

EINWOHNERGEMEINDE OLTEN
SPEZIELLER TEILBEBAUUNGSPLAN
MARTIN DISTELI STRASSE - NEUHARDSTRASSE-
ROSENGASSE - TANNWALDSTRASSE MST. 1:200
ABÄNDERUNGEN ABSCHNITT NORD-OST (AREAL PTT)

MIT SPEZIELLEN BAUVORSCHRIFTEN
PLAN 7: SONDERBAUVORSCHRIFTEN

GEMEINDERAT: 2. JULI 1971
ÖFFENTLICHE PLANAUFSLAGE:
VOM 24. MAI 1971 BIS 22. JUNI 1971

GEMEINDEVERSAMMLUNG

FÜR DIE RICHTIGKEIT
OLTEN, DEN -2. JULI 1971



DER STADTAMMANN

Dorndor

DER STADTSCHREIBER

S. Moll

DER REGIERUNGSRAT



Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 5318 genehmigt.

Solothurn, den 13. 10. 1971

Der Staatsschreiber

H. A. Keller

Spezielle Bauvorschriften

zum speziellen Teilbebauungsplan "Martin Disteli-Strasse - Neu-
hardstrasse - Rosengasse - Tannwaldstrasse"

Gestützt auf Art. 19 des Baureglementes erlässt die Einwohner-
gemeinde der Stadt Olten für die Grundstücke GB Olten Nrn.
3025, 3024, 1894, 808, 1006, 1334, 990, 972, 4149, 2821, 2201,
1088, 1089, 1136, 1137, 2339, 814, 2349, 3101, 4173, 3090,
4157, 4156, 984, 2951, 3492, 3491, 3490, 3290, 804 und 803 die
nachfolgenden speziellen Bauvorschriften:

- 1. Diese Vorschriften gelten für das im speziellen Teilbebauungs-
plan "Martin Disteli-Strasse - Neuhardstrasse - Rosengasse -
Tannwaldstrasse" rot umrandete Gebiet.
- 2. Die im Plan für die Erdgeschossbauten festgehaltenen Grund-
risse dürfen nicht überschritten werden.

Im Erdgeschoss dürfen nur Geschäftsräume, Gemeinschafts-
räume oder Autoabstellplätze erstellt werden, wobei eine
genügende Belichtung und Belüftung sicherzustellen ist.

- 3. Die im Plan für die Ueberdeckung des Erdgeschosses (Terrassen-
fläche) festgehaltenen Grundrisse und Höhen sind grund-
sätzlich verbindlich. Die Baukommission kann Änderungen des
Grundrisses durch Vor- oder Rücksprünge der Ueberdachung des
Erdgeschosses bewilligen, sofern diese architektonisch eine
gute Lösung darstellen und sich in die Gesamtkonzeption
gut einfügen.

Technisch notwendige Aufbauten, wie Licht-, Lüftungsschächte
usw., sind auf der Terrassenfläche über dem Erdgeschoss zu-
lässig, müssen sich aber auf die technisch notwendigen Aus-
masse beschränken.

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

- 4. Die Grundeigentümer haben gegenseitig unentgeltlich Grenz-
und Näherbauten, soweit sie sich aus dem Plan für das Erd-
geschoss und dessen Ueberdeckung mit einer einheitlichen
Terrassenfläche ergeben, zu dulden.

- 5. Die im Plan für die Hauptbaukörper durch Hausbaulinien fest-
gehaltenen Grundrisse sind, soweit nicht ausdrücklich Aus-
nahmen vorgesehen sind, verbindlich und die Geschosshöhen und
Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Balkone
sind im Rahmen der Bestimmungen des Baureglementes zulässig.
Im 1. Obergeschoss (Terrassengeschoss) müssen die Fassaden,
soweit im Plan nicht ausdrücklich Ausnahmen vorgesehen sind,
um mind. 2 m gegenüber der Fassade des Hauptbaukörpers zu-
rückgesetzt werden. Abstützungen des Hauptbaukörpers in der
Fassadenfläche sind zulässig.

Alle 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, Liftbauten usw., sind über die
im Plan festgehaltenen Gebäudehöhen hinaus zulässig, müssen
sich aber auf die technisch absolut notwendigen Ausmasse be-
schränken.

Sofern im 1. Obergeschoss Geschäftsräume eingebaut werden, ist
eine genügende Belichtung und Belüftung sicherzustellen. Der
Einbau von Wohnungen ist soweit erlaubt, als eine genügende
Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet ist.

- 6. Das bestehende Gebäude auf Parzelle Nr. 4149 muss auf die neue
Baulinie zurückverlegt werden, wenn es durch einen Neubau er-
setzt wird oder in einem Katastrophenfall 75 % der Gebäude-
versicherungssumme zur Auszahlung kommen. In diesen Fällen
muss es bezüglich Gebäudehöhe und Geschosshöhe nach dem
Plan dem übrigen 5-geschossigen Hauptbaukörper auf dieser
Parzelle angepasst werden.

