

92/48

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

11. Juni 1955.

Nr. 2654.

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten legte vom 18. Juli bis 17. August 1953 einen Bebauungsplan für das Fustlig- und Wilerfeld und die dazu gehörige Bauordnung öffentlich auf. Gegen den Bebauungsplan wurden drei, gegen die Bauordnung eine Einsprache eingereicht, welche alle im Vorverfahren erledigt werden konnten. Der Gemeinderat stimmte hierauf dem Bebauungsplan und der Bauordnung am 11. März 1955 zu; er unterbreitet die beiden zusammengehörigen Vorlagen mit Schreiben vom 14. März 1955 dem Regierungsrat zur Genehmigung.

Bebauungsplan und Bauordnung enthalten neben den Baulinien im wesentlichen Vorschriften über Gebäudeabstände und Gebäudehöhe (Geschosszahl), Dachneigung, Nutzungsart (Wohnzone) und Ausnützungsziffern. Gegenüber dem im geltenden alten Baureglement und in den bestehenden Bebauungsplänen enthaltenen Planungselementen sind diejenigen der Nutzungsart und der Ausnützungsziffern neu. Es stellt sich deshalb die Frage, ob der Einwohnergemeinderat letztinstanzlich zur Genehmigung der Vorlage zuständig war oder nicht. Nach § 15 des kantonalen Baugesetzes sind Abänderungen des vom Regierungsrat genehmigten Bebauungsplanes und Ausdehnungen desselben auf weitere Teile des Gemeindegebietes dem in den §§ 12 und 13 des Baugesetzes geordneten Verfahren zu unterwerfen, mit Ausnahme der Fälle, in welchen während der öffentlichen Auflage Einsprachen nicht erfolgen oder in welchen dieselben durch den Gemeinderat gütlich erledigt werden konnten. In den beiden letztgenannten Fällen kann der Gemeinderat in der Gemeinde letztinstanzlich die Vorlage verabschieden. Diese Voraussetzung ist in casu vorhanden, da die Einsprachen durch den Gemeinderat gütlich erledigt werden konnten und nicht an die Gemeindeversammlung weitergezogen wurden. Der Regierungsrat hat aber bereits im Beschluss No. 1076 vom 4. März 1955 darauf hingewiesen, dass von einer Abänderung eines Bebauungsplanes oder der Ausdehnung desselben auf weitere Gemeindeteile nur gesprochen werden kann,

wenn der Bebauungsplan nicht neue Planungselemente enthält. Der Bebauungsplan für das Fustlig- und Wilerfeld und die dazugehörige Bauordnung weisen die neuen Planungselemente der Nutzungsart (Wohnzone) und der Ausnutzungsziffern auf. Diese können also nicht genehmigt werden, da sie der Gemeindeversammlung hätten vorgelegt werden müssen. Die Ablehnung der Genehmigung dieser beiden neuen Planungselemente bedeutet nicht, dass der Regierungsrat materiell nicht zugestimmt hätte. Sowohl die Bestimmungen der Wohnzone wie der Ausnutzungsziffern sind im Gegenteil materiell in Ordnung; sie werden ohne weiteres genehmigt, wenn sie von der Gemeindeversammlung gutgeheissen werden und die Rechtsgrundlagen hierfür im neuen Baureglement, das im Entwurf vorliegt, vorhanden sind.

In der Bauordnung für das Fustlig- und Wilerfeld wird hinsichtlich der Grenzabstände auf die Vorschriften des neuen Baureglementes verwiesen. Da aber das neue Baureglement noch nicht in Kraft ist, und zudem die Frage der Grenzabstände im Entwurf zum Baureglement noch nicht endgültig bereinigt ist, kann der Regierungsrat diese Grenzabstände nicht genehmigen. Der Regierungsrat sieht sich deshalb veranlasst, an die Genehmigung der Vorlage den Vorbehalt zu knüpfen, dass die Richtlinien über die durch die Geschosshöhe bedingten Gebäudeabstände vom 17. Juli 1953 (RRB No. 3024) angewendet werden, bis das neue Baureglement in Kraft tritt.

