

**Teilzonenplan, Gestaltungs- und Erschliessungsplan  
Grundstrasse - Im Grundhof**

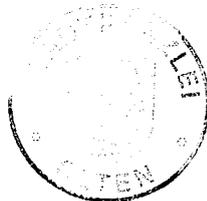
GB Olten Nr. 226

**Sonderbauvorschriften**

**Bereinigte Version**

Stadtrat:  
Beschluss zur Planaufgabe am 15. Sept. 2008  
Öffentliche Planaufgabe vom 19. Sept. - 20. Okt. 2008  
Genehmigung am 4. Mai 2009

Für die Richtigkeit  
Olten, den 16. SEP. 2011



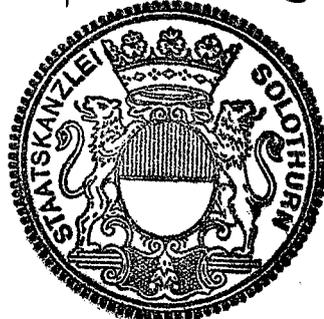
Der Stadtpräsident:

*[Handwritten signature]*

Der Stadtschreiber:

*[Handwritten signature]*

Der Regierungsrat: 2010 / 607 vom 30.3.2010



Stadtschreiber

*[Handwritten initials]*

C

1911

C

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**

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:

- Der Landschaftsraum soll erkennbar bleiben. Die Gebäude sind als einzelne Volumen präzise in die Landschaftsbucht einzusetzen.
- Frei zu haltende Ausblicke und Durchblicke von ausserhalb sowie von innerhalb der Überbauung bestimmen die Lage und die Dimension der Gebäudevolumen.
- Die Überbauung ist, ausser für Notzufahrten, verkehrsfrei.
- Der Aussenraum ist in allgemein und privat genutzte Aussenräume aufzuteilen.
- Durch die freie Anordnung der Einzelbauten entsteht eine feinkörnige Siedlungsstruktur.

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

- Teilzonenplan, Gestaltungs- und Erschliessungsplan Grundstrasse - Im Grundhof
- Sonderbauvorschriften, vom 6.9.2011

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

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

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

- <sup>1</sup> Das Planungsgebiet ist der Wohnzone W2 / 0.6 zugeteilt.
- <sup>2</sup> Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- <sup>3</sup> Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan und die Sonderbauvorschriften sind öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

#### **<sup>5</sup> Teilzonenplan**

- <sup>1</sup> Die Wohnzone W2 / 0.6 gemäss Teilzonenplan gilt nur und ausschliesslich in Zusammenhang mit dem vorliegenden Gestaltungs- und Erschliessungsplan.
- <sup>2</sup> Sollte der vorliegende Gestaltungs- und Erschliessungsplan aufgehoben werden, gilt im Gebiet des Teilzonenplanes automatisch die Grundnutzung W2 / 0.5.

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

Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Zugelassen sind auch öffentlichen Zwecken dienende kleinere Bauten und Anlagen. Ausgeschlossen sind Gebäude ohne überwiegende Wohnnutzung sowie Dienstleistungen des Sexgewerbes.



## **7 Massvorschriften**

<sup>1</sup> Die Baukörper werden durch ihre maximale Gebäudegrundflächen, deren Geschosszahl sowie ihre maximale Gebäudehöhe definiert. Die Höhenkoten sind richtungsweisend und werden im Baugesuchsverfahren nachgewiesen. Sie variieren in einer Bandbreite von +/- 50 cm. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen aber in keinem Fall überschritten werden.

<sup>2</sup> Baubereich 3 Geschosse mit Attika

Im Baubereich 3 Geschosse mit Attika sind 3geschossige Bauten mit bewohnbaren Aufbauten, welche die Attikaregeln einhalten, möglich. Die maximale talseitige Gebäudehöhe beträgt 9.50 m. Auf dem Attikageschoss sind keine Aufbauten wie Liftüberfahrten etc. zugelassen

## **8 Hausbaulinie**

Die Hausbaulinie bestimmt die äusserste Lage der Fassade. Sie begrenzt den Bereich innerhalb dem nach den vorerwähnten Massvorschriften gebaut werden kann.