- 7. Die Grundeigentümer haben grundsätzlich Grenz- und Näherbauten,
soweit sie sich aus dem Plan für die Hauptbaukörper ergeben,
unentgeltlich zu dulden, vorbehalten bleiben die in Abs. 2 um-
schriebenen Ausnahmen.

Folgende Grundeigentümer haben sich für die Erstellung der
Hauptbaukörper nach dem Plan bezüglich der Grenzabstände
gegenseitig zu verständigen:

- GB Nr. 984 und GB Nr. 2339,
GB Nrn. 4173, 3090 und GB Nr. 3101,
GB Nrn. 2349, 814 und GB Nr. 3101,
GB Nr. 1137 und GB Nr. 2821,
GB Nr. 1136 und GB Nr. 1137,
GB Nr. 1088 und GB Nr. 2201,
GB Nr. 4149 und GB Nr. 2821,
GB Nr. 972 und GB Nr. 2821.

Soweit die im Plan vorgesehenen Hauptbaukörper die Grundstücke
mehrerer Eigentümer beanspruchen, setzt die Erstellung dieser
Hauptbaukörper eine Verständigung unter den betroffenen Eigen-
tümern voraus.

- 8. Die im Plan für das Erdgeschoss vorgesehene Anordnung der Ver-
kehrsflächen ist, soweit nicht Abweichungen im Plan zugelassen
werden, verbindlich und die vorgeschriebenen Ausmasse dürfen
nicht unterschritten werden.

Die im Richtplan für das 1. Untergeschoss vorgesehenen Ver-
kehrsflächen dürfen mit Zustimmung der Baukommission abge-
ändert werden, wobei aber die Zufahrt zu allen Abstellplätzen
sichergestellt sein muss.

Für die überdeckten Verkehrsflächen muss eine genügende Be-
lichtung und Belüftung sichergestellt werden.

Bei einer etappenweisen Ueberbauung müssen die Zufahrten
zu den im Plan vorgesehenen unterirdischen Abstellplätzen und
die Errichtung der gemeinsamen Durchgänge durch entsprechende
bauliche Vorkehrungen sichergestellt werden.

- 9. Die Gemeinde erstellt und unterhält die im Plan vorgesehenen
nicht überdeckten öffentlichen Verkehrsflächen, welche nicht im
Untergeschoss durch Abstellplätze genutzt werden dürfen und mit
Ausnahme der Abfahrtsrampe zu den Einstellhallen. Bei den
überdeckten und den im Kellergeschoss genutzten öffentlichen
Verkehrsflächen erstellt und unterhält die Gemeinde eventuelle
Kofferungen sowie Fertigbeläge und Beleuchtung. Die Erhebung
von Grundeigentümerbeiträgen nach den einschlägigen Reglementen
bleibt vorbehalten.

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

Die aus der Errichtung der gemeinsamen privaten Verkehrsflächen
entstehenden Bau- und Unterhaltskosten sind von den Grund-
eigentümern nach Massgabe ihres Interesses zu tragen. An den
gemeinsamen privaten Verkehrsflächen ist den Grundeigentümern
ein Mitbenützungrecht im Rahmen der von ihnen zu bezahlenden
Kostenanteile einzuräumen.

- 10. Die Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn für das Bau-
objekt die in den jeweils gültigen allgemeinen Vorschriften
vorgeschriebenen Anzahl von Abstellplätzen erstellt oder im
Planungsgebiet dinglich sichergestellt werden kann.

- 11. Das bestehende Teilstück der Hardfeldstrasse im Gültigkeitsbereich
des Planes wird aufgehoben, sobald die Erschliessung der
einzelnen Liegenschaften durch die Erstellung der im Plan vorge-
sehenen Erschliessungswege sichergestellt ist.

- 12. Die Kehrichtbeseitigung hat für die einzelnen Geschäfts- und
Wohnblöcke nach Möglichkeit zentralisiert zu erfolgen.

Radio- und Fernsehantennen sind als Gemeinschaftsanlagen auszu-
führen.

- 13. Der spezielle Teilbebauungsplan und die vorstehenden
speziellen Bauvorschriften sind öffentlich-rechtliche
Eigentumsbeschränkungen.

- 14. Der Gemeinderat kann geringfügige Abweichungen vom Plan
und diesen Vorschriften bewilligen, wenn die Gesamtüber-
bauung nicht beeinträchtigt und die gegebene Ausnützung
eingehalten wird.

- 15. Als ergänzendes Recht gelten die Vorschriften des Bau-
reglementes.

- 16. Alle dem Plan und den vorstehenden Bestimmungen wider-
sprechenden Gemeindevorschriften gelten als aufgehoben.

Olten, den 29.9.1969
PS/me