

Stadt Olten

Kanton Solothurn

Änderung Gestaltungsplan Alters- und Pflegeheim Stadtpark RRB Nr. 5808/1979



Sonderbauvorschriften

17. Februar 2014

Beschluss zur Planaufgabe am 24. Februar 2014

Öffentliche Auflage vom 28. Februar 2014 bis 31. März 2014

Genehmigt vom Stadtrat am 7. April 2014

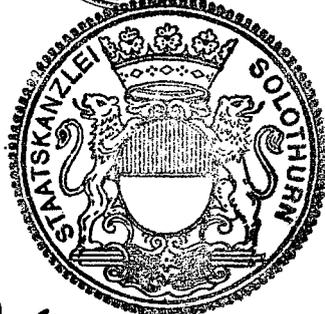
Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

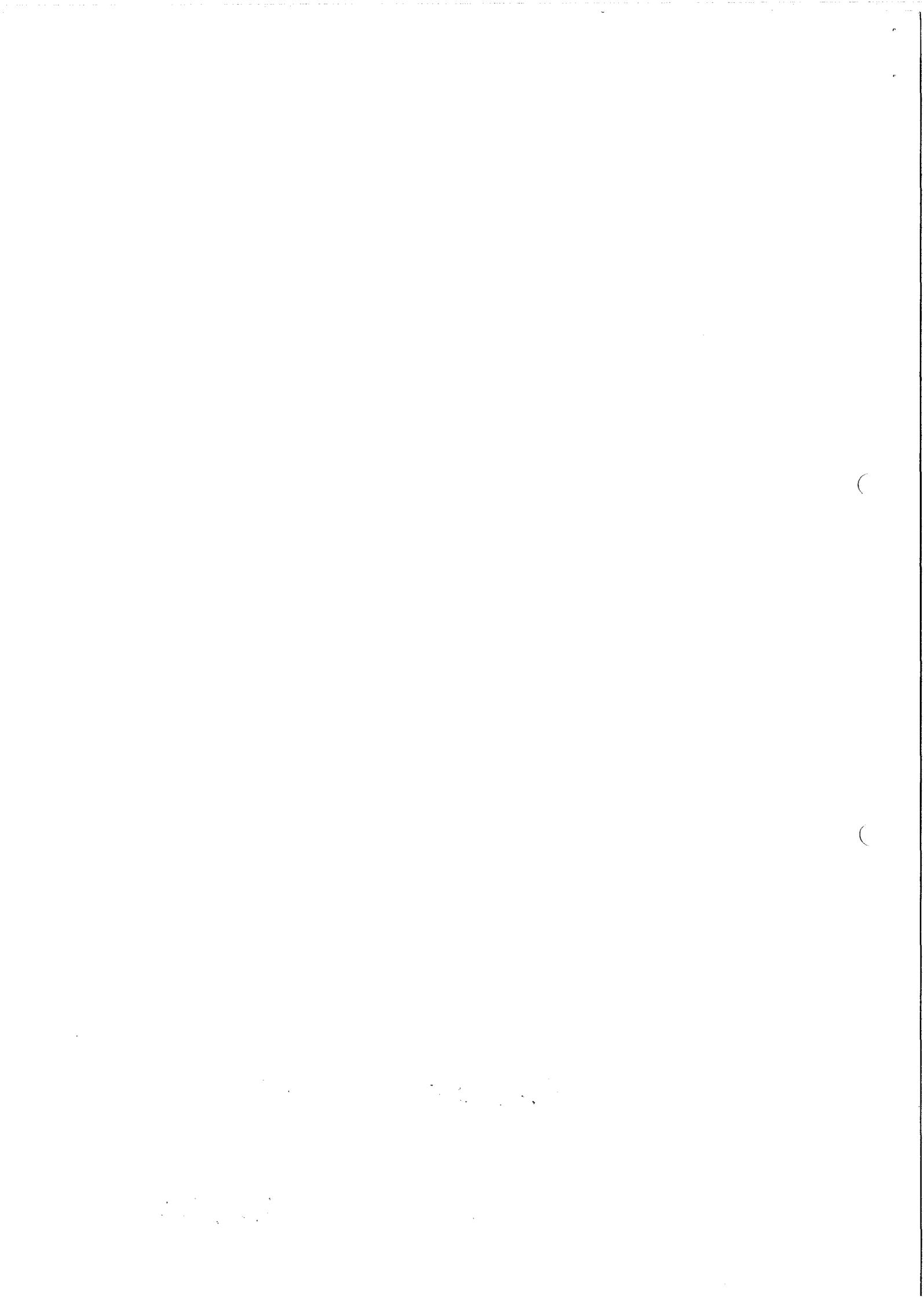


Genehmigt vom Regierungsrat am 1.7.2014 mit RRB Nr. 1127

Der Staatsschreiber:



Publiziert im Amtsblatt Nr. 27 am 4.7.14



Einleitende Bestimmungen

§ 1 Zweck

¹ Die Änderung des Gestaltungsplans Alters- und Pflegeheim Stadtpark schafft die Rechtsgrundlage für die bauliche Weiterentwicklung auf dem Areal.