## **9 Etappierung**

Falls die Überbauung in Etappen realisiert wird, muss jede Etappe für sich allein und unabhängig von der Realisierung weiterer Etappen und im Gesamtkonzept städtebaulich und ästhetisch eine überzeugende Lösung darstellen; diese Anforderungen gelten auch in landschaftlicher und ökologischer Hinsicht. Die erste Etappe umfasst die Baufelder A und B. Die weiteren Etappen umfassen die Baufelder C sowie D.

## **10<sup>o</sup> Erschliessung**

Die Lage und Dimensionen der Erschliessungsanlagen sind richtungsweisend und werden im Baugesuchsverfahren bestimmt.

<sup>1</sup> Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.

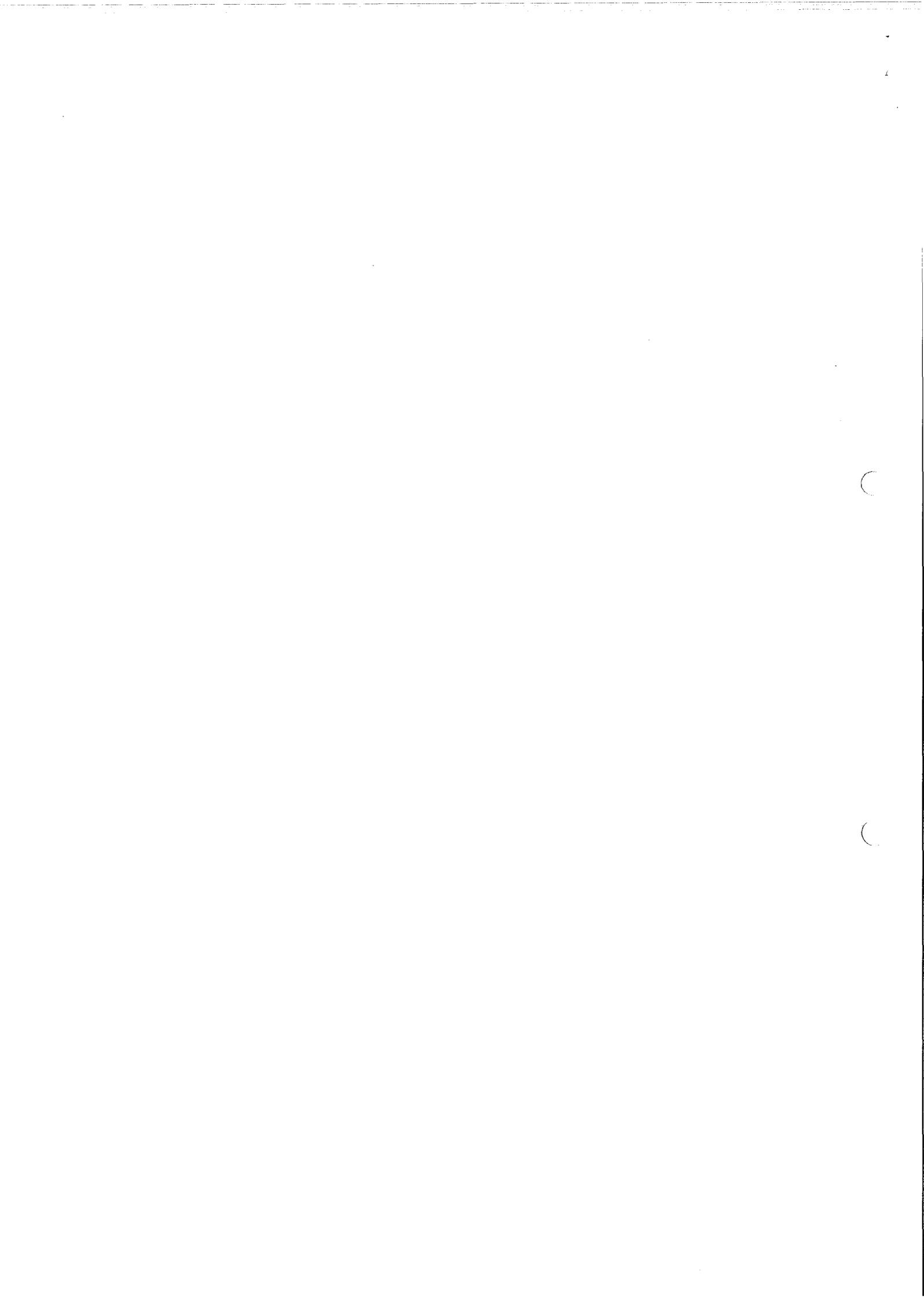
<sup>2</sup> Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

