



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 8. August 1995

NR. 2077

OLTEN: Gestaltungsplan „Höhenstrasse Südost“ mit Bereinigung der Zonengrenze (Parzelle GB Nr. 5569) / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Höhenstrasse Südost“ mit Bereinigung der Zonengrenze (Parzelle GB Nr. 5569) zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Das im vorliegenden Plan erfasste Areal liegt gemäss Zonenplan (RRB Nr. 3531/18.11.1985) in der dreigeschossigen Wohnzone W3. Darauf soll eine Siedlung mit Geschosswohnungen realisiert werden. Eine Stadtentwicklungsstudie über das östliche Stadtrandgebiet vom Frühjahr 1994 zeigt die Bebauungsfelder und macht Bebauungsvorschläge. Diese Studie bildet zusammen mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Olten die Grundlagen zur Erarbeitung des Umzonungs-, Erschliessungs- und Gestaltungsplanes „Höhenstrasse Südost“. Im nordöstlichen Bereich des Areals wird die heute rechtsgültig ausgeschiedene Freihaltezone - sie diene der Trasseesicherung für eine spätere Südumfahrung - tangiert. In der Zwischenzeit ist der Anschluss Wilerfeld der Südumfahrung aus dem Verkehrsrichtplan OGG gestrichen worden. Die Freihaltezone hat aber auch städtebauliche Bedeutung. Eine kleine Korrektur der Zonengrenze durch einen flächengleichen Landabtausch erlaubt eine bessere Ueberbauungsstruktur und führt zu einer Entflechtung zwischen Bauzone und Freihaltezone.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 24. März bis zum 24. April 1995. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Stadtrat genehmigte den Gestaltungsplan mit Zonenbereinigung am 8. Mai 1995.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1. Der Gestaltungsplan „Höhenstrasse Südost“ mit Bereinigung der Zonengrenze (Parzelle GB Nr. 5569) der Einwohnergemeinde der Stadt Olten wird genehmigt.
- 3.2. Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.
- 3.3. Der Gestaltungsplan und die Bereinigung der Zonengrenze stehen vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Stadt hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

Kostenrechnung der EG der Stadt Olten:

Genehmigungsgebühr:	Fr.	2'500.--	(Kto. 2005-431.00)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(Kto. 2020-435.00)
		<hr/>	
	Fr.	2'523.--	
		=====	

Zahlungsart: Verrechnung im Kontokorrent Nr. 111.29

Staatsschreiber

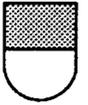
Dr. K. Renschler

- Bau-Departement (2) TS
- Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz [92GPHÖHEI]
- Amt für Umweltschutz
- Amt für Wasserwirtschaft
- Amt für Verkehr und Tiefbau
- Amtschreiberei Olten, Amthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Plansatz
- Finanzkontrolle
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
- Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plansatz
- Solothurnische Gebäudeversicherung
- Stadtpräsidium der EG der Stadt Olten, 4600 Olten, (mit Belastung im KK), (einschreiben)
- Stadtbauamt Olten, 4600 Olten, mit 4 gen. Plansätzen
- Staatskanzlei (**Amtsblatt; Einwohnergemeinde Olten: Genehmigung Gestaltungsplan „Höhenstrasse Südost“ mit Bereinigung der Zonengrenze (Parzelle GB Nr. 5569)**)



EINWOHNERGEMEINDE OLTEN

KANTON SOLOTHURN



GESTALTUNGSPLAN HÖHENSTRASSE SÜDOST MIT BEREINIGUNG DER ZONENGRENZE

GB OLTEN NR. 5569

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

STADTRAT

BESCHLUSS ZUR PLANAUFLAGE AM : 13. MÄRZ 1995

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM : 24. MÄRZ - 24. APRIL 1995

GENEHMIGUNG AM :

8. Mai 1995

FÜR DIE RICHTIGKEIT
OLTEN, DEN 12. Mai 1995



DER STADTPRÄSIDENT:

DER STADTSCHREIBER:

DER REGIERUNGSRAT:

Nr. 2077 vom 08.08.1995

Staatschreiber



Dr. K. Fehrschne

7887.80.85 msw ffcs .1.0

2000.000 1.00

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 "Höhenstrasse Südost mit Bereinigung der Zonengrenze"
GB Olten Nr. 879
- Sonderbauvorschriften vom 15.3.1995

3. Geltungsbereich

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

4. Bereinigung der Zonengrenze

Die im Situationsplan 1 : 500 gestrichelt eingetragene Zonengrenze Wohnzone W3 - Freihaltezone wird im Perimeterbereich durch einen flächengleichen Abtausch korrigiert.

