



EINWOHNERGEMEINDE OLTEN

KANTON SOLOTHURN



GESTALTUNGSPLAN GEISSFLUHWEG

GB OLTEN NR. 3730

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

STADTRAT :

BESCHLUSS ZUR PLANAUFLAGE AM 16. MAI 1994

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM 20. MAI 1994 - 20. JUNI 1994

GENEHMIGUNG AM 4. Juli 1994

FÜR DIE RICHTIGKEIT
OLTEN, DEN 15. Juli 1994

DER STADTPRÄSIDENT: *W*

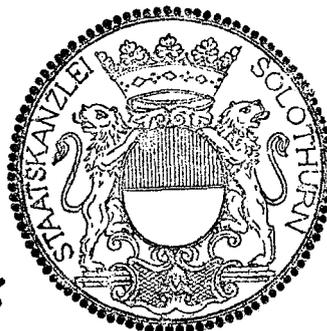
DER STADTSCHREIBER: *SU*

DER REGIERUNGSRAT:

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 2406 genehmigt.

Solothurn, den 16. AUG. 1994

Der Staatsschreiber:



[Faint, illegible text covering the majority of the page, possibly bleed-through from the reverse side.]

1944

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, ressourcenschonenden Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

2. Bestandteile

- Gestaltungsplan "Geissfluhweg GB Olten Nr. 3730
- Sonderbauvorschriften vom 29.4.1994

3. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan 1:500 mit Punkten umrandete Gebiet.

4. 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.

5. Nutzung

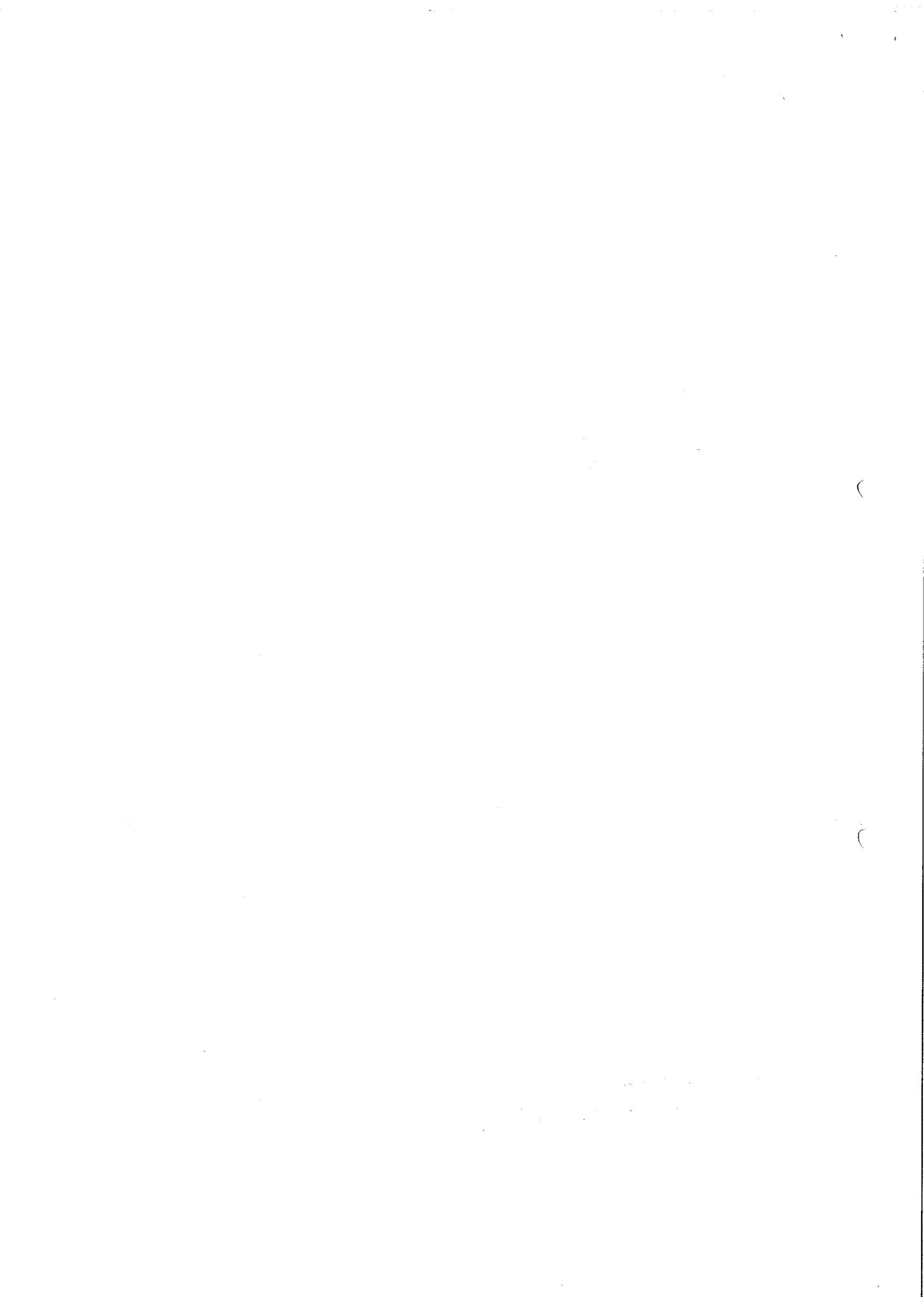
Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Wohnzone W3. Zugelassen sind Wohnnutzungen, Dienstleistungs- und Büronutzungen, nicht störende Gewerbebetriebe und gemeinschaftliche Bewohnernutzungen.

