

Einwohnergemeinde Olten

Kanton Solothurn

**Gestaltungs - und Erschliessungsplan
Kleinholz**

Sonderbauvorschriften

Stadtrat:

Beschluss zur Planaufgabe am 20. 6. 2005

Öffentliche Planaufgabe vom 4.11. - 5.12. 2005

Genehmigung am 10. 4. 2006

Für die Richtigkeit
Olten, den 12. JUNI 2006

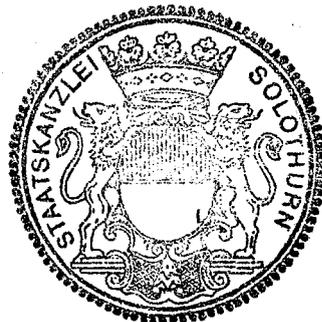
Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Der Regierungsrat: Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 1713 genehmigt.

Solothurn, den 19. SEPT. 2006

Staatschreiber:



(

(

11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

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

Der vorliegende Gestaltungs- und Erschliessungsplan bezweckt die Erstellung eines von hoher Wohnqualität geprägten, eigenständigen Stadtquartiers mit individuellen Wohnhäusern. Der Nutzungsplan ermöglicht eine grosse Flexibilität im Rahmen konkreter Bauvorhaben.

2 Bestandteile

- Geländeanpassungen, 1:1000, vom 22. September 2005
- Situation, Baubereiche 1:500, vom 22. September 2005
- Unterirdischer Baubereiche mit Einstellhallen, 1:500, vom 22. September 2005
- Sonderbauvorschriften vom 28. Oktober 2005

3 Geltungsbereich

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das in den Plänen schwarz gepunktet umrandete Gebiet.

4 Stellung zur Bauordnung

- ¹ Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Zonenvorschriften Kleinholz, RRB Nr. 700 vom 25. März 1997, sowie deren Änderungen, die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- ² Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan und die Sonderbauvorschriften sind öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
- ³ Wird der Gestaltungs- und Erschliessungsplan aufgehoben, gelten die dazumaligen Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes der Stadt Olten.

5 Nutzung

Wohnbauten wie Einfamilienhäuser, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser und Geschosswohnbauten mit nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, die höchstens 15% der Bruttogeschossfläche pro Zeilenpaar betragen; kollektive und private Aussenräume.

6 Ausnützung

Die maximale Ausnützung der einzelnen Baubereiche ergibt sich aus den Massvorschriften.

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 Geschosshöhen.

² Die maximale Gebäudebreite beträgt 13.00 m. In den Baufeldern 1, 10, 21, 22 und 31 beträgt die Gebäudebreite maximal 17.00 m.

³ Baubereich 3 Geschosse plus

- Im Baubereich 3 Geschosse plus sind Einzelbauten mit 3 Geschossen mit bewohnbaren Aufbauten, welche die Attikaregeln einhalten, möglich. Die Grundfläche der Aufbauten beträgt höchstens 20 % der Gebäudegrundfläche
- Der Abstand der Aufbauten von der Nordfassade beträgt mindestens 4.00 m, von den übrigen Fassaden mindestens 2.00 m.
- Der Gebäudeabstand der Hauptbauten in Nord – Süd Richtung beträgt höchstens 12.00 m, mindestens 7.00 m.
- In den Baufeldern 2, 3, 4, 17, 19, 20 und 21 sind pro Baufeld mindestens ein Zwischenraum von 7.00 m zwischen den Baukörpern vorzusehen. Dieser Zwischenraum ist in der Mitte der Gebäudezeile mit einem Spielraum von je 4.00 m nach Norden und nach Süden anzuordnen.
- In den Baufeldern 5 und 6 sind pro Baufeld mindestens zwei Zwischenräume von je 7.00 m zwischen den Baukörpern vorzusehen. Diese Zwischenräume gliedern die Gebäudezeile in drei gleich lange Teile mit einem Spielraum von je 4.00 m nach Norden und nach Süden.

⁴ Baubereich 3 Geschosse

- Im Baubereich 3 Geschosse beträgt die Geschosszahl mindestens 1 plus Attika und höchstens 3. Die Grundfläche des 3. Geschosses beträgt höchstens 50 % der Gebäudegrundfläche. Über dem 3. Geschoss sind keine Attikageschosse oder Aufbauten zugelassen.
- Das 3. Geschoss der Kopfbauten der einzelnen Baufelder ist von der Südfassade bzw. Nordfassade um mindestens 2.50 m zurückversetzt.
- Bei freistehende Einzelbauten beträgt der maximale Gebäudeabstand der Hauptbauten in Nord – Süd Richtung 6.00 m. Der minimale Gebäudeabstand der Hauptbauten beträgt 3.00 m.

