
**Gestaltungs - und Erschliessungsplan
Solothurnerstrasse - Forenwald**

GB Olten Nrn. 3441

Sonderbauvorschriften

Stadtrat:

Beschluss zur Planaufgabe am 18. April 2005

Öffentliche Planaufgabe vom 22. April - 23. Mai 2005

Genehmigung am 4. Juli 2005

Für die Richtigkeit
Olten, den - 8. JULI 2005

Der Stadtpräsident:

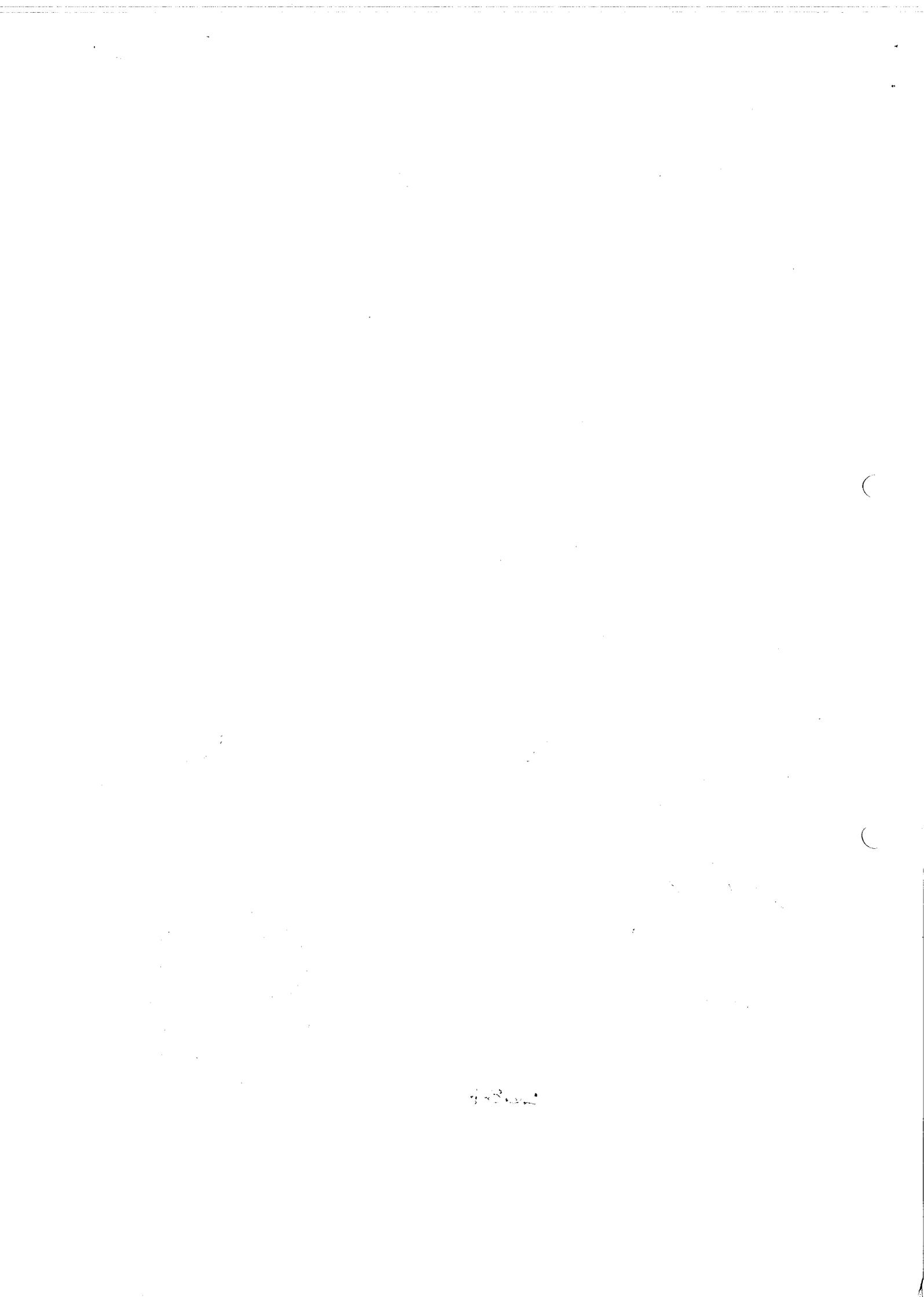
Der Stadtschreiber:

Der Regierungsrat:

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. **2684** genehmigt.Solothurn, den 20. DEZ. 20 05

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 des Baureglementes der Stadt Olten die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

¹ Zweck

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

² Bestandteile

- Plan Situation, Untergeschoss, Schnitte, M 1:500, vom 20. 6. 2005, bereinigte Version
- Sonderbauvorschriften vom 16. 3. 2005

³ Geltungsbereich

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

⁴ Stellung zur Bauordnung

- ¹ Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten 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 dannzumaligen Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes der Stadt Olten.

