

Einwohnergemeinde Olten

Kanton Solothurn

**Gestaltungs - und Erschliessungsplan
Fustlig Ost**

GB Olten Nr. 877

Sonderbauvorschriften

Stadtrat:

Beschluss zur Planaufgabe am 23. Januar 2006

Öffentliche Planaufgabe vom 3. Februar - 6. März 2006

Genehmigung am 10. April 2006

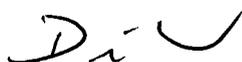
Für die Richtigkeit

Olten, den 26. APR. 2006

Der Stadtpräsident:



Der Stadtschreiber:

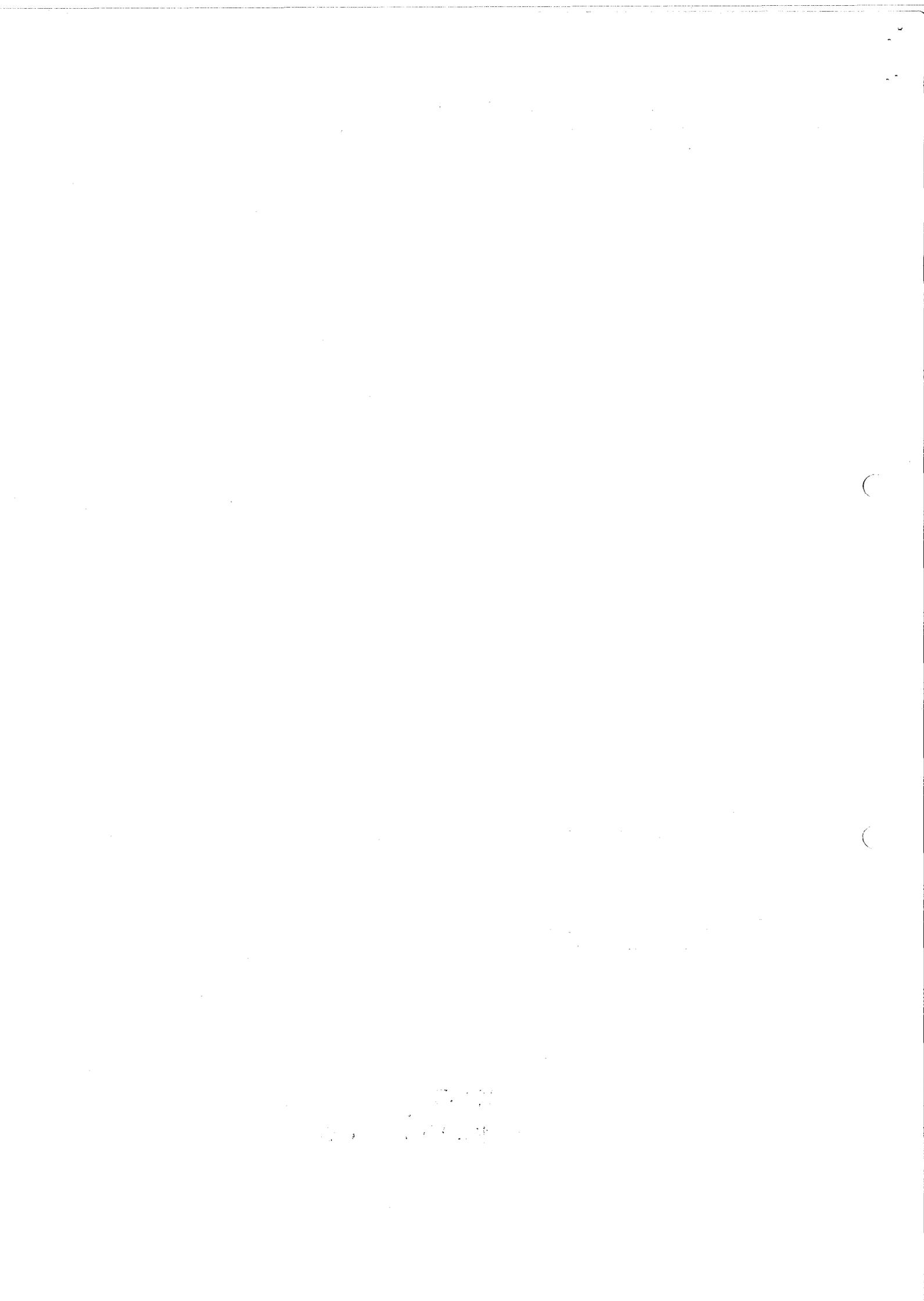


Der Regierungsrat:

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 1105 genehmigt.Solothurn, den 13. JUNI 2006

Stadtschreiber:





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.