⁸ Freiflächen

¹ Die Freiflächen übernehmen die Funktion von öffentlichen (Spiel)Plätzen und Aufenthaltsorten sowie der im Grünraumkonzept Kleinholz erwähnten Hauptkorridoren mit folgende Anforderungen:

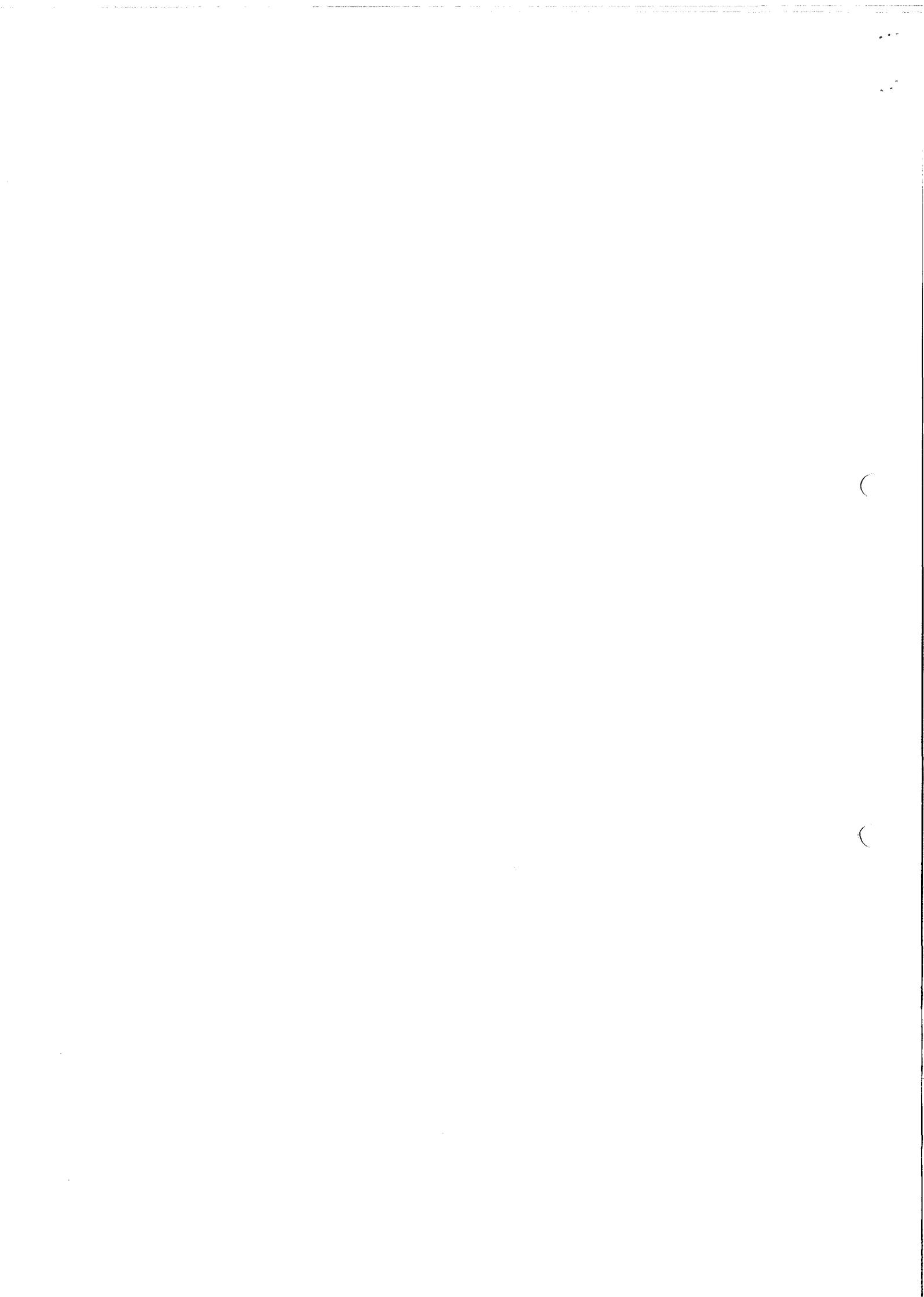
- Durchlässigkeit in Richtung Ost/West und Anschluss an die Netzkorridore Nord/Süd garantieren.
- Die Freiflächen sind mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten.
- Die Freiflächen dienen als Standort für die zu ersetzenden Hecken.
- Die Ersatzhecken müssen angepflanzt werden, bevor die zu ersetzenden Hecken gerodet werden. Die Ersatzhecken sind stufig (inkl. Krautsaum) aufzubauen. Die Lage und das Ausmass der Ersatzhecken sind im Baugesuchsverfahren darzustellen.

