



## GESTALTUNGSPLAN LEBERNGASSE

GB OLTEN NR. 2495 UND TEILE VON GB OLTEN NR. 2496

### SONDERBAUVORSCHRIFTEN

STADTRAT:  
BESCHLUSS ZUR PLANAUFLAGE AM : 18.04.91  
ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM : 26.04.91 BIS 27.05.91  
GENEHMIGUNG : 14.10.91

FÜR DIE RICHTIGKEIT  
OLTEN, DEN 22. Okt. 1991



DER REGIERUNGSRAT:

Vom Regierungsrat durch heutigen  
Beschluss Nr. 3744 genehmigt.  
Solothurn, den 10. DEZ. 1991  
Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fuchs



DER STADTAMMANN:

DER STADTSCHREIBER:

GB OLTEN NR. 2495 UND TEILE VON GB OLTEN NR. 2496

"Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten erlässt, gestützt auf die §§ 14, 44, 45 und 133 des Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 9. Juli 1978 (BauG) sowie § 1 Abs. 3 des Kantonalen Baureglementes vom 3. Juli 1978 (KBR) und der Art. 5 Lit. c) und 14 des Baureglementes der Stadt Olten die nachstehenden Sonderbauvorschriften".

#### 1. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind gültig für den im Plan bezeichneten Geltungsbereich.

#### 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, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören.

Im Erdgeschoss dürfen keine Wohnungen erstellt werden.

Für die sechsgeschossigen Gebäude im Bereich der Dünnern ist ein Wohnflächenanteil von minimal 30 % vorgeschrieben.

#### 4. Ausnützung

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

#### 5. Massvorschriften

Die im Plan festgehaltenen Geschosshöhen und Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und den zulässigen Geschosshöhen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von Ziff. 6 - nicht überschritten werden.

Die im Plan strich-strich-punktiert eingezeichneten Hausbaulinien bezeichnen den Bereich, innerhalb dessen die Gebäude verschoben oder kubisch leicht verändert werden können.

Die im Schnitt-Plan strich-punktiert eingezeichnete Vorbaulinie bezeichnet den Bereich, innerhalb dessen Balkone, Erker, Wintergärten und kleinere Ausbauten angeordnet werden können.

#### 6. Kleinbauten

Die Baubehörde kann eingeschossige An- und Nebenbauten bis zu 20 m<sup>2</sup> Grundfläche im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgehaltenen Baubereiche zulassen.

#### 7. Lärmschutz

Aufgrund der vorgegebenen Mischzone sowie der örtlichen Verhältnisse wird das Gebiet des vorliegenden Gestaltungsplanes der Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV zugeteilt (Belastungsgrenzwerte gemäss Art. 40, Abs. 1, Anhang VI LSV).

Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen zu ergreifen.

#### 8. Ästhetik

Die Dächer der Gebäude sind ästhetisch ansprechend zu gestalten. Allfällige Änderungen in der Dachausbildung sind innerhalb der im Plan festgehaltenen Umgrenzungslinie (Schnitte) im Rahmen des Baugesuches möglich, müssen sich aber gut in die Gesamtüberbauung und die umliegende Dachlandschaft einfügen.

Die Fassadengestaltung gilt als Richtlinie und kann im Rahmen des Baugesuchverfahrens abgeändert werden, sofern eine Verbesserung der Gestaltung erreicht wird.

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

#### 9. Erschliessung

Die Fahrverkehrrerschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Diese Flächen sind im Rahmen einer Umlegung als gemeinschaftliches Eigentum auszuscheiden oder die Grundeigentümer haben allen daran anschliessenden Parzellen die erforderlichen dinglichen Rechte für ihre uneingeschränkte Benützung einzuräumen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten.

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 eigentümlich unterteilt, so sind bei der Abparzellierung die nötigen dinglichen Rechte, die die Erhaltung, den Unterhalt und die Benützung der Gemeinschaftsanlagen gewährleisten, grundbuchlich sicherzustellen.

#### 11. Abstellplätze

Die erforderliche bzw. zulässige Anzahl Parkplätze (z.B. Reduktion der Pendlerparkplätze) wird im Baugesuchverfahren 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. Der genaue Standort und die Anzahl der Bäume wird im Umgebungsplan festgelegt.

#### 13. Entsorgung

Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende Abstellplätze für die Kehrichtbehälter innerhalb der Gebäude oder ansprechend gestaltete Unterstände vorzusehen.

#### 14. Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen, städtebaulichen oder wohngygenischen 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.

31.1.1991