5. Stellung zur Bauordnung

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

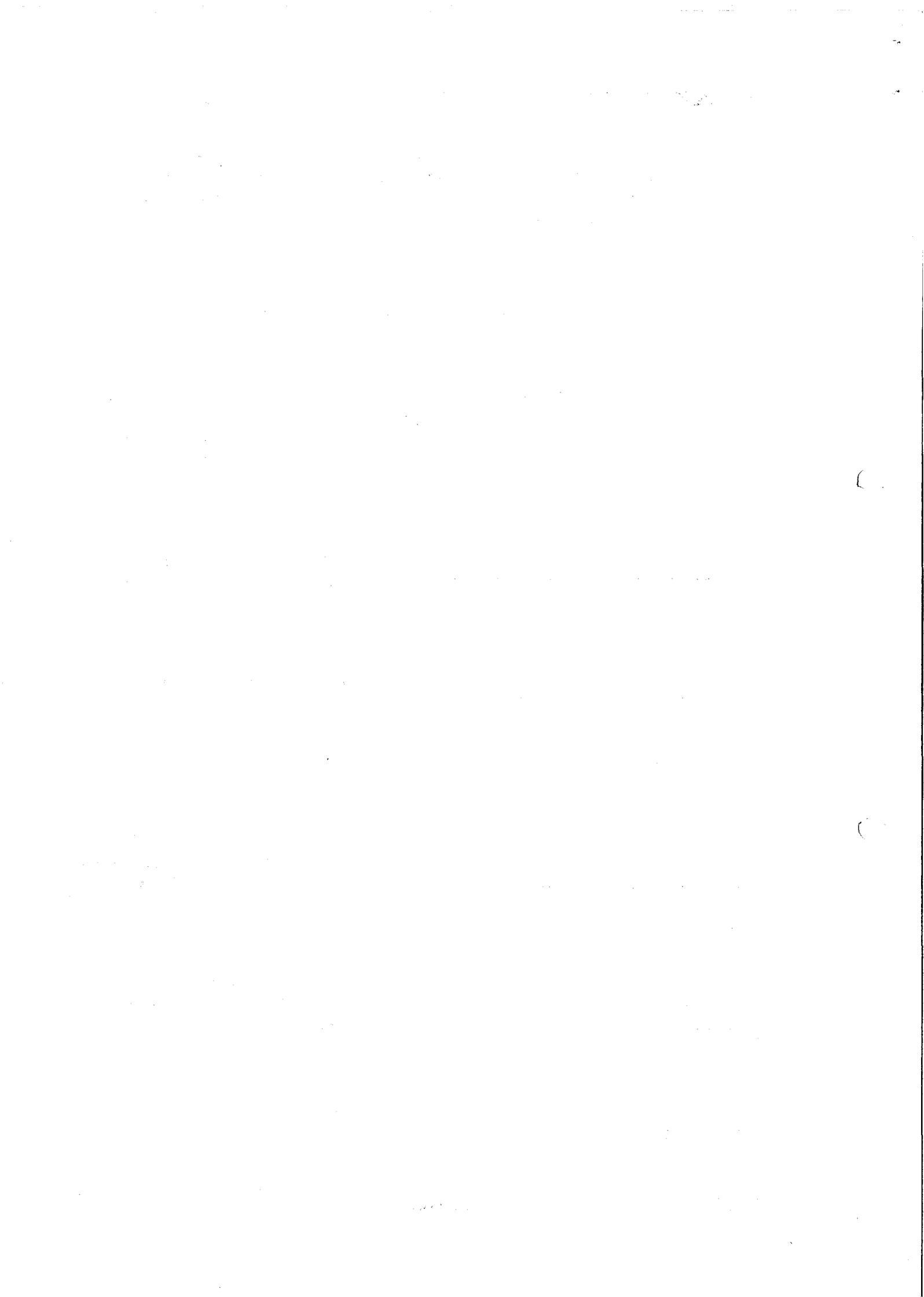
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

6. Nutzung

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

7. Ausnützung

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



8. 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 9. und 10. - 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.

Gestützt auf § 20 KBV wird aufgrund der besonderen topographischen Verhältnisse und zur besseren Umgebungsgestaltung die max. zulässige Gebäudehöhe für die Blöcke A, B und C um 70 cm erhöht (vgl. Schnitt B-B).

9. Dachlandschaft

Die Ausgestaltung der Dachlandschaft kann im Rahmen des Baugesuchs verändert werden, sofern Gebäudehöhe und Geschosshöhe nicht erhöht werden. Die einzelnen Gebäudetypen haben aber eine einheitliche Dachgestaltung und Materialisierung aufzuweisen.

10. 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.

11. Erschliessung

Die Fahrverkehrrerschliessung 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.

12. 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.