² In den im Situationsplan bezeichneten Bereich für Bauten in Freiflächen sind pro Freifläche Bauten für gemeinschaftliche Nutzungen von gesamthaft höchstens 100 m² Grundfläche und mit einer Höhe von maximal 4.50 m möglich.

³ Die definitive Freiflächengestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und wird durch die Baukommission genehmigt.

⁹ Dachlandschaft

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



² Ausser Dachoblichter, Kaminen und Entlüftungsrohre sind auf dem 3. Geschoss des Baubereiches 3 Geschosse und auf den Aufbauten des Baubereiches 3 Geschosse plus keine Dachaufbauten zugelassen.

¹⁰ **Etappierung**

¹ Je ein Zeilenpaar (Baufelder beidseits einer Strasse) bildet eine Einheit. Die Baukommission kann für jedes Zeilenpaar Etappierungen bewilligen. Die einzelnen Etappen müssen für sich allein und unabhängig von der Realisierung weiterer Etappen und im Gesamtkonzept sowie im Kontext des Zeilenpaares städtebaulich und ästhetisch eine überzeugende Lösung darstellen; diese Anforderungen gelten auch in landschaftlicher und ökologischer Hinsicht.

² Im Interesse der Verfahrensökonomie ist der Baukommission frühzeitig eine Studie zur Stellungnahme einzureichen. Die Studie zeigt das Überbauungskonzept der in Abs. 1 definierten Etappe und im Kontext des Zeilenpaares (Einheit), die Materialisierung, die Gestaltung der unüberbauten Flächen sowie die Gestaltung und die Bewirtschaftung der Freiflächen.

³ Die erste Etappe wird im Baubereich A realisiert. Vor Baubeginn in Baubereich B muss Baubereich A gemäss Gestaltungsplan grundsätzlich vollständig ausgeführt sein. Begründete Ausnahmen erteilt die Baukommission.

¹¹ **Erschliessung**

¹ Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der in den Erschliessungspänen bezeichneten Flächen zulässig.

² Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschoss zu achten. Bauliche Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

³ Die Strassen können bezüglich Lage und Dimensionierung verändert werden, sofern das Gestaltungsplankonzept gewährleistet bleibt.

¹² **Parkierung**

¹ Parkplätze sind oberirdisch unter Beachtung von Art. 14 Abs 2 wie auch unterirdisch möglich. Zweckmässige Kombinationen sind denkbar. Lage und Dimension von unterirdischen Parkierungsanlagen richten sich nach dem Erschliessungsplan mit unterirdischer Parkierung und sind sinngemäss verbindlich. Sie können verändert werden, sofern das Gestaltungsplankonzept gewährleistet bleibt. Im gesamten Planungsgebiet sind maximal 550 Parkplätze zugelassen.

Für die Geometrie ist die VSS Norm 640 291, Typ 1 verbindlich. Die definitive Anzahl wird im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission festgelegt und richtet sich nach § 42 KBV.

