

Einwohnergemeinde Olten

Kanton Solothurn

---

**Gestaltungs - und Erschliessungsplan  
Altmatt**

---

GB Olten Nrn. 266, 2148, 3510

**Sonderbauvorschriften**

Stadtrat:

Beschluss zur Planaufgabe am 17. 11. 2003

Öffentliche Planaufgabe vom 21.11.2003 - 22.12.2003

Genehmigung am 12.1.2004

Für die Richtigkeit  
Olten, den 16. JAN. 2004

Der Stadtpräsident:

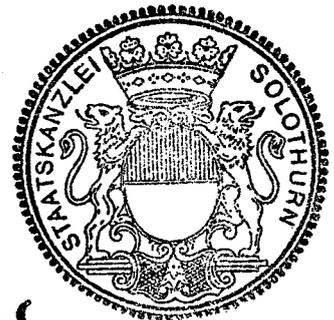
Der Stadtschreiber:

Der Regierungsrat:

Vom Regierungsrat durch heutigen  
Beschluss Nr. 584 genehmigt.

Solothurn, den 23. März 2004

Staatsschreiber:



(

(



131  
4-1-1971

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 des Baureglementes der Stadt Olten die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

#### **<sup>1</sup> Zweck**

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

#### **<sup>2</sup> Bestandteile**

- Plan Situation, Sockelgeschoss, Schnitte, M 1:500, vom 30. 10. 2003
- Sonderbauvorschriften vom 3. 11. 2003

#### **<sup>3</sup> Geltungsbereich**

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan strichpunktiert umrandete Gebiet.

#### **<sup>4</sup> Stellung zur Bauordnung**

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

<sup>2</sup> Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan und die Sonderbauvorschriften sind öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

<sup>3</sup> Wird der Gestaltungs- und Erschliessungsplan aufgehoben, gelten die dannzumaligen Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes der Stadt Olten.

#### **<sup>5</sup> Nutzung**

<sup>1</sup> Das vom Gestaltungs- und Erschliessungsplan erfasste Gebiet liegt in der dreigeschossigen Mischzone. Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören. Art und Mass der Nutzungen sind im Plan festgelegt.

<sup>2</sup> Nicht zugelassen sind Betriebe, die vorwiegend Waren und Güter lagern oder verteilen und bei denen die Lagerfläche gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegt, wie Lagerhäuser, Verteilzentren etc.

#### **<sup>6</sup> Ausnützung**

<sup>1</sup> Die Ausnützung ergibt sich aus den im Plan ersichtlichen maximalen Gebäudegrundflächen und Geschossezahlen. Die maximale Bruttogeschossfläche pro Gebäude ist im Plan festgelegt.

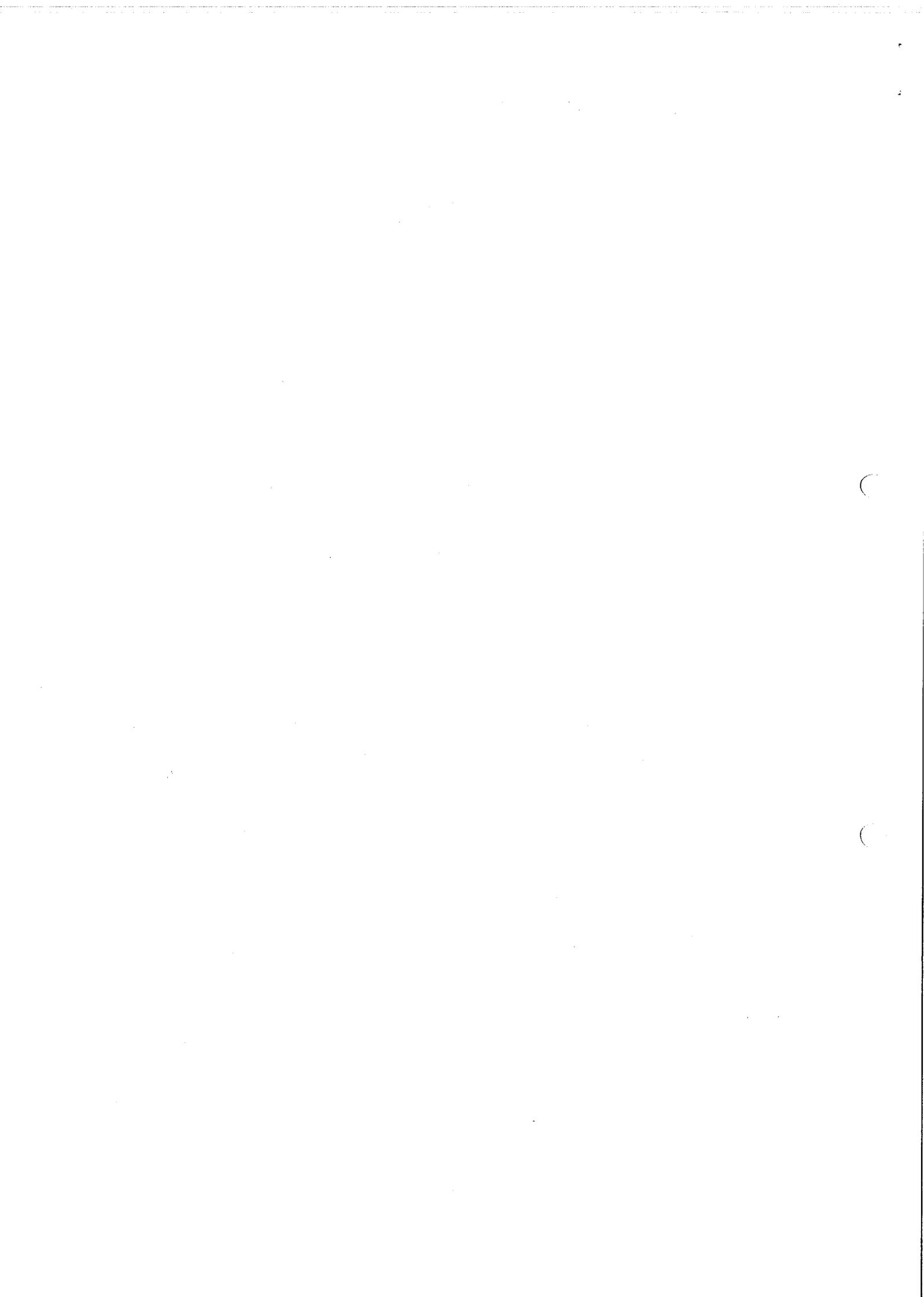
<sup>2</sup> Innerhalb der Balkonzone können Wintergärten, Terrassen oder Balkone erstellt werden, die teilweise oder ganz verglast sind.

