

Einwohnergemeinde Olten

Kanton Solothurn

Gestaltungsplan
Martin Disteli-Strasse - Hardfeldstrasse

GB Olten Nrn. 2305 und 2445

Sonderbauvorschriften

Stadtrat :

Beschluss zur Planaufgabe am 3. Januar 2000

Öffentliche Planaufgabe vom 7. Januar - 7. Februar 2000

Genehmigung am 21. Februar 2000

Für die Richtigkeit

Olten, den - 6. März 2000

Der Stadtpräsident:

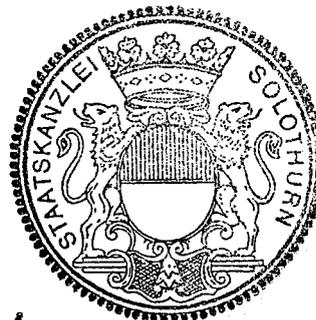


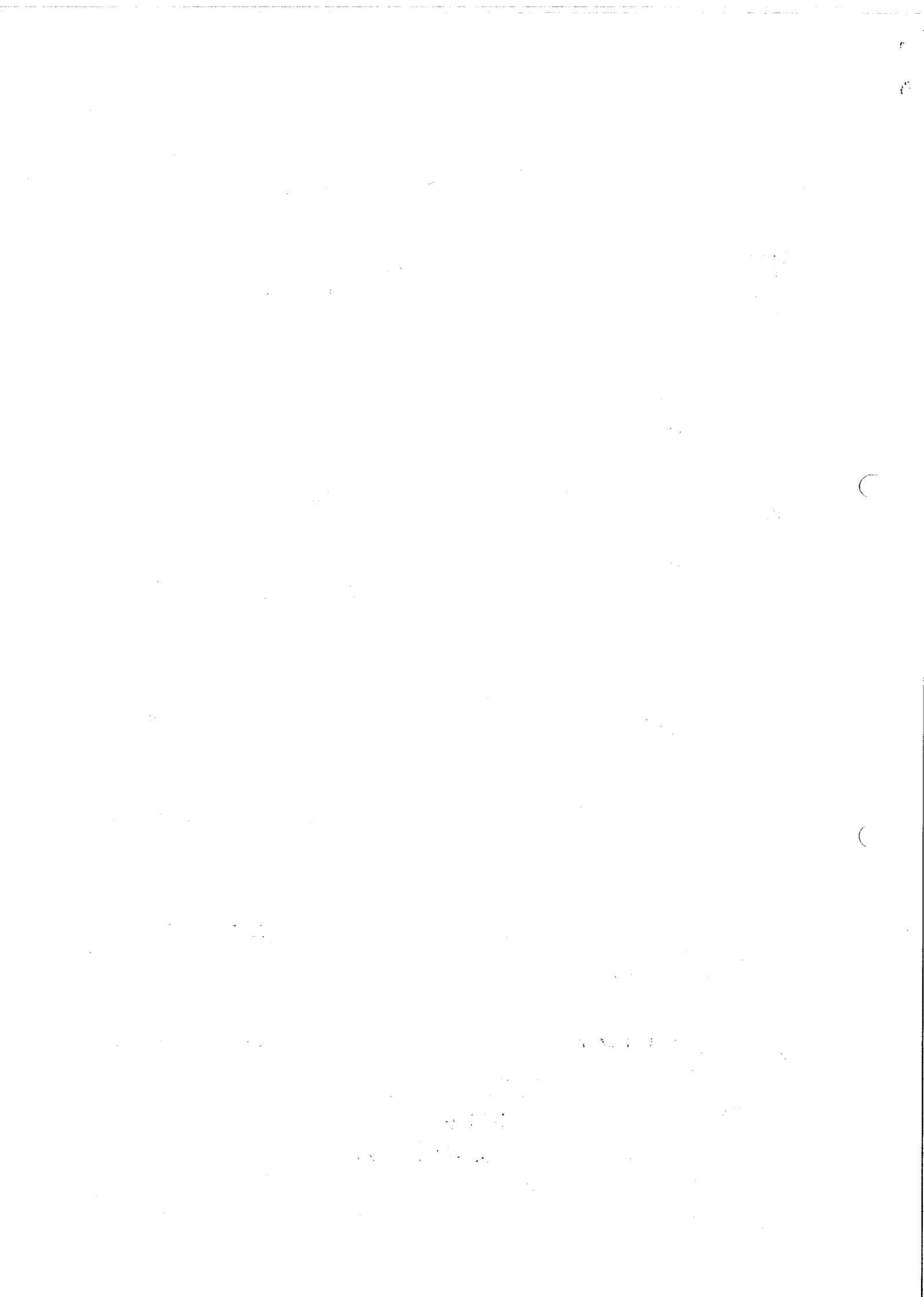
Der Stadtschreiber:

Der Regierungsrat:

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 1314 genehmigt.Solothurn, den 4. Juli 2000

Staatschreiber:





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) die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Ergänzung des bestehenden Altbaus aus dem Jahre 1938 von entsprechender architektonischer Qualität.

§ 2 Bestandteile

- Situation, 1:200
- Schnitt AA, 1:200
- Fassaden Nord, Ost und West, 1:200
- Sonderbauvorschriften vom 3. Januar 2000

§ 3 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan 1:200 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 dreigeschossigen Mischzone. Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören.

§ 6 Ausnützung

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

§ 7 Massvorschriften

Das Ausmass der baulichen Erweiterung ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, den Massbeschränkungen und den zulässigen Geschosshöhen. Diese dürfen 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 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.

§ 9 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.

(

(

§ 10 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.

§ 11 Parkierung

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters dürfen auf der dafür vorgesehenen Fläche (privater Fahr- und Fussgängerverkehr) maximal 10 Autoabstellplätze ausgewiesen werden. Die definitive Anzahl wird im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission 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.

§ 12 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.

§ 13 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 definitiv im Baubewilligungsverfahren festgelegt und richtet sich nach der Darstellung im Gestaltungsplan. In Anbetracht der hohen architektonischen Qualität des bestehenden Altbaus wird im Rahmen der Fassadengestaltung eine entsprechende gestalterische Qualität verlangt. Die Fassadenpläne, welche Aufschluss über die verwendeten Materialien geben müssen, sind rechtzeitig der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen.

§ 14 Umgebungsgestaltung

Die bestehende Umgebungsgestaltung kann verändert werden und ist mit dem Baugesuch einzureichen. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission.

§ 15 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.

§ 16 Inkrafttreten

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

