

92 / 176 d

EINWOHNERGEMEINDE OLTEN

KT. SOLOTHURN

GESTALTUNGSPLAN
FUSTLIGWEG - HÖHENSTRASSE

GB OLTEN NR. 866 ,5020 , TEIL 4207, 4548

PLAN NR. 1 : SONDERBAUVORSCHRIFTEN

STADTRAT :
BESCHLUSS ZUR PLANAUFSLAGE AM : 10.3.1988
ÖFFENTLICHE PLANAUFSLAGE VOM : 19.3.1988 BIS : 18.4.1988
GENEHMIGUNG AM : 28.4.1988

FÜR DIE RICHTIGKEIT
OLTEN, DEN -5. Mai 1988



DER STADTAMMANN :

DER STADTSCHREIBER :

DER REGIERUNGSRAT :

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 2315 genehmigt.

Solothurn, den 16. Aug. 1988
Der Staatsschreiber:



Dr. K. P. ...

Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Fustligweg - Höhenstrasse
GB Olten Nrn. 5020, 866 und Teile von 4207, 4548

1. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im
Plan Nr. 2 rot umrandete Gebiet.

2. Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die
Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten und die einschlägigen
Kantonalen Bauvorschriften.

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind öffentlich-recht-
liche Eigentumsbeschränkungen.

3. Ausnutzung

Die im Plan ausgewiesene Bruttogeschossfläche von 15'000 m2 darf nicht
überschritten werden.

4. Massvorschriften

Die im Plan festgehaltenen oberirdischen Geschosszahlen sowie die
maximalen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

Die Anordnung und das Ausmass der Untergeschosse kann unter Einhaltung
von Ziffer 3 im Baubewilligungsverfahren verändert werden.

Die im Plan strich-punktiert eingezeichnete Umgrenzungslinie bezeichnet
den Bereich, innerhalb dessen die Gebäude grundrisslich noch verändert
werden können, wobei dadurch die gesetzlichen Abstände zu den Nachbar-
parzellen nicht unterschritten werden dürfen.

Ueberdachungen von offenen Balkonen sowie die Erstellung von Pergolen
sind möglich.

Technisch notwendige Aufbauten wie Kamine, Lüftungsschächte, Liftauf-
bauten etc. 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.

5. Aesthetik

Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die
Fassadenpläne, welche auch Aufschluss über die verwendeten Materialien
geben müssen, sind der Baukommission rechtzeitig zur Genehmigung zu
unterbreiten.

6. Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungs-
plan bezeichneten Fläche zulässig.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungs-
anlagen und der Uebergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten.
Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu
vermeiden.

7. Gemeinschaftsanlagen

Die Bauherrschaft und ihre Rechtsnachfolger haben dafür zu sorgen,
dass die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen
wie Wege, Plätze, Parkieranlagen und dergleichen dauernd gewähr-
leistet bleibt. Wird das Gebiet des Gestaltungsplanes eigentumsässig
unterteilt, so sind bei der Abparzellierung die nötigen dinglichen
Rechte, die die Erhaltung, den Unterhalt und die Benützung der Gemein-
schaftsanlagen gewährleisten, grundbuchlich sicherzustellen.

8. Immissionsschutz

Im Bereich der Einstellhallen-Zufahrt sind die Wohnungen durch geeignete
Massnahmen vor unzumutbaren Lärm- und Abgasimmissionen zu schützen.
Abluftaustritte der Einstellhallen-Entlüftung sind über das Dach der
Hauptbaukörper zu führen.

9. Abstellplätze

Die erforderliche bzw. zulässige Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchs-
verfahren durch die Baukommission festgelegt.

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

10. Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unter-
liegt 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. Entsorgung

Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausrei-
chende Abstellplätze für die Kehrrichtbehälter innerhalb der Gebäude
vorzusehen. Für die Container-Uebergabe sind die im Plan ausgewiesenen
Plätze vorzusehen.

12. Spielplätze / Aufenthaltsräume

Es sind geeignete Spielplätze und Aufenthaltsräume für Kinder zu
schaffen.
Die Spielflächen sollen mindestens 15 % der Bruttogeschossflächen der
Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern ausmachen.

13. Etappierung

Eine Etappierung ist in dem Rahmen möglich, als sie städtebaulich und
erschliessungsmässig befriedigend gelöst werden kann. Sie kann im
Baugesuchverfahren festgelegt werden.

14. Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen, städte-
baulichen oder wohngygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom
Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept
der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestim-
mungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbar-
lichen Interessen gewahrt bleiben.

Olten, 27. Januar 1988
Ba/bs