



Einwohnergemeinde 4600 Olten Kanton Solothurn

M 1 : 2500

0 25 50 75 100

Teilzonenplanänderung Olten SüdWest 2018

GB-Nr. Strassen: 90324, 6409, 6410, 6411, 6412
GB-Nr. Parzellen: 6310, 6311, 6312, 6313, 6314, 6315, 6316 (bebaut), 6317, 6318, 2341 (2. Etappe)

05.02.2020

Gemeinderat
Öffentliche Planaufgabe von bis

Genehmigung am:

Für die Richtigkeit:
Olten, den

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Der Regierungsrat:

RRB Nr.:

Der Staatsschreiber:

Publikation im Amtsblatt Nr. vom

Legende Teilzonenplan Olten SüdWest
RRB Nr. 600/2006 vom 28.03.2006
RRB Nr. 588/2010 vom 30.03.2010

Orientierungsinhalt

- Spezialzone Sp1A6
- Spezialzone Sp2A5
- Freihaltezone F
- Sondernutzungszone SüdWest Sondernutzungszone A SnA
- Schutzzone
- Zone Parkplatz

Spezialzonen 1 A6 + 2 A5

Sp1A6/Sp2A5

1. Nutzung:
Zulässig sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe

Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes, güterverkehrsintensive Anlagen, Logistikbetriebe mit grossem Verkehrsaufkommen, Einkaufszentren mit Lebensmittelverkauf, deren Grösse des Lebensmittelverkaufs die Versorgung der angrenzenden Quartiere übersteigen und Einfamilienhausüberbauungen.

Nur in der Spezialzone 1 A6 können im Rahmen eines Gestaltungsplanes publikumsintensive Nutzungen zugelassen werden.

2. Baumasse:

Spezialzone 1 A6 (Sp1A6)	Spezialzone 2 A5 (Sp2A5)
Geschosszahl: max. 6	Geschosszahl: max. 5
Gebäudehöhe: max. 19.5 m	Gebäudehöhe: max. 16.5 m
Bauweise: geschlossen	Bauweise: geschlossen

3. Gestaltungsplanobligatorium:
In der Spezialzonen 1 A6 und 2 A5 ist der Gestaltungsplan obligatorisch.

4. Lärmempfindlichkeitsstufe:
ES III

Rechtsgültige Nutzungspläne

- RRB Nr. 600/2006 vom 28.03.2006 Zonen- und Gestaltungsplan Endgestaltung Kiesabbau Gheid
- RRB Nr. 588/2010 vom 30.03.2010 Teilzonenplan Olten Südwest, Erschliessungsplan, Gestaltungsplan

Legende Änderung Zonenplan

- Gestaltungspflicht
- Dreigeschossige Wohnzone
- Fünfgeschossige Wohnzone
- Sechsgeschossige Wohnzone
- Zone für höhere Bauten
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Grünzone
- Kommunale Uferschutzzone

Zonenbestimmungen

Dreigeschossige Wohnzone W3/1.0

1. Nutzung:
Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Zugelassen sind auch öffentlichen Zwecken dienende kleinere Bauten und Anlagen.

Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.

Mit Ausnahme öffentlichen Zwecken dienenden kleineren Bauten und Anlagen sowie Restaurants sind nur Bauten zulässig, die auch über eine Wohnnutzung verfügen.

2. Baumasse:

Geschosszahl: max. 3
Gebäudehöhe: max. 10.5 m
Ausnutzungsziffer: max. 1.0
Grünflächenziffer: min. 40%
Bauweise: offen

3. Lärmempfindlichkeitsstufe:
ES II

Fünfgeschossige Wohnzone W5

1. Nutzung:
Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Zugelassen sind auch öffentlichen Zwecken dienende kleinere Bauten und Anlagen.

Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.

2. Baumasse:

Geschosszahl: max. 5
Gebäudehöhe: max. 16.5 m

3. Lärmempfindlichkeitsstufe:
ES II

Sechsgeschossige Wohnzone W6

1. Nutzung:
Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Zugelassen sind auch öffentlichen Zwecken dienende kleinere Bauten und Anlagen.

Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.

2. Baumasse:

Geschosszahl: max. 6
Gebäudehöhe: max. 19.5 m

3. Lärmempfindlichkeitsstufe:
ES II

Zone für höhere Bauten hB

1. Nutzung:
Öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie auf Grund der Lärmvorbelastung mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Ausgeschlossen sind folgende Nutzungen:
- produzierendes Gewerbe, welches mit Wohnnutzungen nicht verträglich ist,
- reine Lagernutzungen (kleinere Lagerflächen sind nur für vor Ort ansässige Betriebe zulässig),
- Dienstleistungen des Sexgewerbes.

2. Baumasse / Grünflächenziffer
Die Baumasse richtet sich nach dem Ergebnis des obligatorischen Konkurrenzverfahrens nach SIA, in dem eine ausserordentliche städtebauliche Qualität nachgewiesen werden muss. Die Grünflächenziffer beträgt min. 20%.

3. Gestaltungsplanobligatorium, Konkurrenzverfahren
In der Zone für höhere Bauten ist der Gestaltungsplan obligatorisch; ausgenommen sind kleinere Um-, Aus-, An- und Nebenbauten.

Als Grundlage für Erarbeitung des Gestaltungsplans ist ein vorgängiges Konkurrenzverfahren nach SIA obligatorisch. Die Verfahrenskosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer/-innen. Die Stadt ist im Beurteilungsgremium (Fachgremium) vertreten.

Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann gebietsweise ein Wohnflächenanteil bis zu 30% vorgeschrieben werden. Dieser Wert bezieht sich auf die anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Gebäude.

4. Aussenraum
Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche (Grünflächenziffer) werden für das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baumes 20 m² an die verlangte Grünfläche angerechnet. Bäume, die zur Einhaltung der Grünflächenziffer eingerechnet wurden, dürfen weder entfernt, noch im Weiterbestand behindert werden. Bei Bedarf sind sie zu ersetzen. Die vorgeschriebene Grünflächenziffer kann unterschritten werden, wenn im Gegenzug Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität realisiert werden.

5. Lärmempfindlichkeitsstufe
ES III

Zone für öffentl. Bauten und Anlagen OeBA

1. Nutzung:
Nutzung in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten oder Anlagen gestattet.

2. Baumasse:

Geschosszahl: max. 5
Gebäudehöhe: max. 16.5 m

3. Lärmempfindlichkeitsstufe:
ES III