

52/285-287

Einwohnergemeinde Olten

Kanton Solothurn

Teilzonenplan, Gestaltungsplan und Erschliessungsplan Bornfeld-Erlimatt

Sonderbauvorschriften

Stadtrat:

Beschluss zur Planaufgabe am 10. 12. 2007

Öffentliche Planaufgabe vom 14. 12. - 21. 12. 2007, 3. 1. - 24. 1. 2008

Genehmigung am 11. 2. 2008

Für die Richtigkeit

Olten, den 7. MRZ. 2008



Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Der Regierungsrat:

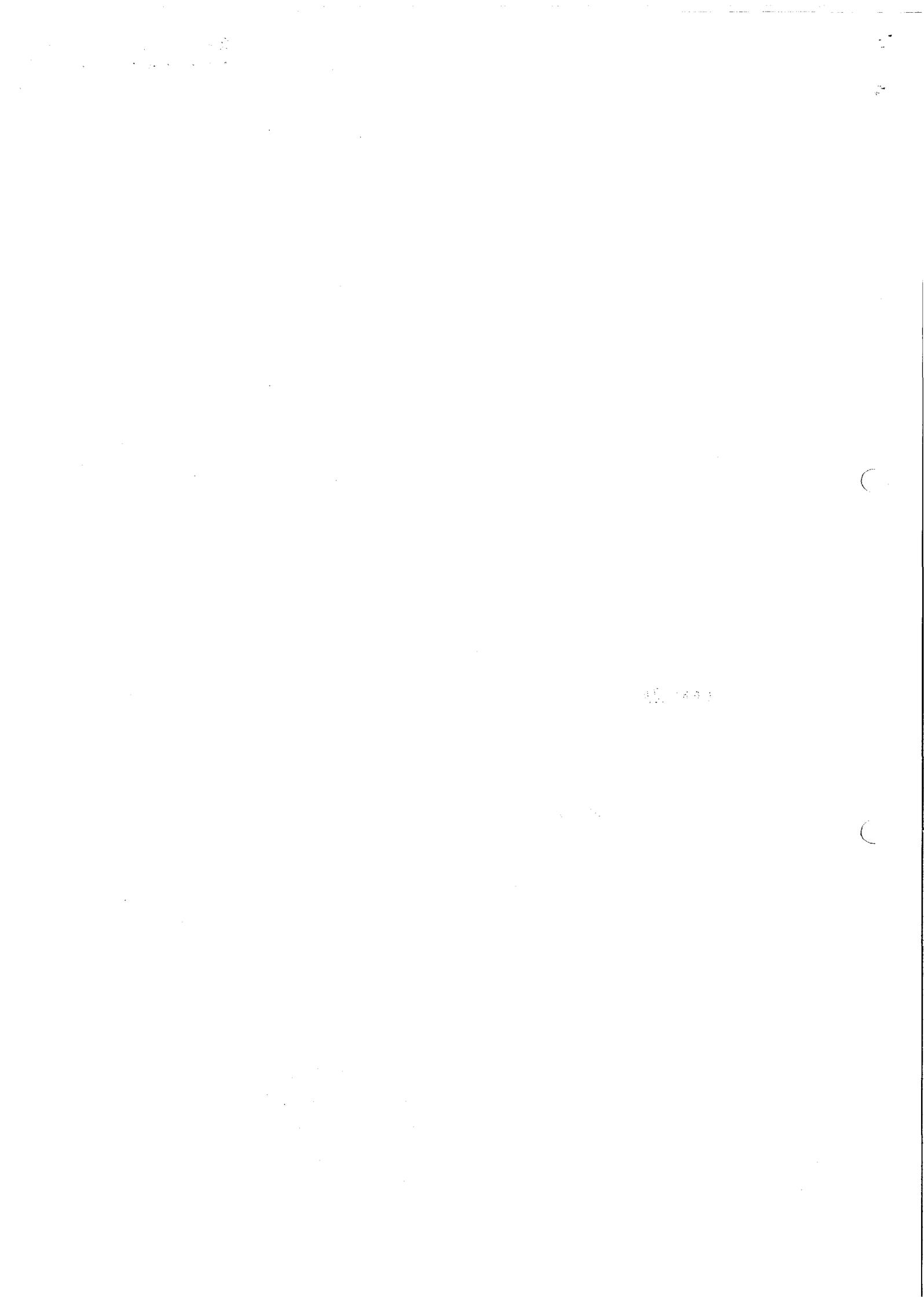
Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 950 genehmigt.

Solothurn, den 3. Juni 2008

Staatschreiber:

Dr. K. Elmacher





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.

Grundsätzliche Bestimmungen

1 Zweck

Ausgehend vom planerischen Leitbild der Stadt Olten entsteht im Gebiet Bornfeld-Erlimatt ein Quartier mit differenzierter Bebauungsstruktur.

Ziele und Zweck:

- Die Bebauung ist als Quartier erkennbar.
- Die Bebauung berücksichtigt die unterschiedlichen Teilbereiche mit deren Lagequalitäten (bachnah, mittig, waldnah) und steht im Dialog mit den vorhandenen Flurrändern (Gheidgraben, Bornwald). Die Differenzierung von Körnung, baulicher Dichte und Bautypologie geht auf diese unterschiedlichen Qualitäten ein.
- Die öffentliche Zugänglichkeit entlang der Landschaftselemente des Gheidgrabens und des Waldrands werden erhalten.
- Am westlichen Siedlungsrand gliedert ein Grünkorridor die Landschaftskammer mit landwirtschaftlichem Gebiet im Westen und dem Siedlungsgebiet im Osten. Er dient der Vernetzung zwischen Gheideebene und Bornwald.
- Die Erschliessung wird als gemeinschaftliches, urbanes Element ausgestaltet.
- Die Erschliessung mit Öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus) soll ab Beginn der Bebauung im Quartier angeboten werden können.

Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf folgenden zwei Grundüberlegungen:

1. Das Areal wird strukturiert durch Aussenräume (Strassen und Wege, Grünräume, Gewässerläufe) einerseits und verschiedenen Siedlungstypologien andererseits.
2. Die neue Grundordnung über das Gebiet Bornfeld-Erlimatt bestimmt die langfristige Entwicklung der ganzen Landschaftskammer zwischen Gheidgraben und Bornwald. Dementsprechend wird den Schnittstellen des Gebietes grosse Bedeutung beigemessen.

2 Bestandteile

Die Planung besteht aus folgenden grundeigentümergebundenen Bestandteilen:

- Teilzonenplan
- Gestaltungsplan
- Erschliessungsplan

Die Anhänge der Sonderbauvorschriften, das Siedlungs- und Freiraumkonzept, sowie die Gestaltungsfibel sind richtungsweisend.

3 Geltungsbereich

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

4 Stellung zur Bauordnung

Soweit der Teilzonenplan, der Erschliessungsplan, sowie der Gestaltungsplan samt Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Zonenvorschriften Teilzonen- und Erschliessungsplan

⁵ Teilzonenplan

¹ Der Teilzonenplan ist integraler Bestandteil des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes Bornfeld-Erlimatt. Die im Teilzonenplan festgelegten Geschosshöhen und deren räumliche Abgrenzung sind nur in Verbindung mit dem Gestaltungsplan gültig. Die Abgrenzung zwischen Bauzone und Reservezone ist als direkte Verbindung zwischen den Koordinaten A (xxx xxx / xxx xxx) und B (xxx xxx / xxx xxx) definiert. Die Reservezone ist mit der Spezialzone B (gemäss Zonenreglement) überlagert.

² Bei einer Aufhebung des Erschliessungs- und Gestaltungsplans Bornfeld-Erlimatt gilt:

- Die im Teilzonenplan definierten Zonen W3, W4 und W5 sind aufgehoben ; es gilt neu die im Zonenreglement festgelegte Spezialzone B als Grundnutzung.
- Für die Abgrenzung der Reservezone gilt der Bauzonenplan.
- Für die Uferschutzzone gelten die Vorschriften des Zonenreglements.

