

Einwohnergemeinde Olten

Erweiterung Spezieller Bebauungsplan „Chorherrenhäuser“ (RRB Nr. 5391 vom 29. September 1978)

Sonderbauvorschriften

9. März 2017

Stadtrat:

Beschluss zur Planauflage am 18. September 2017

Öffentliche Planauflage vom 29. September 2017 bis 30. Oktober 2017

Genehmigung am 13. November 2017

Für die Richtigkeit

Olten, den 13.03.2018

Der Stadtpräsident:



Der Stadtschreiber:



Vom Regierungsrat genehmigt am
Der Staatsschreiber:

29.01.18

mit RRB Nr. 108



Publikation im Amtsblatt

Nr. 9 vom 2. März 2018

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten erlässt, gestützt auf die §§14, 44, 45 und 133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 (PBG) sowie §1 Abs. 3 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV) und des Baureglementes der Stadt Olten die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

§ 1 Bestandteile

¹ Die Erweiterung des Speziellen Bebauungsplanes „Chorherrenhäuser“ besteht aus folgenden Teilen:

- Situation 1:500, vom 18. April 2016
- Sonderbauvorschriften, vom 03. Juni 2016

§ 2 Geltungsbereich

¹ Die Erweiterung des Speziellen Teilbebauungsplanes „Chorherrenhäuser“ und die Sonderbauvorschriften betreffen den in den Plänen als Geltungsbereich bezeichneten Perimeter. Der bestehende Spezielle Teilbebauungsplan „Chorherrenhäuser“, RRB Nr. 5391 vom 29. September 1978, wird im bezeichneten Teilbereich durch die vorliegende Erweiterung ergänzt, bzw. ersetzt. Ausser der Ziffer 7 der Sonderbauvorschriften des Speziellen Teilbebauungsplanes „Chorherrenhäuser“, RRB Nr. 5391 vom 29. September 1978, gelten die Ziffern 1-6 und 8-13 auch für diese Nutzungsplanerweiterung.

§ 3 Stellung zur Bauordnung und zum bestehenden Nutzungsplan

¹ Das Planungsgebiet ist der Kernrandzone, der Schutzzone und der Altstadtzone zugeteilt.

² Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Sonderbauvorschriften des Speziellen Teilbebauungsplanes „Chorherrenhäuser“, RRB Nr. 5391 vom 29. September 1978 und die jeweiligen Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Massvorschriften

¹ Die Baukörper werden durch ihre maximalen Gebäudegrundflächen, deren Geschosszahl sowie ihre maximale Gebäudehöhe definiert.

² Im südöstlichen Bereich darf die Gebäudehöhe 7.90 m (gemessen ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain gemäss § 18 Abs. 2 KBV) betragen. Der Gebäudeteil gilt in diesem Fall nicht als 3-geschossig.

§ 5 Gestaltung

¹ Grundsatz

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 überzeugende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Die vorhandene Gebäudehierarchie – repräsentative Hauptgebäude, untergeordnete Hofbebauung – ist auch bei den (Ersatz) Neubauten anzuwenden.

² Freiraum

Der Freiraum ist als Teil der gewachsenen Struktur mit hoher Aufenthaltsqualität und Identität stiftender Gestaltung auszubilden. Die definitive Freiraumgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren einzureichen.

³ Dachgestaltung

Die Bauten sind mit einem Flachdach auszuführen.

⁴ Dachaufbauten

Technische Aufbauten sind Teil der Architektur und sind in die Volumetrie des Gebäudes zu integrieren oder zusammenzufassen und auf ein klares Volumen zu konzentrieren, das als Teil des

Gebäudes wahrgenommen wird und zusammen eine überzeugende Gesamterscheinung ergeben. Sie sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

5 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren durch die Altstadtkommission festgelegt. Sie gibt Aufschluss über die Gliederung, die Proportionen, die verwendeten Materialien und die Farbwahl. Das Gebäude und die Freiflächen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine überdurchschnittliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Detaillierung der Ausführung, das Material und die Farbigkeit sind entscheidend. Die vorhandene Hierarchie – repräsentatives Hauptgebäude, untergeordnete Hofbebauung – soll erkennbar sein. Vordächer, die in den öffentlichen Raum ragen, sind nicht zugelassen.

§ 6 Parkierung

- 1 Der in den Plänen eingetragene Parkplatzbereich ist in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Für die Geometrie ist mindestens die VSS Norm SN 640291a, Komfortstufe A anzuwenden. Die erforderliche Parkplatzanzahl wird im Baugesuchungsverfahren durch die Altstadtkommission festgelegt und richtet sich nach § 42 KBV.
- 2 Für Velos und Mopeds müssen der Nutzung und Grösse des Bauvorhabens entsprechende 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. Die Hälfte der Abstellflächen sind ebenerdig und gedeckt anzubieten.

§ 7 Entsorgung

- 1 Für die Bewirtschaftung aller im Nutzungsplan anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen, so dass keine unzumutbaren Emissionen entstehen. Der Standort ist im Bewilligungsverfahren darzustellen.

§ 8 Ausnahmen

- 1 Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder hygienischen Lösung 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.

§ 9 Inkrafttreten

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.