¹ **Zweck**

Ausgehend vom planerischen Leitbild der Stadt Olten, das unter anderem die bauliche Entwicklung der peripheren Quartiere in urban gewachsenen Siedlungsräumen erwähnt, sollen Wohngebäude mit hohem planerischem Freiheitsgrad in einer lockeren Bebauungsstruktur entstehen. Das Areal gilt als Entwicklungsgebiet mit grösseren Wohnbaulandreserven. Ein Ziel ist, der Nachfrage nach qualitativ und architektonisch hoch stehendem Wohnraum zu entsprechen.

Das vorliegende Überbauungskonzept basiert auf folgenden Grundprinzipien:

1. Das Gebiet Fustligfeld Ost wird hälftig je als Wohnbaugelände und als von Bauten frei zu haltendes Gebiet (Freihaltezone) ausgetrennt.
2. Die Stadtperipherie wird mit dem südlichen Baufeld präzise definiert und fasst gleichzeitig die offene Landschaftskammer zum Waldsaum des Säliwaldes.
3. Der Bauernhof mit seinem typischen Vorgarten zum Fustligweg und der südliche Teil des Obstgartens werden erhalten.
4. Der Fustligweg wird als wichtige Fuss- und Radwegverbindung ins Naherholungsgebiet beibehalten.
5. Die neue Erschliessungsstrasse mit den Zufahrtswegen gewährt eine rationelle Erschliessung und ermöglicht eine etappenweise Realisation.
6. Durch Einzelbauten innerhalb eines Baufeldes entsteht eine «feinkörnige» Siedlungsstruktur.

² **Bestandteile**

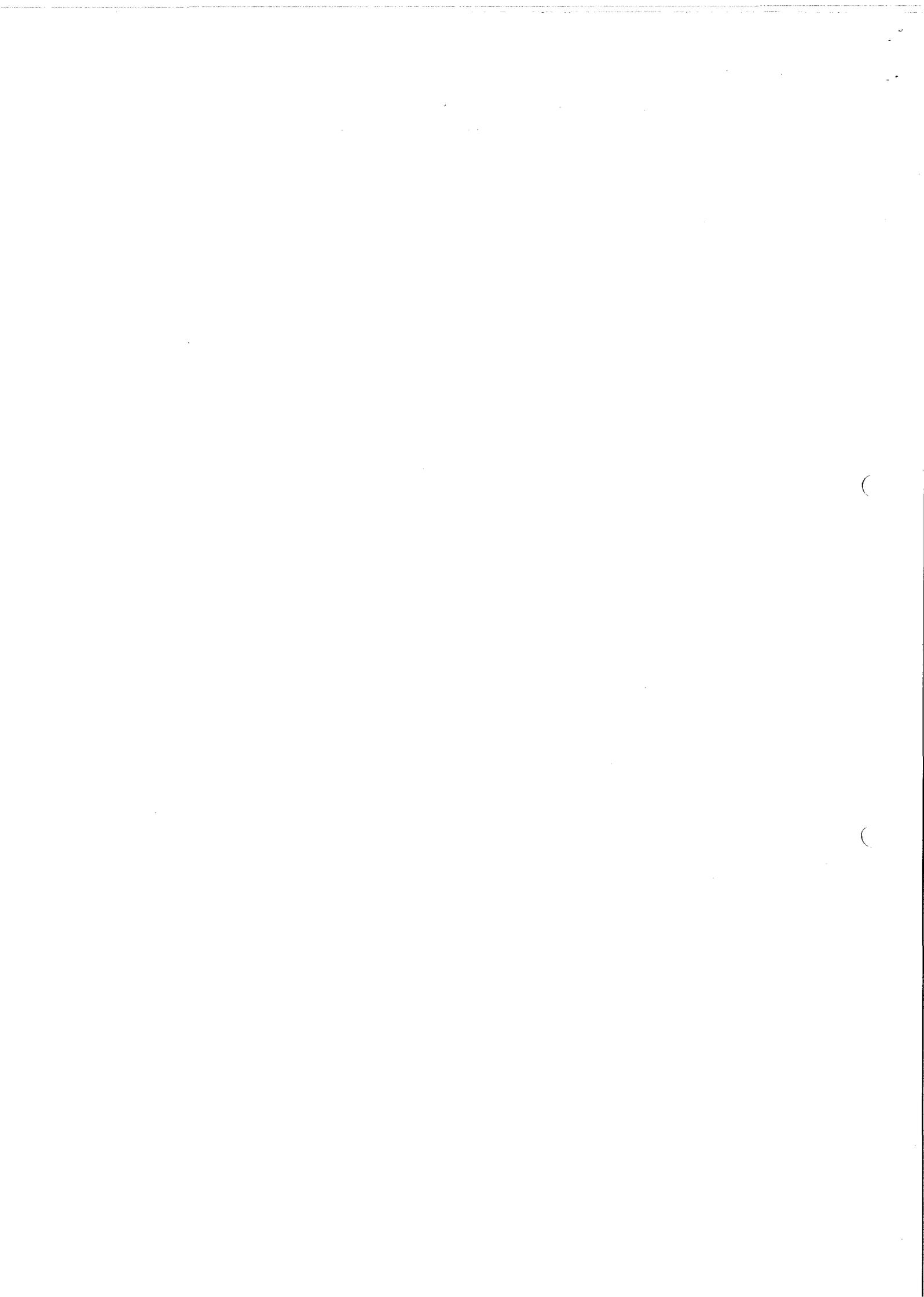
- Zonen- und Erschliessungsplan 1:2500; Gestaltungsplan, Situation, Schnitte 1:500, vom 24.3.2006
- Sonderbauvorschriften vom 23.11.2005

