

EINWOHNERGEMEINDE OLTEN

KANTON SOLOTHURN

GESTALTUNGSPLAN DORNACHERSTRASSE - RINGSTRASSE

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

STADTRAT:

BESCHLUSS ZUR PLANAUFLAGE AM : 29.10.1987

OEFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM : 7.11.1987 BIS 7.12.1987

GENEHMIGUNG : 29.6.1989

FUER DIE RICHTIGKEIT

OLTEN, DEN 19. Feb. 1990



DER STADTAMMANN:

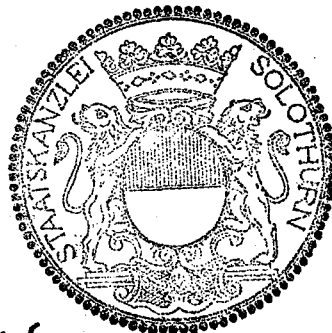
DER STADTSCHREIBER:

DER REGIERUNGSRAT:

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 3760 genehmigt.

Solothurn, den 27. Nov. 1989

Der Staatsschreiber:



8500
85. 104. 52

Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Dornacherstrasse - Ringstrasse

1. GELTUNGSBEREICH

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan Nr. 1 rot umrandete Gebiet (GB Olten Nrn. 1942 / 2331 / 3123 und Teile von GB Olten Nrn. 4513 / 1771 / 3256 / 3251 / 3323 / 3612 / 3125 / 2776 / 3643).

2. STELLUNG ZUR BAUORDNUNG

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

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

3. NUTZUNG

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist eine Kernzone. Zugelassen sind - unter Vorbehalt von Art. 4 - Öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören.

4. LÄRMSCHUTZ

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet wird aufgrund der bestehenden Lärmbelastung der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt. Aufgrund der vorhandenen Belastungswerte sind Wohnungen sowie die in Art. 42 Abs. 2 erwähnten Nutzungen - mit Ausnahme in den Attikageschossen - grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn durch bauseitige Massnahmen (z.B. Grundrissorganisation) die entsprechenden Immissionsgrenzwerte nach LSV eingehalten werden und sie bedürfen der Zustimmung durch das Bau-Departement des Kantons Solothurn.

5. AUSNÜTZUNG

Die max. Ausnützung ist nicht begrenzt. Sie ergibt sich aus den maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschosszahlen.

6. MASSVORSCHRIFTEN

Die im Plan festgehaltenen oberirdischen Geschosshöhen sowie die maximalen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Die im Plan gestrichelt eingezeichneten Umgrenzungslinien bezeichnen den Bereich, innerhalb dessen die Gebäude verschoben oder kubisch noch verändert werden können.

Die Untergeschosse werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Technisch notwendige Aufbauten wie Kamine, Lüftungsschächte, Liftaufbauten etc. sind über die im Plan festgehaltenen Gebäudehöhen hinaus zulässig, müssen sich aber architektonisch gut in die Umgebung einfügen und sind auf die technisch absolut notwendigen Ausmasse zu beschränken.

7. ÄSTHETIK

Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. In Anbetracht der äusserst prominenten Lage im Oltnen Stadtbild ist dabei eine entsprechende gestalterische Qualität zu erreichen. Insbesondere ist durch eine entsprechende Horizontal- und Vertikalgliederung eine der bestehenden Bebauungsstruktur angemessene Massstäblichkeit anzustreben.

Der Ausprägung des Eckbereichs ist besondere Beachtung zu schenken.

Die Fassadenpläne, welche auch Aufschluss über die verwendeten Materialien geben müssen, sind der Baukommission rechtzeitig zur Genehmigung zu unterbreiten.

8. ERSCHLIESSUNG

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Fläche zulässig.

Eine Erweiterung der unterirdischen Einstellhalle und Anlieferungszufahrt auf die anschliessenden Nachbarparzellen (Ecke Ringstrasse/Hübelistrasse) darf nicht durch bauliche Vorkehren verhindert werden.

Die im öffentlichen Interesse stehende Mitbenützung der Einstellhallenrampe durch die Grundeigentümer der Nachbarparzellen (Ecke Ringstrasse/Hübelistrasse) muss bei der Erweiterung der unterirdischen Einstellhalle im Rahmen des Baugesuchsverfahrens durch entsprechende Dienstbarkeitsverträge geregelt werden.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Uebergangsbereiche zu den

Erdgeschoss zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

9. GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Die Bauherrschaft und ihre Rechtsnachfolger haben dafür zu sorgen, dass die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkieranlagen und dergleichen dauernd gewährleistet bleibt. Wird das Gebiet des Gestaltungsplanes eigentumsmäßig unterteilt, so sind bei der Abparzellierung die nötigen dinglichen Rechte, die die Erhaltung, den Unterhalt und die Benützung der Gemeinschaftsanlagen gewährleisten, grundbuchlich sicherzustellen.

10. ABSTELLPLÄTZE

Die erforderliche bzw. zulässige Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchverfahren durch die Baukommission festgelegt.

Für Mopeds, Velos und Kinderwagen müssen der Nutzung und Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden.

11. UMGEBUNGSGESTALTUNG

Die Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission. Die Innenhöfe sind grossflächig zu humusieren und zu begrünen. Die Gestaltung des Haupteingangsbereichs ist mit der Neugestaltung der Ringstrasse zu koordinieren.

12. ENTSORGUNG

Die Kehrlichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende Abstellplätze für die Kehrlichtbehälter innerhalb der Gebäude vorzusehen. Für die Container-Uebergabe sind geeignete Plätze vorzusehen.

13. AUSNAHMEN

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen, städtebaulichen oder wohnhygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

26.10.87

Ba/mk

