

Einwohnergemeinde Olten

Kanton Solothurn

Gestaltungsplan
Solothurnerstrasse - Rainstrasse - Gallusstrasse

GB Olten Nrn. 3645, 3646, 3698, 3782, 3922, 4006, 4081, 4146, 4147 und 4377

Sonderbauvorschriften

Bereinigte Version gemäss Beschluss des Stadtrates, Prot. Nr. 243 vom 24. Juli 2000

Stadtrat:

Beschluss zur Planauflage am 22. Mai 2000

Öffentliche Planauflage vom 26. Mai bis 26. Juni 2000

Genehmigung am 24. Juli 2000

Für die Richtigkeit

Olten, den 22. Aug. 2000

Der Stadtpräsident:



Der Stadtschreiber:

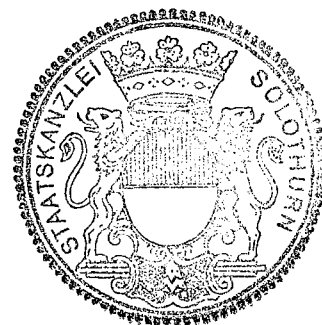


Der Regierungsrat:

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 1860 genehmigt.

Solothurn, den 19. SEPT. 20 00

Staatsschreiber:



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 Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten, ressourcenschonenden Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

§ 2. Bestandteile

- Plan Situation und Schnitt, 1:200
- Sonderbauvorschriften vom 11.07.2000

§ 3 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das in der Situation 1:200 mit Punkten umrandete Gebiet.

§ 4 Stellung zur Bauordnung

¹ Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

² Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

³ Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten die dannzumaligen Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes der Stadt Olten.

§ 5 Nutzung

¹ Das in der Situation 1:200 eingetragene Haus A liegt in der dreigeschossigen Mischzone. Zulässig sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Dienstleistungsbetrieb, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören.

² Das in der Situation 1:200 eingetragene Haus B liegt in der dreigeschossigen Wohnzone. Zulässig sind grundsätzlich nur Wohnbauten sowie Büros, Praxen usw. für stille Berufstätigkeiten.

§ 6 Ausnützung

¹ Für das Haus A ergibt sich die Ausnützung aus den im Plan ersichtlichen maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschossezahlen.

² Für das Haus B inkl. Einstellhalle gilt innerhalb der im Plan dargestellten maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschossezahlen eine maximale Bruttogeschossfläche von 2'192 m². Bezogen auf GB Olten Nrn. 4006, 4146 und teilweise 4377 entspricht dies einer Ausnützungsziffer von 0,96.

§ 7 Massvorschriften

¹ Das maximale Ausmass der oberirdischen 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.

² Das Ausmass der unterirdischen Bauten ist richtungsweisend.

§ 8 Dachlandschaft

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

§ 9 Kleinbauten

Die Baubehörde kann private oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis zu 20 m² Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der üblichen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

§ 10 Wintergärten / Balkone

Zusätzlich zur in §6 ausgewiesenen Bruttogeschossfläche können innerhalb der im Plan dargestellten Gebäudeumrisse Wintergärten sowie Balkone erstellt werden, die teilweise oder ganz verglast sind.

§ 11 An-, Aus- und Umbauten

Die Bestandesgarantie der bestehenden Gebäude wird insofern erweitert, dass An-, Aus- und Umbauten nach Baureglement möglich sind.

§ 12 Erschliessung

¹ Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.

² Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Bauliche Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

§ 13 Gemeinschaftsanlagen

¹ Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielflächen und -plätze und dgl. ist zu dulden.

² Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch einzutragen.

§ 14 Entsorgung

¹ Der erforderliche Containerplatz für die zentrale Kehrichtentsorgung befindet sich in der Einstellhalle und ist so auszugestalten, dass keine unzumutbaren Emissionen entstehen.

² Ein geeigneter Standort für eine Anlage zur Kompostierung von organischem Material ist vorzusehen.

§ 15 Parkierung

¹ Die in den Plänen eingetragenen Abstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Gesamthaft sind höchstens 34 Autoabstellplätze zugelassen, davon 30 in der Einstellhalle und maximal 4 im Freien. Die definitiv erforderliche bzw. zulässige Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission festgelegt und richtet sich nach den gültigen kommunalen Reglementen und Konzepten.

² Für Mopeds, Velos und Kinderwagen müssen der Nutzung und Grösse des Bauvorhabens angepasste ebenerdig zugängliche gedeckte Abstellflächen sichergestellt werden.

§ 16 Lärmschutz

¹ Das in der Situation 1:200 eingetragene Haus A liegt in einem Gebiet, welches gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 25.1.1999 der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt ist.

² Das in der Situation 1:200 eingetragene Haus B liegt in einem Gebiet, welches gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 25.1.1999 der Empfindlichkeitsstufe II zugeteilt ist.

³ Mit der Baueingabe ist nachzuweisen, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte für Strassenlärm in 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.

§ 17 Aesthetik

¹ Gebäude und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

² Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Fassadenpläne, welche Aufschluss über die verwendeten Materialien geben müssen, sind rechtzeitig der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen.

§ 18 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission.

² Die Anordnung der in der Situation 1 : 200 festgelegten Baumbepflanzung ist sinngemäss verbindlich, die genaue Anzahl der Bäume ist im Baugesuchsverfahren festzulegen. Es sind einheimische Bäume und vorwiegend einheimische Sträucher zu

1. The first part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various positions of the Board of Directors of the Corporation.

2. The second part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various positions of the Board of Directors of the Corporation.

3. The third part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various positions of the Board of Directors of the Corporation.

4. The fourth part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various positions of the Board of Directors of the Corporation.

(

(

verwenden.

§ 19 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohngygienischen 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.

§ 20 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