³ Die Siedlungsabgrenzung West (Grünkorridor) wird gestützt auf das Siedlungs- und Freiraumkonzept neu festgelegt und behält auch bei einer allfälligen Aufhebung des Nutzungsplans Bornfeld-Erlimatt ihre Gültigkeit.

⁶ Kommunale Uferschutzzone

¹ Die kommunale Uferschutzzone dient der Erhaltung und Aufwertung des Gheidgrabens, des offenen Bachlaufes und deren möglichst natürliche Gestaltung und Bepflanzung. Für Erholungssuchende wird parallel zum Gheidgraben mit Realisierung der Erschliessungsanlagen ein öffentlicher Fussweg erstellt.

² Die Nutzung hat sich dem Zonenzweck unterzuordnen. Zulässig sind Aufwertungs- sowie notwendige Unterhalts- und Pflegemassnahmen. Die Bewirtschaftung hat naturnah zu erfolgen, das Ausbringen von Gülle oder Mist ist nicht gestattet

³ Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz §31ff.

⁴ Bauten sind nicht gestattet. Anlagen sind nur zulässig, wenn sie dem vorgesehenen Zonenzweck nicht widersprechen.

⁵ Die Gestaltung richtet sich nach dem Siedlungs- und Freiraumkonzept (siehe Anhang A).

⁷ Erschliessungsplan

Er ist integraler Bestandteil des Gestaltungsplanes. Das Mobilitätskonzept (Anhang B) ist richtungsweisend.

¹ Der öffentliche Fussweg entlang des Gheidgrabens ist mit der Erschliessung der Wohnzone W4 durch die Stadt zu realisieren.

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan

⁸ Art der Nutzung in den Baufeldern

¹ Innerhalb der Baufelder sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Zudem sind auch öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen zulässig. Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes. Mit Ausnahme von öffentlichen Zwecken dienenden Bauten und Anlagen, sowie Restaurants sind nur Bauten zulässig, die auch über eine Wohnnutzung verfügen. In sämtlichen Baufeldern ist ein Wohnanteil von minimal 80% der gesamten Geschossflächen pro Baukörper vorgeschrieben.

² Für Nutzungen, welche Funktionen im Interesse des Quartiers abdecken (Quartierladen, Café, Kinderhort u.a.m.), ist als Standort der Kopfbau zum zentralen Platz in der Zone W3a vorzusehen (Quartier-Infrastruktur QI). Hier wird kein minimaler Wohnanteil festgelegt.

9 Lage der Nutzung in den Baubereichen

Die Baubereiche definieren die maximalen Ausdehnungen der anzuordnenden Baukörper. Deren Geometrie und Lage innerhalb des Baubereichs ist im Gestaltungsplan richtungsweisend dargestellt.

10 Mass der Nutzung in den Zonen

Die Baukörper werden durch ihre maximalen Gebäudegrundflächen, deren Geschosszahl, sowie ihre maximale Gebäudehöhe definiert.

Zone W4:	GZ 4+1 fix ^{a)}	GH max. 16.5m	GGF pro Baubereich siehe Plan
Zone W3a:	GZ 3 fix ^{b)}	GH max. 10.5m	GGF pro Baubereich siehe Plan
Zone W3b:	GZ 3 ^{c)}	GH max. 10.5m	GGF pro Baubereich siehe Plan
Zone W5:	GZ 5 fix	GH max. 16.5m	GGF pro Baubereich siehe Plan

GZ fix Geschosszahl fix bedeutet: keine Abweichung von der vorgegebenen Geschosszahl

GH Gebäudehöhe

GGF Gebäudegrundfläche (GGF, Definition gemäss SIA Norm 416, Ausgabe 2003)

a) In der Zone W4 ist ein terrainbedingtes Sockelgeschoss (+1) vorgeschrieben, welches talseitig bis max. 3.0m über das gewachsene Gelände erstellt werden kann. Das Sockelgeschoss darf nur für Parkierung, unbeheizte Keller sowie für Technikräume genutzt werden.

b) Bergseitig kann von der vorgegebenen Geschosszahl abgewichen werden.

c) Im dritten Geschoss können höchstens 70% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses realisiert werden.

Es sind keine Attikageschosse zugelassen.

11 Kleinbauten

¹ Nutzungsart:

Kleinbauten beinhalten Nebennutzungen zum Wohnen wie Gartenremisen, Abstellräume für Fahrzeuge (ausgenommen Motorfahrzeuge), zentrale Infrastruktur-Anlagen für Briefkästen, Container, Infotafeln u.a.m. Im Weiteren können Kleinbauten Funktionen im öffentlichen Interesse des Quartiers abdecken, wie Bushalteunterstand, zentrale Quartierinfrastruktur der Ver- und Entsorgung, Pavillon auf öffentlichem Platz.

² Nutzungsmass:

Kleinbauten sind eingeschossig, maximale Gebäudehöhe 2.5m. Im Areal der Zonen W4 und W5 ist pro Hauptgebäude eine Kleinbaute mit max. 20m² Grundfläche zulässig. Im Areal der Zonen W3a und W3b ist pro Wohneinheit eine Kleinbaute mit max. 5m² Grundfläche zulässig, pro Parzelle maximal zwei. Für öffentlichen Zwecken dienende Kleinbauten ist die Grundfläche pro Baute auf 40m² beschränkt.

³ Kleinbauten dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, jedoch ist in der Zone W3b der Raum zwischen strassenseitiger Gebäudeflucht und der Grenze der Verkehrsanlage grundsätzlich von jeglichen Kleinbauten freizuhalten; Velounterstände sind im Einzelfall zulässig.

12 Freiräume

¹ Grünflächen:

Sämtliche Grünflächen sind naturnah zu gestalten. Sie sind öffentlich zugänglich und als Spielflächen nutzbar.

² Spielbereiche:

Spielplätze mit Spielplatzeinrichtungen sind ausschliesslich in den dafür vorgesehenen Bereichen anzulegen.

³ Pocket Parks:

Pocket Parks sind öffentlich zugänglich und gemeinschaftlich genutzte, in der Regel baumbestandene Flächen, welche der Erholung und dem Aufenthalt dienen. Die Gestaltung richtet sich nach dem Siedlungs- und Freiraumkonzept. Innerhalb der Parks sind Ausstattungselemente zulässig (z.B. Sitzgelegenheiten, Brunnen). Pocket Parks können mit Spielbereichen überlagert werden.

13 **Grünkorridor**

¹ Der Grünkorridor dient der Gliederung der Landschaftskammer, der ökologischen Vernetzung sowie als öffentliche Fusswegverbindung. Der Grünkorridor begrenzt das Siedlungsgebiet gegen Westen und ist mit der Realisierung der Erschliessungsanlagen zu erstellen. Falls in der westlich angrenzenden Landwirtschaftszone zeitgleich ein Flurweg erstellt wird, welcher die Funktion als Fussweg gewährleistet, kann der Fussweg innerhalb des Siedlungsgebiets anders geführt, oder teilweise darauf verzichtet werden.

² Die Gestaltung richtet sich nach dem Freiraumkonzept (siehe Anhang A).

14 **Freihaltezone**

¹ Die Freihaltezone darf nicht überbaut werden. Sie dient der Gliederung des Siedlungsgebietes, sowie der Erhaltung und Schaffung von Park- und Erholungsanlagen, sowie für Lärmschutzmassnahmen mittels Geländemodulierung. Kleinere Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie den Schutzzweck unterstützen. Die Freihaltezone kann öffentlich genutzt werden, soweit die betreffende Nutzung dem Zweck der Zone nicht widerspricht. Die Freihaltezone ist als Spielfläche frei nutzbar. Spielplätze mit Spieleinrichtungen sind nicht zulässig.

² Die Gestaltung richtet sich nach dem Siedlungs- und Freiraumkonzept.

15 **Gestaltung**

¹ Grundsatz

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 gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

² Farbgestaltung Fassaden

In den Zonen W4 und W5 sind bei der Fassadengestaltung erdfarbene Töne zu verwenden.

³ Gebäudestellung

Die Gebäudestellung hat rechtwinklig oder parallel zum Hang zu erfolgen.

