunkt der Realisierung der Zubringerstrasse die Grundeigentümer verpflichtet, die zum Schutz der Bewohner erforderlichen Lärmschutzmassnahmen, zu ihren Lasten zu erstellen. Diese Bestimmung ist im Rahmen des Baugesuchsverfahren als Dienstbarkeit einzutragen.

13. Die Fassadenpläne, welche auch Aufschluss über die verwendeten Materialien geben müssen, sind der Baukommission rechtzeitig zur Genehmigung zu unterbreiten.

14. Die Fahrrichtbeseitigung hat mindestens für die einzelnen Objekte zentralisiert zu erfolgen. Für die Container-Übergabe sind die im Plan vorgesehenen Plätze zu erstellen.

15. Für das geplante Bauvorhaben ist eine zentrale Heizungsanlage vorzusehen. Der Standort der Heizanlage soll so gewählt werden, dass die Immissionen für die Umgebung auf ein Minimum reduziert werden.

16. Sämtliche gemeinsamen Anlagen wie Grünflächen, Fussgängerflächen, die Autoeinstellhallen sollen anteilsmässig im Miteigentum der Gebäudeeigentümer stehen.

17. Alle Eigentümer haben sich zum Eintritt in eine Eigentümergemeinschaft für den Unterhalt der gemeinsamen Anlagen zu verpflichten.

18. Für die im Plan eingetragene öffentliche Kanalisation sowie für weitere Ver- und Entsorgungsleitungen sind der Stadt Olten die nötigen Durchleitungsrechte einzuräumen und die entsprechenden baulichen Vorkehren zu treffen.
    Alle Eigentümer haben sich gegenseitig Durchleitungsrechte für Abwasser, Wasser, Strom, Telefon, Fernsehen, Gas und ähnlichen Zwecken dienende Leitungen zu gestatten.

19. Radio- und Fernsehanlagen sind an die Gemeinschaftsantenne anzuschliessen.

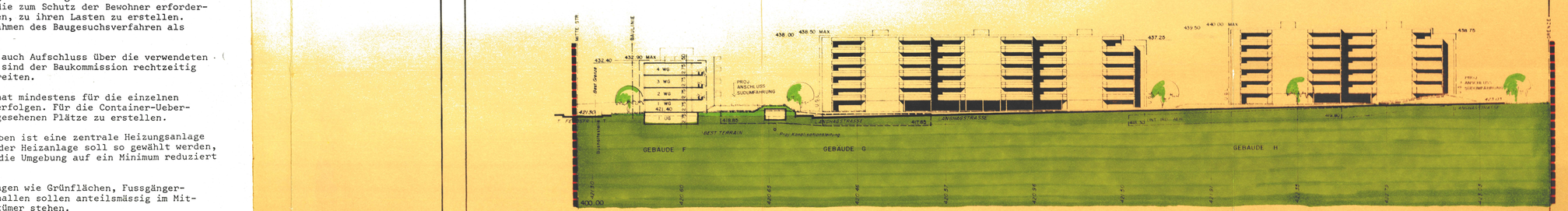
20. Der Gestaltungsplan und die vorstehenden speziellen Bauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

21. Als ergänzendes Recht gelten die Vorschriften des Baureglements.

22. Alle dem Plan und den vorstehenden Bestimmungen widersprechenden Gemeindevorschriften kommen im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung.

Genehmigt vom Stadtrat am 29. April 1982/17. Juni 1982

SCHNITTE 1:500

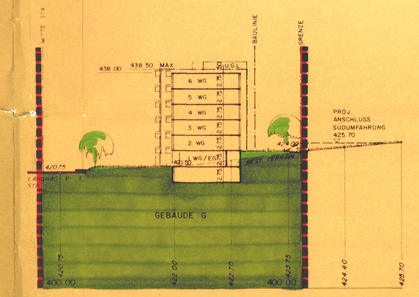


SCHNITT A-A

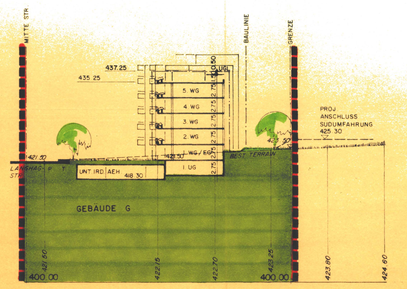
SCHNITT B-B

SCHNITT C-C

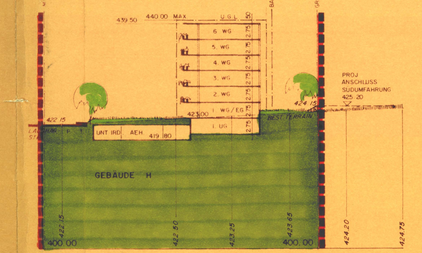
SCHNITTE 1:500



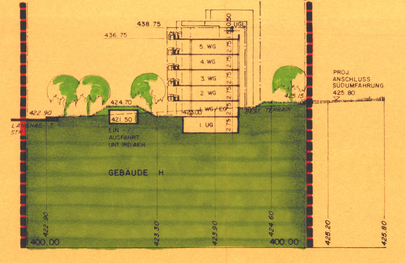
SCHNITT D-D



SCHNITT E-E



SCHNITT F-F



SCHNITT G-G