

Bau-Departement
07. JUN. 1988
Solothurn

PLANUNGS- UND ZONENVORSCHRIFTEN
ZUM

RRB Nr. 3531
vom 18.11.85

Kantonales
Amt für Raumplanung
14. JUNI 1988
flur

ZONENPLAN DER STADT OLTEN

52/1

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten erlässt gestützt auf die §§ 14 ff. des kantonalen Baugesetzes die nachfolgenden Planungs- und Zonenvorschriften, welche als Art. 14-17 und 19-42 in das neue Baureglement der Stadt Olten integriert werden sollen. Diese Bestimmungen haben vorläufig nur Gültigkeit für das Stadtgebiet nördlich der Dünnern.

Ziff. 1

D. Gestaltungspläne
1. Zweck und Inhalt

Art. 14

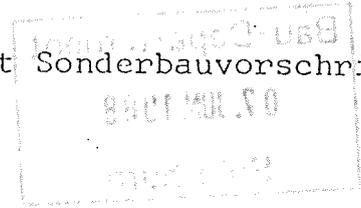
Die Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Ueberbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen. Sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen.

Sie regeln insbesondere:

- a) Baulinien und Bauhöhen;
- b) Lage, äussere Abmessungen und Stellung der Bauten;
- c) äussere Erscheinung ;
- d) Durchmischung der Nutzungen;
- e) Gestaltung der Aussenräume und deren Bepflanzung;
- f) Flächen für Kinderspielplätze;
- g) externe und interne Erschliessungsverhältnisse;
- h) Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Kinderwagen.

Die Gestaltungspläne können auch die Erstellung und Benützung privater Erschliessungsanlagen und anderer Anlagen von gemeinsamem Interesse regeln; Art. 13 Abs. 3 ist sinngemäss anzuwenden.

Die Gestaltungspläne können mit Sonderbauvorschriften verbunden werden.



Ziff. 2

2. Abweichungen von Zonen und Bauvorschriften

Art. 15

Die Gestaltungspläne und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften ermöglichen insbesondere folgende Abweichungen von den Zonen- und Bauvorschriften:

- a) Erhöhung der maximalen Geschoszahl in allen Kern- und Wohnzonen, sofern sich für die Ueberbauung eindeutige Vorteile ergeben und das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird.
- b) Erhöhung der Ausnützungsziffer um einen Bonus von in der Regel höchstens 20% in den Zonen M3, M2, W3, W2 und EH, wobei ein Bonuszuschlag von mehr als 10% nur in ausgesprochenen Härtefällen und vor allem zur Sanierung in bebauten Gebieten gewährt werden darf. Ein Bonus kann nur zugesprochen werden, sofern die Anforderungen nach Art. 79 erfüllt sind.
- c) In ausgesprochenen Härtefällen kann die Ausnützungsziffer in der Kern- und Kernrandzone aus städtebaulichen Erwägungen oder wegen der örtlichen Einpassung erhöht werden.
- d) Abweichungen von der offenen Bauweise in den Zonen M, W3, W2 und EH sind zulässig, sofern eine Verbesserung des Siedlungsbildes erreicht wird und die Erschliessung gewährleistet bleibt.
- e) Grünflächen- und Ueberbauungsziffer können bei der Anwendung besonderer Bauformen, die gewichtige Vorteile aufweisen, angemessen herabgesetzt werden.

Bei Gestaltungsplänen kann der Stadtrat auf Antrag der Baukommission bei schwierigen Fragen auf Kosten und im Einvernehmen mit der Bauherrschaft Fachexperten beiziehen.

Ziff. 3

3. Obligatorium

Art. 16

Ein Gestaltungsplan ist in jedem Fall nötig für:

- a) Bauten in der Kern- und Kernrandzone und bei geschlossener Bauweise.
- b) Bauten und Anlagen mit schädlichen oder stark störenden Auswirkungen (Lärm, Rauch, Gestank usw.) oder mit grossem Verkehrsaufkommen, namentlich Einkaufszentren, Lagerhäuser, Parkhäuser, Industrieanlagen, Ausbeutungen und Deponien.

Die Baukommission kann von sich aus einen Gestaltungsplan verlangen, wenn die Erschliessung erschwert ist, die Einpassung in besondere örtliche Verhältnisse grössere Sorgfalt bei der Projektierung verlangt, wesentliche öffentliche Interessen wahrgenommen werden müssen, und wenn die Einhaltung der Regelbauweise zu besonderen Schwierigkeiten oder zu einer unverhältnismässigen Härte führen würde.