## **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 Baubewilligungsverfahren darzustellen.



### **13 Parkierung**

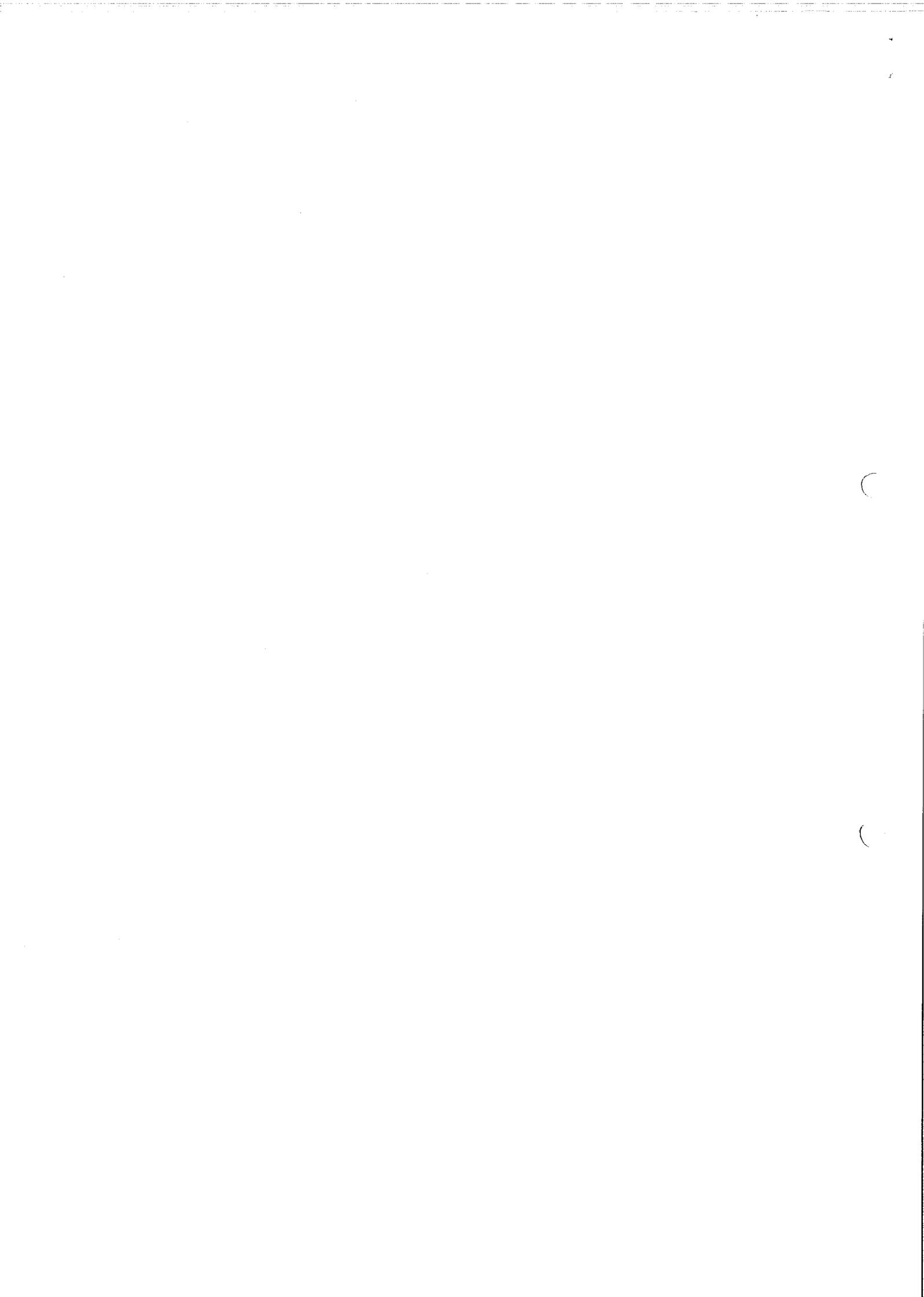
- 1 Die in den Plänen eingetragenen Parkplatzbereiche sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Für die Geometrie ist mindestens die VSS Norm SN 640291a, Komfortstufe A anzuwenden. Es sind höchstens 66 Autoabstellplätze vorgesehen
- 2 Die Parkplätze (exklusive Besucherparkplätze) sind vollständig unterirdisch anzuordnen.
- 3 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.
- 4 **Besucherparkplätze**  
Die Besucherparkplätze sind pergolaartig zu überdachen.