#### **<sup>7</sup> Massvorschriften**

<sup>1</sup> Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, den Massbeschränkungen und den zulässigen Geschossezahlen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von <sup>8</sup> Kleinbauten- nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig, wenn dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Gestaltungsplan in seinen Grundzügen nicht verändert wird.

<sup>2</sup> Innerhalb der Hausbaulinie können die Gebäudevolumen verschoben und im Grundriss verändert werden sofern dadurch die unter <sup>6</sup> Ausnützung erwähnte Bruttogeschossfläche pro Gebäude nicht verändert wird.

<sup>3</sup> Die Lage und das Ausmass der unterirdischen Bauten sind unter Berücksichtigung von § 22 KBV richtungsweisend.



**8 Kleinbauten**

Die Baubehörde kann öffentlich oder allgemein zugängliche eingeschossige Kleinbauten bis 25 m<sup>2</sup> Grundfläche im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

**9 Dachlandschaft**

Die Ausgestaltung der Dachlandschaft kann im Rahmen des Baugesuchs verändert werden, sofern Gebäudehöhe und Geschosszahl nicht erhöht werden. Die Flachdächer Hauptgebäude A und B sind extensiv zu begrünen.

**10 Etappierung**

Der Gestaltungsplan kann in Etappen realisiert werden. Die einzelnen Etappen müssen für sich allein und unabhängig von der Realisierung weiterer Etappen eine überzeugende Lösung darstellen.

**11 Erschliessung**

<sup>1</sup> Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.

<sup>2</sup> 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, Grünflächen, Velounterstände, Kinderspielräume und -plätze etc. durch die EigentümerInnen und MieterInnen ist zu dulden.

**13 Parkierung**

<sup>1</sup> Die in den Plänen eingetragenen unterirdischen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Die definitive Anzahl wird im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission festgelegt und richtet sich nach § 42 KBV. Die Anzahl Pflichtparkplätze betragen für Wohnnutzung 100% des Grenzbedarfes und für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung 70% des Grenzbedarfes. Es sind höchstens 52 unter- und oberirdische Autoabstellplätze möglich.

<sup>2</sup> Für Velos und Mopeds müssen der Nutzung und Grösse des Bauvorhabens angepasste ebenerdig zugängliche gedeckte Abstellflächen sichergestellt werden. Grundlage für die Bedarfsermittlung für die verschiedenen Nutzungen ist die VSS Norm 640065, Kapitel C. Für die kommunalen Verhältnisse ist Stufe C anzuwenden.

