

SPEZIELLER TEILBEBAUUNGSPLAN
QUERSPANGE WEST -
SOLOTHURNERSTR.-GRUNDSTRASSE
ECKE SÜD - OST

FÜR DIE GRUNDSTÜCKE GRUNDBUCH OLTEN NR. 3516, 3517

AUFLAGEBESCHLUSS DURCH DEN STADTRAT
OLTEN, DEN 8. AUGUST 1974

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM 16. AUGUST BIS 14. SEPTEMBER 1974

GENEHMIGT DURCH DEN STADTRAT
OLTEN, DEN 26. SEPTEMBER 1974



DER STADTAMMANN
[Signature]
DER STADTSCHREIBER
[Signature]

GENEHMIGT DURCH DEN REGIERUNGSRAT
SOLOTHURN, DEN 17. Dezember 1974
RRB Nr. 7582



DER STAATSSCHREIBER
[Signature]

INHALTSVERZEICHNIS

DIE NACHSTEHEND AUFGEFÜHRTE PLÄNE BILDEN EINEN
INTEGRIERENDEN BESTANDTEIL DES SPEZIELLEN TEILBEBAUUNGS-
PLANES

- PLAN 1 GRUNDRISSE M. 1/200
- PLAN 2 FASSADEN + SCHNITTE M. 1/200

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Spezielle Bauvorschriften zum Teilbebauungsplan "Querspange West-Solothurnerstrasse - Grundstrasse / Ecke Süd-Ost"

Gestützt auf Artikel 19 des Baureglementes erlässt die Einwohnergemeinde der Stadt Olten für die Grundstücke GB Olten Nrn. 3516 und 3517 die nachfolgenden Bauvorschriften:

1. Diese Vorschriften gelten für das im speziellen Teilbebauungsplan "Querspange West Solothurnerstrasse - Grundstrasse / Ecke Süd-Ost" rot umrandete Gebiet. Gleichzeitig wird ein Richtplan für die aus der Situation gegebenen Erweiterungsmöglichkeiten aufgelegt.
2. Die im Plan für die Untergeschosse, das Erdgeschoss und die Obergeschosse durch Hausbaulinien festgehaltenen Grundrisse sind verbindlich und die Geschosshöhe, sowie die Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

Die Gebäude sind mit Flachdach zu versehen. Zurückgesetzzte Dachgeschosse (Attika) dürfen die im Plan vorgesehenen Höchstmasse nicht übersteigen.

Technisch notwendige Aufbauten, wie Kamine, Lüftungsschächte, Liftaufbauten usw. sind über die im Plan festgehaltenen Gebäudehöhen hinaus zulässig, müssen sich jedoch auf die technisch absolut notwendigen Ausmasse beschränken und dürfen das architektonische Gesamtbild nicht beeinträchtigen.

3. Die Terrassenfläche des Anbaues muss als begehbare Grünfläche ausgestaltet werden.
4. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss, sowie auch im Anbau dürfen nur Geschäftsräume und Büros erstellt werden. Wohnungen dürfen nur erstellt werden, wenn sie eine genügende Belichtung, Belüftung und Besonnung aufweisen, und im Rahmen des Zumutbaren und Möglichen gegen Lärmimmissionen geschützt werden. Für Geschäfts- und Arbeitsräume ist eine genügende Belichtung und Belüftung sicherzustellen.
5. Der Anschluss des Neuen an das bestehende, westliche Nachbargebäude bedingt für denjenigen Fassadenbereich, welcher über die bestehende Brandmauer hinausragt, ein Grenzbaurecht zu Gunsten und zu Lasten der beiden Parzellen Olten GB Nrn. 4351 und 3516. Im weiteren ist im Sinne des Richtplanes ein Näherbaurecht zu Gunsten der Parzelle Olten GB Nr. 4351 und zu Lasten der Parzelle Olten GB Nr. 3516

erforderlich. Die zur Sicherung dieser Dienstbarkeiten notwendigen Vereinbarungen sind auf privatrechtlichem Wege zu regeln.

6. Die Westfassade des geplanten Gebäudekomplexes ist so zu gestalten, dass ein zukünftiges Anbauen möglich ist. Es dürfen keine Öffnungen für Fenster oder Lüftungen vorgesehen werden.
7. Die im Plan vorgesehene Anordnung der Verkehrs-, Fussgänger- und Grünflächen ist verbindlich, und die vorgeschriebene Masse dürfen nicht unterschritten werden. Geringfügige Änderungen können durch die Baukommission bewilligt werden, sofern die Erschliessung der einzelnen Grundstücke sichergestellt bleibt und eine Verbesserung im Verkehrsablauf erzielt wird.
8. Eine Erweiterung der unterirdischen Autocinstellhalle auf die anschliessenden Nachbarparzellen darf nicht durch bauliche Vorkehren auf den Parzellen des Teilbebauungsplanes verhindert werden. Bei einer solchen Erweiterung ist anderen Grundeigentümern ein Mitbenützungrecht der Einstellhallenrampe gegen angemessene Entschädigung durch Dienstbarkeiten einzuräumen.
9. Die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Vorschriften des Baureglementes.

Die 5 oberirdischen privaten Parkplätze an der Grundstrasse dienen dem Kundenverkehr und dürfen nicht fest vermietet werden.

Die Entlüftung der Einstellhalle hat über Dach des Hochbaukörpers zu erfolgen. Lärm- und Abgasimmissionen der Entlüftungsanlage sind auf Grund baulicher Vorkehren zu vermeiden.

Die in den Plänen ausgewiesene Unterbauung der Baulinie ist im festgelegten Masse zugelassen. Die freiliegende Decke über dem Untergeschoss muss entlang der Grundstrasse und der Solothurnerstrasse mit schweren Lastwagen befahrbar sein.
10. Die Grünfläche in der nordwestlichen Ecke des Teilbebauungsplangebietes muss öffentlich zugänglich werden, wenn sie, wie im Richtplan vorgeschlagen wird, im Zuge einer Neuüberbauung des Nachbarareals zu einem grösseren und gemeinsamen Fussgänger- und Spielbereich erweitert wird.
11. Im Zeitpunkt einer Neuüberbauung der westlichen Nachbarparzelle GB Olten Nr. 4351 wird der im Teilbebauungsplan als Trottoirverbreiterung bestimmte Streifen entlang der Solothurnerstrasse nach Bedarf als weitere Anlieferungs-

fläche vorgesehen. Die daraus entstehenden baulichen Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

12. Die Gemeinde erstellt und unterhält die im Plan vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen. Die im Plan vorgesehenen privaten Verkehrsflächen sind vom Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten. Bei der im Plan vorgesehenen öffentlichen Fussgängerfläche erstellt die Gemeinde den Fertigbelag und die Beleuchtung und übernimmt den Unterhalt.
13. Die Kehrrichtbeseitigung hat für die einzelnen Baubjekte zentralisiert zu erfolgen.
14. Radio- und Fernsehantennen sind nicht zulässig.
15. Der spezielle Teilbebauungsplan und die vorstehenden speziellen Bauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
16. Der Stadtrat kann geringfügige Abweichungen vom Plan und diesen Vorschriften bewilligen, wenn die Gesamtüberbauung nicht beeinträchtigt und die gegebene Ausnützung eingehalten wird.
17. Als ergänzendes Recht gelten die Vorschriften des Baureglementes.
18. Alle dem Plan und den vorstehenden Bestimmungen widersprechenden Gemeindevorschriften gelten als aufgehoben.

Olten, den 5. August 1974