³ **Geltungsbereich**

Der Teilzonenplan, Gestaltungs- und Erschliessungsplan und die Sonderbauvorschriften betreffen das in den Plänen als Geltungsbereich bezeichnete Gebiet.

⁴ **Stellung zur Bauordnung**

- ¹ Das Planungsgebiet wird der Eigenheimzone bzw. Wohnzone W2 / 0.5 und der Freihaltezone F zugeteilt
- ² Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- ³ Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan und die Sonderbauvorschriften sind öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
- ⁴ Wird der Gestaltungs- und Erschliessungsplan aufgehoben, gelten die dazumaligen Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes der Stadt Olten.



5 Nutzung

1 Baufelder 1 – 6

Wohnbauten wie Einfamilienhäuser, Doppel­einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Geschosswohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

2 Baufeld 7

Gedeckte Abstellplätze für Autos und Zweiräder, geschlossene Garagen, Geräteräume und haustechnische Räume.

3 Für das Baufeld 7 sind im Baubewilligungsverfahren folgende Auflagen zu erfüllen:

Bei der Erstellung des Projektes im Leitungsbereich der bestehenden Freileitung muss der Betriebsinhaber der Leitung die notwendigen Massnahmen zum Schutz der Handwerker anordnen und ihre Einhaltung überwachen.

In der Überführungsspannweite dürfen die Leiter keine Verbindungen aufweisen.

Fest montierte Metallkonstruktionen im Leitungsbereich wie Einzäunungen, Ballfangnetze oder Klettergerüste sind zu erden. Die Konstruktionen und Erdungen dürfen nicht durch den Bereich der Masterdung geführt werden.

Wo notwendig, sind die metallenen Konstruktionsteile und die Inneneinrichtung eines Gebäudes im Leitungsbereich zu erden.

4 Baufeld 8 (best. Bauernhaus mit Nebenbauten)

Wohnnutzung und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

6 Ausnützung

Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt in den Baufeldern 1 und 2 je 1050 m², in den Baufeldern 3, 4 und 5 je 1100 m², im Baufeld 6 1700 m², im Baufeld 7 500 m² und im Baufeld 8 500 m².

7 Massvorschriften

1 Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, den unten stehenden Massvorschriften und den zulässigen Geschos­szahlen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von § 8 und § 9 - nicht überschritten werden.

