

92/335

Stadt Olten

Kanton Solothurn

Gestaltungsplan Sonderbauvorschriften Ziegelfeldstrasse – Grundstrasse West

GB Olten Nrn. 196, 197, 996, TP 1348, TP 1350, 4514, 4526

Genehmigungsexemplar vom 23. April 2012

Genehmigungsvermerk

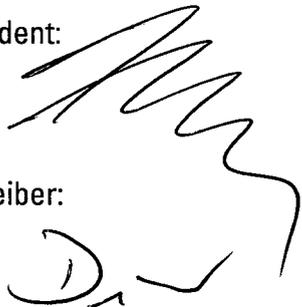
Beschluss zur Planauflage am 27. Februar 2012

Öffentliche Planaufgabe von 9. März 2012 bis 10. April 2012

Publikation im Amtsblatt Nr. 10 vom 9. März 2012 / Nr. 27 vom 6.7.12

Beschlossen am 23. April 2012

Der Stadtpräsident:



Der Stadtschreiber:



Stadtschreiber



Der Regierungsrat:

Nr. 2012/14JS vom 3. Juli 2012



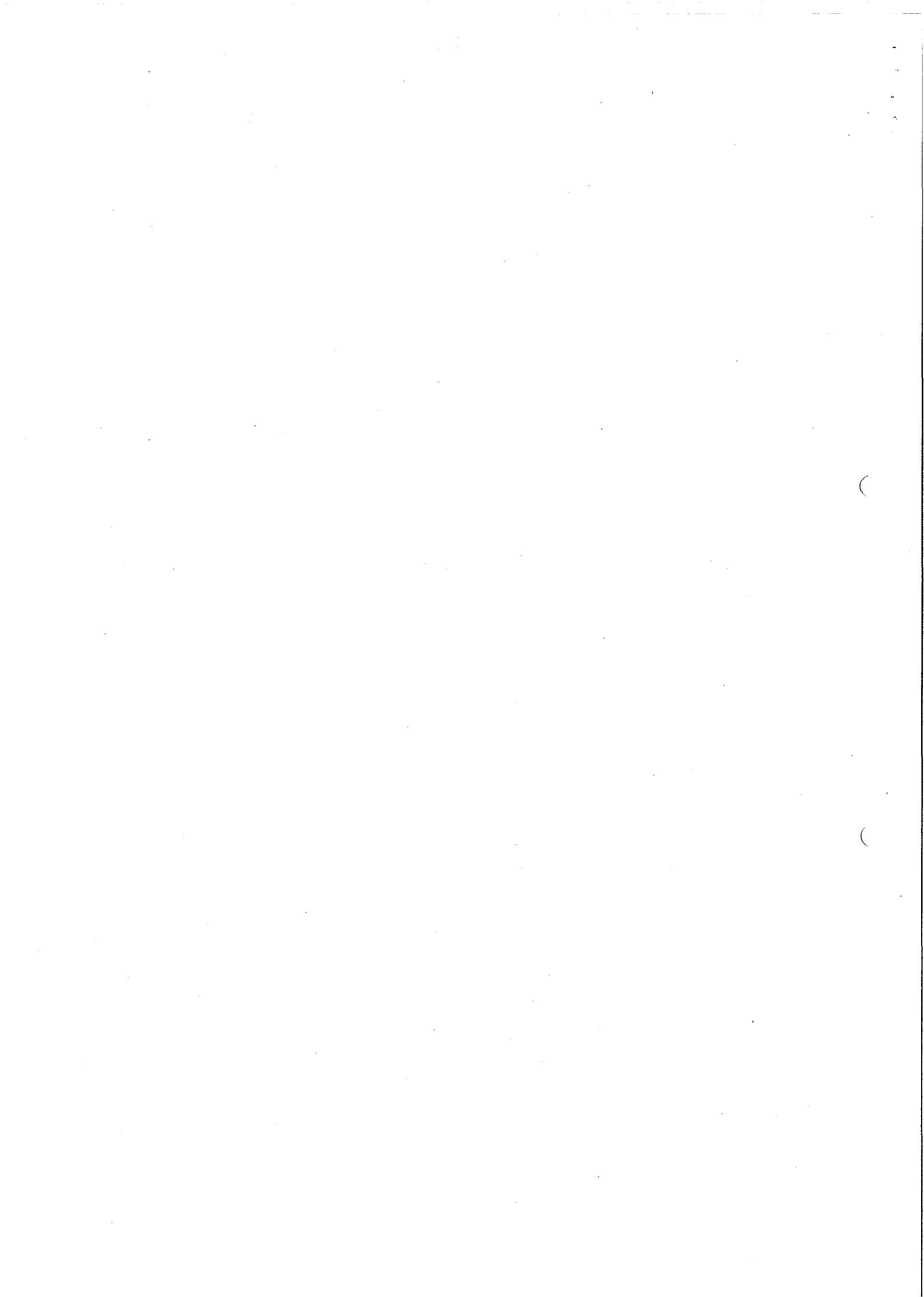
1000

C

C

Inhaltsverzeichnis

1	Zweck	3
2	Bestandteile	3
3	Geltungsbereich	3
4	Stellung zur Bauordnung	3
5	Nutzung	3
6	Baufeld für Hauptbauten	3
7	Kleinbauten	4
8	Dachlandschaft	4
9	Erschliessung	4
10	Entsorgung	4
11	Parkierung	4
12	Lärmschutz	4
13	Asthetik	5