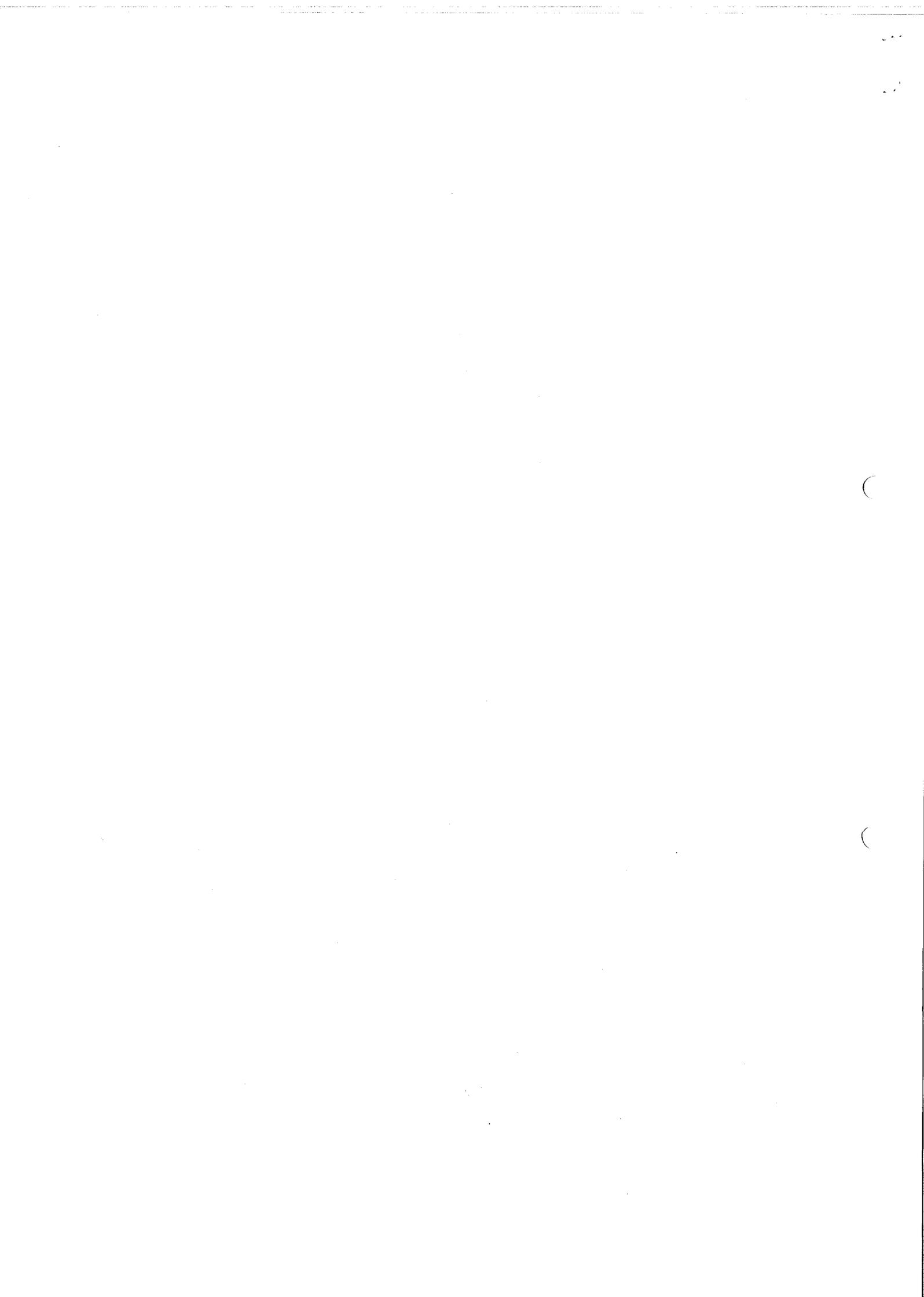
² Die Lage und Anordnung der Besucherparkplätze sind projektabhängig und sind im Baugesuchsverfahren darzustellen. Die Anzahl der Besucherparkplätze richtet sich nach dem kommunalen Baureglement.

³ Bei Mehrfamilienhäusern sind für Velos und Mopeds der Nutzung und Grösse des Bauvorhabens angepasste ebenerdig zugängliche gedeckte Abstellflächen sicherzustellen. Grundlage für die Bedarfsermittlung für die verschiedenen Nutzungen ist die VSS Norm 640065, Kapitel C. Für die kommunalen Verhältnisse ist Stufe C anzuwenden.

¹³ **Gestaltung**

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 Fassadenpläne, welche Aufschluss über die verwendeten Materialien und die Farbwahl geben müssen, sind rechtzeitig der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen.



