

92/327

Einwohnergemeinde Olten

Kanton Solothurn

---

**Gestaltungsplan  
Ziegelfeldstrasse - Ringstrasse**

---

GB Olten Nrn. 1170, 1286, 1110

**Sonderbauvorschriften**

Stadtrat:  
Beschluss zur Planaufgabe am 29. März 2010  
Öffentliche Planaufgabe vom 6. April - 5. Mai 2010  
Genehmigung am 30. August 2010

Der Stadtpräsident:



Der Stadtschreiber



Der Regierungsrat:  
genehmigt mit RRB Nr.  
Amtsblatt Nr. **2** vom

**54** vom **11. 1. 11**  
**14. 1. 11**

Der Staatsschreiber:



15135

11.11.11 11.11.11 11.11.11

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 Gestaltungsplan bezweckt die städtebaulich erwünschte Schliessung der Baulücke im östlichen Strassengeviert Ziegelfeldstrasse – Ringstrasse.

Das vorliegende Überbauungskonzept basiert auf folgenden Prinzipien:

- Die Bebauung reagiert sowohl auf die 7geschossige Bebauung im Westen wie auch auf die östlich angrenzenden 2geschossigen Baukörper.
- Das Bebauungskonzept berücksichtigt die Möglichkeit einer östlich angrenzenden 4 -5 geschossigen Bebauung.
- Bei beiden Szenarien ist eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.

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

Die Planung besteht aus folgenden grundeigentümergebundenen Bestandteilen:

- Situation, Grundrisse, Ansichten vom 12.03.2010
- Sonderbauvorschriften vom 12.03.2010

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

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften betreffen das im Plan als Geltungsbereich bezeichnete Gebiet.

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

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

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

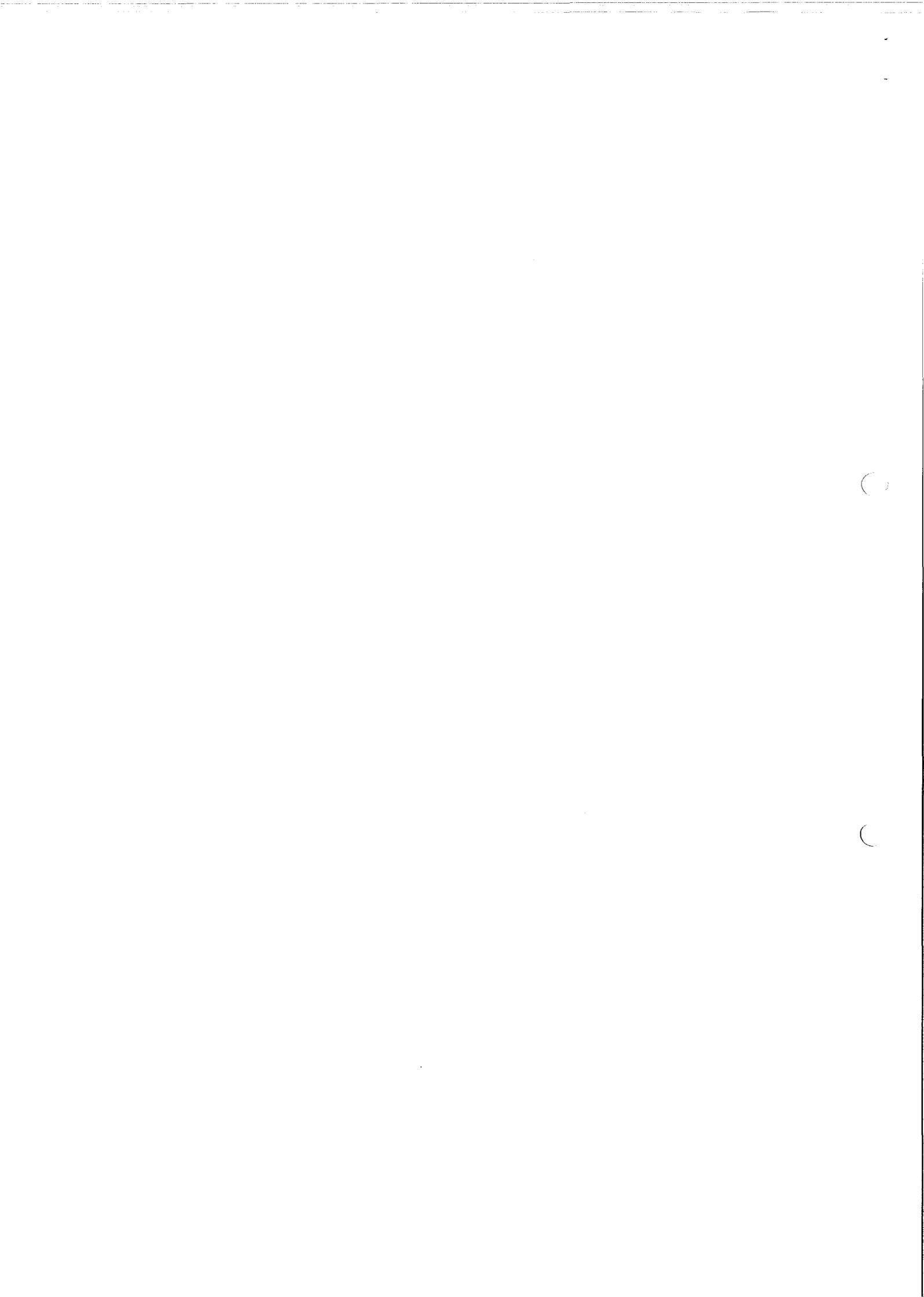
- <sup>1</sup> Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Kernrandzone. Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie auf Grund der Lärmvorbelastung mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe. Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.
- <sup>2</sup> Das 1. Untergeschoss kann mit Büro- oder Dienstleistungsnutzung belegt werden. Das 2. Untergeschoss ist für Kellernutzung und Technikräume vorgesehen.