Es wird

beschlossen:

1. Der Bebauungsplan für das Fustlig- und Wilerfeld in Olten und die dazugehörige Bauordnung wird genehmigt, soweit sie nicht Vorschriften über die Nutzungsart (Wohnzone), die Ausnutzungsziffern und die Grenzabstände enthalten.
2. Die Vorschriften über die Nutzungsart, die Ausnutzungsziffern und die Grenzabstände werden nicht genehmigt.
3. Die Grenzabstände haben sich nach dem in RRB No. 3024 vom 17. Juli 1953 festgelegten Richtlinien über die durch die Geschosshöhe bedingten Gebäudeabstände zu richten.

Ausfertigungsstellen s.f.Seite.

Der Staatsschreiber:

J. Schmid.

Bau-Departement (6).
Kant. Tiefbauamt (4).
Kant. Hochbauamt (4).
Kreisbauamt II, Olten (2).
Jur. Sekretär des Bau-Departementes (3), mit sämtlichen Akten.
Kant. Finanzkontrolle (2).
Ammannamt der Einwohnergemeinde Olten (2).
Bauverwaltung der Stadt Olten (6), mit 1 Bebauungsplan und
1 Bauordnung.
Amtsblatt.

B a u o r d n u n g für das
F u s t l i g - W i l e r f e l d

I. Geltungsbereich

Für das Gebiet, begrenzt durch Käppelistrasse - Friedhof Meisenhard (excl.) - Gemeindegrenze Starrkirch/Wil - Fustligwald - Grenze Kanton Aargau - Bergstrasse - Sälistrasse - Maienstrasse - Lerchenweg - Pfarrweg - Reiserstrasse - Engelbergstrasse - Mattenweg - Feldstrasse - Käppelistrasse wird das Baureglement der Einwohnergemeinde Olten durch nachfolgende Vorschriften ergänzt:

II. Zoneneinteilung

Die Zonenvorschriften gelten für alle Bauten, welche innerhalb der betreffenden Zone erstellt werden. Werden in einer Zone Gebäude mit weniger Geschossen ausgeführt als nach der Zonenvorschrift zulässig, gelten trotzdem die Zeilen- und Grenzabstände der betreffenden Zone, jedoch nicht deren minimale Gebäudelänge. Die Baubehörde kann höhere Gebäude zulassen, als in der entsprechenden Zone vorgesehen sind, sofern dadurch städtebaulich und hygienisch mindestens gleichwertige Verhältnisse entstehen und die Ausnutzungsziffer eingehalten bleibt.

Das Gebiet ist in 6 Zonen eingeteilt, die im Zonenplan dargestellt sind. Dieser Zonenplan ist ein Bestandteil dieser Bauordnung. Es sind folgende Zonen festgelegt:

1.	W 2	Wohnzone mit 2 Geschossen
2.	W 3	Wohnzone mit 3 Geschossen
3.	WG 3	Wohnzone mit Gewerbe 3-geschossig
4.	WG $3\frac{1}{2}$	Wohnzone mit Gewerbe $3\frac{1}{2}$ -geschossig
5.	H	Zone für Hochbauten
6.	G	Grünzone

1. W 2 Wohnzone 2-geschossig

a) Einzelhäuser

Ausnutzungsziffer 0.37

b) Doppelhäuser

Ausnutzungsziffer 0.49

c) Reihenhäuser

Ausnutzungsziffer 0.52

Kleinere Einstellgaragen und Gartenhallen können ohne Anrechnung der Ausnutzungsziffer erstellt werden.

BRUNNEN-VERLAG
MÜNCHEN

BRUNNEN-VERLAG

BRUNNEN-VERLAG
MÜNCHEN

BRUNNEN-VERLAG

BRUNNEN-VERLAG
MÜNCHEN

BRUNNEN-VERLAG
MÜNCHEN

BRUNNEN-VERLAG	MÜNCHEN
BRUNNEN-VERLAG	MÜNCHEN
BRUNNEN-VERLAG	MÜNCHEN
BRUNNEN-VERLAG	MÜNCHEN
BRUNNEN-VERLAG	MÜNCHEN
BRUNNEN-VERLAG	MÜNCHEN
BRUNNEN-VERLAG	MÜNCHEN
BRUNNEN-VERLAG	MÜNCHEN
BRUNNEN-VERLAG	MÜNCHEN
BRUNNEN-VERLAG	MÜNCHEN

