



EINWOHNERGEMEINDE OLTEN

KANTON SOLOTHURN



UMZONUNGS - , ERSCHLIESSUNGS - UND GESTALTUNGSPLAN KÄPPELISTRASSE WEST

GB OLTEN NRN. 4194 UND 3790

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

STADTRAT

BESCHLUSS ZUR PLANAUFLAGE AM : 11. Sept. 1995

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM : 29. Sept. - 30 Okt. 1995

GENEHMIGUNG AM : 18. Dez. 1995

FÜR DIE RICHTIGKEIT
OLTEN, DEN 28. März 1996



DER STADTPRÄSIDENT:

DER STADTSCHREIBER:

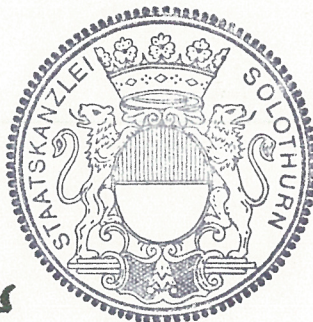
DER REGIERUNGSRAT:

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 1166 genehmigt.

Solothurn, den 7. Mai 1996

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrschuler



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

- Umzonungs-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Käppelistrasse West"
GB Olten Nrn. 4194 und 3790
- Sonderbauvorschriften vom 24.7.1995

3. Geltungsbereich

Der Umzonungs-, Erschliessungs- und 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. Umzonung / Nutzung

Das im Situationsplan 1 : 500 mit einem Punktraster gekennzeichnete Gebiet wird in die Wohnzone W3 umgezont. Es handelt sich um das vom Gestaltungsplan erfasste und gemäss Zonenplan in der zweigeschossigen Mischzone liegende Gebiet sowie die teils in der zweigeschossigen Wohnzone und teils in der Freihaltezone liegende Parzelle GB Olten Nr 3790.

Zugelassen sind Wohnnutzungen, Dienstleistungs- und Büronutzungen für stille Berufstätigkeit, nicht störende Gewerbebetriebe und gemeinschaftliche Bewohnernutzungen.

Die im Situationsplan 1 : 500 bezeichnete bestehende Liegenschaft GB Nr. 3790 darf im Rahmen der Zonenvorschriften der Wohnzone W3 (Art. 26 BauR) erneuert und teilweise geändert werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

6. Ausnützung

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

Ordnung
RK 2.2
RF 2.2

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 Geschosshöhe nicht erhöht werden. Die einzelnen Gebäudetypen haben aber eine einheitliche Dachgestaltung und Materialisierung aufzuweisen.

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. 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.

11. Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, 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.

12. Entsorgung

Die im Plan festgelegten Containerplätze für die zentrale Kehrichtentsorgung sind so auszugestalten, dass keine unzumutbaren Emissionen entstehen. Ein geeigneter Standort für eine Anlage zur Kompostierung von organischem Material ist vorzusehen.

13. 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 entsprechende oberirdische gedeckte Abstellflächen sichergestellt werden.

14. Lärmschutz

Der Bereich des vom Gestaltungsplan erfassten Baugebietes 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.

15. 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.

16. Umgebungsgestaltung

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

Der Aussenraumgestaltung ist die entsprechende Bedeutung beizumessen.

Die Anordnung der im Situationsplan 1 : 500 festgelegten Baumbepflanzung ist sinngemäss verbindlich, die genaue Anzahl der Bäume ist im Baugesuchsverfahren festzulegen. Es sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

17. 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.