Ziff. 4

Genereller
Gestaltungsplan

Art. 17

In Gebieten, wo aus städtebaulichen Gründen Gebäudeabstände unterschritten werden müssen und diese Unterschreitungen nicht innerhalb des Gestaltungsplanes geregelt werden können, ist ein genereller Gestaltungsplan nötig.

Der generelle Gestaltungsplan regelt die wichtigsten baurechtlichen Fragen, wie Baulinien, Geschosszahl, Gebäudehöhe und die Grundsätze der Erschliessung.

Ziff. 5

2. Inhalt

Art. 19

Die Stadt Olten erlässt namentlich folgende Richtpläne:

- a) Verkehrsrichtplan
- b) Landschaftsrichtplan
- c) Versorgungsrichtplan
- d) Richtplan für Schongebiete
- e) Wohnschutzrichtplan
- f) Gestaltungsrichtplan
- g) Richtplan für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben in Wohngebieten

Der Richtplan kann sich auf das gesamte Stadtgebiet oder auf Teile davon beziehen.

II. Zonenvorschriften

Ziff. 6

A. Zonenarten

Art. 20

Das Gebiet der Stadt Olten wird durch den Zonenplan namentlich in folgende Zonen aufgeteilt:

- a) Kernzone K
- b) Kernrandzone KR
- c) dreigeschossige Mischzone M3
- d) zweigeschossige Mischzone M2
- e) dreigeschossige Wohnzone W3
- f) zweigeschossige Wohnzone W2
- g) Eigenheimzone EH

h) Landhauszone	L
i) Altstadtzone	A
k) Schutzzone	S
l) Grünzone	GR
m) Freihaltezone	F
n) Gewerbezone	G
o) Industriezone	I
p) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Ü
q) Uebrigtes Gemeindegebiet	Ü

Die Grenzen der einzelnen Zonen sind im Zonenplan Massstab 1:2500 festgelegt. Dieser Plan ist Bestandteil des Baureglementes.

Ziff. 7

- B. Kerngebiete
- 1. Gemeinsame Vorschriften

Art. 21

In der Kern-, Kernrandzone und den Mischzonen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören, zulässig.

Wohnungen im Erdgeschoss sind nur zulässig, wenn sie den wohnhygienischen Anforderungen entsprechen.

In der Kern- und Kernrandzone kann im Rahmen von Gestaltungsplänen gebietsweise ein Wohnflächenanteil bis zu 30% vorgeschrieben werden. Dieser Wert bezieht sich auf die Bruttogeschossflächen der einzelnen Gebäude. Ein Richtplan legt die für den Wohnschutz in Frage kommenden Gebiete fest.

Ziff. 8

- 2. Kernzone

Art. 22

In der Kernzone beträgt die Ausnutzungsziffer 2,5. Es sind 5-geschossige Bauten zulässig.

Die Grünflächenziffer beträgt 30%, wobei Baumpflanzungen und Alleen angemessen Anrechnung finden. Für jeden Baum werden 20 m² angerechnet.

Die Bauweise ist geschlossen, und der Gestaltungsplan ist obligatorisch.

Ziff. 9

3. Kernrandzone

Art. 23

In der Kernrandzone beträgt die Ausnutzungsziffer 2,0. Ausnutzungen über 1,8 sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Es sind 4-geschossige Bauten zulässig.

Die Grünflächenziffer beträgt 30%, wobei Baumpflanzungen und Alleen angemessen Anrechnung finden. Für jeden Baum werden 20 m² angerechnet.

Die Bauweise ist geschlossen, und der Gestaltungsplan ist obligatorisch.

Ziff. 10

4. Mischzone

Art. 24

In der 3-geschossigen Mischzone beträgt die Ausnutzungsziffer 0,9. Es sind 3-geschossige Bauten mit Attikageschoss zulässig.

In der 2-geschossigen Mischzone beträgt die Ausnutzungsziffer 0,7. Es sind 2-geschossige Bauten zulässig.

Die Grünflächenziffer beträgt 40%.

Es gilt die offene Bauweise.

Ziff. 11

C. Wohngebiete
1. Gemeinsame
Vorschriften

Art. 25

In den Wohnzonen sind grundsätzlich nur Wohnbauten sowie Büros, Praxen usw. für stille Berufstätigkeiten und Läden für die Quartiersversorgung sowie kleinere öffentliche Bauten und Anlagen zulässig. Restaurants und andere Dienstleistungsbetriebe mit erhöhtem Verkehrsaufkommen sind nur zulässig auf Grund eines Gestaltungsplanes und soweit sie in einem besonderen Richtplan vorgesehen sind.