2 Attikageschosse sind nicht zugelassen.

3 Baufelder 1 –5

Mindestens 3, höchstens 6 3-geschossige Hauptbauten.

Maximale Gebäudelänge der Hauptbauten 21.00 m. Das Sockelgeschoss ist auf der gesamten Baufeldlänge möglich.

Minimale Hauptgebäudeabstände:

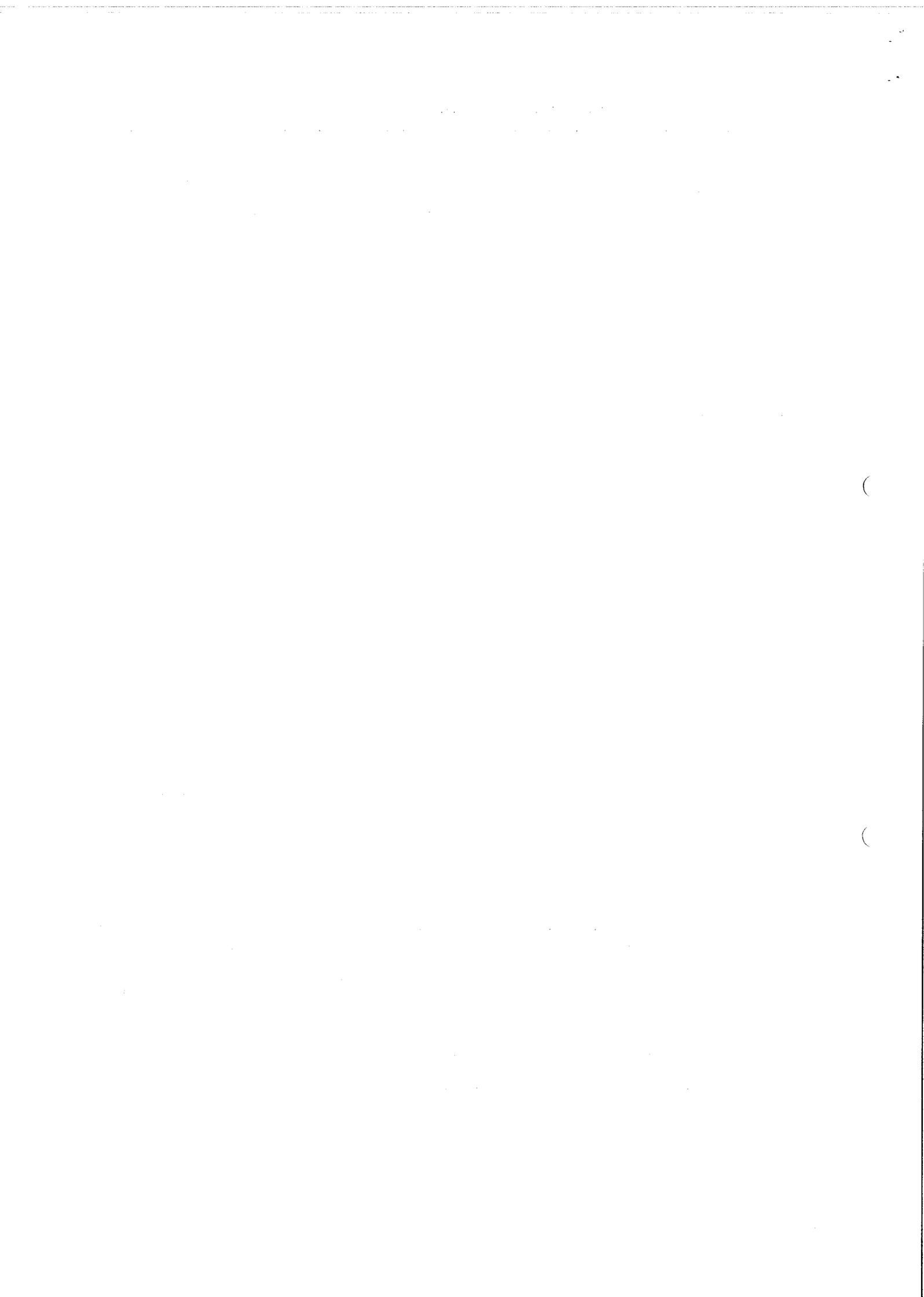
Bei 3 Hauptbauten 8.50 m

Bei 4 Hauptbauten 6.50 m

Bei 5 Hauptbauten 5.00 m

Bei 6 Hauptbauten 4.50 m

Maximaler Hauptgebäudeabstand 12.00 m. Der Abstand der Hauptgebäude zum öffentlichen Strassenareal beträgt höchstens 4.00 m. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9.50 m.