### **<sup>6</sup> Mass der Nutzung**

- <sup>1</sup> Das maximale Bauvolumen wird durch den Baubereich, die Geschosshöhe, sowie die maximale Gebäudehöhe von 16.50 Meter definiert.
- <sup>2</sup> Der Baubereich kann nordseitig im 4. Geschoss innerhalb des im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichs durch einen Balkon oder Erker überschritten werden.
- <sup>3</sup> Ein Attikageschoss ist nicht zugelassen.

### **<sup>7</sup> Gebäude- und Grenzabstände**

- <sup>1</sup> Das Projekt unterschreitet die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände. Im Gestaltungsplan sind die Grenzbaurechte und Näherbaurechte festgelegt. Es sind daher keine Rechte, wie z.B. Dienstbarkeiten, notwendig.



## **8 Freiraumgestaltung**

- 1** Die Freiraumfläche ist unversiegelt auszuführen und mit einem Hochstammbaum zu bepflanzen. Stirbt der Baum ab oder wird er gefällt, ist er gleichwertig zu ersetzen.
- 2** Die definitive Umgebungsgestaltung ist der Baukommission mit dem Baugesuch einzureichen.

## **9 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** Gebäudevolumen:  
Der Ausdruck der Volumen wird durch deren Hauptabmessungen definiert. Loggien sind zulässig.
- 3** Dachgestaltung:  
Das Gebäude ist mit Flachdach – maximale Dachneigung 10 Grad - auszuführen. Es muss entweder begrünt oder begehrbar sein. Einzelne Dachaufbauten, höchstens bis OK Brüstung, z. B. für einen Dachaufgang sind zugelassen.
- 4** Fassadengestaltung:  
Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Sie gibt Aufschluss über die Gliederung, die Proportionen, die verwendeten Materialien und die Farbwahl. Die Fassadenpläne sind rechtzeitig der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen.