14 Freiraumgestaltung

- 1 Für die Freiraumgestaltung ist das Grünraumkonzept des Zonenplans Kleinholz, RRB 700, 25. März 1997, sinngemäss anzuwenden. Die Durchlässigkeit für Kleintiere in Nord-Süd-Richtung ist auch in den privaten Grünflächen zu gewährleisten.
- 2 Die private Vorgartenzone dient auch als Erschliessungsbereich. Der Anteil der als Vorgarten zu gestaltende Bereich beträgt pro Parzelle mindestens 50 %. Bauten ohne Wände bis maximal 5 m² Grundfläche und Stützmauern zur Geländegestaltung sind zugelassen.
- 3 Das an den öffentlichen Strassenraum angrenzende Grundstück ist mit einer Einfriedung abzugrenzen. Feste Einfriedungen wie Mauern, Palisadenwände usw. dürfen die Höhe von 1.20m nicht übersteigen. Die Höhe von Einfriedungen aus Pflanzen oder Staketen beträgt höchstens 2.00 m.
- 4 Die anrechenbare Grünfläche pro Parzelle beträgt mindestens 40 %.
- 5 Im privaten Gartenbereich ist pro Parzelle 1 Nebenbaute (Geräteschuppen etc.) von höchstens 5 m² Grundfläche und 2.20 m Höhe zugelassen.
- 6 Die definitive Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und wird durch die Baukommission genehmigt.

15 Gewässerschutz

Innerhalb Gestaltungsplanperimeters ist das Trennsystem anzuwenden. Das Regenwasser ist als erstes mittels Retention zurückzuhalten. Ist dies nicht oder nur teilweise möglich, ist das Restwasser versickern zu lassen. Ist das auch nicht möglich, kann das übrig bleibende Meteorwasser abgeleitet werden. Die Entwässerung des Gestaltungsplangebietes Kleinholz richtet sich nach dem Generellen Entwässerungsplan über dieses Gebiet.

16 Lärmschutz

- 1 Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes Kleinholz ist der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe ES II einzuhalten. Im speziell bezeichneten Bereich ist der Lärmschutznachweis mit der Studie des Überbauungskonzeptes einzureichen.

17 Bodenschutz

- 1 Der Oberboden im Perimeter der Schiessanlage (ausgenommen die im Jahre 2003 dekontaminierte Fläche zwischen Schützenhaus und 50-m-Kugelfang wie auch der Bereich der Scheibenanlage und des Kugelfangs) gilt als 'schwach belasteter Bodenaushub' gemäss BUWAL-Wegleitung 'Verwertung von ausgehobenem Boden'(2001) und ist gemäss den dort verankerten Grundsätzen zu behandeln oder allenfalls TVA-konform zu entsorgen. Vorgehen gemäss §12 KAV. Im Vordergrund steht die Verwertung bei Verkehrsanlagen. In Frage kommt auch die Verwertung bei Grün- und Sportanlagen im städtischen Raum oder bei Zierbegrünungen in Industrie- und Gewerbezo-
nen.
Der Kugelfang der 300-m-Anlage ist aufgrund seiner Schadstoffbelastung gemäss den Vorgaben VBBo (Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung), SR 814.680) und AltIV (Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung), SR 814.680) zu sanieren.
- 2 Scheibenstand und Kugelfang der 300-m-Anlage sind aufgrund ihrer Schadstoffbelastung gemäss den Vorgaben VBBo (Verordnung über Belastungen des Bodens; SR 814.12) und AltIV (Altlasten-Verordnung; SR 814.680) zwingend zu sanieren.
- 3 Die Sanierung von Scheibenstand und Kugelfang hat spätestens mit Beginn der Bauarbeiten im Baufeld B zu erfolgen. Auch bei Nichtrealisierung von Baufeld B bleibt die Sanierungsverpflichtung bestehen. Das Verfahren der Sanierung selbst wird ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens gemäss VBBo und AltIV geregelt..
- 4 Vor Erteilung der Baubewilligung für den Bodenaushub oder für die Sanierung des Kugelfanges ist beim Amt für Umwelt jeweils ein entsprechendes Ausführungskonzept einzureichen und bewilligen zu lassen.

(

(

⁵ Für die Erdarbeiten, die den gewachsenen Boden betreffen (z.B. für Bauaushub, Terrainveränderungen etc.) ist durch ein bodenkundlich qualifiziertes Büro ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten und durch die Fachstelle Bodenschutz genehmigen zu lassen. Die Ausführung der Erdarbeiten muss durch einen ausgebildeten bodenkundlichen Baubegleiter begleitet werden.

⁶ Gestützt auf § 20 KBV gilt das neu gestaltete Terrain als massgebendes Terrain im Sinne der Anwendung der §§ 17, 18, 20, 34 KBV analog gewachsenes Terrain.

¹⁸ **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.

¹⁹ **Inkrafttreten**

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

(

(