⁴ **Baufeld 6**

Mindestens 4, höchstens 9 3-geschossige Hauptbauten.

Maximale Gebäudelänge der Hauptbauten 30.00 m. Das Sockelgeschoss ist auf der gesamten Baufeldlänge möglich.

Minimale Hauptgebäudeabstände:

Bei 4 Hauptbauten	8.50 m
Bei 5 Hauptbauten	7.00 m
Bei 6 Hauptbauten	5.80 m
Bei 7 Hauptbauten	4.80 m
Bei 8 Hauptbauten	4.00 m
Bei 9 Hauptbauten	3.60 m

Maximaler Hauptgebäudeabstand 12.00 m. Die minimale Gebäudetiefe beträgt 10.00 m. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9.50 m.

⁵ **Baufeld 7**

Die minimale Gebäudetiefe beträgt 6.00 m. Vom Baufeld 7 können 240 m² Bruttogeschossflächen in den Baufeldern 1 bis 6 zusätzlich zu den maximalen Bruttogeschossflächen zu je 40 m² kompensiert werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9.50 m.

⁶ **Baufeld 8 (best. Bauernhaus)**

Gestattet ist der Einbau von 2 Wohnungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens. Es ist darauf zu achten, dass die Identität der Baute (Umfang, Erscheinung, Charakter) einschliesslich der Umgebung gewahrt bleibt.

⁸ **Dachlandschaft**

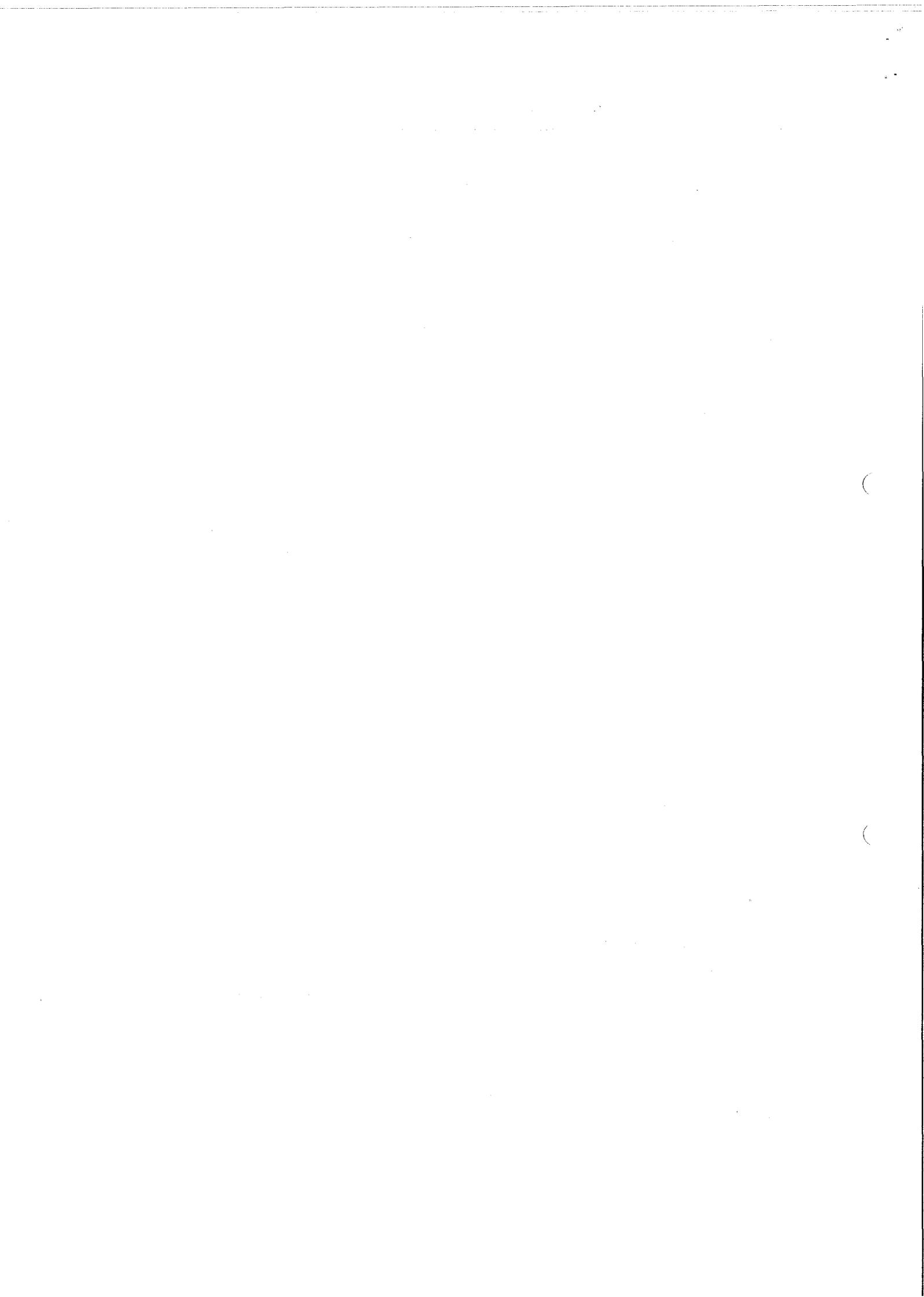
¹ Die Bauten sind mit Flachdächer auszuführen. Innerhalb der einzelnen Baufeldern hat die Dachlandschaft einen einheitlichen Charakter auszuweisen.

