

Einwohnergemeinde Olten

Kanton Solothurn

Gestaltungsplan

Alte Aarauerstrasse - von Roll Strasse

GB Olten Nrn. 669, 670, 3509

Sonderbauvorschriften

Stadtrat :

Beschluss zur Planaufgabe am 7. Mai 2001

Öffentliche Planaufgabe vom 18. Mai bis 18. Juni 2001

Genehmigung am 2. Juli 2001

Für die Richtigkeit

Olten, den ~~2~~ 5. Juli 2001

Der Stadtpräsident:



Der Stadtschreiber:



Der Regierungsrat:

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 1695 genehmigt.Solothurn, den 28. AUG. 2001

Staatschreiber:



(

(

1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025

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 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 hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

§ 2 Bestandteile

- Plan Situation, Grundrisse, Schnitte 1:500 vom 23.4.2001
- Sonderbauvorschriften vom 26.4.2001

§ 3 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das in den Plänen mit schwarzen Strichen umrandete Gebiet.

§ 4 Stellung zur Bauordnung

- ¹ Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten und die kantonalen Bauvorschriften.
- ² Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan und die Sonderbauvorschriften sind öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
- ³ Wird der Gestaltungs- und Erschliessungsplan aufgehoben, gelten die dannzumaligen Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes der Stadt Olten.

§ 5 Nutzung

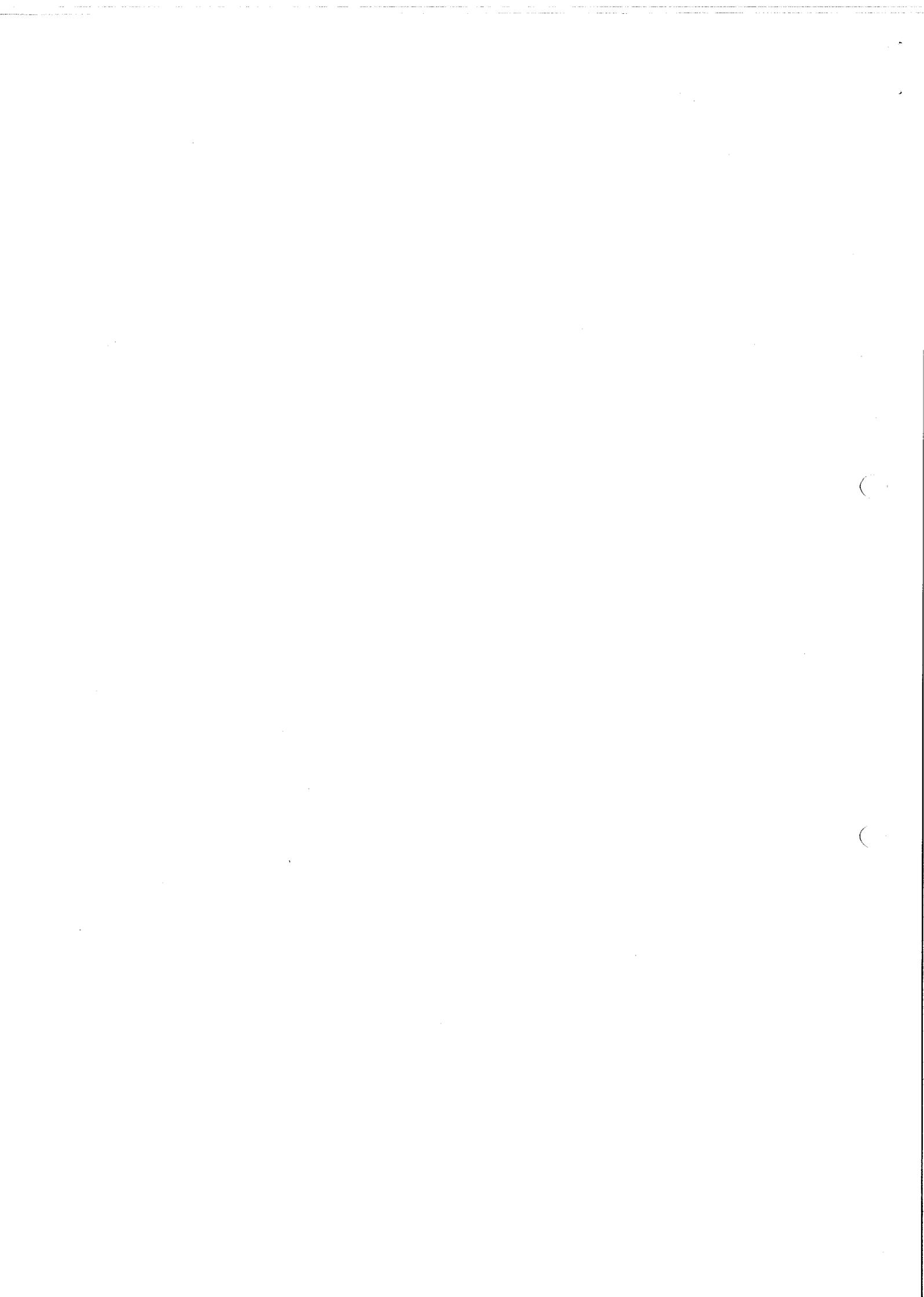
- ¹ Das vom Gestaltungs- und Erschliessungsplan erfasste Gebiet liegt in der Kernrandzone. Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Gewerbe-, Dienstleistungsbetriebe und die dazugehörigen Parkieranlagen, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören.
- ² Nicht zugelassen sind Betriebe, die vorwiegend Waren und Güter lagern oder verteilen und bei denen die Lagerfläche gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegt, wie Lagerhäuser, Verteilzentren etc.