⁵ Nutzung

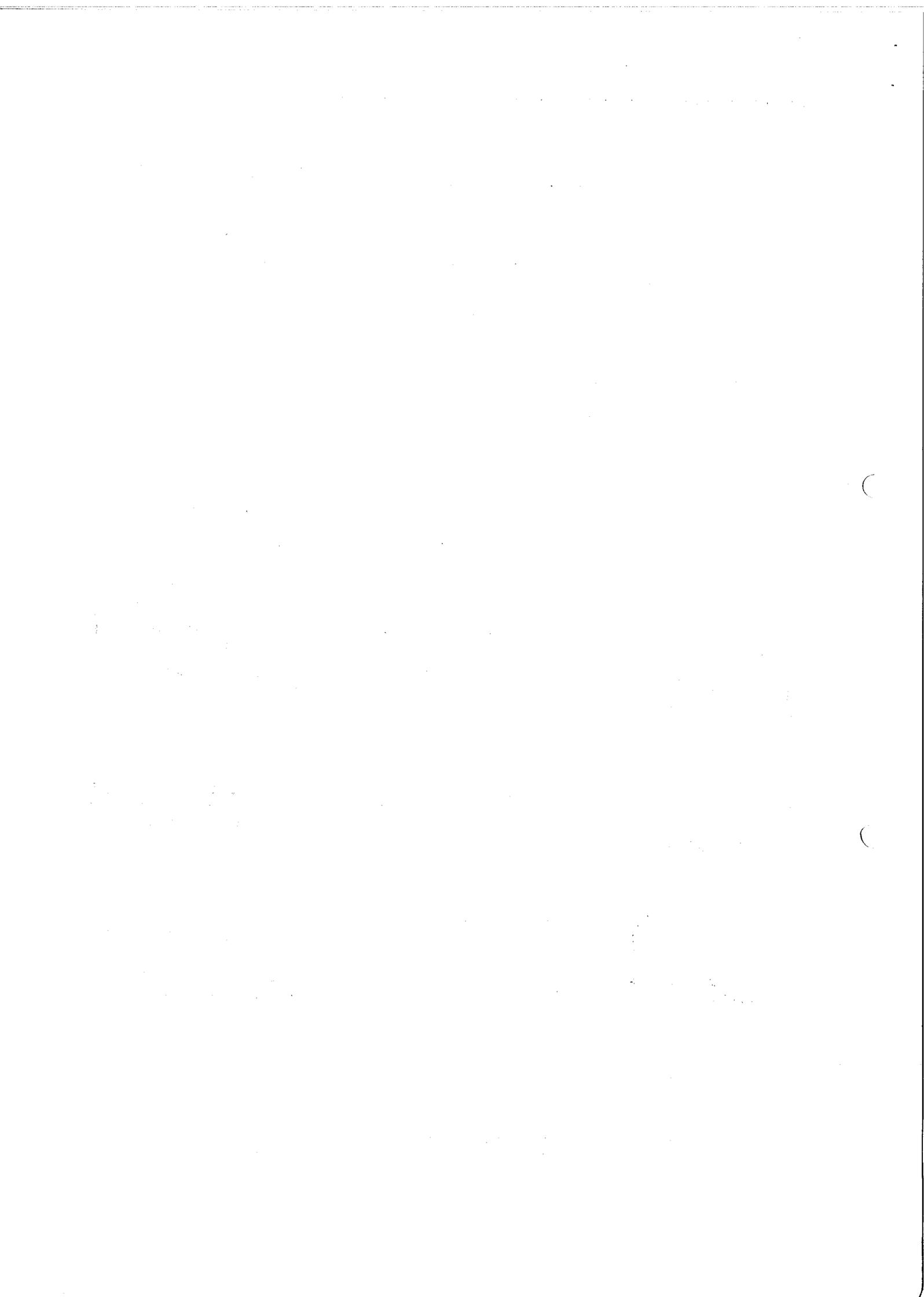
- ¹ Das vom Gestaltungs- und Erschliessungsplan erfasste Gebiet liegt in der dreigeschossigen Mischzone. Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören. Art und Mass der Nutzungen sind im Plan festgelegt.
- ² 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.

⁶ Ausnützung

- ¹ Die Ausnützung ergibt sich aus den im Plan ersichtlichen maximalen Gebäudegrundflächen und Geschosshöhen.
- ² Innerhalb der Balkonzone können Wintergärten, Terrassen oder Balkone erstellt werden, die teilweise oder ganz verglast sind.

⁷ Massvorschriften

- ¹ Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, den Massbeschränkungen und den zulässigen Geschosshöhen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von ⁸ 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.
- ² Die Lage und das Ausmass der unterirdischen Bauten sind unter Berücksichtigung von § 22 KBV richtungswesend.