² Das Planwerk ist die Grundlage, dass die Erweiterung des Alters- und Pflegeheims Stadtpark zusammen mit den bestehenden Baukörpern und dem Stadtpark eine überzeugende Gesamtwirkung erreicht.

§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes Alters- und Pflegeheim Stadtpark sowie dessen Änderung sind der Gestaltungsplan RRB Nr. 5808 vom 24.10.1979 mit den zugehörigen Sonderbauvorschriften, die Änderung des Gestaltungsplanes im Massstab 1:200 sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

§ 3 Geltungsbereich und Perimeter

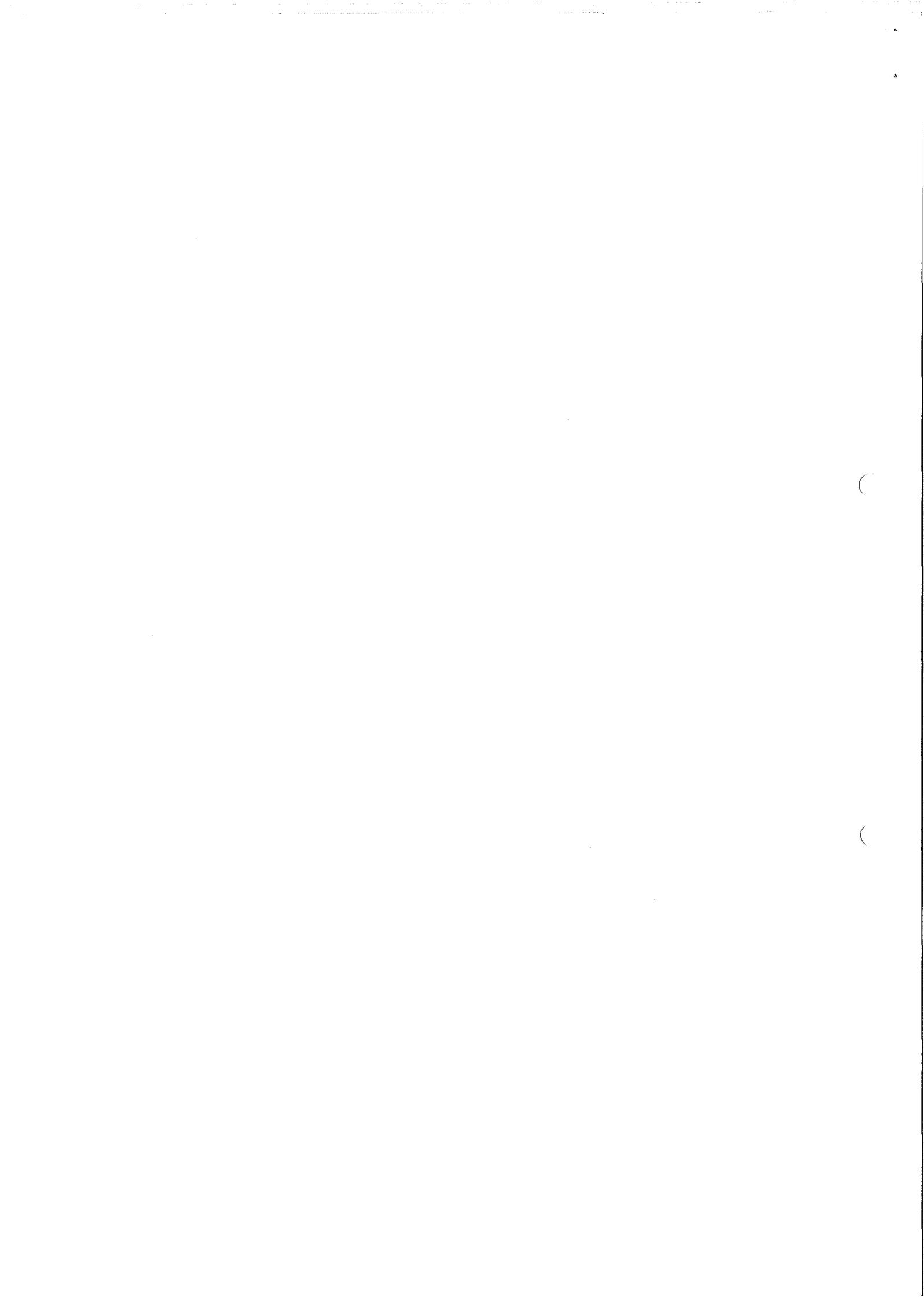
¹ Der Perimeter des Gestaltungsplanes RRB Nr. 5808 vom 24.10.1979 wird mit der Änderung des Gestaltungsplanes leicht angepasst.