⁴ Gebäudevolumen Zone W3a, W4 und W5

Der Ausdruck der Gebäude wird durch die Hauptabmessungen der Volumen definiert. Loggien sind zulässig, vorstehende Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Wintergärten, Erker sind nicht zulässig.

In der Zone W5 werden kompakte, turmartige Gebäudevolumina angestrebt. Das Seitenverhältnis der Fassadenlängen darf das Verhältnis von 1:1.5 nicht überschreiten.

⁵ Gestaltungsbaulinie Zone W3a

Die Gestaltungsbaulinie bestimmt die Lage und Abmessung der Bauten. Es besteht auf der gesamten Länge Anbaupflicht über die volle Gebäudehöhe.

⁶ Dachgestaltung

Die Bauten, inklusive Kleinbauten, sind mit Flachdächern auszuführen. Sie müssen entweder extensiv begrünt oder begehbar sein.

⁷ Dachaufbauten

In den Zonen W3a und W3b sind einzelne eingeschossige Dachaufbauten für Aufgänge und Reduits von maximal 12 m² Grundfläche pro 200m² Bruttogeschossfläche des obersten Geschosses zugelassen.

In den Zonen W4 und W5 dürfen technisch bedingte Dachaufbauten den Dachrand oder die Brüstungshöhe nicht überragen. Eingeschossige Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

⁸ Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Sie gibt Aufschluss über die Gliederung, die Proportionen, die verwendeten Materialien und die Farbwahl.

⁹ Aussenraumgestaltung

Die Gestaltung der Aussenräume richtet sich nach dem Siedlungs- und Freiraumkonzept. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein minimales Mass zu beschränken. Terrassierungen mittels Blocksteinwurf sind nicht zulässig

¹⁰ Einfahrtsrampen zu Einstellhallen

Einfahrtsrampen sind so zu gestalten, dass sie funktional zweckmässig und gestalterisch zu einer guten Gesamtwirkung beitragen. Sie dürfen überdacht werden, sofern dabei nicht die Wirkung eines Gebäudekörpers entsteht.

¹¹ Gestaltung des Vorlandes

In der Zone W3b ist der Raum zwischen strassenseitiger Gebäudeflucht und der Grenze der Verkehrsanlage grundsätzlich als Garten zu gestalten und von jeglichen Kleinbauten freizuhalten; Velounterstände sind im Einzelfall zulässig. Der Vorgarten ist gegenüber dem Strassenraum mit einer Einfriedung abzugrenzen. Die Einfriedung steht auf einer massiven Sockelmauer von mind. 40 cm. In Ausnahmefällen darf ein Teil, höchstens aber ein Drittel des Vorlandes, anders ausgestaltet werden, sofern die Einheitlichkeit des Vorlandes, der lokale Charakter des Strassenbildes oder andere schutzwürdige Interessen nicht beeinträchtigt werden. Soweit mit dem Quartierbild vereinbar, darf die Einfriedung zum Strassenraum höchstens ein Drittel der Anstosslänge des Grundstücks geöffnet werden. Die maximal zulässigen Öffnungen pro Parzelle dürfen sich zu den Nachbargrundstücken nicht summieren und müssen als Einzelöffnung lesbar bleiben.

¹² Strassenraumgestaltung

Die öffentliche Fahrverkehrserschliessung ist im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Fläche anzuordnen. Die Gestaltung des Strassenraumes richtet sich nach dem Erschliessungsplan, sowie dem Siedlungs- und Freiraumkonzept und der Gestaltungsfibel.

¹³ Behindertengerechtes Bauen

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den öffentlich zugänglichen Erdgeschossen zu achten. Die privaten Erdgeschossnutzungen in der Zone W3b sind soweit möglich behindertengerecht zugänglich zu machen.

¹⁴ Platzgestaltung

Sie dient der Gliederung der Erschliessung und dem Aufenthalt. Die Areale sind dauerhaft öffentlich zugänglich. Ihre Gestaltung richtet sich nach dem Siedlungs- und Freiraumkonzept, sowie nach der Gestaltungsfibel.

¹⁵ Vorplatzbereich gemeinschaftlich Zone W4

Die Fläche dient der Erschliessung, dem Aufenthalt, für Spielplatznutzungen und als Gemeinschaftsbereich. Diese ist dauerhaft öffentlich zugänglich zu halten. Die Gestaltung richtet sich nach dem Siedlungs- und Freiraumkonzept. Als Deckbelag sind mit Ausnahme der Pocket Parks Ortbetonbeläge zu verwenden. Die abgetieften Hofbereiche sind zu chaussieren.

¹⁶ Vorzonen Erdgeschossnutzung Zone W4

Entlang der längeren Fassadenseite gegen Süden und/oder Westen ist eine Vorzone zur Erdgeschossnutzung von mindestens 3.00m Breite vorzusehen, sofern die angrenzende Nutzung privaten Charakter hat (z.B. Wohnen). Diese Vorzone dient als privater Aussensitz der Erdgeschossnutzung und darf auf einem Sockel von maximal 0.50m Höhe über dem gemeinschaftlichen Vorplatzbereich angeordnet werden. Gestaltungselemente dürfen eine Gesamthöhe von 1.50m nicht überschreiten. Pro Baubereich sind einheitliche Gestaltungselemente zu verwenden.

¹⁷ Vorzonen Erdgeschossnutzung Zone W3a

Die nordseitigen Zugangsbereiche zwischen der Parzellengrenze und der Gestaltungsbaulinie von 1.5m Breite müssen dauerhaft öffentlich zugänglich gehalten werden und sind in demselben Bodenbelag auszuführen, wie der angrenzende Strassenraum. Die gemeinschaftlichen Hofbereiche sind jeweils mit der Erstellung des ersten direkt daran angrenzenden Baukörpers als Ganzes (ganzer Hof inklusive Baumgruppe) zu realisieren. Der Bodenbelag der Hofbereiche ist als Asphaltbelag auszubilden.

¹⁸ Vorzonen Erdgeschossnutzung Zone W5

Entlang der Fassaden ist mit Ausnahme des Eingangs- und Zufahrtbereichs eine Vorzone zur Erdgeschossnutzung von maximal 5.00m Breite zulässig. Diese Vorzone dient als privater Aussensitz der Erdgeschossnutzung und ist möglichst optimal dem gewachsenen Gelände anzupassen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Als Einfriedungen sind Schnitthecken möglich. Bauliche Elemente wie Wände und Zäune sind nicht zulässig.

¹⁹ Aussenbereiche

Wohnungen haben unabhängig von der Wohnungsgrösse einen Aussenbereich in Form einer unbeheizten Terrasse, Loggia oder privaten Freifläche im Erdgeschoss aufzuweisen. Die Terrassen und Loggien können verglast werden.

Für Loggien und Terrassen gelten folgende Mindestflächen bzw. Mindestdiefen:

- Wohnungen mit weniger als 4-Zimmern:	5m ²	1.8m
- Wohnungen mit 4-Zimmern:	7m ²	2.0m
- Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern:	10m ²	2.0m

¹⁶ Qualitätssicherung

¹ Das Siedlungs- und Freiraumkonzept ist für die Grundeigentümer und die Baubewilligungsbehörde bei der Beurteilung der Baugesuche richtungweisend. Sollen andere Spielregeln zur Anwendung kommen, ist ein neues Siedlungs- und Freiraumkonzept im Massstab 1:500 vorzulegen. Die Baubewilligungsbehörde kann gemäss §4 Abs.4 des Zonenreglements für die Beurteilung eine unabhängige Fachberatung beiziehen. Diese umfasst mindestens die Fachbereiche Architektur und Landschaftsarchitektur.

² Der Freiraumgestaltung kommt grosse Bedeutung zu. Im Baubewilligungsverfahren ist dazu pro Zone oder Parzelle ein Umgebungsplan im Massstab 1:200/1:100 (Situation und Schnitte, Materialisierung) vorzulegen, welcher das Freiraumkonzept (siehe Anhang A) verfeinert. Die Umgebungsgestaltung muss funktionell und ästhetisch eine überzeugende Lösung darstellen, sowohl was die strukturierenden Elemente des Aussenraumes zu den öffentlichen Erschliessungsanlagen betrifft, als auch diejenige zu den Gebäuden.