² Einzelne Dachaufbauten, max. bis OK Brüstung, z.B. für Dachaufgänge auf das begehbare Dach sind zugelassen.

⁹ **Etappierung**

¹ Die Baufelder 1 bis 5 bilden als Einheit je eine Etappe. Vor der Realisierung einer Etappe ist im Baubewilligungsverfahren ein Konzept für die entsprechende Etappe vorzulegen. Die einzelnen Etappen müssen für sich allein und unabhängig von der Realisierung weiterer Etappen städtebaulich und ästhetisch eine überzeugende Lösung darstellen. Die Baufelder 1 und 2 sowie 3, 4 und 5 bilden zusammen je eine Einheit. Sind in einem Baufeld innerhalb einer Einheit mindestens 2/3 der vorgesehenen Bauten realisiert, kann eine weitere Etappe ausgeführt werden.

² Die Baufelder 6 und 7 bilden als Einheit je eine Etappe. Vor der Realisierung einer Etappe ist im Baubewilligungsverfahren ein Konzept für die entsprechende Etappe vorzulegen. Die einzelnen Etappen müssen für sich allein und unabhängig von der Realisierung weiterer Etappen städtebaulich und ästhetisch eine überzeugende Lösung darstellen.



10 Erschliessung

- ¹ Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan 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.

11 Gemeinschaftsanlagen

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

12 Entsorgung

Für die Bewirtschaftung aller im Nutzungsplanbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen, so dass keine unzumutbaren Emissionen entstehen. Die Standorte sind im Konzept für die Baubewilligung darzustellen.

13 Parkierung

- ¹ Die in den Plänen eingetragenen Parkplatzbereiche sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Für die Geometrie ist die VSS Norm SN 640291, Typ I verbindlich. Die definitive Anzahl wird im Baugesuchungsverfahren durch die Baukommission festgelegt und richtet sich nach § 42 KBV. Es sind höchstens 130 Autoabstellplätze möglich.
- ² Bei Geschosswohnbauten müssen für Velos und Mopeds 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 Aesthetik