⁸ Kleinbauten

Die Baubehörde kann öffentlich oder allgemein zugängliche eingeschossige Kleinbauten bis 25 m² 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.

¹⁰ Erschliessung

¹ Die Fahrverkehrrerschliessung 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 Parkierung

¹ 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. Es sind höchstens 35 unter- und oberirdische Autoabstellplätze möglich.

² 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.

¹³ 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. Es gelten die Anforderungen nach SIA 181 (Schallschutz im Hochbau).

¹⁴ Aesthetik

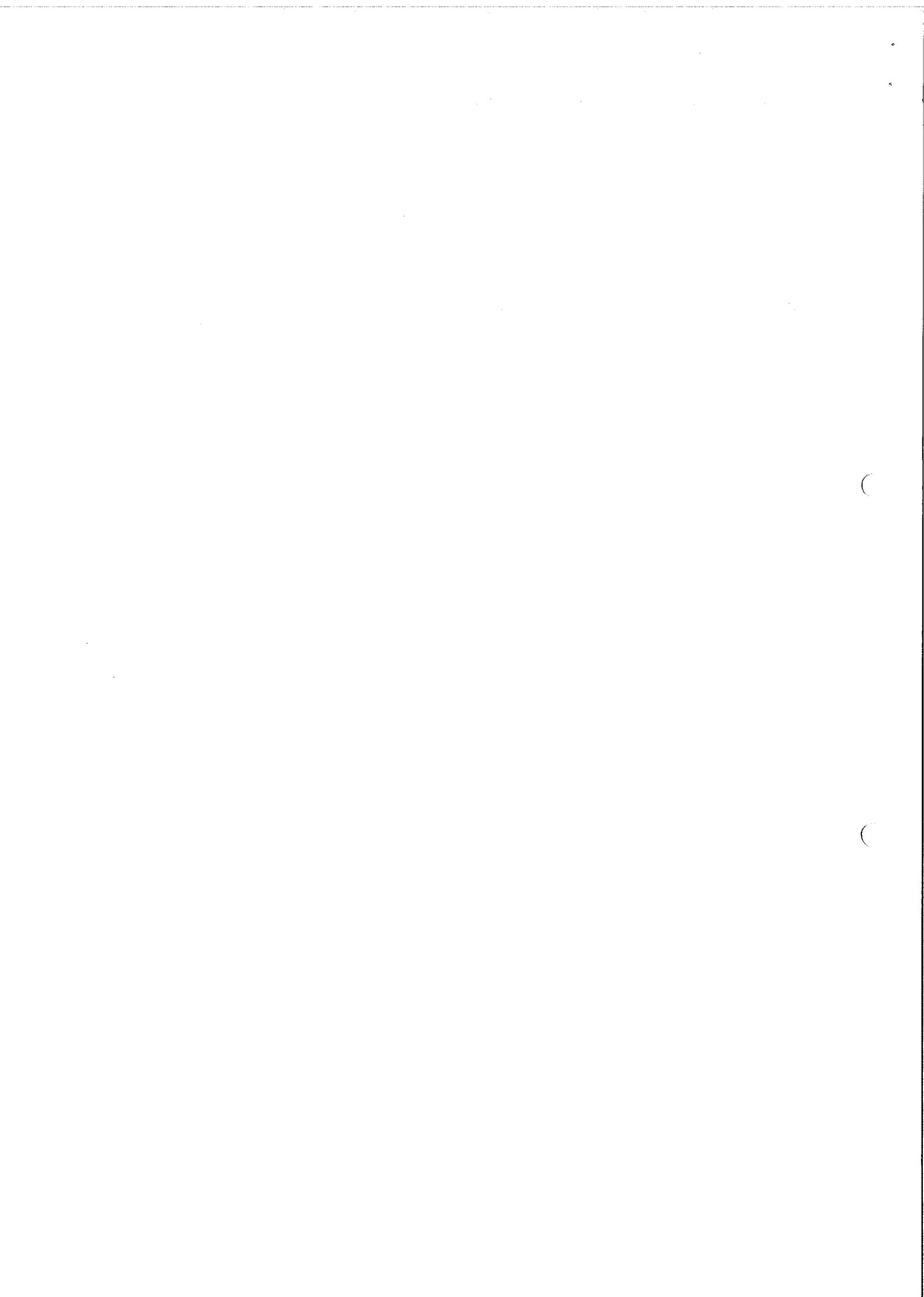
¹ Gebäude und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

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. Es wird Wert auf gestalterische Qualität gelegt.

¹⁵ Freiraumgestaltung.

¹ Der gesamten Freiraum, ausser der Fahrbereich, können für Kinderspielflächen vorgesehen werden.

³ Die definitive Freiraumgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission. Der Freiraumgestaltung ist die entsprechende Beachtung zu schenken.



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.