² Die vorliegenden Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan „Änderung Gestaltungsplan Alters- und Pflegeheim Stadtpark RRB Nr. 5808/1979“ gekennzeichnete Gebiet (Perimeter) und die darin farblich gekennzeichneten Baubereiche.

§ 4 Baubereiche

¹ Die im Plan festgelegten Baubereiche A1, A2, B1 und C sind für die neuen Bauten verbindlich und dürfen die festgelegten Koten nicht übersteigen.

² Die Grenz- und Gebäudeabstände sind durch die Baubereiche festgelegt.



Bauvorschriften

§ 5 Bau- und Nutzungsvorschriften

- ¹ Die Baubereiche sind in ihrer gesamten Grundfläche überbaubar.
- ² Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im Änderungsplan für die dort festgelegten Baubereiche mittels Koten vorgeschrieben.
- ³ Die Bauten sind mit einem Flachdach auszuführen, als begehbare Dachfläche oder als Dachgarten zu gestalten. Das Dach im Baufeld B 1 kann gekiest werden.
- ⁴ Dachaufbauten wie Dachaufgänge auf begehbare Dächer oder technische Anlagen für die Haustechnik etc. sind nicht zugelassen. Lichtkuppeln sind bis zu einer Höhe von maximal 60 cm ab Dachflächenniveau möglich.
- ⁵ Für die im Plan „Änderung Gestaltungsplan Alters- und Pflegeheim Stadtpark RRB Nr. 5808/1979“ festgelegten, farbig gekennzeichneten Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

Baubereich	Zulässige Nutzungen	Max. Höhe der Bauten (Kote) [m ü. M.]	Hinweisend: Anzahl Geschosse (inkl. UG)
A1	Alters- und Pflegeheim, öffentliche Nutzungen	421.00	4
A2	Alters- und Pflegeheim, öffentliche Nutzungen	421.00	4
B1	Alters- und Pflegeheim, öffentliche Nutzungen	415.50	2
C	Alters- und Pflegeheim, öffentliche Nutzungen	412.45	1

- ⁶ Ausserhalb der Baubereiche sind keine Bauten und Anlagen zulässig.
- ⁷ Das Mass der Bruttogeschossflächen wird durch die vorgegebenen Baubereiche sowie die maximal zulässigen Höhen der Bauten bestimmt.
- ⁸ Unterirdisch ist maximal ein Geschoss zulässig. Für die Erstellung weiterer unterirdischer Geschosse müssen die Voraussetzungen bezüglich Grundwasser mit dem Amt für Umwelt des Kantons Solothurn geklärt werden.

