

Einwohnergemeinde Olten

Kanton Solothurn

**Gestaltungs - und Erschliessungsplan
Ruttigerweg**

GB Olten Nrn. 5272.1, 5272.2

Sonderbauvorschriften

Bereinigte Version auf Grund des Entscheides des Verwaltungsgerichts vom 3. Sept. 2001

Stadtrat:

Beschluss zur Planauflage am 26. Juni 2000

Öffentliche Planauflage vom 30. Juni bis 31. Juli 2000

Genehmigung am 18. September 2000

Für die Richtigkeit

Olten, den 13. NOV. 2001

Der Stadtpräsident:

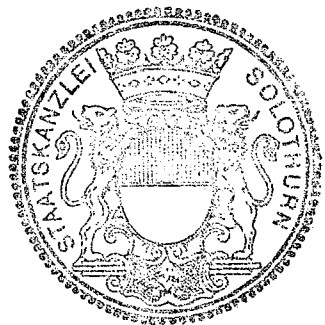


Der Stadtschreiber:

Der Regierungsrat:

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. **742** genehmigt.Solothurn, den 3. APRIL 20 01

Staatsschreiber:



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 die Zonenenvorschriften Kleinholz, RRB 700 vom 25. März 1997, die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungs- und Erschliessungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten, ressourcenschonenden Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

§ 2 Bestandteile

Plan Nr.1: Situation, Untergeschosse, 1:500, vom 29.6.2000
Plan Nr.2: Schnitte A-A, B-B, 1:500, vom 29.6.2000
Sonderbauvorschriften vom 8.11.2001

§ 3 Geltungsbereich

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

§ 4 Stellung zur Bauordnung

¹ Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Zonenvorschriften Kleinholz, die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

² Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan und die Sonderbauvorschriften sind öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

§ 5 Nutzung

Zugelassen sind Wohnnutzungen, Dienstleistungs- und Büronutzungen für stille Berufstätigkeit.

§ 6 Ausnützung

¹ Die Ausnützungsziffer im gesamten Geltungsbereich beträgt im maximum 0.77.

² Innerhalb der Hausbaulinie können Wintergärten sowie Balkone erstellt werden, die teilweise oder ganz verglast sind.

§ 7 Massvorschriften

¹ Innerhalb der Hausbaulinien können die Gebäudevolumen verschoben und grundrissmässig verändert werden, sofern dadurch die unter § 6 erwähnte Bruttogeschossfläche pro Gebäude nicht wesentlich verändert wird.

² Das Ausmass der unterirdischen Bauten ist richtungsweisend.

§ 8 Dachlandschaft

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

§ 9 Freiraumgestaltung

¹ Die Freiraumgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission.

² Für die Freiraumgestaltung ist das beiliegende Grünraumkonzept Kleinholz massgebend. Das Grünraumkonzept ist integrierender Bestandteil des Gestaltungs- und Erschliessungsplanes.

³ Im gesamten Freiraum können Flächen für Kinderspielplätze ausgebildet werden.

⁴ Der Freiraumgestaltung ist die entsprechende Bedeutung beizumessen.

§ 10 Aesthetik

¹ 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.

² Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Fassadenpläne, welche Aufschluss über die verwendeten Materialien geben müssen, sind rechtzeitig der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen.

§ 11 Erschliessung

¹ Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Plan bezeichneten Flächen zulässig.

² 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 Wohnstrassen

Die qualitativen Anforderungen für die Ausführung der Wohnstrassen bestimmt das Stadtbauamt Olten.

§ 13 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Velounterstände, Kinderspielräume und -plätze und dgl. durch die EigentümerInnen und MieterInnen ist zu dulden.

§ 14 Entsorgung

¹ Die im Plan festgelegten Containerplätze für die zentrale Kehrrichtentsorgung sind so auszugestalten, dass keine unzumutbaren Emissionen entstehen.

² Es ist ein geeigneter Standort für eine Anlage zur Kompostierung von organischem Material vorzusehen.

§ 15 Abstellplätze

¹ Die in den Plänen eingetragenen maximal zulässigen 140 unterirdischen Abstellplätze und die höchstens 29 Besucherparkplätze sind in der Anordnung sinngemäss verbindlich. Die definitiv erforderliche bzw. zulässige Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission festgelegt und richtet sich nach § 42 KBV.

² Es dürfen nur die Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden.

³ Für Mopeds, Velos und Kinderwagen müssen der Nutzung und Grösse des Bauvorhabens entsprechende an geeigneten Lagen oberirdische gedeckte Abstellflächen sichergestellt werden.

§ 16 Lärmschutz

¹ Im Gebiet des Gestaltungsplanes ist der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe II einzuhalten.

² Lärmschutzmassnahmen am Gebäude F garantieren eine Lärmbelastung unter dem Grenzwert bei jedem lärmempfindlichen Raum bei mindestens einem Fenster zum Öffnen. In der Regel erfolgt dieser Lärmschutz mit einem Erker an der Ostfassade, welche an der nach Norden zugewandten Seite eine Lüftungsmöglichkeit aufweist. Diese Massnahmen können überprüft werden, wenn im Zeitpunkt der Baubewilligung für dieses Gebäude bereits eine Überbauung südlich davon realisiert wurde.

³ Sektor 1 und Sektor 2 können in einzelnen Etappen realisiert werden. Die Gebäude C für Sektor 1 und G für Sektor 2 sind jeweils als erstes Gebäude zu realisieren.

⁴ Bei Verkürzungen der Gebäudelänge von mehr als 1.0 m sowie bei Verringerung der Gebäudehöhe von mehr als 50 cm der Gebäude C oder G ist mit einem Lärmnachweis zu belegen, dass der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe II weiterhin eingehalten werden kann.

⁵ Änderungen bei den Lärmschutzmassnahmen am Gebäude F (Massnahmen oder Grundrisse) sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens möglich. Mit einem Lärmnachweis ist zu belegen, dass der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe II weiterhin eingehalten werden kann.

§ 17 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohngygienischen 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.

§ 18 Inkrafttreten

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

C

C