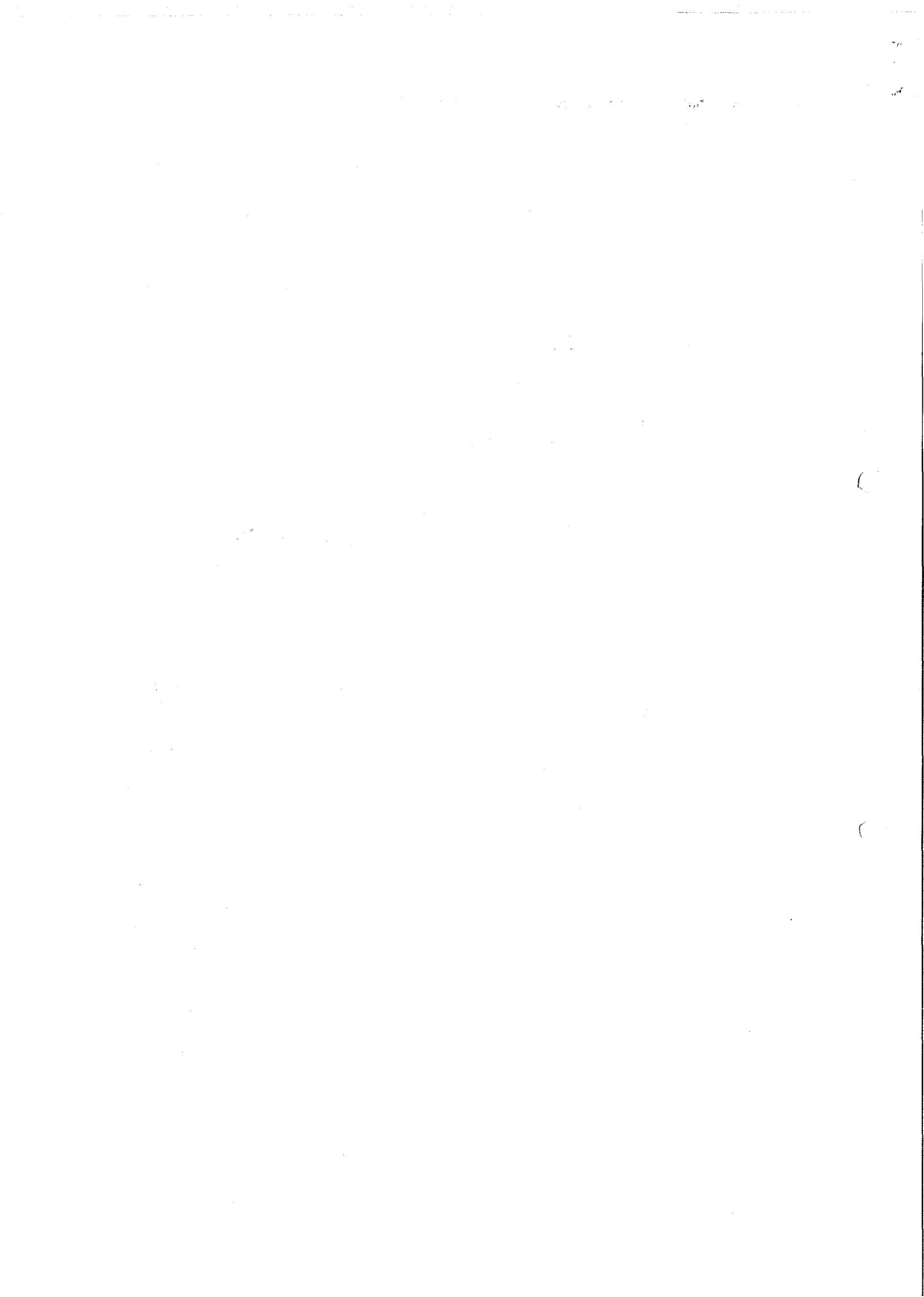
13. Entsorgung

Die im Plan festgelegten Containerplätze für die zentrale Kehrichtentsorgung ist so auszugestalten, dass keine unzumutbaren Emissionen entstehen.

Ein geeigneter Standort für eine Anlage zur Kompostierung von organischem Material ist vorzusehen.

14. Abstellplätze

Die in den Plänen eingetragenen Abstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Die definitiv 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 gedeckte Abstellflächen sichergestellt werden.

15. 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.

16. 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.

17. Umgebungsgestaltung

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

Die Bedeutung der Aussenraumgestaltung ist angesichts der hohen Ausnützung sehr gross. Es sind auf ausgewogene Proportionen der einzelnen Räume durch Schichtung mit Hecken und hochstämmigen Bäumen zu achten.

Die Anordnung der im Situationsplan entlang der Höhenstrasse festgelegten Baumbepflanzung ist sinngemäss verbindlich; die genaue Anzahl der Bäume ist im Baugesuchsverfahren festzulegen. Es sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

18. 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.

19. Inkrafttreten

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

Handwritten text at the bottom of the page, possibly a signature or date.