### **14 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**  
Weisse Baukörper sind ausgeschlossen.
- 3 **Dachgestaltung**  
Die Bauten sind mit Flachdächer auszuführen. Sie sind entweder extensiv begrünt oder begehbar.
- 4 **Dachaufbauten**  
Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen den Dachrand oder die Brüstungshöhe nicht überragen. Eingeschossige Dachaufbauten sind nicht zugelassen.
- 5 **Fasadengestaltung**  
Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Sie gibt Aufschluss über die Gliederung, die Proportionen, die verwendeten Materialien und die Farbwahl.
- 6 **Freiraumgestaltung**  
Stützmauern für die Geländeterrassierungen sind höchstens 1.50 m hoch und überragen das höher gelegene Terrain um max. 50 cm.  
Zäune sind ausgeschlossen; Einfriedungen aus Pflanzen sind maximal 1.80 m hoch.  
Nebenbauten wie Gartenpavillons, Geräteschuppen etc. sind nicht zugelassen.  
Die Anzahl und Lage der Hochstammbaumbepflanzungen sind richtungsweisend und werden im Baugesuchverfahren bestimmt. Die Bepflanzung der allgemein genutzten Freiräume erfolgt mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen.  
Im privaten Freiraumbereich beträgt die anrechenbare Grünfläche pro Parzelle mindestens 60 %.
- 7 **Kinderspielbereiche**  
Im gesamten Bereich der verkehrsfreien Plätze sind Kinderspielplätze mit Spielplatzeinrichtungen möglich. Ausser im privaten Aussenraum sind die Aussenflächen als Spielflächen nutzbar.
- 8 **Waldabstandsbereich**  
Innerhalb des 15 m breiten Waldabstandsbereiches sind keine Bauten und Anlagen wie Gartensitzplätze, Gartenanlagen, feste Spielplätze Kompostplätze etc zugelassen.

### **15 Gewässerschutz**

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich in einem Gebiet, das ein Trennsystem ohne Versickerungsmöglichkeit erfordert. Für das Regenwasser sind Retentionsflächen (z.B. Dachflächen) vorzusehen. Soll ein Teil des Regenwassers versickert werden, ist dazu ein Nachweis einer Fachperson vorzulegen. Das übrig bleibende Meteorwasser ist über die südwestliche Grundstücksecke abzuleiten.



**16 Energievorschriften**

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.

**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.

