

Spezielle Bauvorschriften

zum spez. Teilbebauungsplan "Innere Baslerstrasse-Klosterplatz"

Gestützt auf Art. 19 des Baureglementes erlässt die Einwohnergemeinde der Stadt Olten für die Grundstücke GB Olten Nrn. 545, 546, 547, 3502 und 550 die nachfolgenden speziellen Bauvorschriften:

1. Diese Vorschriften gelten für das im speziellen Teilbebauungsplan "Innere Baslerstrasse-Klosterplatz" rot umrandete Gebiet.
2. Die im Plan für die Untergeschosse, das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss festgehaltenen Grundrisse dürfen nicht überschritten werden.

In diesen Geschossen dürfen nur Geschäfts-, Lager-, Kellerräume oder Abstellplätze erstellt werden, wobei eine genügende Belichtung und Belüftung entsprechend dem Verwendungszweck sicherzustellen ist.

3. Die im Plan für die Ueberdeckung des 1. Obergeschosses (Terrassenfläche) festgehaltenen Grundrisse sind verbindlich und die Höhen dürfen nicht überschritten werden. Gegenüber der Fassade zurückgesetzte, mit einer Bepflanzung gestaltete Abschrankungen dürfen die Maximalhöhe überschreiten.

Ebenso sind technisch notwendige Aufbauten, wie Lift-, Lüftungsschächte usw. auf der Terrassenfläche über dem 1. Obergeschoss zulässig. Sie müssen sich aber architektonisch gut in die Umgebung einfügen und sind in der Regel auf die technisch absolut notwendigen Ausmasse zu beschränken.

Die Terrassenflächen müssen als Grünanlage ausgestaltet werden und sind nach einem von der Baukommission zu genehmigenden Plan zu gestalten und zu bepflanzen.

4. Die im Plan für die Hochbaukörper über dem 1. Obergeschoss durch Hausbaulinien festgehaltenen Grundrisse sind verbindlich und die Geschossezahlen und Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Ueber die Hausbaulinien hinausragende Balkone sind nicht zulässig.

Die Gebäude sind mit Flachdächern zu versehen. Zurückgesetzte Dachgeschosse (Attika) sind nur zulässig, wenn sie im Plan ausdrücklich vorgesehen sind und dürfen die Höchstmasse nach Plan nicht übersteigen. Technisch notwendige Aufbauten, wie Kamine, Lüftungsschächte, Liftaufbauten usw., sind über die im Plan festgehaltenen Gebäudehöhen hinaus zulässig. Sie müssen sich aber architektonisch gut in die Umgebung einfügen und sind in der Regel auf die technisch absolut notwendigen Ausmasse zu beschränken.

5. Die Bauten haben bezüglich architektonischer Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung auf die Umgebung Rücksicht zu nehmen.
6. Die Grundeigentümer haben innerhalb des vom Plan erfassten Gebietes Grenz- und Näherbauten, soweit sie sich aus dem Plan ergeben, gegenseitig unentgeltlich zu dulden.

Soweit die im Plan vorgesehenen Baukörper die Grundstücke mehrerer Eigentümer beanspruchen, setzt ihre Erstellung eine Verständigung unter den betroffenen Eigentümern voraus.

7. Die im Plan vorgesehene Anordnung der Verkehrsflächen ist verbindlich und die vorgeschriebenen Ausmasse dürfen nicht unterschritten werden.

Die An- und Ablieferung ist derart zu organisieren, dass der Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen nicht behindert wird. Für das auf den Grundstücken GB Olten Nrn. 545, 546, 547 und 3502 zu errichtende Warenhaus ist die An- und Ablieferung derart auszugestalten, dass mit den Fahrzeugen vom Klosterplatz her vorwärts zu der im Gebäude zu erstellenden Verladerampe zugefahren und vorwärts wieder auf den Klosterplatz ausgefahren werden kann.

Für die überdeckten Verkehrsflächen muss eine genügende Belichtung und Belüftung sichergestellt werden.

8. Die Gemeinde erstellt und unterhält die im Plan vorgesehenen nicht überdeckten öffentlichen Verkehrsflächen, soweit sie nicht im Untergeschoss genutzt werden. Bei den überdeckten und den im Untergeschoss genutzten öffentlichen Verkehrsflächen erstellt und unterhält die Gemeinde die Fertigbeläge und die Beleuchtung. Die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen nach den einschlägigen Reglementen bleibt vorbehalten.

Die Gebäude sind mit Flachdächern zu versehen. Zurückgesetzte Dachgeschosse (Attika) sind nur zulässig, wenn sie im Plan ausdrücklich vorgesehen sind und dürfen die Höchstmasse nach Plan nicht übersteigen. Technisch notwendige Aufbauten, wie Kamine, Lüftungsschächte, Liftaufbauten usw., sind über die im Plan festgehaltenen Gebäudehöhen hinaus zulässig. Sie müssen sich aber architektonisch gut in die Umgebung einfügen und sind in der Regel auf die technisch absolut notwendigen Ausmasse zu beschränken.

5. Die Bauten haben bezüglich architektonischer Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung auf die Umgebung Rücksicht zu nehmen.
6. Die Grundeigentümer haben innerhalb des vom Plan erfassten Gebietes Grenz- und Näherbauten, soweit sie sich aus dem Plan ergeben, gegenseitig unentgeltlich zu dulden.