BRUNNEN-VERLAG

BRUNNEN-VERLAG	MÜNCHEN
BRUNNEN-VERLAG	MÜNCHEN
BRUNNEN-VERLAG	MÜNCHEN
BRUNNEN-VERLAG	MÜNCHEN
BRUNNEN-VERLAG	MÜNCHEN
BRUNNEN-VERLAG	MÜNCHEN
BRUNNEN-VERLAG	MÜNCHEN
BRUNNEN-VERLAG	MÜNCHEN
BRUNNEN-VERLAG	MÜNCHEN
BRUNNEN-VERLAG	MÜNCHEN

BRUNNEN-VERLAG
MÜNCHEN

2. W 3 Wohnzone 3-geschossig

Ausnutzungsziffer 0.72

minimale Gebäudelänge 16.00 m
d. 3-geschossigen Bauten

Kleinere Einstellgaragen und Gartenhallen können ohne Anrechnung der Ausnutzungsziffer erstellt werden.

3. WG 3 Wohnzone mit Gewerbe 3-geschossig

Ausnutzungsziffer 0.72

minimale Gebäudelänge der
3-geschossigen Bauten 16.00 m

zusätzliche Ausnutzungs-
ziffer für 1-geschossige
gewerbliche- und Garage-
bauten 0.15

4. WG $3\frac{1}{2}$ Wohnzone mit Gewerbe $3\frac{1}{2}$ -geschossig

Ausnutzungsziffer 0.84

minimale Gebäudelänge der
 $3\frac{1}{2}$ -geschossigen Bauten 16.00 m

zusätzliche Ausnutzungs-
ziffer für 1-geschossige
gewerbliche- und Garage-
bauten 0.15

5. H Zone für Hochbauten

Ausnutzungsziffer 1.3

minimaler Grenzabstand 10.0 m
zugelassen 8 - 12
Geschosse

zusätzliche Ausnutzungs-
ziffer für 1-geschossige
gewerbliche- und Garage-
bauten 0.15

Bauten in dieser Zone sind nur bei einwandfreier Einfügung in das Landschafts- und Siedlungsbild (städtebaulich und hinsichtlich Lichteinfall), sowie bei architektonisch einwandfreier Gestaltung zugelassen.

Die Grenzabstände für 1-geschossige gewerbliche und Garagebauten richten sich nach den Vorschriften des Baureglementes.

Im Falle einer nicht einheitlichen Ueberbauung mit Hochhäusern gilt Zone W 3.

III. Allgemeine Zonenvorschriften.

1. Die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften des Baureglementes.
2. Die Dachneigung der Hauptbauten muss zwischen 20 und 45° alter Teilung liegen. Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken. Die Dachformen sollen von ruhiger Wirkung sein.
Ausnahmsweise können Flachdächer gestattet werden, sofern es sich um die einheitliche Ueberbauung eines grösseren Landkomplexes oder um Gebäude handelt, bei denen das Flachdach infolge einer grossen Grundstückfläche oder ihrer abgesonderten Lage nicht stört.

Im übrigen gelten die Bestimmungen des Baureglementes.

31.1.55.

Oeffentliche Auflage vom 18. Juli bis 17. August 1953.

Bereinigt und genehmigt vom Gemeinderat am 11. März 1955.

Namens des Einwohner-Gemeinderates der Stadt Olten:

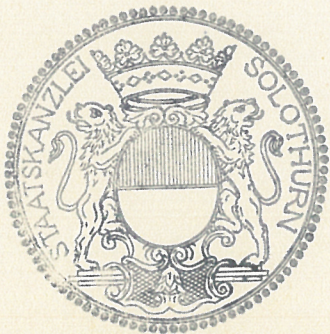
Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:



F. Heger

[Signature]



Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 2654 genehmigt.

Solothurn, den 11. Juni 1955

Der Staatsschreiber:

H. Schmid