¹⁷ Entsorgungsanlagen

Für die Bewirtschaftung aller im Nutzungsplanbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen und die erforderlichen Einrichtungen ausgeschieden, so dass keine unzumutbaren Emissionen entstehen. Die Standorte der Entsorgungsanlagen sind pro Zone im Gestaltungsplan festgelegt. Sie sind als Betonschlaufen mit zweiseitiger, abschliessbarer Ausfachung zu gestalten.

¹⁸ Energievorschriften

¹ Das Planungsgebiet Bornfeld-Erlimatt wird ganz oder teilweise (mindestens aber die Zonen W4 und W5) durch einen Nahwärmeverbund für Raumheizungen und Warmwasser erschlossen. Es besteht über alle Zonen eine Anschlusspflicht an diesen Nahwärmeverbund. Die Energieerzeugung ist, mindestens während der Heizperiode über eine mit Erdgas betriebene Wärme-Kraft-Kopplungsanlage zu gewährleisten, welche in der Zone W4 zu integrieren ist.

² Sind nicht alle Zonen durch das Nahwärmenetz erschlossen, so sind für diese Zonen andere Energieträger zulässig.

³ Sämtliche Gebäude müssen den Minergie-Standard erfüllen. Wird auf eine mechanische Lüftungsanlage verzichtet, müssen mindestens die Primäranforderungen an die Gebäudehülle und der nach Minergie gewichtete Grenzwert der Energiekennzahl eingehalten werden. Der entsprechende Nachweis ist im Baugesuchsverfahren zu erbringen. Die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültige Energiegesetzgebung des Kantons Solothurn ist einzuhalten.

¹⁹ Parkierung

¹ Die Parkierungen auf den Baufeldern sind in der Anordnung und Gestaltung gemäss VSS Norm SN 640291a, Komfortstufe A auszuführen. Die definitive Anzahl wird im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission festgelegt und richtet sich nach § 42 KBV, bzw. den städtischen Richtlinien.

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.

³ Die minimal geforderte Anzahl Besucherparkplätze darf oberirdisch angeordnet werden.

⁴ Die Parkierung (ohne Besucherparkplätze) der Autos in den Zonen W3a, W4 und W5 hat in vollem Umfang unterirdisch und in Sammelanlagen zu erfolgen. In der Zone W4 muss die unterirdische Sammelanlage im Bereich

des Sockelgeschosses zu liegen kommen. In der Zone W5 darf die unterirdische Parkierung die Fassadenfluchten des oberirdischen Volumens nur bergseitig, maximal bis zur Baubereichsgrenze, überschreiten. Die Zufahrten zu den Parkieranlagen sind richtungsweisend dargestellt. Ihre Lage wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.

⁵ Die Parkierung (ohne Besucherparkplätze) der Autos in der Zone W3b hat in vollem Umfang oberirdisch und auf den einzelnen Parzellen individuell zu erfolgen. Carports sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Geschlossene Garagen sind nur zulässig, sofern sie in Hauptbauten integriert sind.

⁶ Im Bereich des Siedlungsplatzes sind minimal zwei Carsharing-Plätze in die Besucherparkplätze zu integrieren.

21 Etappierung

Die Etappierung ist frei. Die Überbauung kann als Ganzes oder in Etappen realisiert werden.

22 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 und dem Gheidgraben zur Retention zuzuführen.

23 Lärmschutz

Bei der Realisierung der Hochbauten sind mit gestalterischen und baulichen Massnahmen die Vorschriften der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten. Es gelten die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II auf der Basis der Verkehrsprognose zum Zeitpunkt des Endausbaus (1. und 2. Etappe).

24 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder städtebaulichen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn die Grundsätze des Siedlungs- und Freiraumkonzepts erhalten bleiben, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

25 Inkrafttreten

Der Teilzonenplan, der Erschliessungsplan und Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Richtlinien (Anhang zu den Sonderbauvorschriften)

- Siedlungs- und Freiraumkonzept (Anhang A)
- Mobilitätskonzept (Anhang B)
- Plan Siedlungs- und Freiraumkonzept
- Gestaltungsfibel Öffentlicher Raum

C

C

ANHANG A

Siedlungs- und Freiraumkonzept

Bestandteil des Siedlungs- und Freiraumkonzepts ist der Plan Siedlungs- und Freiraumkonzept, sowie die nachfolgenden Bestimmungen. Das Siedlungs- und Freiraumkonzept ist richtungweisend.

1. Grünräume

Invasive Pflanzenarten gemäss schwarzer Liste und Watch-Liste dürfen weder gepflanzt noch angesät werden (SKEW, Schweizerische Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen, www.cps-skew.ch).

Gheidgraben (Kommunale Uferschutzzone)

Gemäss §6 der Sonderbauvorschriften. Die Ausgestaltung erfolgt gemäss Plan „Prinzip Gheidgraben“ im Anhang. Die raumbildende Funktion der bestehenden Baumhecke muss erhalten bleiben.

Grünkorridor

Gemäss §13 der Sonderbauvorschriften. Die Ausgestaltung erfolgt gemäss Plan „Prinzip Grünkorridor“ im Anhang. Das „Wiesenbächlein“ (vernässte Bereiche) soll über die vorhandenen Quellbäche, Sickerwasser sowie Meteorwasser der Siedlung gespiesen werden. Sollte aus Platzgründen eine oberflächliche Wasserführung nicht möglich sein kann das Meteorwasser mittels Leitungen abgeleitet werden.

Bei der Positionierung der Einzelbäume ist der Schattenwurf auf die angrenzende Bebauung zu berücksichtigen (Abendsonne).

Niederhecken sind abschnittsweise anzulegen. In den Bereichen der Wendeplätze, sowie des Baumhains ist der Grünkorridor durchlässig auszugestalten (Schaffung Landschaftsbezug).

Die Bewirtschaftung der ungedüngten Wiesen erfolgt in Abschnitten und alternierend. Zusätzliche ökologisch wertvolle Elemente wie Stein- oder Asthaufen sind zulässig.

Freihaltezone

Gemäss §14 der Sonderbauvorschriften. Spielnutzungen sind zulässig. Spielplatzeinrichtungen wie feste Spielgeräte usw. sind nicht zulässig.

Die Gestaltung der Lärmschutzmassnahmen mittels Geländemodellierungen haben temporären Charakter und können nach Beendigung der Auffüllarbeiten des Steinbruchs Born oder bei Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes im Bereich der heutigen Familiengärten Erlimatt entfernt werden.

Die Grünflächen sind mehrheitlich als nährstoffarme Wiesen anzulegen. Teilbereiche können als Rohbodenflächen (nicht humusiert) belassen werden (Böschungen Geländemodellierung).