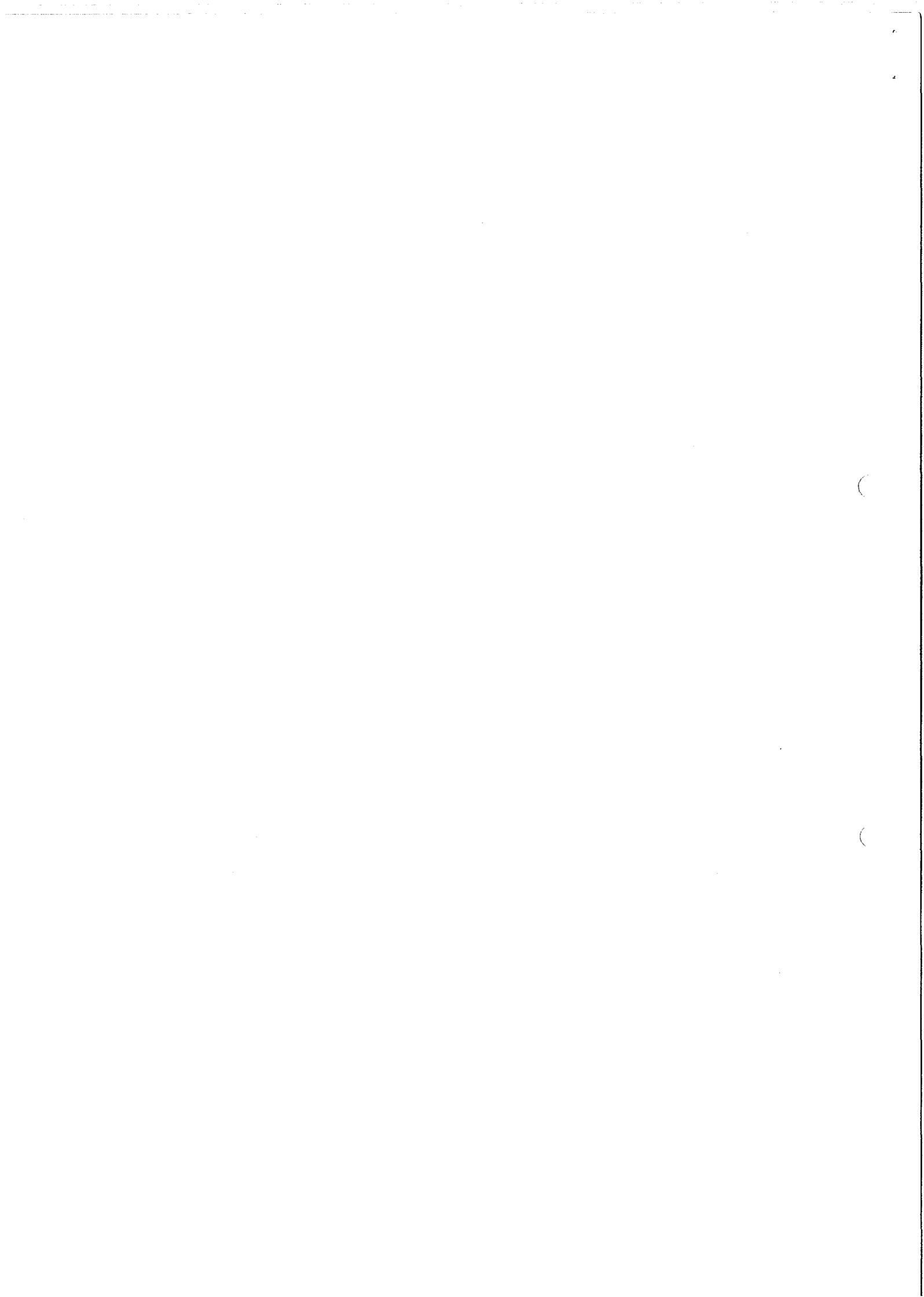
§ 6 Gestaltung

¹ Grundsatz

Gebäude und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung – insbesondere mit dem Stadtpark - im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine überzeugende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Die neuen Baubereiche B1 und C sind in einer neuen Architektursprache auszuführen.

² Dachaufbauten, Dachgestaltung

Die Dachgestaltung ist Teil der Architektur und in die Volumetrie des Gebäudes zu integrieren, sodass eine überdurchschnittliche Gesamterscheinung erreicht wird. Die Gestaltung wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Im Baubereich C ist eine blickdichte Brüstung nur bis höchstens 60 cm über Dachflächenniveau zugelassen, darüber ist eine transparente Lösung auszuführen.



³ Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Fassadenpläne und Muster, welche Aufschluss über die Gliederung, die Proportionen, die Anschlüsse an bestehende Baukörper, die verwendeten Materialien und die Farbwahl geben, sind rechtzeitig der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen.

§ 7 Freiraum

¹ Die Grün- und Platzbereiche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, welche an den Stadtpark angrenzen, sind als Teil des Stadtparkes zu gestalten und öffentlich zugänglich zu halten.

² Im Baubewilligungsverfahren wird mit einem separaten Umgebungs- und Freiraumplan die definitive Gestaltung der Grün- und Aussenbereiche festgelegt. Grundlage dazu bildet das richtungsweisende Grün- und Freiraumkonzept vom 17. Februar 2014 von Grünwerk 1 Landschaftsarchitektur.

§ 8 Etappierung

¹ Die Änderung des Gestaltungsplanes kann in Etappen realisiert werden. Die einzelnen Etappen müssen für sich allein und unabhängig von der Realisierung weiterer Etappen in sämtlichen massgebenden Kriterien eine überzeugende Lösung darstellen.

Erschliessung und Parkierung

§ 9 Erschliessung

¹ Die im Plan vorgesehene Anordnung der Verkehrs- und Fussgängerflächen ist verbindlich.

² Die im Plan bezeichnete projektierte öffentliche Fussgängerfläche auf privatem und öffentlichem Grund ist von der Bauherrschaft in Absprache mit dem Tiefbauamt nach deren Qualitätskriterien zu erstellen. Die Grundeigentümerin hat der Öffentlichkeit ein unentgeltliches Wegrecht einzuräumen. Der Unterhalt auf privatem Grund ist von der Grundeigentümerin zu übernehmen.