14	Gewässerschutz	5
15	Ausnahmen	5
16	Inkrafttreten	5



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 regelt planungs- und baurechtlich das Areal Ziegelfeldstrasse - Grundstrasse West.

2 Bestandteile

- _ Gestaltungsplan 1:500
- _ Sonderbauvorschriften

3 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Gestaltungsplanvorschriften gelten innerhalb des Geltungsbereiches.

4 Stellung zur Bauordnung

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

² Der Gestaltungsplan und die Gestaltungsplanvorschriften sind öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

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

5 Nutzung

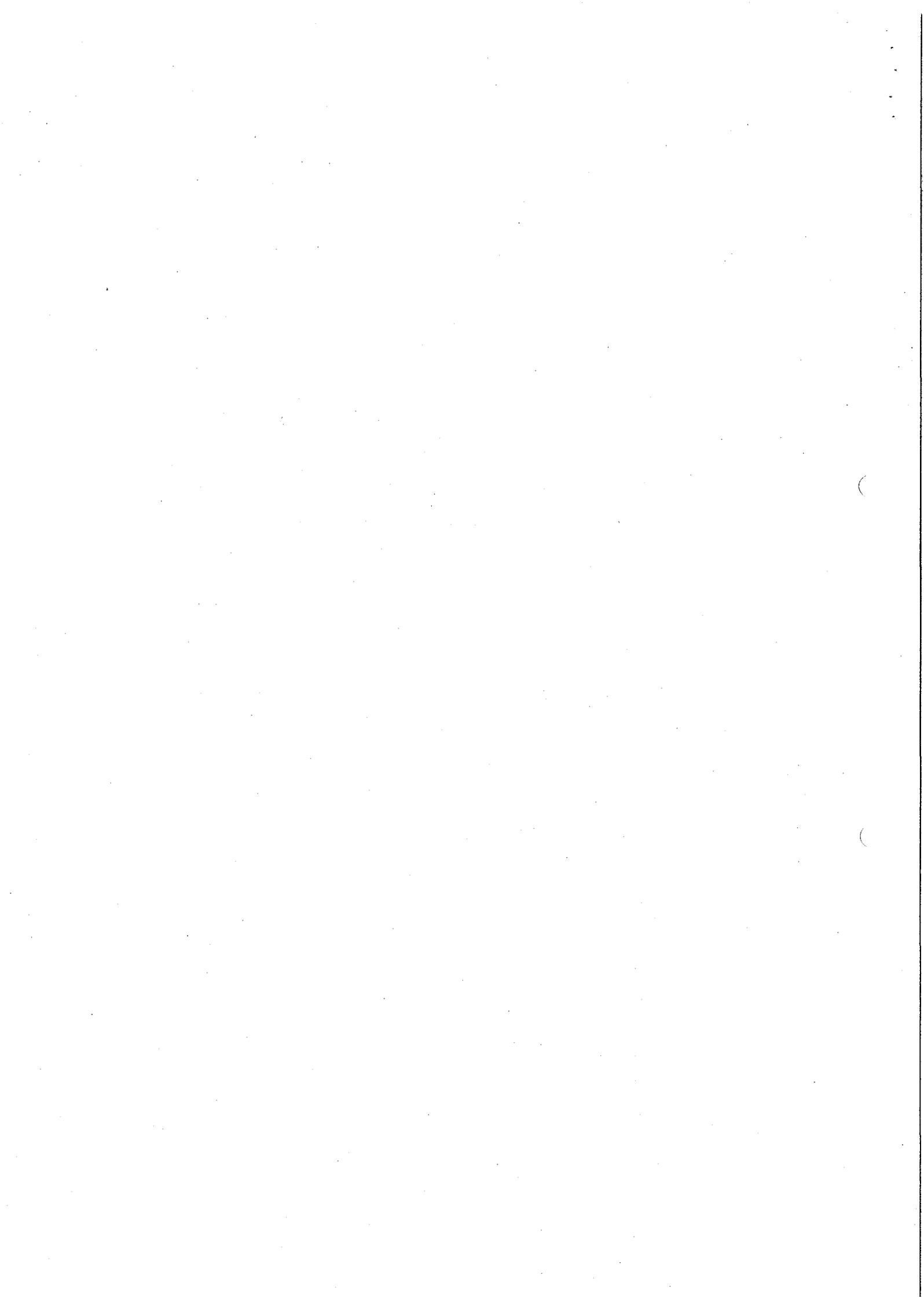
Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der 3-geschossigen Mischzone. Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie auf Grund der Lärmvorbelastung mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.

