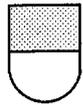




Einwohnergemeinde Olten

Kanton Solothurn



## Gestaltungsplan Florastrasse - Aarauerstrasse - Klarastrasse

### Sonderbauvorschriften

Stadtrat:

Beschluss zur Planaufgabe am 14. Oktober 1996

Öffentliche Planaufgabe vom 26. Oktober bis 25. November 1996

Genehmigung am 9. Dezember 1996

Für die Richtigkeit

Olten, den 12. Dez. 1996

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Der Regierungsrat Vom Regierungsrat durch heutigen  
Beschluss Nr. 699 genehmigt.

Solothurn, den 25. MÄRZ 1997

Der Staatsschreiber:

~~K. P. ...~~  
V. Studer



Der Stellvertreter:

1942

---

1942

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 der Art. 5 Lit. c) und 14 des Baureglementes der Stadt Olten die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

#### 1. Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Ueberbauung von entsprechender Siedlungsqualität.

#### 2. Bestandteile

- Gestaltungsplan "Florastrasse - Aarauerstrasse - Klarastrasse"
- Sonderbauvorschriften vom 1.10.1996

#### 3. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan 1 : 500 mit Punkten umrandete Gebiet.

#### 4. 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.

#### 5. Nutzung

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Kernrandzone. Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören.

#### 6. Ausnützung

Die Ausnützung in der Kernrandzone ist nicht festgelegt; sie ergibt sich aus den im Plan ersichtlichen maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschosszahlen.

#### 7. Massvorschriften

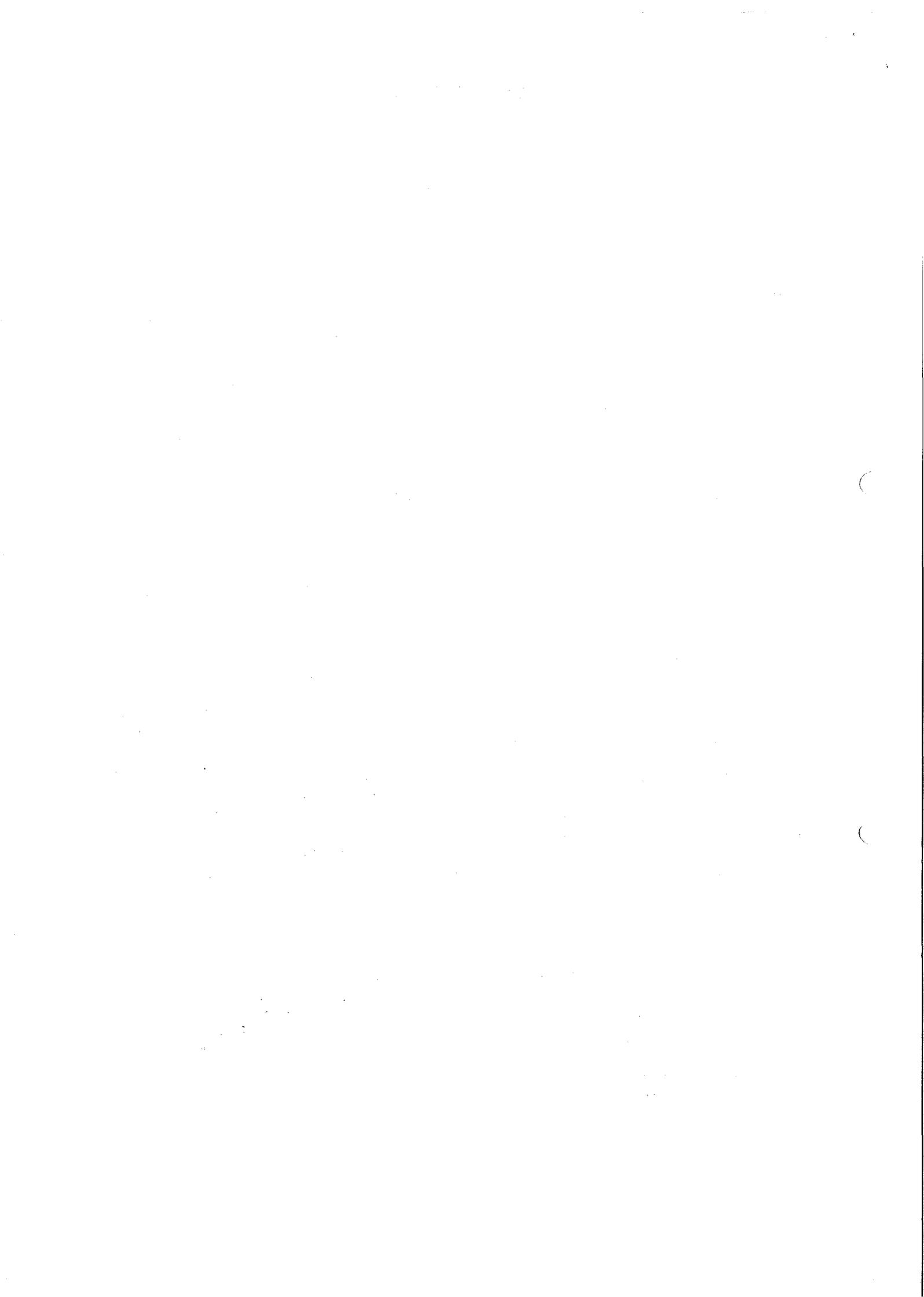
Das Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, den Massbeschränkungen und den zulässigen Geschosszahlen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von 8 . - nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig, wenn dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan dadurch in seinen Grundzügen nicht verändert wird.