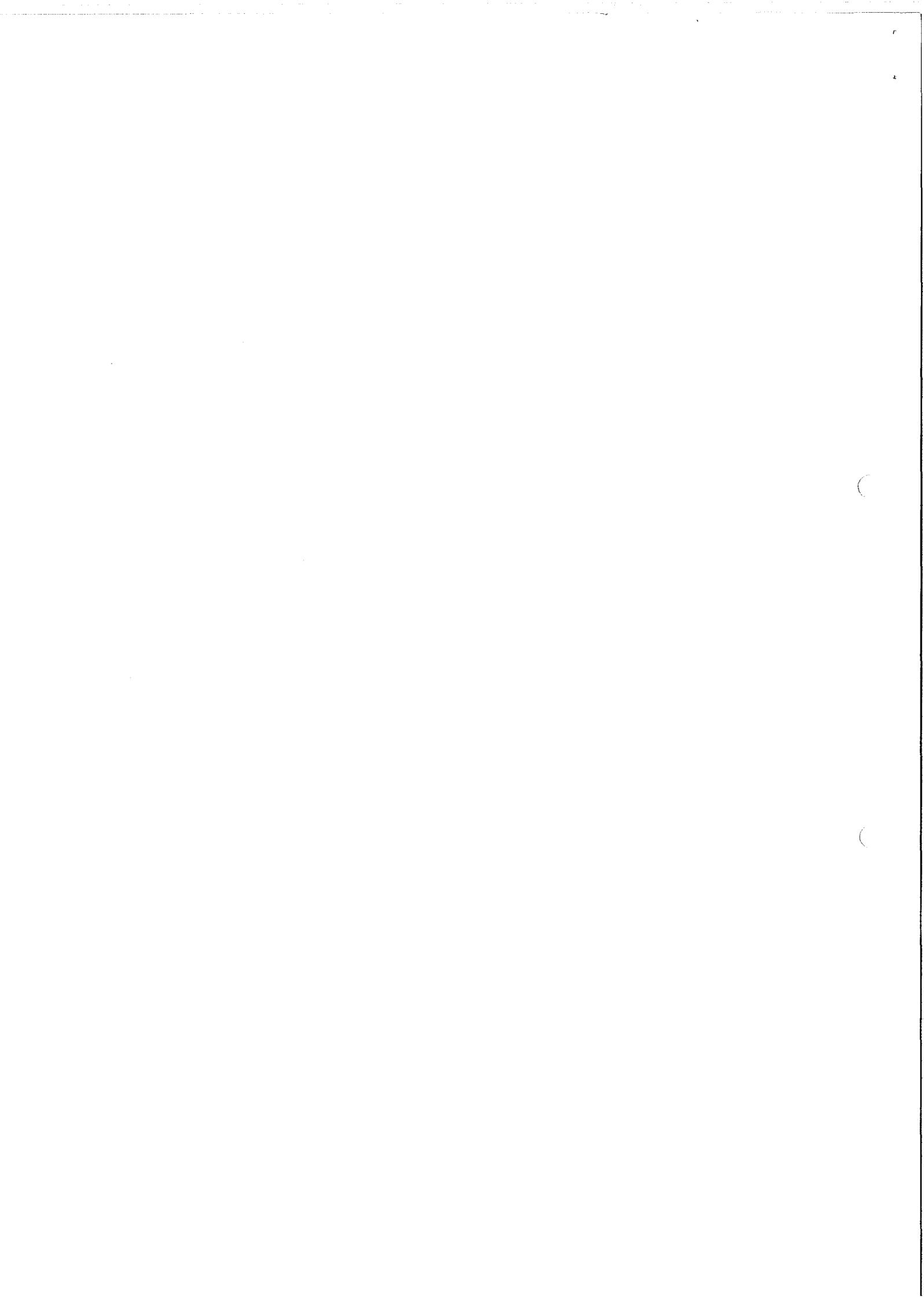
§ 10 Parkierung

¹ Zu den 23 bestehenden Parkplätzen sind keine weiteren Parkplätze zu erstellen.

Verfahren

§ 11 Abweichungen vom Gestaltungsplan

Die Baubehörde kann im Interesse einer überzeugenderen architektonischen oder städtebaulichen und funktionalen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen seiner Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.



§ 12 Inkrafttreten und Aufhebung bestehenden Rechts

Der Plan „Änderung Gestaltungsplan Alters- und Pflegeheim Stadtpark RRB Nr. 5808“ mit den vorliegenden Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