Soweit die im Plan vorgesehenen Baukörper die Grundstücke mehrerer Eigentümer beanspruchen, setzt ihre Erstellung eine Verständigung unter den betroffenen Eigentümern voraus.

7. Die im Plan vorgesehene Anordnung der Verkehrsflächen ist verbindlich und die vorgeschriebenen Ausmasse dürfen nicht unterschritten werden.

Die An- und Ablieferung ist derart zu organisieren, dass der Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen nicht behindert wird. Für das auf den Grundstücken GB Olten Nrn. 545, 546, 547 und 3502 zu errichtende Warenhaus ist die An- und Ablieferung derart auszugestalten, dass mit den Fahrzeugen vom Klosterplatz her vorwärts zu der im Gebäude zu erstellenden Verloaderampe zugefahren und vorwärts wieder auf den Klosterplatz ausgefahren werden kann.

Für die überdeckten Verkehrsflächen muss eine genügende Belichtung und Belüftung sichergestellt werden.

8. Die Gemeinde erstellt und unterhält die im Plan vorgesehenen nicht überdeckten öffentlichen Verkehrsflächen, soweit sie nicht im Untergeschoss genutzt werden. Bei den überdeckten und den im Untergeschoss genutzten öffentlichen Verkehrsflächen erstellt und unterhält die Gemeinde die Fertigbeläge und die Beleuchtung. Die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen nach den einschlägigen Reglementen bleibt vorbehalten.

Spezielle Bauvorschriften

zum spez. Teilbebauungsplan "Innere Baslerstrasse-Klosterplatz"

Gestützt auf Art. 19 des Baureglementes erlässt die Einwohnergemeinde der Stadt Olten für die Grundstücke GB Olten Nrn. 545, 546, 547, 3502 und 550 die nachfolgenden speziellen Bauvorschriften:

1. Diese Vorschriften gelten für das im speziellen Teilbebauungsplan "Innere Baslerstrasse-Klosterplatz" rot umrandete Gebiet.
2. Die im Plan für die Untergeschosse, das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss festgehaltenen Grundrisse dürfen nicht überschritten werden.

In diesen Geschossen dürfen nur Geschäfts-, Lager-, Keller-räume oder Abstellplätze erstellt werden, wobei eine genügende Belichtung und Belüftung entsprechend dem Verwendungszweck sicherzustellen ist.

3. Die im Plan für die Ueberdeckung des 1. Obergeschosses (Terrassenfläche) festgehaltenen Grundrisse sind verbindlich und die Höhen dürfen nicht überschritten werden. Gegenüber der Fassade zurückgesetzte, mit einer Bepflanzung gestaltete Abschrankungen dürfen die Maximalhöhe überschreiten.

Ebenso sind technisch notwendige Aufbauten, wie Lift-, Lüftungsschächte usw. auf der Terrassenfläche über dem 1. Obergeschoss zulässig. Sie müssen sich aber architektonisch gut in die Umgebung einfügen und sind in der Regel auf die technisch absolut notwendigen Ausmasse zu beschränken.

Die Terrassenflächen müssen als Grünanlage ausgestaltet werden und sind nach einem von der Baukommission zu genehmigenden Plan zu gestalten und zu bepflanzen.

4. Die im Plan für die Hochbaukörper über dem 1. Obergeschoss durch Hausbaulinien festgehaltenen Grundrisse sind verbindlich und die Geschosshöhen und Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Ueber die Hausbaulinien hinausragende Balkone sind nicht zulässig.

Die im Plan vorgesehenen privaten Verkehrsflächen sind von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.

9. Die Grundeigentümer des vom Plan erfassten Gebietes werden grundsätzlich von der Pflicht zur Erstellung von privaten Abstellplätzen entbunden. Die Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn für die nach den jeweils gültigen allgemeinen Vorschriften zu erstellenden Abstellplätze die vorgeschriebene Auskaufssumme bezahlt ist. Diese Auskaufssumme ist als Beteiligungsbeitrag der Bauherren für ein im Bereich dieser Bauobjekte zu errichtendes Parkhaus einzuwerfen. Die Einzelheiten sind in einem zwischen der Gemeinde und den Bauherren abzuschliessenden Vertrag, zu dessen Abschluss der Gemeinderat ermächtigt ist, zu regeln.
10. Für Fahrräder und Kinderwagen sind ausreichende Abstellmöglichkeiten zu schaffen.
11. Die Kehrichtbeseitigung hat für die einzelnen Bauobjekte zentralisiert zu erfolgen.
Radio- und Fernsehantennen sind als Gemeinschaftsanlagen auszuführen.
12. Der spezielle Teilbebauungsplan und die vorstehenden speziellen Bauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
13. Der Gemeinderat kann geringfügige Abweichungen vom Plan und diesen Vorschriften bewilligen, wenn die Gesamtüberbauung nicht beeinträchtigt und die gegebene Ausnützung eingehalten wird.
14. Als ergänzendes Recht gelten die Vorschriften des Baureglementes.
15. Alle dem Plan und den vorstehenden Bestimmungen widersprechenden Gemeindevorschriften gelten als aufgehoben.

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 1667 genehmigt
Solothurn, den 6. April 71

Der Stadtschreiber:

J. A. Kuhn