Zone W4

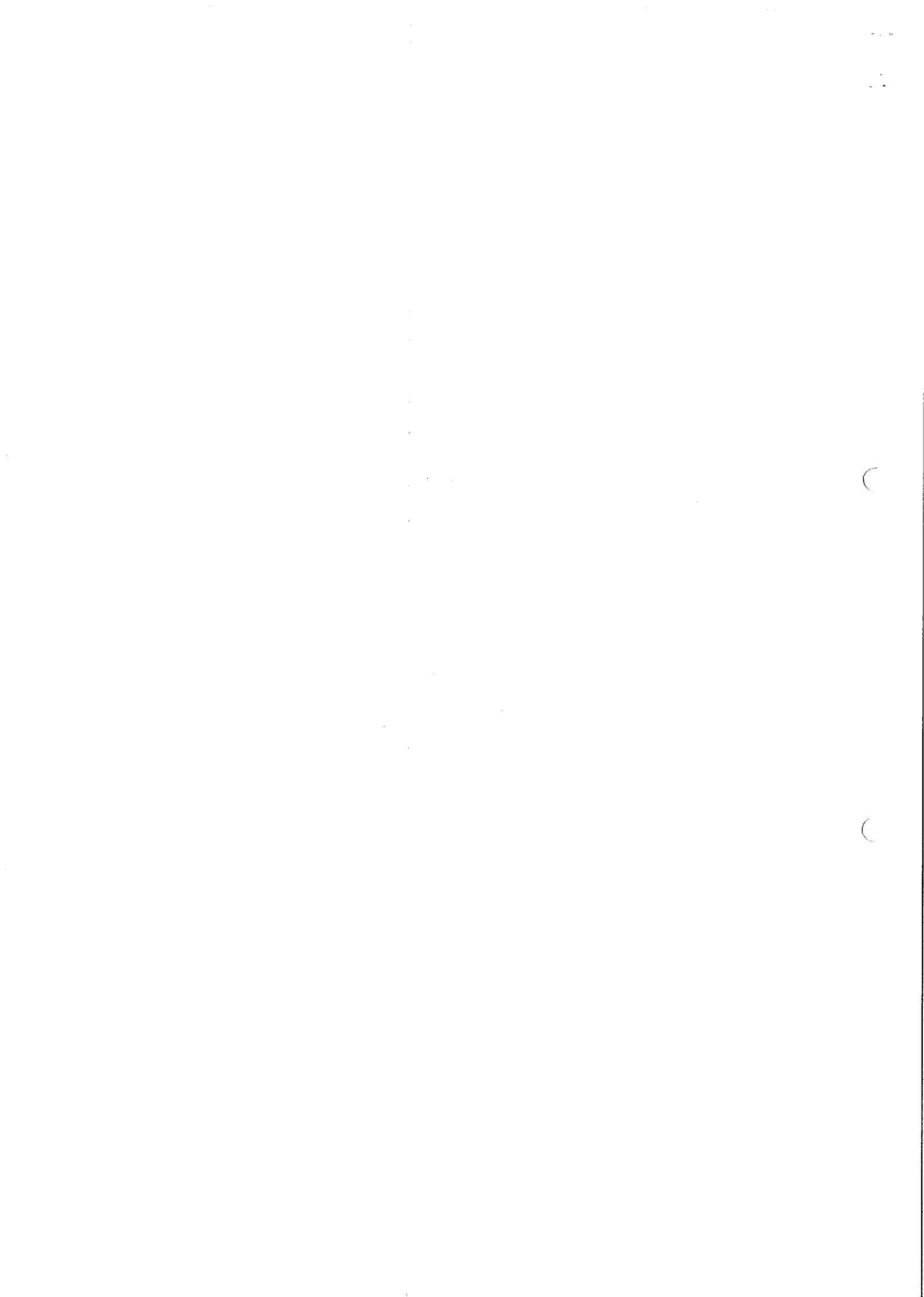
Die der Bebauung nordseitig vorgelagerte Wiese ist als niedrig wachsender Blumenrasen anzulegen. Das Schnittregime erfolgt abschnittsweise und alternierend. Die Spielwiese ist als strapazierfähiger Spielbereich auszubilden und entsprechend zu bewirtschaften. Baum- und Heckenpflanzungen sind nicht zulässig.

Zone W3b

Wo die Topographie es zulässt, sind Umgebungs- und Einfriedungsmauern sowie Gartentore für Igel und andere Kleintiere durchlässig auszugestalten.

Zone W5

Die die Bebauung umgebende Wiese ist als niedrig wachsender Blumenrasen anzulegen. Das Schnittregime erfolgt abschnittsweise und alternierend. Entlang von Fusswegen sind Sitzmöglichkeiten zulässig. Der Sickerstreifen entlang der Strasse ist als Schotterrasen anzulegen.



2. Vegetation

Die Bepflanzung der verschiedenen Bereiche richtet sich grundsätzlich nach dem Plan *Baumkonzept* im Anhang. Im Bereich der ökologischen Ausgleichsflächen dürfen nur standortgerechte, einheimische Sträucher und Bäume verwendet werden.

Invasive Pflanzenarten gemäss schwarzer Liste und Watch-Liste dürfen weder gepflanzt noch angesät werden (SKEW, Schweizerische Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen, www.cps-skew.ch).

Gheidgraben

Verschiedene Ufergehölze (Sträucher und Bäume)

Grünkorridor

Einzelbäume Feldahorn mehrstämmig. Nach Bedarf können die Feldahorne aufgeschnitten werden. Niederhecken bis max. 4m Höhe werden in Abschnitten gepflanzt.

Freihaltezone

Bäume in Gruppen: Birke mehrstämmig (standortgerechte Pioniergehölze) in Gruppen angeordnet. Hecken sind nicht zulässig.

Baumhain

Baumhain: Die hochstämmigen Obstbäume sind zu erhalten. Abgänge können mit mehrstämmigen Feldahornen ersetzt werden. Andere Baumarten sowie Hecken sind nicht zulässig.

Zone W4

Hofausschnitt:

Baumart 1 als mittelgrosser Blütenbaum

Pocket-Parks:

Baumart 2 als mittelgrosser Blütenbaum

Die Baumarten im Hofausschnitt sollen sich von denjenigen in den Pocket-Parks unterscheiden (siehe Baumkonzept im Anhang). Bei der Baumwahl ist der jeweilige Standort zu berücksichtigen. Sämtliche Schnitthecken (Einfriedungen) sind mit einheimischen Pflanzen anzulegen.

Zonen W3a/ W3b

Wohnhöfe, Plätze und Wendeplätze:

Baumart 3 als mittelgrosse Blütenbäume

Diese Baumart soll sich von den Baumarten 1 und 2 unterscheiden (siehe Baumkonzept im Anhang). Sämtliche Schnitthecken (Einfriedungen) sind mit einheimischen Pflanzen anzulegen.

Zone W5

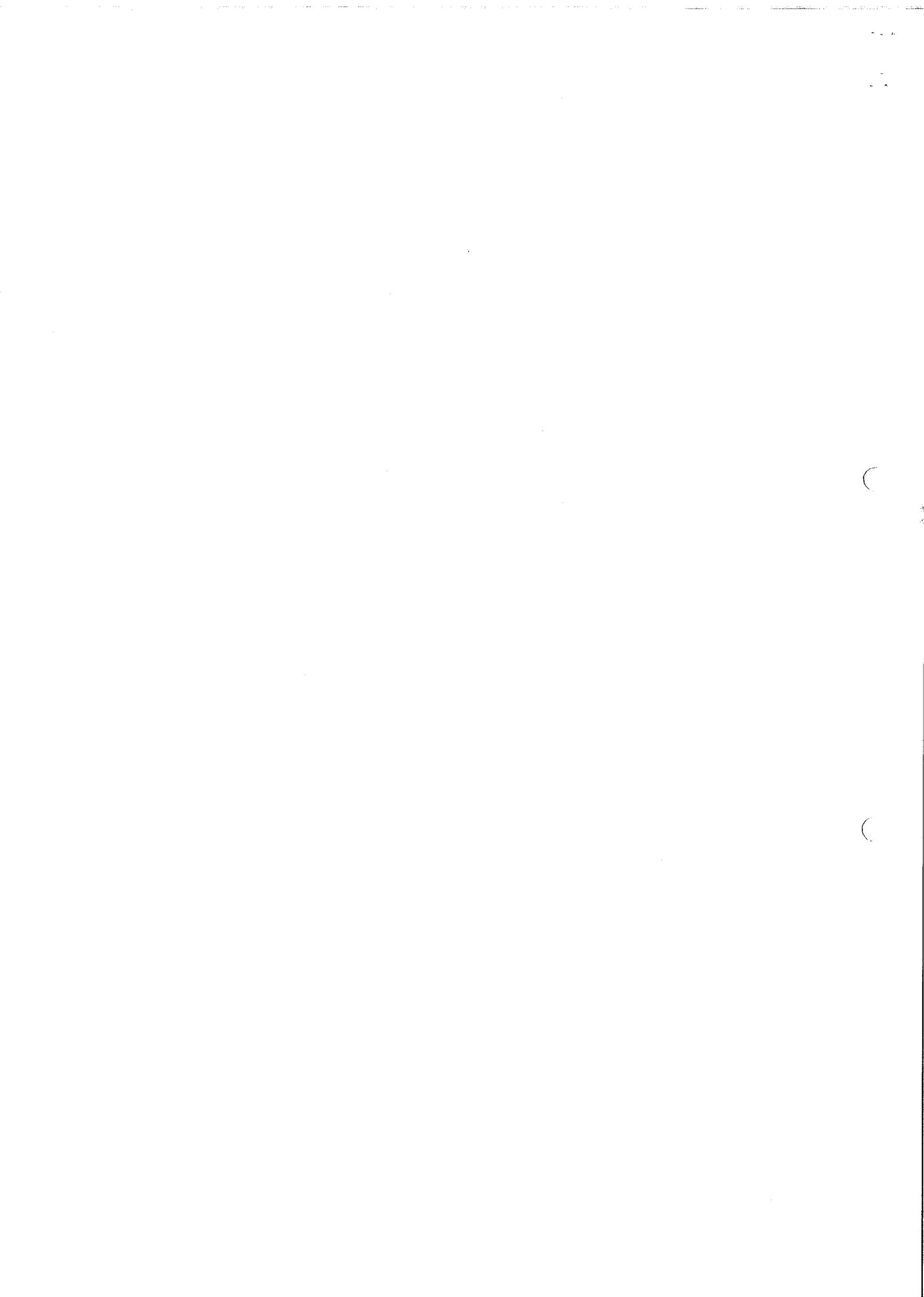
Einzelbäume oder kleine Gruppen:

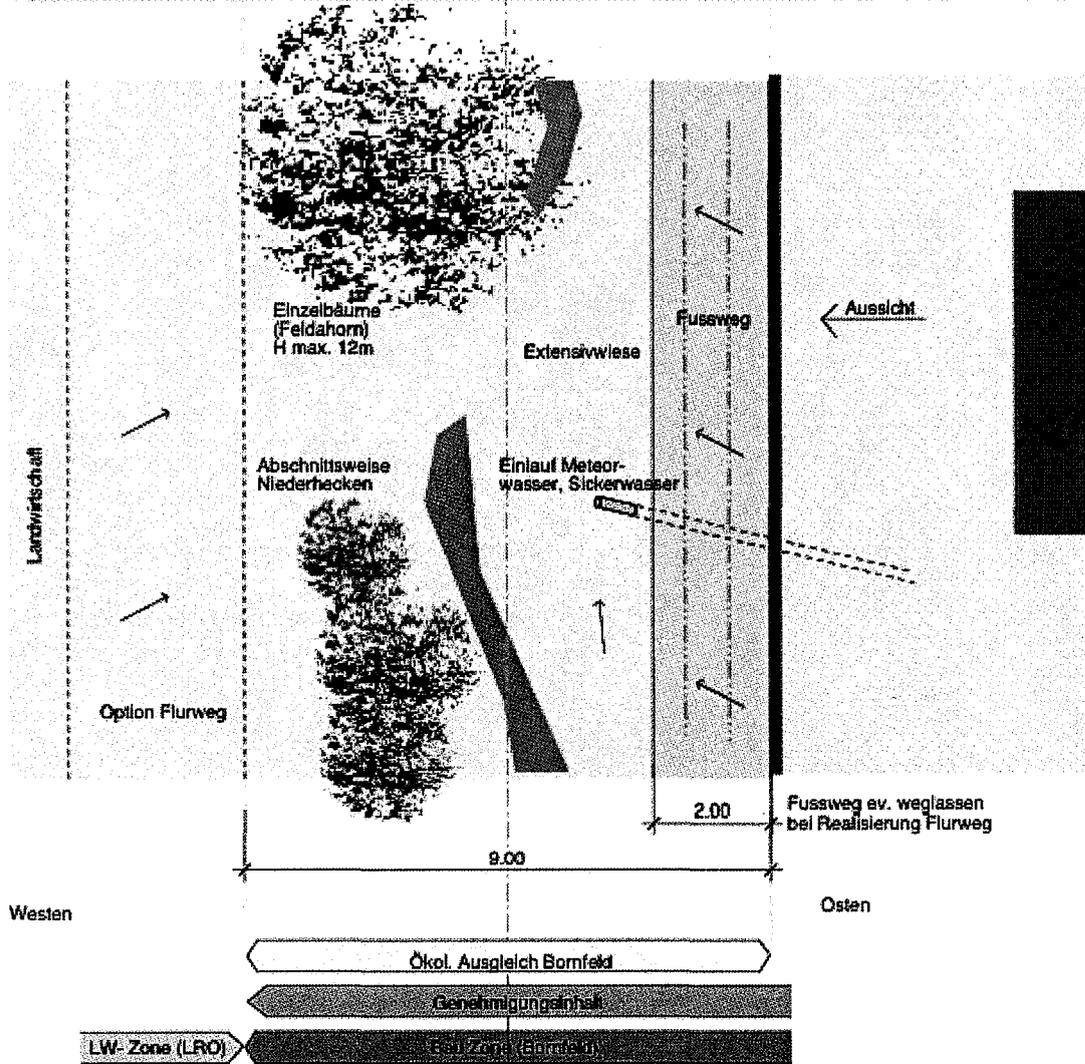
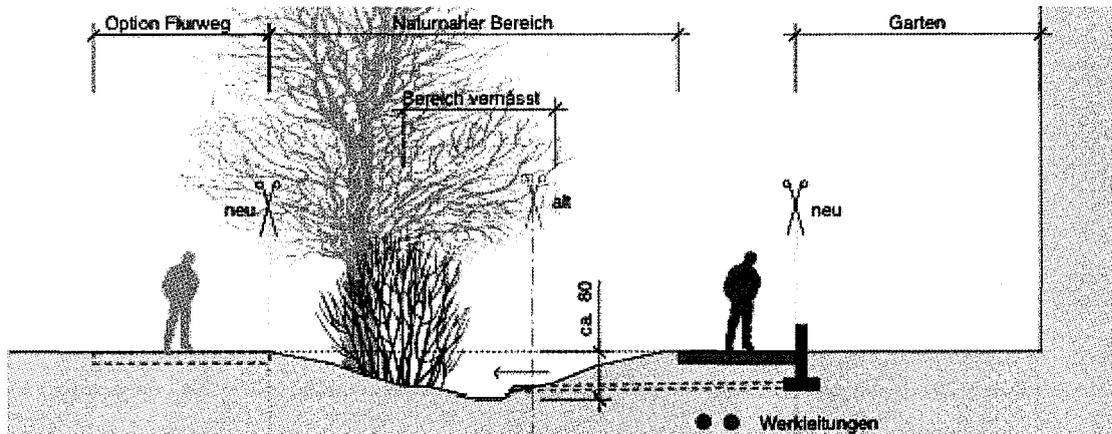
Feldahorn mehrstämmig

Strassenbaum:

Mittelgrosser Alleebaum

Heckenpflanzungen sind nicht zulässig.