6. Ausnützung

Die Ausnützung ergibt sich aus den im Plan ersichtlichen maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschosshöhen.

7. Massvorschriften

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, den Massbeschränkungen und den zulässigen Geschosshöhen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von 8. und 9. - nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig, wenn dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan dadurch in seinen Grundzügen nicht verändert wird.



8. Dachlandschaft

Die Ausgestaltung der Dachlandschaft kann im Rahmen des Baugesuchs verändert werden, sofern Gebäudehöhe und Geschosszahl nicht erhöht werden.

9. Kleinbauten

Die Baubehörde kann private oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis zu 20 m² Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der üblichen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

10. Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Kinderspielflächen und dgl. ist zu dulden.

Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch einzutragen.

11. Abstellplätze

Die von der Baukommission im Baugesuchsverfahren gemäss § 42 KBV und Anhang IV festzulegende erforderliche bzw. zulässige Anzahl Parkplätze ist - aus Gründen des im kommunalen Baureglement verankerten Vorgartenschutzes und der bahnhofsnahen Lage - in Form einer Ersatzabgabe auszukufen oder der Nachweis einer Dienstbarkeit zur unbeschränkten Benützung von Autoabstellplätzen in einer nahegelegenen Parkierungsanlage beizubringen.

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

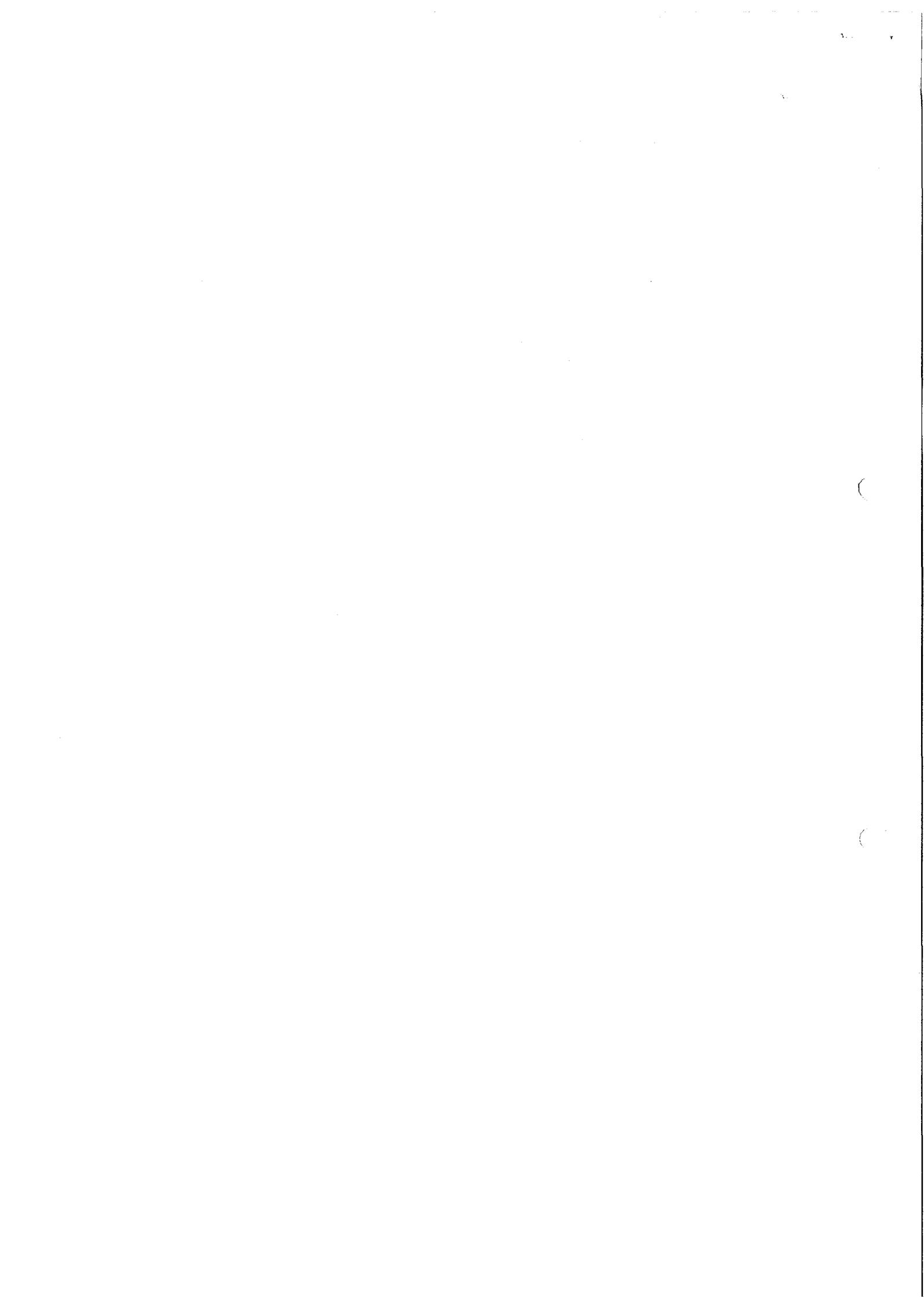
12. Lärmschutz

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 Immissionsgrenzwerte überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen zu ergreifen.

13. 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.



14. Umgebungsgestaltung

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

15. 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.

16. Inkrafttreten

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