## **10 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.

## **11 Parkierung**

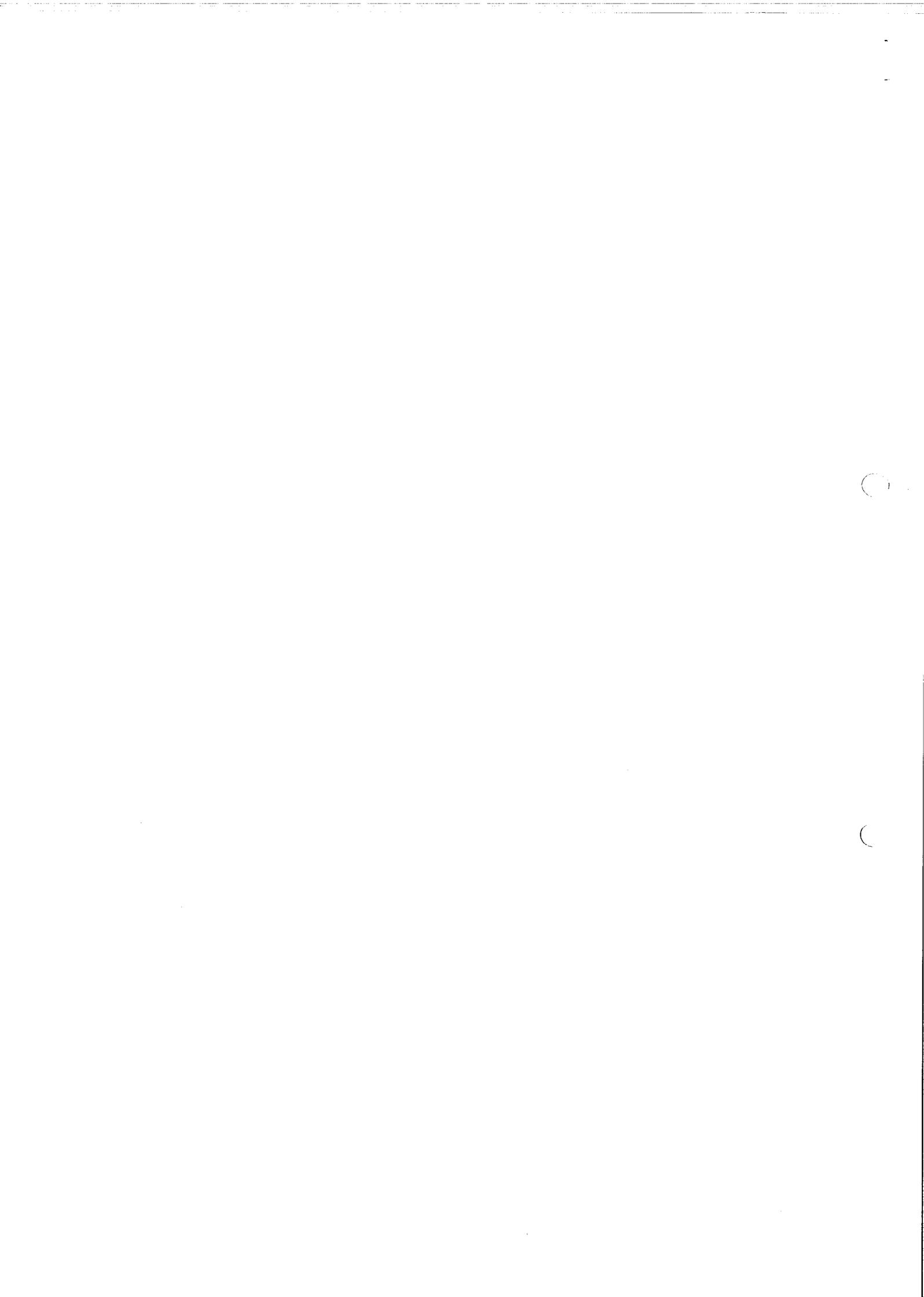
- 1** Der im Plan eingetragene Parkplatzbereich ist in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Für die Geometrie ist die VSS Norm SN 640291a, Komfortstufe B verbindlich. Die definitive Anzahl wird im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission festgelegt und richtet sich nach § 42 KBV, den städtischen Richtlinien und dem sogenannten „sinnvollen Bedarf“ (Richtlinien zur Bemessung der erforderlichen bzw. sinnvollen Anzahl Parkplätze, Beschluss der Baukommission vom 10. Sept. 1990).
- 2** Bei Wohnnutzung muss für Velos der Nutzung und Grösse des Bauvorhabens angepasste, gedeckte und ebenerdig zugängliche 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.

## **12 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.

## **13 Lärmschutz**

- 1** Die massgebenden Belastungsgrenzwerte (Immissionsgrenzwert) an der Ziegelfeldstrasse sind heute überschritten. Im überschlagsmässige Lärmgutachten von Grolmund & Partner, Bern, vom 23. November 2009 bestätigen die Verfasser, dass die Anforderungen der Lärmschutzverordnung unter gewissen Bedingungen (siehe 4.3. Beurteilung, des Lärmgutachtens) erfüllt werden können. Im Baugesuchsverfahren sind die Schallschutzmassnahmen anhand der gewählten Grundrissanordnung und der Fassadenmaterialien zu überprüfen.



<sup>14</sup> **Ausnahmen**

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder städtebaulichen Lösung 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.

<sup>15</sup> **Inkrafttreten**

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

11

11

11