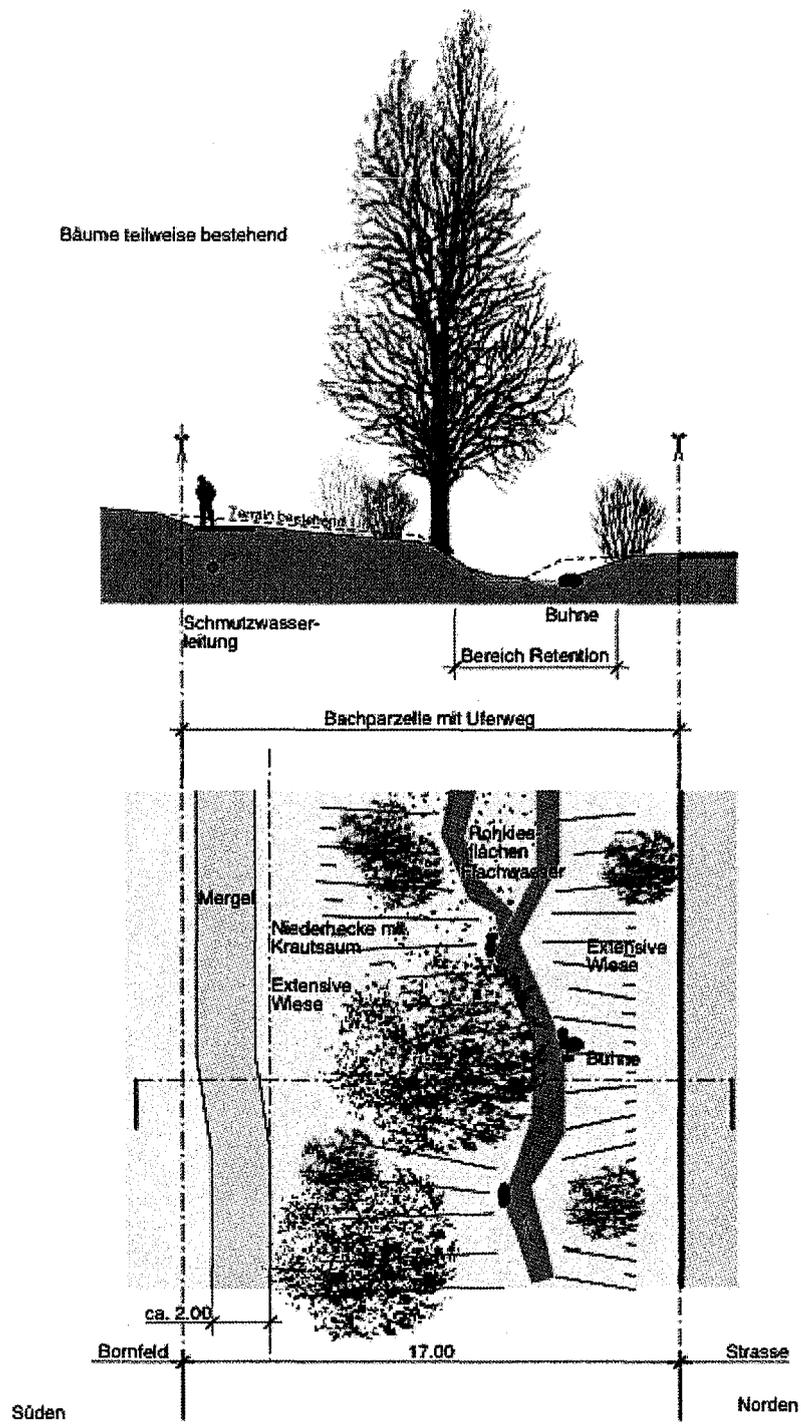




Teilzonen- und Gestaltungsplan Bornfeld, Olten
Prinzip Grünkorridor Nord/Süd M 1:100