6 Baufeld für Hauptbauten

¹ Die Ausnützung ergibt sich grundsätzlich aus dem bestehenden Bauvolumen innerhalb des Baufeldes für Hauptbauten.

² Zudem kann der westliche Gebäudeteil bis zu 3-geschossig oder bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 10.5 m für energetische und technische Anlagen erweitert werden. Diese Aufstockung muss fassadenbündig ausgeführt werden.

³ Für energetische Massnahmen können gemäss Kantonaler Bauverordnung Paragraph 56^{bis} Ausnahmen gewährt werden.



7 Kleinbauten

Die Baubehörde kann eingeschossige Kleinbauten bis gesamthaft 50 m² Grundfläche, z.B. für Velo-unterstände, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen im Ganzen Geltungsbereich zulassen.

8 Dachlandschaft

¹ Auf dem Hauptbau dürfen keine weiteren Dachaufbauten erstellt werden.

² Auf dem westlichen, niedrigen Gebäudeteil dürfen Dachaufbauten innerhalb der Fassadenhülle mit maximaler Gebäudehöhe von 10.5 m erstellt werden. Der Gebäudekörper muss als Einheit in Erscheinung treten.

9 Erschliessung

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

² Es ist auf eine behindertengerechten Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Mobilitätsbehinderte sind zu vermeiden.

10 Entsorgung

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

11 Parkierung

¹ Die in den Plänen eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Für die Geometrie ist die VSS Norm SN 640291a, Komfortstufe A für Mitarbeitende und Komfortstufe B für Besuchende verbindlich. Die definitive Anzahl wird im Baugesuchungsverfahren durch die Baukommission festgelegt und richtet sich nach § 42 KBV und den Vorgaben der Stadt Olten.

² Für Velo und Mopeds müssen der Nutzung und Grösse der Hauptbauten angepasste ebenerdige zugängliche gedeckte Abstellflächen erstellt werden. Grundlage für die Bedarfsermittlung für die verschiedenen Nutzungen ist die VSS Norm 640065, Kapitel C. Für die kommunalen Verhältnisse ist Stufe C anzuwenden.

12 Lärmschutz

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 25.1.1999 der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt.

² Die massgebenden Belastungsgrenzwerte (Alarmwert) an der Ziegelfeldstrasse sind bereits heute überschritten. Es sind geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen vorzunehmen. Sofern eine Belüftung ab den anderen Fassaden vorgesehen wird, ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für die angrenzenden Liegenschaften im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

³ Betreffend Anlieferung sind die Massnahmen gemäss Lärmgutachten von Grolimund + Partner vom 26. Oktober 2007 verbindlich. Insbesondere sind die Einfahrten und Ausfahrten der Verladezo-



nen mit Roll- oder Falttoren auszurüsten; die Tore müssen grundsätzlich geschlossen sein. Jeweils zwischen 12.00 Uhr und 13.00 Uhr sind die Zulieferungen untersagt.

⁴ Die Türe gegen Westen der Anlieferung muss grundsätzlich geschlossen sein. Stehende Fahrzeuge müssen den Motor abstellen (auch im Winter). Auf laute Gespräche ausserhalb des Gebäudes ist insbesondere nachts zu verzichten. Für das Ein- und Ausladen der Ware ist die Indoor-Rampe der Druckerei zu benutzen.

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. In Anbetracht der äusserst prominenten Lage im Oltner Stadtbild wird eine entsprechende gestalterische Qualität verlangt.

14 Gewässerschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Trennsystem anzuwenden. Bei Flachdächern sind Rückhaltmassnahmen vorzusehen. Die Restwassermenge des Meteorwassers ist versickern zu lassen. Ist das nicht oder nur teilweise möglich, ist das übrig bleibende Meteorwasser abzuleiten.

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 achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

16 Inkrafttreten

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

