92/337

Einwohnergemeinde Olten

Kanton Solothurn

Gestaltungsplan
Höhenstrasse West - Riggenbachstrasse

GB Olten Nr. 4988

Sonderbauvorschriften

ergänzte Version aufgrund des Regierungsratsbeschlusses vom 14. 8. 2012, Nr. 2012/1659

Stadtrat:
Beschluss zur Planauflage am 25. Oktober 2010
Öffentliche Planauflage vom 5. November - 6. Dezember 2010
Genehmigung am 27. Juni 2011

Für die Richtigkeit
Olten, den 14.12.2012

Der Stadtpräsident:

EINWOHNERGEMEINDE OLTEN

Der Stadtschreiber:

Der Regierungsrat: RRB Nr. 1655 / 14. 8. 2012

STAATSKANZLEI SOLOTHURN

Publiziert im Amtsblatt Nr. 46 vom 16. 11. 12

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

Ausgehend vom planerischen Leitbild der Stadt Olten sollen im Gebiet Käppelifeldacker drei Wohngebäude mit hohem Qualitätsanspruch in einer verdichteten Bebauungsstruktur entstehen. Ziel ist es, der Nachfrage nach qualitativ und architektonisch hoch stehendem Wohnraum zu entsprechen.

Das vorliegende Überbauungskonzept basiert auf folgenden Prinzipien:

1. Die Bebauung reagiert mit einem prägnanten Ensemble von turmartigen Wohngebäuden, auf die heterogene Bebauungsstruktur des umliegenden Quartiers.
2. Die Bautypologie berücksichtigt die Lagequalitäten der nach Nordwesten ausgerichteten Hanglage (Aussicht nach Norden, Sonne von Süden).
3. Von der Höhenstrasse soll der freie Ausblick über die Stadt und zu den Höhenzügen des Juras gewährleistet bleiben.

2 Bestandteile

Die Planung besteht aus folgenden grundeigentümerverbindlichen Bestandteilen:

- Gestaltungsplan 1:200 vom
- Sonderbauvorschriften vom 1.10.2010

3 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften betreffen das in den Plänen als Geltungsbereich bezeichnete Gebiet.

4 Stellung zur Bauordnung

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

5 Art der Nutzung in den Baubereichen

1 Baubereich A-C

Innerhalb der Baubereiche A-C sind Zweifamilienhäuser für Wohnnutzung sowie für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung zugelassen. Zudem sind auch öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen zulässig. Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes. In sämtlichen Baubereichen ist je ein Wohnanteil von minimal 70% der gesamten Geschossflächen vorgeschrieben.

2 Baubereich Untergeschoss

Innerhalb des Baubereichs Untergeschoss sind gedeckte Abstellplätze für Autos und Zweiräder, unbeheizte Kellerräume, Geräteräume und Räume für haustechnische Anlagen zugelassen.

6 Lage der Nutzung in den Baubereichen

Innerhalb der Baubereiche können die Baukörper frei platziert werden. Die maximalen Masse der drei Baukörper (L x B x H) sind im Gestaltungsplan vermasst.

7 Mass der Nutzung

1 Die Baukörper werden durch ihre maximale Bruttogeschossfläche, die Geschosszahl, sowie ihre maximale Gebäudehöhe definiert.

Baubereich A-C:

Bruttogeschossflächen: sind im Plan pro Baubereich definiert

Geschosszahl: 3

Gebäudehöhe: max. 10.50m

2 Attikageschosse sind nicht zugelassen.

3 Das Untergeschoss darf talseitig nur im Bereich der Zufahrt mehr als 1.50m über das gewachsene oder tiefer gelegte Gelände hinausragen.

8 Kleinbauten

1 Nutzungsart:
Kleinbauten beinhalten gedeckte Veloabstellplätze und Containerplätze.

2 Nutzungsmass:
Kleinbauten sind eingeschossig, maximale Gebäudehöhe 2.5m. Es sind Kleinbauten von höchstens je 10m2 Grundfläche zulässig.

3 Kleinbauten dürfen nicht ausserhalb der dafür bestimmten Baubereiche erstellt werden.

9 Freiraumgestaltung

1 Grünflächen:
Sämtliche Grünflächen sind naturnah zu gestalten. Sie sind als Spielflächen nutzbar.

2 Spielbereiche:
Spielplätze mit festen Spielplatzeinrichtungen sind ausschliesslich in den dafür vorgesehenen Bereichen anzulegen.

Die definitive Umgebungsgestaltung ist der Baukommission mit dem Baugesuch einzureichen.

10 Erschliessung

1 Die Fahrverkehrserschliessung 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 soweit möglich zu vermeiden.

11 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 die Hauptabmessungen der Volumen definiert. Loggien sind zulässig, vorstehende Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Wintergärten oder Erker sind nicht zulässig.

3 Dachgestaltung
Die Bauten, inklusive Kleinbauten, sind mit Flachdächern auszuführen. Sie müssen entweder begrünt, oder begehbar sein. Dachaufbauten bis höchstens 1.20 m über die Dachfläche 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.

5 Gestaltung des Vorlandes
Die Richtlinien des Vorgartenschutzes sind anzuwenden. Die Baumreihe entlang der Höhenstrasse West ist unter Schnitt zu halten.

6 Vorplatzbereich gemeinschaftlich
Die Fläche dient der Erschliessung, dem Aufenthalt, und als Gemeinschaftsbereich. Diese ist dauerhaft öffentlich zugänglich zu halten.

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 Konzept für die Baubewilligung darzustellen.

13 Parkierung

1 Die in den Plänen eingetragenen Parkplatzbereiche sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Für die Geometrie ist die VSS Norm SN 640291a, Komfortstufe A, für Besucherparkplätze Komfortstufe B verbindlich. 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 Parkierung, inklusive Besucherparkplätze, hat vollständig unterirdisch in der Sammelanlage des Untergeschosses zu erfolgen.

14 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 gemäss Generelles Entwässerungsprojekt GEP abzuleiten.

15 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.

16 Inkrafttreten

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