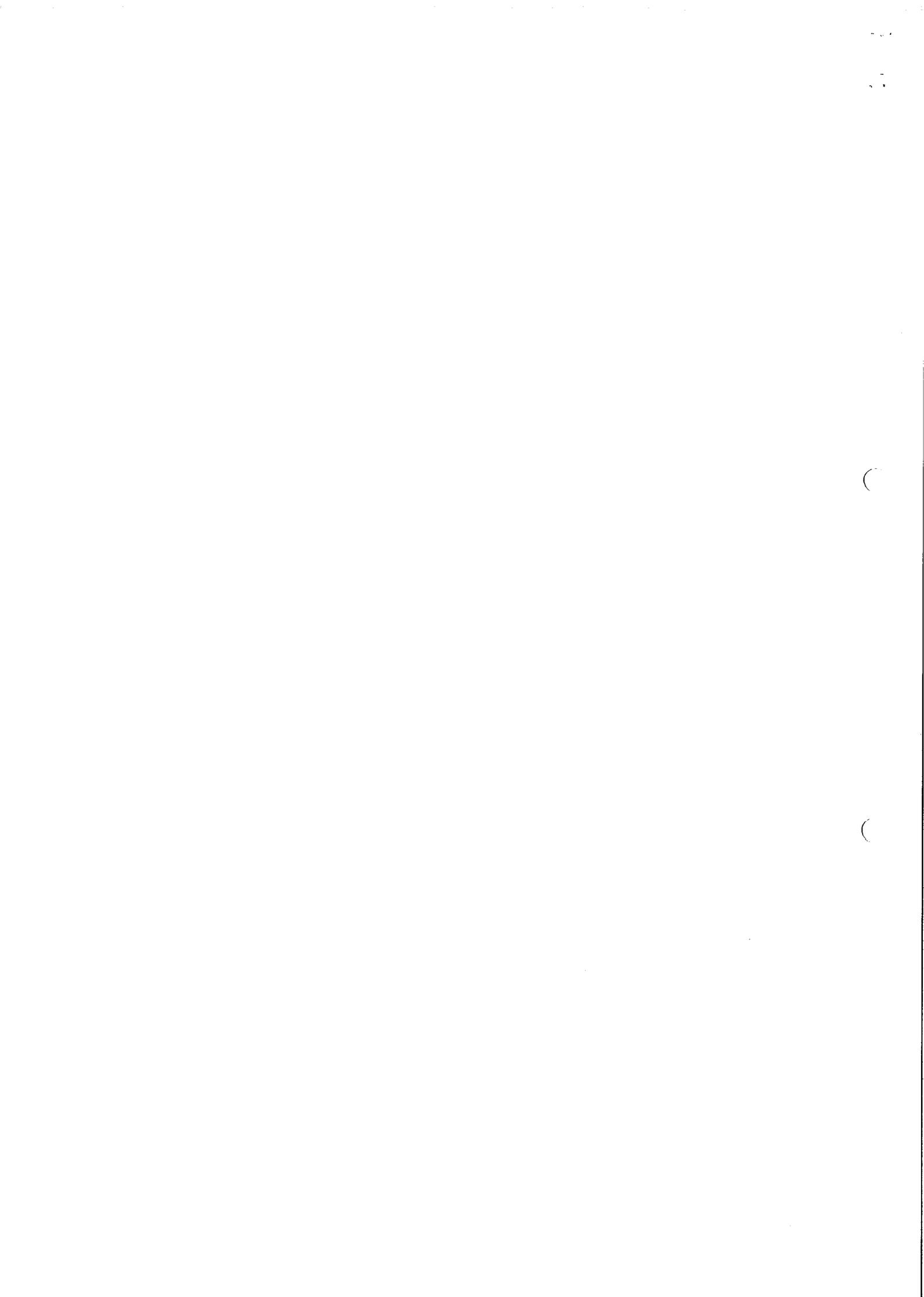
04.07.2007

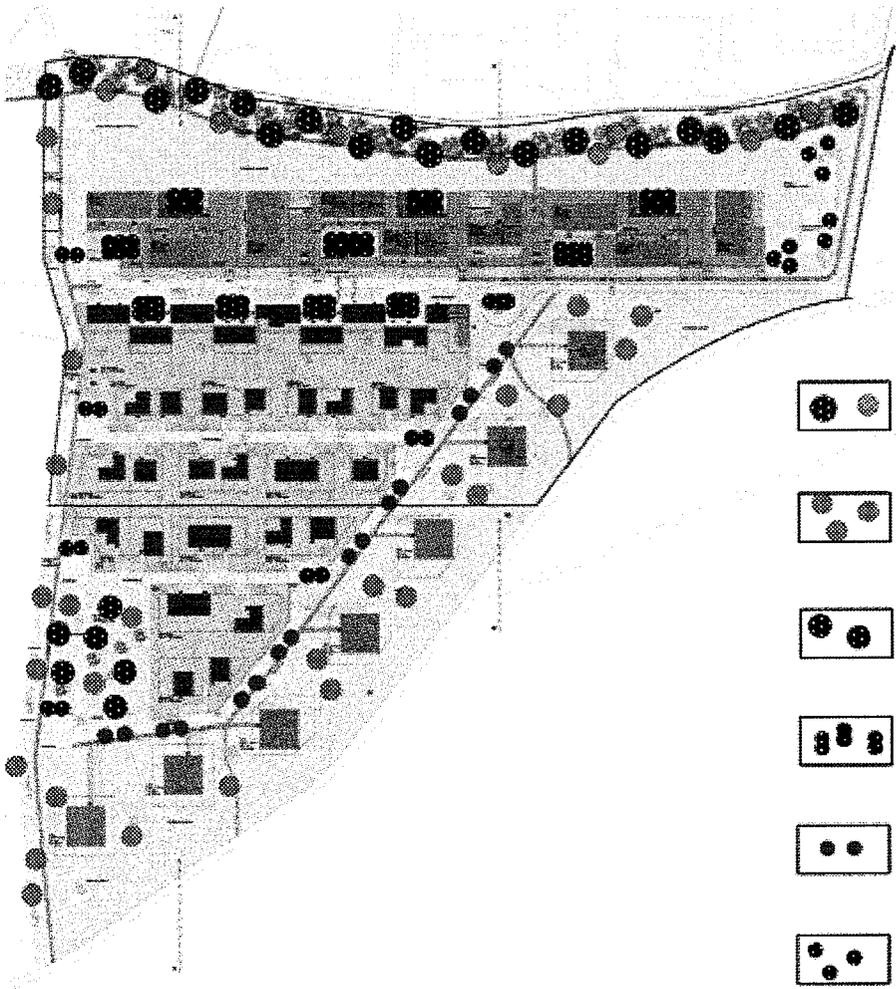




Teilzonen- und Gestaltungsplan Bornfeld, Olten
Prinzip Gheidgraben M 1:200

04.07.2007





-  Ufergehölze bestehend / neu
-  Einzelbäume, Feldahorn
-  Obstbäume (bestehend)
-  Alleebäume, Blütenbaum mittelgross
Baumart 1 bis 3
-  Alleebäume mittelgross
strassenbegleitend
-  Pioniergehölz Birke

Areal Bornfeld - Erlimatt - 4600 Olten
Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplanung
04.07.2007

Baumkonzept

ANHANG B

Mobilitätskonzept

Grundsatz

Die Siedlung Bornfeld-Erlimatt verfügt durch ihre stadtnahe Lage über das Potenzial, städtisches Wohnen mit direktem Kontakt zur Landschaft anbieten und sich dabei auf die vorhandenen, gut ausgebauten Infrastrukturen abstützen zu können. Die unmittelbare Stadtnähe soll zu einer gesellschafts- und siedlungsverträglichen Mobilität führen. Eine anzustrebende Verkehrsentslastung begünstigt die gewünschten fließenden Übergänge zwischen Innen- und Aussenraum und ist mit mehr an Aufenthaltsqualität im Strassen- und Freiraum verbunden.

Das persönliche Mobilitätsverhalten wird von den Verkehrsteilnehmenden bestimmt. Ziel des vorliegenden Mobilitätskonzepts ist es, das individuelle Mobilitätsverhalten der zukünftigen Bewohner auf eine nachhaltige Entwicklung auszurichten. Der Information und Sensibilisierung von Einzelpersonen kommt ein hoher Stellenwert zu. Anzustreben wäre die Einsetzung eines Mobilitätszuständigen im Quartier, welcher in Zusammenarbeit mit einer zu gründenden städtischen Mobilitätszentrale als Anlaufstelle für Mobilitätsanliegen im Quartier dient. Dabei soll die Förderung einer umweltverträglichen Verkehrsmittelnutzung im Vordergrund stehen, ohne die Mobilitätsbedürfnisse einzuschränken.

Erschliessungskonzept

Das gewählte Erschliessungssystem von Sackgassen unterbindet jeglichen Durchgangsverkehr. Die Strassenraumgestaltung wird langsamverkehrsfreundlich ausgestaltet. Durch den Wechsel zwischen platzartigen Aufweitungen und lokalen Verengungen wird eine dem Verkehrsregime entsprechende Kammerung des Strassenraums erreicht. Die konsequente Belegung der Strassen und Wendeplätze mit einer Doppelfunktion als Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen soll den Charakter des Quartiers mitprägen. Eine durchgängige und sorgfältige Gestaltung des öffentlichen Raums wird durch die Gestaltungsfibel gewährleistet.

Verkehrsregime

Sämtliche Erschliessungsflächen sollen, mit Ausnahme der Sammelachsen mit Trottoirs, als Mischverkehrsflächen gleichzeitig dem Aufenthalt dienen. Das festgeschriebene Temporegime Tempo 30-Zone entspricht der Praxis in den Oltner Wohnzonen. Im zentralen Abschnitt wird durch die Gestaltung des Strassenraums die Einführung einer Begegnungszone (Tempo 20) unterstützt, um in diesem Teilbereich des Quartiers die Priorität auf die multifunktionale Nutzung des Strassenraums als Freiraum zu legen.

Diese Massnahmen sollen dazu führen, dass die Bewohner im alltäglichen Gebrauch einen intensiveren Umgang mit dem Strassenraum finden und der Besucher das Quartier durch die Gestaltung des öffentlichen Freiraums als identitätsstiftende Einheit wahrnimmt.

Parkierung im öffentlichen Raum

Durch die Reduktion der Parkierungsflächen im öffentlichen Raum auf ein minimal notwendiges Mass (Pflichtparkplätze Besucher) können frei werdende Flächen und Räume aufgewertet und mit neuen Nutzungen belegt werden. Die Aufenthalts- und Kommunikationsfunktion der Strassenräume wird gefördert. Wildes Parken wird durch ein Verbot im gesamten Quartier untersagt und entsprechend signalisiert. Nur die markierten Besucherparkplätze lassen oberirdisches Parken zu.

Förderung Fuss- und Veloverkehr

Im Planungsgebiet wird eine hohe Durchlässigkeit und Attraktivität für den Fuss- und Veloverkehr angestrebt. Das öffentliche Fusswegnetz entlang der Geländekammer-Grenzen des Bornwalds und des Gheidgrabens wird durch Vertikalverbindungen in der Falllinie des Hanges verbunden. Die Vernetzung mit den Gebieten Erlimatt und Kleinholz ist für den Langsamverkehr (Fussgänger und Radfahrer) direkt und attraktiv auszugestalten. Die direkte Erreichbarkeit des Bahnhofs Olten-Hammer für Fussgänger und Fahrradfahrer soll durch das Gebiet Olten Süd-West gewährleistet werden.

Es wird im Planungsgebiet eine genügende Anzahl an gut zugänglichen, gedeckten und ausreichend beleuchteten Veloabstellplätzen angeboten.

Ein ins Quartier integriertes Einzelhandelsgeschäft könnte den Einkauf für den täglichen Bedarf mit kurzen Wegen abdecken und zur Verringerung des Verkehrsaufkommens beitragen.



Förderung öffentlicher Verkehr

Seit Planungsbeginn besteht die Absicht, bereits den ersten Bewohnern des Areals Bornfeld-Erlimatt einen Anschluss ans bestehende Busnetz bieten zu können und somit ein möglichst attraktives Angebot des öffentlichen Verkehrs zu initiieren. Damit soll der Modalsplitt in Richtung öffentlichem Verkehr positiv beeinflusst werden. Mit der Realisierung der Erschliessung soll das Areal an des ÖV-Netz angeschlossen werden.

Die Verlängerung der Buslinie 3 kann im Versuchsbetrieb ohne Zusatzfahrzeug kurzfristig aufgenommen werden. Als idealer Zeitpunkt wird der Bezug der ersten Wohneinheiten (Frühling 2009) postuliert. Eine Übernahme des Versuchsbetriebs ins Grundangebot sowie eine Taktverdichtung scheinen frühestens auf Ende 2009 realistisch. Die Situierung der attraktiv gestalteten Endhaltestelle am zentralen Quartierplatz gewährleistet die Erreichbarkeit aus dem gesamten Planungsgebiet innerhalb einer akzeptablen Fussweg-Distanz von maximal 300m.

Förderung Carsharing

Im Bereich des Quartierplatzes ist ein Angebot an zwei Carsharing-Standplätzen vorzusehen. Der Betrieb des Carsharing-Angebots kann durch Dritte oder über eine allfällige Mobilitätszentrale sichergestellt werden.

C

C