§ 6 Ausnützung

Die Ausnützung ergibt sich aus den im Plan ersichtlichen maximalen Gebäudegrundflächen und Geschosshöhen.

§ 7 Massvorschriften

Das maximale 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 und § 9 - nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig, wenn dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Gestaltungsplan in seinen Grundzügen nicht verändert wird.



§ 8 Dachlandschaft

¹ Die Ausgestaltung der Dachlandschaft kann im Rahmen des Baugesuchs verändert werden, sofern Gebäudehöhe und Geschosszahl nicht erhöht werden.

² Innerhalb der einzelnen Bautypen hat die Dachlandschaft einen einheitlichen Charakter auszuweisen.

§ 9 Kleinbauten

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

§ 10 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. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

§ 11 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Grünflächen, Velounterstände etc. ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen.

§ 12 Entsorgung

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

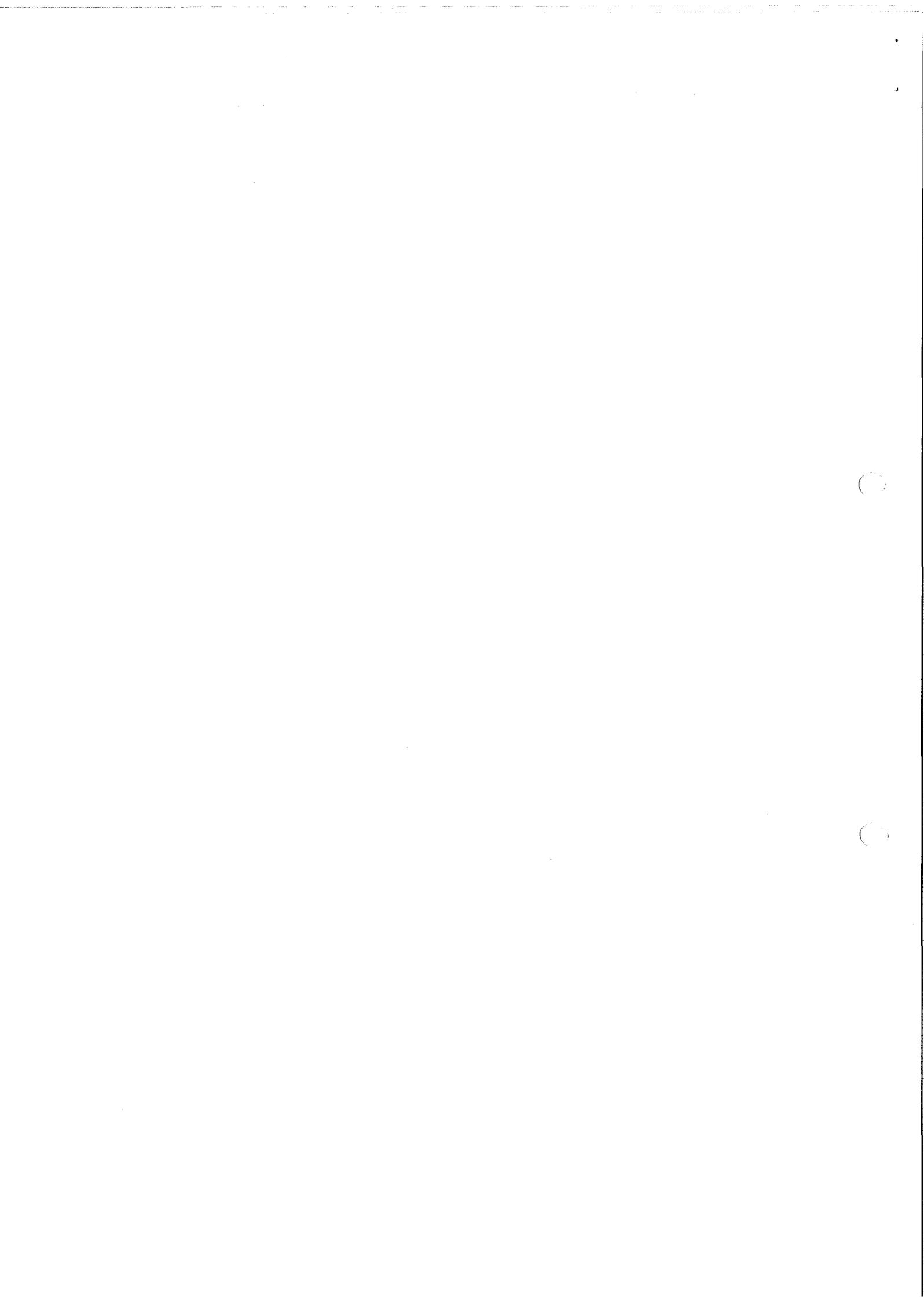
§ 13 Parkierung

¹ Die in den Plänen eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Die maximale Anzahl beträgt 23 unterirdische und 8 oberirdische Autoabstellplätze. Die definitive Anzahl wird im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission festgelegt und richtet sich nach § 42 KBV.

