



EINWOHNERGEMEINDE OLTEN

KANTON SOLOTHURN



GESTALTUNGSPLAN AARAUERSTR.-SONNHALDENSTR.-ROSENGASSE

GB OLTEN NR. 3379 UND TEILE VON GB OLTEN NRN. 2406, 2407, 2374, 2354, 1228
UND 1250

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

STADTRAT:

BESCHLUSS ZUR PLANAUFLAGE AM : 24.3.1988

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM : 5.4.1988 BIS 4.5.1988

GENEHMIGUNG : 21.6.1990

FÜR DIE RICHTIGKEIT
OLTEN, DEN 28. Juni 1990



DER STADTAMMANN:

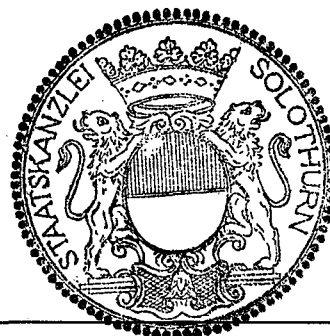
DER STADTSCHREIBER:SV

DER REGIERUNGSRAT:

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 2512 genehmigt.

Solothurn, den 14. AUG. 1990

Der Staatsschreiber:



for the
14. Vol. 20
5215

Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Aarauerstrasse - Sonnhaldenstrasse - Rosengasse / GB Olten Nr. 3379 und Teile von 2406, 2407, 2374, 2354, 1228, 1250.

1. GELTUNGSBEREICH

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan Nr. 2 rot umrandete Gebiet.

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 Mischzone, gemäss kantonalem Recht eine Kernzone. Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören.

4. AUSNÜTZUNG

Die oberirdische Ausnützung ergibt sich aus den zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschossezahlen. Für gewerbliche Nutzung ist unterirdisch eine Ausnützungsziffer von höchstens 0,2 zulässig.

5. MASSVORSCHRIFTEN

Die im Plan festgehaltenen oberirdischen Geschossezahlen sowie die maximalen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

Die Anordnung und das Ausmass der Untergeschosse kann unter Einhaltung von Ziffer 4 im Baubewilligungsverfahren verändert werden.

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.

6. LAERMSCHUTZ

Das Gebiet des vorliegenden Gestaltungsplanes ist der Lärmimmission der Aarauerstrasse ausgesetzt. Es wird der Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV zugeteilt. (s. Lärmgutachten Grolimund & Petermann)

Die Belastungsgrenzwerte betragen in der Empfindlichkeitsstufe III:

Immissionsgrenzwerte: tags 65 dB (A); nachts 55 dB (A)

- In den Bauten an der Aarauerstrasse dürfen nur dann Wohnnutzungen angesiedelt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte durch entsprechende Massnahmen (z.B. Grundrisskonzeption) eingehalten werden können.
- Die Fenster lärmempfindlicher Räume mit gewerblicher Nutzung sind durch die Gestaltung der Fassaden bestmöglichst abzuschirmen.
- Attikawohnungen entlang der Aarauerstrasse müssen so zurückversetzt werden, dass die Brüstung die Fenster der lärmempfindlichen Räume vollständig gegen die Lärmquelle (Aarauerstrasse) abschliesst.
- Die Einhaltung der Bestimmungen der Lärmschutzverordnung wird im Baubewilligungsverfahren geprüft.

7. AESTHETIK

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

8. GRENZ- UND GEBAEUDEABSTAENDE

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner dinglicher Rechte. Dem Brandschutz und der Wohnhygiene (Einsicht, Beschattung, Lichtentzug, etc.) ist gebührende Beachtung zu schenken.

9. ERSCHLIESSUNG

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

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Uebergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

10. GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Die Bauherrschaft und ihre Rechtsnachfolger haben dafür zu sorgen, dass die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen 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.

11. ABSTELLPLAETZE

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

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

12. UMGEBUNGSGESTALTUNG

Die Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission.

13. ENTSORGUNG

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

14. 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.

Olten, 5. Januar 1988
Ba/bs