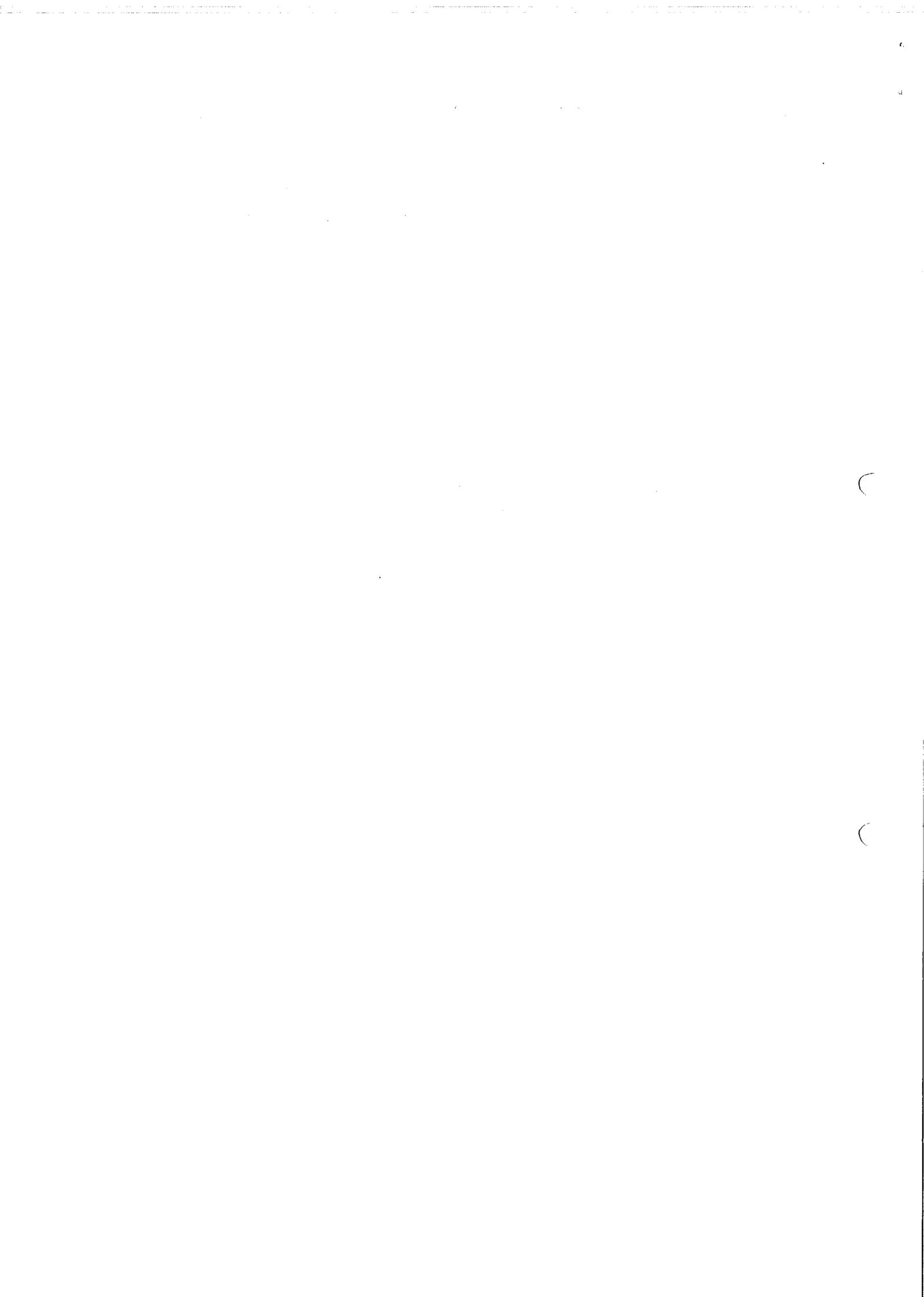
**14 Lärmschutz**

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 25.1.1999 der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Mit der Baueingabe ist nachzuweisen, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte für Strassenlärm in den offenen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können.

**15 Aesthetik**

<sup>1</sup> Gebäude und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

<sup>2</sup> Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Fassadenpläne, welche Aufschluss über die verwendeten Materialien und Farbwahl geben müssen, sind rechtzeitig der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen. Es wird Wert auf gestalterische Qualität gelegt.



**16 Freiraumgestaltung**

- <sup>1</sup> Die im Situationsplan M 1: 500 dargestellte Freiraumgestaltung ist sinngemäss verbindlich.
- <sup>2</sup> Der gesamten Freiraum, ausser der Fahrbereich, sind für Kinderspielflächen vorgesehen.
- <sup>3</sup> Die definitive Freiraumgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission. Angesicht der hohen Ausnützung ist der Freiraumgestaltung die entsprechende Beachtung zu schenken.

**17 Gewässerschutz**

Innerhalb Gestaltungsplanperimeters ist das Trennsystem anzuwenden. Bei Flachdächern sind Rückhaltmassnahmen vorzusehen. Die Restwassermenge des Meteorwassers ist versickern zu lassen. Ist das nicht oder nur teilweise möglich, ist das übrig bleibende Meteorwasser abzuleiten.

**18 Altlasten**

Das im Gestaltungsplan erfasste Areal ist ein belasteter Standort. Bei Bauvorhaben ist gemäss § 12 der kantonalen Verordnung über die Abfälle (KAV) vorzugehen. Insbesondere darf eine Baubewilligung erst erteilt werden, wenn ein vom Amt für Umwelt genehmigtes Entsorgungskonzept vorliegt.

**19 Vereinbarungen**

Vor Erteilung der Baubewilligung muss die Vereinbarungen betreffend Abtausch des Strassenareals Altmattweg vorliegen.

**20 Ausnahmen**

Die Baubehörde 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.

**21 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