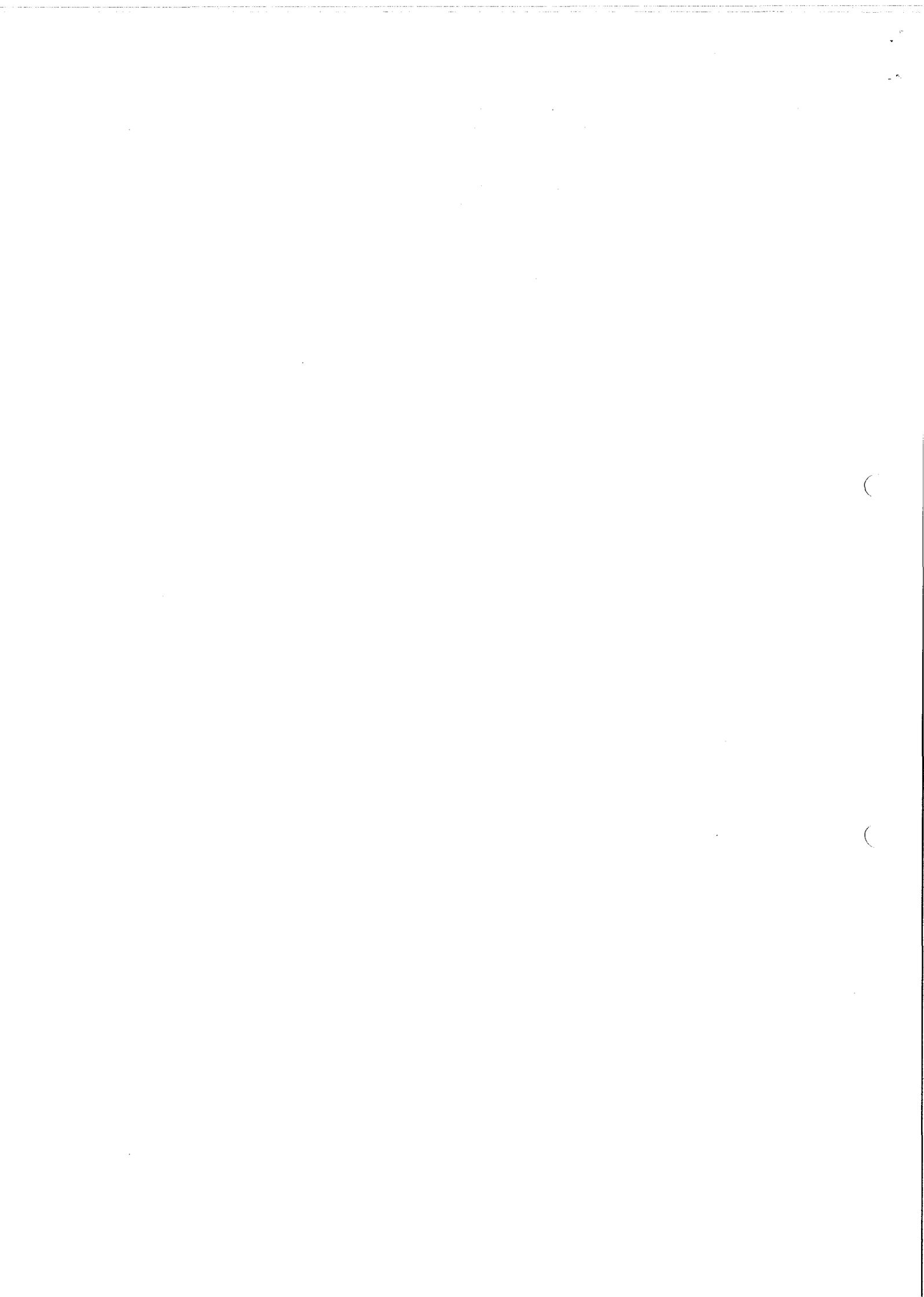
- ¹ Gebäude und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- ² Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Fassadenpläne, welche Aufschluss über die verwendeten Materialien und Farbwahl geben müssen, sind rechtzeitig der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen.

15 Freiraumgestaltung

- ¹ Die private Vorgartenzone dient auch als Erschliessungsbereich. Der Anteil der anrechenbaren Grünfläche beträgt pro Parzelle mindestens 30 %.
- ² Im privaten Gartenbereich beträgt die anrechenbare Grünfläche pro Parzelle mindestens 60 %.
- ³ Die Grünflächen auf den Flächdächern über den Sockelgeschossen werden angerechnet.
- ⁴ Im gesamten Freiraum, ausser dem privaten Bereich und dem Fahrbereich, sind Kinderspielflächen möglich.

16 Gewässerschutz

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



¹⁷ **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.

¹⁸ **Inkrafttreten**

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

(

(