

Einwohnergemeinde Olten

Kanton Solothurn

Gestaltungsplan Baslerstrasse - Belchenstrasse

GB Olten Nrn. 594, 1224, 1291, 1292, 1412, 1615, 2757, 3183, 4004, 4246, 4470

Sonderbauvorschriften

Stadtrat :

Beschluss zur Planauflage am 6. 9.1999

Öffentliche Planauflage vom 17.9. - 25.10.1999

Genehmigung am 8.11.1999

Für die Richtigkeit

Olten, den - 9. Nov. 1999

Der Stadtpräsident:



Der Stadtschreiber:



Der Regierungsrat:

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 2199 genehmigt.

Solothurn, den 16. Nov. 1999

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrscheller



1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000

1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000

1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000

1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000

1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000

1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000

1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000

1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000

1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000

1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000

1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000

1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000

1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000

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

- Situation, 1:500
- Grundrisse EG, 2./3. UG, 1:500
- Schnitte AA, BB, CC, 1:500
- Sonderbauvorschriften vom 8.11.1999

§ 3 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan 1:500 mit schwarzen 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 Geschosshöhen.

§ 7 Massvorschriften

Das Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, den Massbeschränkungen und den zulässigen Geschosshöhen. 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 Geschosshöhe nicht erhöht werden. Soweit die Nutzung des Gebäudes nicht übermässig erschwert wird, müssen die Flachdächer extensiv begrünt werden.

§ 9 Erschliessung

Die Fahrverkehrerschliessung 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.

1. The first part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various offices of the city of New York.

2. The second part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various offices of the city of New York.

3. The third part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various offices of the city of New York.

4. The fourth part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various offices of the city of New York.

5. The fifth part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various offices of the city of New York.

6. The sixth part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various offices of the city of New York.

7. The seventh part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various offices of the city of New York.

8. The eighth part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various offices of the city of New York.

9. The ninth part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various offices of the city of New York.

10. The tenth part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various offices of the city of New York.

11. The eleventh part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various offices of the city of New York.

12. The twelfth part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various offices of the city of New York.

13. The thirteenth part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various offices of the city of New York.

14. The fourteenth part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various offices of the city of New York.

15. The fifteenth part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various offices of the city of New York.

16. The sixteenth part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various offices of the city of New York.

17. The seventeenth part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various offices of the city of New York.

18. The eighteenth part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various offices of the city of New York.

19. The nineteenth part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various offices of the city of New York.

§ 10 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Grünflächen etc. ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch einzutragen.

§ 11 Entsorgung

Für die Bewirtschaftung aller im Plangebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen, sodass keine unzumutbaren Emissionen entstehen.

§ 12 Parkierung

Die in den Plänen eingetragenen Velo- und Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Auf die Realisierung einer unterirdischen Autoeinstellhalle kann verzichtet werden. Der allfällig notwendige Auskauf von Autoabstellplätzen wird aufgrund der definitiven Nutzungsart der Überbauung bzw. der Anzahl Arbeitsplätze im Baugesuchsverfahren festgelegt und richtet sich nach § 42 KBV.

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 ist gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 25.1.1999 der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Mit der Baueingabe ist nachzuweisen, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte für Strassenlärm 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 besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. In Anbetracht der äusserst prominenten Lage im Oltner Stadtbild wird insbesondere entlang der Baslerstrasse eine entsprechende gestalterische Qualität verlangt. Die Fassadenpläne, welche Aufschluss über die verwendeten Materialien geben müssen, sind rechtzeitig der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen.

§ 15 Umgebungsgestaltung

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

§ 16 Ausnahmen

Die Baubehörde 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.

§ 17 Etappierung

Der Gestaltungsplan kann in zwei Etappen realisiert werden. Die erste Etappe kann integral oder, sofern eine zweckmässige Ueberbauung möglich ist, teilweise realisiert werden. Wird die erste Etappe nur teilweise realisiert, erlischt der Besitzstandsschutz innerhalb der Realisierungsetappe. Für die Realisierung der zweiten Etappe ist eine Gesamtlösung Voraussetzung.

§ 18 Vereinbarungen

Die erforderlichen Vereinbarungen betreffend die Über- und Unterbaurechte im Bereich der öffentlichen Strasse, welche im Gestaltungsplanperimeter die Basler- und Spitalstrasse verbindet sowie der Belchenstrasse (Sondernutzungsrechte für die Beanspruchung von öffentlichem Grund) und die Anpassung der Werkleitungen an das definitive Projekt, müssen vor der Erteilung einer Baubewilligung vorliegen.

§ 19 Inkrafttreten

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

