



EINWOHNERGEMEINDE OLTEN

KANTON SOLOTHURN



## UMZONUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN HÖHENSTRASSE OST

GB OLTEN NR. 5274

### SONDERBAUVORSCHRIFTEN

STADTRAT

BESCHLUSS ZUR PLANAUFLAGE AM : 2. AUGUST 1993

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM : 13. AUGUST 1993 BIS 13. SEPTEMBER 1993

GENEHMIGUNG : 6. DEZEMBER 1993

FÜR DIE RICHTIGKEIT  
OLTEN, DEN - 7. Jan. 1994



DER STADTPRÄSIDENT:

DER STADTSCHREIBER:

DER REGIERUNGSRAT:

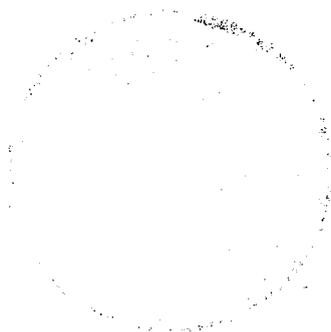
Vom Regierungsrat durch heutigen  
Beschluss Nr. 1512 genehmigt.

Solothurn, den 17. Mai 1994

Der Staatsschreiber:

Der Stellvertreter:





10-10-1911

1/2 2/3

"Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten erlässt, gestützt auf die §§ 14, 44, 45 und 133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 3.12.1978 (PBG) sowie § 1 Abs. 3 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV) und der Art. 5 Lit. c) und 14 des Baureglementes der Stadt Olten die nachstehenden Sonderbauvorschriften".

### 1. Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

### 2. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind gültig für den im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereich.

### 3. 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-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

### 4. Umzonung / Nutzung

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet wird von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W3 umgezont. In Anwendung von Art.15 Baureglement werden folgende Abweichungen von den Zonen- und Bauvorschriften vorgenommen: max. Geschoszahl 7, Erhöhung der Ausnützungsziffer um max. 20%, da die Anforderungen von Art. 79 Baureglement erfüllt sind.

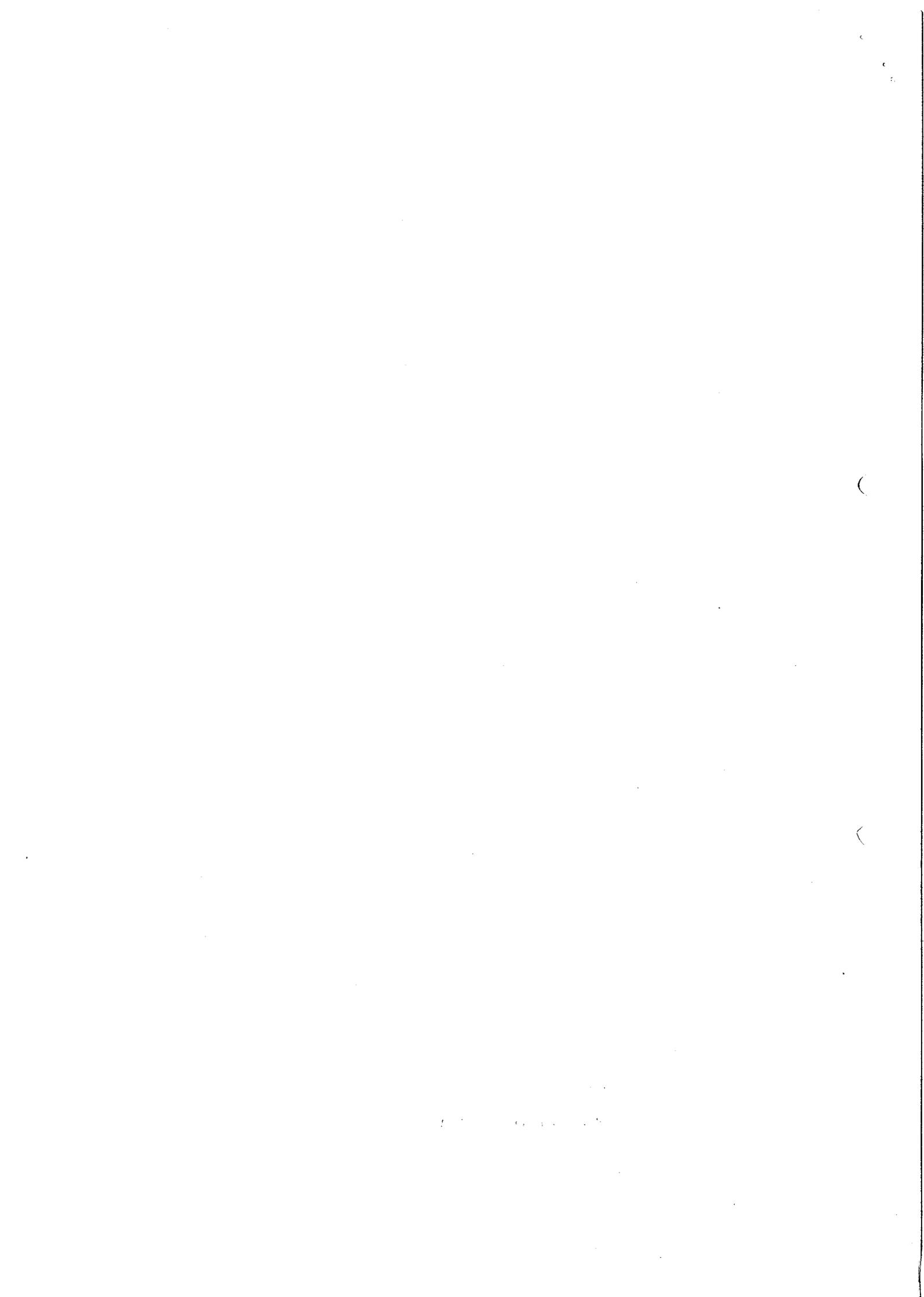
### 5. Ausnützung

Die im Plan ausgewiesene Bruttogeschossfläche von 1920 m<sup>2</sup> darf nicht überschritten werden.