#### 8. Dachlandschaft

Die Ausgestaltung der Dachlandschaft kann im Rahmen des Baugesuchs verändert werden, sofern Gebäudehöhe und Geschosszahl nicht erhöht werden.

Dem Attikageschoss ist bei der Ausgestaltung, insbesondere im Bereich des Kopfbaus an der Aarauerstrasse, speziell Beachtung zu schenken.

Ausser Liftüberfahrten sind keine Dachaufbauten gestattet.



## 9. Erschliessung

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

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

## 10. Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung der gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Kinderspielräume und -plätze und dgl. durch die berechtigten Grundeigentümer und Mieter ist zu dulden.

Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch einzutragen.

## 11. Entsorgung

Die Containerplätze für die zentrale Kehrrichtentsorgung sind so auszugestalten, dass keine unzumutbaren Emissionen entstehen.

## 12. Abstellplätze

Die in den Plänen eingetragenen Abstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission festgelegt und richtet sich nach § 42 KBV in Verbindung mit dem Beschluss des Gemeindeparlaments vom 16.3.1989 (Verkehrspolitische Zielsetzungen) und dem Parkraumkonzept vom 16.2.1995 (sinnvoller Bedarf).

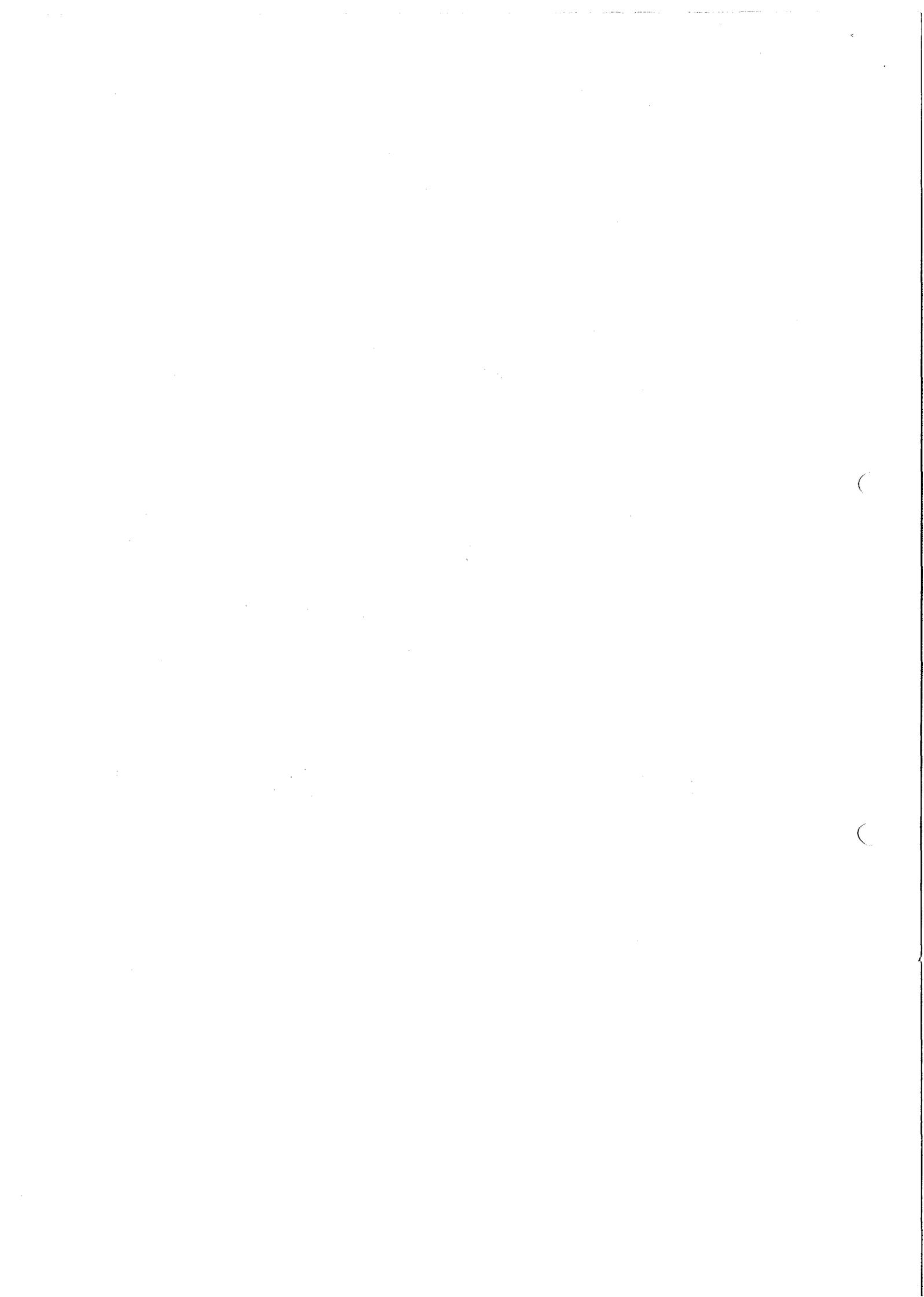
Die aufgrund einer Erstellungspflicht geschaffenen oder durch eine Ersatzabgabe ausgekauften Autoabstellplätze sind durch Parkplätze in der Einstellhalle zu ersetzen.

Wird der Gestaltungsplan in Etappen realisiert und auf eine Einstellhalle verzichtet, ist im Baugesuchsverfahren eine entsprechende Vereinbarung mit der Grundeigentümerin abzuschliessen, die eine Mitbeteiligung an einer eventuell später erstellten Einstellhalle zwingend vorschreibt.

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

## 13. Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.86 (LSV) zugeteilt. Mit der Baueingabe ist nachzuweisen, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte in den offenen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können. 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.



#### **14. Aesthetik**

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 befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

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

#### **15. Bestehende Gebäude**

Der Gestaltungsplan ist im Rahmen der einzelnen Parzellen etappierbar. Die Bestandesgarantie der bestehenden Gebäude wird insofern erweitert, dass Um-, An- und Ausbauten nach Baureglement möglich sind.

Bei Erstellen der Einstellhalle fallen die bestehenden Einzelbauten im Hof zugunsten der kompakten Anordnung nach Gestaltungsplan weg.

#### **16. Umgebungsgestaltung**

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

#### **17. Ausnahmen**

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder städtebaulichen Lösung geringfügige 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.

#### **18. Inkrafttreten**

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

