

Spezielle Bauvorschriften zum Gestaltungsplan
Mühletalweg - Fustligweg

Aufgrund der Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes, des Baureglementes der Stadt Olten und des Bebauungsplanes Fustlig - Wilerfeld (Ergänzungsplan 1980) erlässt die Einwohnergemeinde der Stadt Olten für die Parzelle GB Olten Nr. 5019 die nachfolgenden speziellen Bauvorschriften:

1. Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan rot umrandete Gebiet.
2. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 7000 m².
3. Der Standort des Restaurants ist verbindlich. Die Betreuung eines Gartenrestaurants ist zulässig, wobei das Sälischulhaus und die umliegenden Wohnungen vor allfälligen Immissionen durch geeignete gestalterische Massnahmen zu schützen sind.
4. Die im Plan festgehaltenen Geschosszahlen sowie die maximale Gebäudehöhe dürfen nicht überschritten werden. Die im Plan strich-punktiert eingezeichnete Umgrenzungslinie bezeichnet den Bereich, innerhalb dessen das Gebäude verschoben oder grundrisslich noch verändert werden kann.
5. Die Terrainkoten können im Rahmen des Baugesuches geringfügig verändert werden.
6. Die Gebäude sind grundsätzlich mit Flachdächern zu versehen, diese sind ästhetisch ansprechend zu gestalten. Allfällige Änderungen in der Dachausbildung sind innerhalb der im Plan festgehaltenen Umgrenzungslinie (Schnitte) im Rahmen des Baugesuches möglich, müssen sich aber gestalterisch gut in die Gesamtüberbauung einfügen. Ueberdachungen von offenen Balkonen sowie die Erstellung von Pergolen sind möglich.

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.
7. Im Gebäude A dürfen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss grundsätzlich keine Wohnungen errichtet werden.
8. Die im Plan festgehaltene Etappierung ist grundsätzlich einzuhalten. Liegen zwingende Gründe vor, z.B. wirtschaftliche Aspekte, Wohnungsnachfrage etc., kann die Baukommission im Baugesuchungsverfahren Abweichungen davon bewilligen.

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

Änderungen sind im Rahmen des Baugesuches möglich, sofern sie eine Verbesserung der Gestaltung und des Verkehrsablaufs beinhalten.

10. Der Plan für die gesamte Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission. Für die Begrünung sind entsprechend dem Plan hochstämmige Bäume zu verwenden. Soweit im Plan vorgesehen, ist die Einstellhalle zu humusieren und begrünen.
11. Für die im Plan ausgeschiedenen öffentlichen Grünflächen übernimmt die Gemeinde die Gestaltung, Anpflanzung und den Unterhalt. Die zu GB Olten Nr. 5019 gehörende öffentliche Grünfläche darf bei der Berechnung der Ausnützung miteinbezogen werden.
12. Die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen des städtischen Baureglementes. Die notwendigen ober- und unterirdischen Besucherparkplätze dürfen nicht fest vermietet werden und müssen öffentlich zugänglich sein.

Die Anlieferung des Restaurants hat unterirdisch zu erfolgen. In diesem Bereich ist eine minimale Durchfahrts-höhe von 2,30 m vorgeschrieben.
13. Im Bereich der Einstellhallen-Zufahrt sind das Schulhaus und die Wohnungen durch geeignete Massnahmen vor unzumutbaren Lärm- und Abgasimmissionen zu schützen. Abluftausstritte der Einstellhallen-Entlüftung sind so anzuordnen, dass keine Belästigung des Schulhauses, der Wohnungen und der Passanten entstehen kann.
14. Bei der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle sind bauliche Massnahmen zu treffen, dass eine Ausfahrt nur über die Speiserstrasse möglich ist.
15. Im Gebiet des Gestaltungsplanes ist ein Kleinkinderspielfeld zu errichten. Die Spielfläche soll mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche der Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern der Mehrfamilienhäuser, im Minimum aber 100 m² ausmachen.

16. Die Wohnungsgrundrisse sind nicht verbindlich. Die Fassadenpläne gelten als Richtlinie und können im Rahmen des Baugesuchungsverfahrens abgeändert werden, sofern eine Verbesserung der Gestaltung erreicht wird.

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

17. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Gebäude und der Umgebung zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.
18. Es ist ein immissionsarmes und umweltfreundliches Heizungssystem zu wählen.
19. Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende Abstellplätze für Kehrrichtbehälter innerhalb der Gebäude vorzusehen. Für die Container-Uebergabe sind geeignete Plätze vorzusehen.
20. Sämtliche gemeinsamen Anlagen wie Grünflächen, Fussgängerflächen und die Autoeinstellhalle sollen anteilmässig im Miteigentum der Gebäudeeigentümer stehen.
21. Alle Eigentümer haben sich zum Eintritt in eine Eigentümergemeinschaft für den Unterhalt der gemeinsamen Anlagen zu verpflichten.
22. Alle Eigentümer haben sich gegenseitig Durchleitungsrechte für Abwasser, Wasser, Strom, Telefon, Fernsehen, Gas und ähnlichen Zwecken dienende Leitungen zu gestatten.
23. Für Mopeds, Velos und Kinderwagen müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden.
24. Radio- und Fernsehantennen sind an die Gemeinschaftsantenne anzuschliessen.
25. Der Gestaltungsplan und die vorstehenden speziellen Bauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
26. Als ergänzendes Recht gelten die Vorschriften des Baureglementes und des Teilzonenplanes Fustlig - Wilerfeld.
27. Alle dem Plan und den vorstehenden Bestimmungen widersprechenden Gemeindevorschriften kommen im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung.

Olten, 22. März 1984