² Für Velos und Mopeds müssen der Nutzung und Grösse des Bauvorhabens angepasste ebenerdig zugängliche gedeckte Abstellflächen sichergestellt werden. Grundlage für die Bedarfsermittlung für die verschiedenen Nutzungen ist die VSS Norm 640065, Kapitel C. Für die kommunalen Verhältnisse ist Stufe C anzuwenden.

§ 14 Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 25.1.1999 der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt. Mit der Baueingabe ist nachzuweisen, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte in den offenen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können.



§ 15 Aesthetik

¹ 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.

² Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Fassadenpläne, welche Aufschluss über die verwendeten Materialien und Farbwahl geben müssen, sind rechtzeitig der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen. In Anbetracht der äusserst prominenten Lage im Oltner Stadtbild wird entlang aller Strassenbereiche eine entsprechende gestalterische Qualität verlangt.

§ 16 Umgebungsgestaltung

Die definitive Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission. Angesichts der hohen Ausnützung ist der Aussenraumgestaltung die entsprechende Beachtung zu schenken.

§ 17 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.

§ 18 Etappierung

Der Gestaltungsplan kann in den im Plan bezeichneten Etappen realisiert werden. Die einzelnen Etappen müssen für sich allein und unabhängig von der Realisierung weiterer Etappen eine überzeugende Lösung darstellen.

§ 19 Inkrafttreten

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