Gewerbebetrieben, die sich bei Inkrafttreten des Bau-
reglementes in einer Wohnzone befinden, wird im
Rahmen von Art. 126 der Weiterbestand zugesichert.
Eine Erneuerung oder eine angemessene Erweiterung
am selben Ort ist zulässig, sofern die Immissionen
zumutbar sind und durch die baulichen Massnahmen
nicht zunehmen.

Ziff. 12

2. Wohnzonen
W3 und W2

Art. 26

In der 3-geschossigen Wohnzone beträgt die Aus-
nützungsziffer 0,8. Es sind 3-geschossige Bauten
zulässig.

In der 2-geschossigen Wohnzone beträgt die Aus-
nützungsziffer 0,6. Es sind 2-geschossige Bauten
zulässig.

Es gilt die offene Bauweise.

Ziff. 13

3. Eigenheimzone
und Landhauszone

Art. 27

In der Eigenheimzone beträgt die Ausnützungsziffer
0,5. Es sind 2-geschossige Bauten zulässig.

In der Landhauszone beträgt die Ausnützungsziffer 0,4.
Es sind 2-geschossige Bauten zulässig.

Die Eigenheim- und die Landhauszone sind ausschliess-
lich für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern
bestimmt.

In einem bestehenden Gebäude dürfen mehr als 2 Woh-
nungen eingerichtet werden, wenn dadurch der Charak-
ter der Zone nicht beeinträchtigt wird.

Es gilt die offene Bauweise.

Ziff. 14

D. Schutzgebiete
1. Altstadtzone
a) Zweck und Inhalt

Art. 28

Die Altstadt und die weiteren in die Altstadtzone
einbezogenen Gebäude und Räume sind als Kulturdenk-
mäler von regionaler und überregionaler Bedeutung
in ihrer städtebaulichen Konzeption zu erhalten. Die

Schutzbestrebungen beziehen sich auf die Altstadt, die Räume Kirchgasse, Graben und Klosterplatz als städtebauliche Einheit, die Grösse und die Proportion der Häuser, die Dachformen, die massstäblichen Verhältnisse der Fassaden und deren Gliederung.

Grundsätzlich müssen Fassaden, Dächer, das Brandmauersystem sowie andere wertvolle Gebäudeteile erhalten bleiben.

Die Ausnützung ergibt sich aus der Einpassung der Gebäude in die bestehende Bebauung.

Eine Grünflächenziffer wird nicht festgelegt.

Ziff. 15

b) Ausnahmen

Art. 29

Ersatzbauten sind dort zulässig, wo die bestehende Bausubstanz nachweisbar nicht erhaltenswert ist und sie sich hinsichtlich Massstäblichkeit und Baustilmerkmale deutlich von der charakteristischen Altstadtbebauung unterscheidet.

Ersatzbauten müssen sich hinsichtlich Gestaltung, Material und Massstäblichkeit ins Altstadtbild einpassen.

Ziff. 16

c) Nutzungsarten

Art. 30

Im Bereich der Altstadtzone ist eine ausgewogene Nutzungsmischung erwünscht. Für Ersatz- und grössere

Umbauten kann ein Wohnflächenanteil bis zu 30% vorgeschrieben werden.

Grundsätzlich sind alle Nutzungsarten zulässig, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören und die erhaltenswerte Bausubstanz nicht beeinträchtigen.



Ziff. 17

2. Schutzzone

a) Zweck und Inhalt

Art. 31 .

Die Schutzzone dient der Erhaltung der Eigenart von Gebäuden und Gebäudegruppen, die einen wesentlichen Bestandteil des Stadtbildes darstellen.

Die Eigenart kann namentlich in der besonderen Qualität der Bauten, in der Dokumentation einer bestimmten Bauepoche, in der Gestaltung der einzelnen Gebäude oder der Aussenräume liegen.

Der Schutz bezieht sich auf die Fassaden, die Dächer, weitere erhaltenswerte Gebäudeteile sowie die Aussenräume.

Die Ausnützung ergibt sich aus der Einpassung der Gebäude in die bestehende Bebauung.

Eine Grünflächenziffer wird nicht festgelegt. Sie richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen.

Ziff. 18

b) Ausnahmen

Art. 32

Wo sich aus triftigen Gründen eine Erhaltung der bestehenden Bausubstanz nicht vertreten lässt, dürfen Altbauten oder Teile davon, unter Wahrung der entsprechenden örtlichen Gestaltungsmerkmale, durch Neubauten ersetzt werden.

Für grössere Bauvorhaben kann, insbesondere, wenn baureglementarische Vorschriften nicht eingehalten werden können, ein Gestaltungsplan verlangt werden.