### 6. Massvorschriften

Die im Plan festgehaltenen Geschosshöhen und Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden; die gerichtet eingezeichneten Vorbaulinien begrenzen den Bereich, innerhalb dessen Wintergärten, Balkone und Erker angeordnet werden können

Die im Plan gepunktet eingezeichneten Umgrenzungslinien bezeichnen den Bereich, innerhalb dessen das Gebäude verschoben oder kubisch leicht verändert werden kann.



## **7 Erschliessung**

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

## **8 Gemeinschaftsanlagen**

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Kinderspielräume und -Plätze und dgl. ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch einzutragen.

## **9. Abstellplätze**

Die erforderliche bzw. zulässige Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission festgelegt.

Es dürfen nur die Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden.

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

## **10. Lärmschutz**

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.86 (LSV) zugeteilt. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen zu ergreifen.

## **11. Aesthetik**

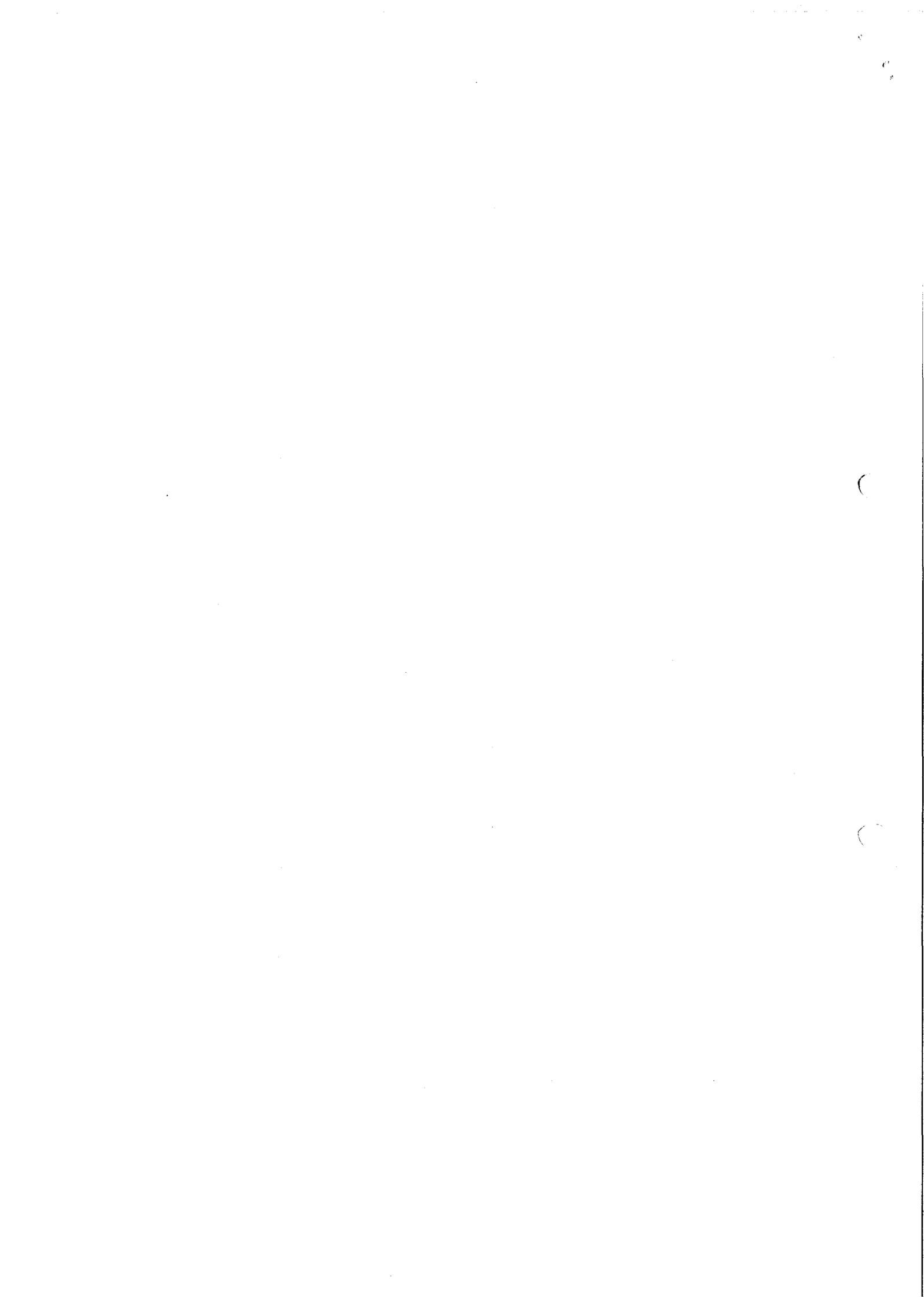
Gebäude und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

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

## **12. Umgebungsgestaltung**

Die Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission.

Die Anordnung der im Situationsplan festgelegten Baumbepflanzung ist sinn- gemäss verbindlich, die genaue Anzahl der Bäume ist im Baugesuchsverfahren festzulegen. Es sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.



**13. Ausnahmen**

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder städtebaulichen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

**14. Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