Wo eine Erhaltung der bestehenden Bauten eine schwerwiegende Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstückes zur Folge hat, kann durch An- oder Ausbauten ein Ausgleich ermöglicht werden.

Neu- und Anbauten müssen gebührend auf die vorhandene schützenswerte Bausubstanz Rücksicht nehmen und dürfen diese in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigen.

Ziff. 19

c) Nutzungsart

Art. 33

Im Bereich der Schutzzone ist eine angemessene Nutzungsdurchmischung erwünscht. Bei Neu- und grösseren Umbauten kann ein Wohnflächenanteil bis zu 30% vorgeschrieben werden.

Grundsätzlich sind alle Nutzungsarten zulässig, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören und die erhaltenswerte Bausubstanz nicht beeinträchtigen.

Ziff. 20

3. Schongebiete

Art. 34

Gebiete, die sich durch besondere Gestaltungsmerkmale, wie Parzellierung, Gebäudeanordnung, Vorgarten usw. als typische Quartiere von Olten auszeichnen, sind in einem Richtplan aufzunehmen.

Zur Erhaltung dieser Einheit und Eigenart können für Neubauten besondere Vorschriften in einem Gestaltungsplan erlassen werden.

Ziff. 21

4. Grün- und Freihaltegebiete
a) Zweck und Inhalt

Art. 35

Die Grün- und Freihaltezonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen. Sie dienen dem Schutz wichtiger Landschaftsbereiche, der Gliederung des Siedlungsgebietes, der Erhaltung und Schaffung von Park- und Erholungsanlagen.

Kleinere Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie dem vorgesehenen Zweck der Zone dienen und diese in ihrer Wohlfahrtswirkung nicht beeinträchtigen.

Ziff. 22

b) Grünzone

Art. 36

Die Grünzone muss der Öffentlichkeit dauernd zugänglich sein.

Nutzungen, welche diese Zugänglichkeit dauernd einschränken, sind nicht zulässig.

Ziff. 23

c) Freihaltezone

Art. 37

Die Freihaltezone kann öffentlich oder privat genutzt werden, soweit diese Nutzung nicht dem Zweck der Zone widerspricht.

Ziff. 24

E. Gewerbe- und Industriezone
1. Gemeinsame Vorschriften

Art. 38

In der Gewerbe- und Industriezone kann die geschlossene Bauweise eingeführt werden.

Die Baukommission kann die Gebäudehöhe beschränken, wenn das Stadtbild gestört oder berechnigte nachbarliche Interessen verletzt werden.

Ein angemessener Teil der unüberbauten Grundstücksfläche ist zu begrünen. Dies gilt insbesondere für die Bauverbotszone entlang von öffentlichen Straßen sowie gegenüber angrenzenden Wohngebieten. Dort sind mit Vorzug Bäume zu pflanzen.

Ziff. 25

2. Gewerbezone

Art. 39

In der Gewerbezone sind nicht wesentlich störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe und betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.

Ziff. 26

3. Industriezone

Art. 40

In der Industriezone sind Industrie- und Gewerbebetriebe zulässig, und betriebsnotwendige Wohnungen nur, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

Ziff. 27

F. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 41

In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentliche und vorwiegend öffentlichen Zwecken dienende Bauten oder Anlagen erstellt werden.

Das Gebiet soll vom Gemeinwesen, für das es bestimmt ist, gütlich oder auf dem Wege der Enteignung erworben werden. Andernfalls kann der Eigentümer nach Ablauf von einer von ihm angesetzten Frist von 5 Jahren verlangen, dass sein Grundstück einer andern Zone zugeteilt wird. Bei einer solchen Aenderung des Zonenplanes ist für das wegfallende Gebiet angemessener Ersatz zu schaffen.

Im Zonenplan können Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen der Abtretungspflicht im Sinne von § 42 Baugesetz unterstellt werden. In diesem Fall gilt unter Vorbehalt der Bestimmungen über die materielle Enteignung § 41 Baugesetz sinngemäss.

Ziff. 28

G. Uebrigtes Gemeindegebiet

Art. 42

Das übrige Gemeindegebiet umfasst alle jene Gebiete, die voraussehbar für eine Ueberbauung nicht in Betracht fallen.

Nr. 85 - 103 unter Zonenverordnen.

Genehmigt vom Stadtrat am 13.3.1980

Vom Regierungsrat durch heutigen Beschluss Nr. **3531** genehmigt.

Solothurn, den **18. Nov. 1985**

Der Staatsschreiber:
Der Stellvertreter

Niklaus

