

92/ 117a

Amt für Raumplanung

EINWOHNERGEMEINDE OLTEN
SPEZIELLER TEILBEBAUUNGSPLAN
RÖMERSTRASSE SÜD

PLAN 1 SONDERBAUVORSCHRIFTEN

STADTRAT :
BESCHLUSS ZUR PLANAUFLAGE : 20. SEPT. 1973
ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE : VOM 28. SEPT. BIS 27. OKT. 1973
GENEHMIGUNG : 26. SEPT. 1974/12. JUNI 1975
GEMEINDERAT :
GENEHMIGUNG

FÜR DIE RICHTIGKEIT :
OLTEN, DEN 15. JULI 1975 DER STADTAMMAN



DER STADTSCHREIBER

R. Eger



DER REGIERUNGSRAT
Vom Regierungsrat durch heutige
Beschluss Nr. 1798 genehmigt.
Solothurn, den 26. März 1976
Der Staatschreiber:

Dr. Max Gygis

PLAN 1 SONDERBAUVORSCHRIFTEN

PLAN 2 ERDGESCHOSSGRUNDRISS 1/200

PLAN 3 UNTERGESCHOSSGRUNDRISS

PLAN 4 OBERGESCHOSS AUFSICHT

PLAN 5 SCHNITTE + FASSADEN

Spezielle Bauvorschriften zum speziellen Teilbebauungsplan "Römerstrasse Süd"

Gestützt auf Art. 19 des Baureglementes erlässt die Einwohnergemeinde der Stadt Olten für die Grundstücke GB Olten Nrn. 4285, 2923, 2414, 3216, 553, 554, 555, 1243, 1298, 1299, 1245 und Wegparzelle Verbindung Klosterplatz - Römerstrasse, die nachfolgenden Bauvorschriften:

1. Diese Vorschriften gelten für das im speziellen Teilbebauungsplan "Römerstrasse Süd" rot umrandete Gebiet.

2. Die im Plan für die Untergeschosse, das Erdgeschoss und die Obergeschosse durch Hausbaulinien festgehaltenen Grundrisse sind verbindlich und die Geschosshöhe und die Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

Auf den Parzellen GB Olten Nrn. 4285 und 2929 muss ausserdem ein neuer Nebenbaukörper bezüglich der Materialwahl dem bestehenden Nebenbaukörper der Coop angeglichen werden.

Die Gebäude sind mit Flachdach zu versehen. Zurückgesetzte 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 Terrassenflächen müssen als begehbare Grünflächen, nach einem von der Baukommission zu genehmigenden Plan, ausgestaltet werden.

4. In Nebenbauten und im Erdgeschoss dürfen nur Geschäftsräume erstellt werden. Wohnungen dürfen nur erstellt werden, wenn sie eine genügende Belichtung, Belüftung und Besonnung aufweisen. Für Geschäfts- und Arbeitsräume ist eine genügende Belichtung und Belüftung sicherzustellen.

5. Die Grundfläche des Galeriegeschosses auf der Parzelle GB Olten Nr. 1298 darf 50% der Erdgeschossgrundfläche auf der gleichen Parzelle nicht übersteigen.

6. Die Grundeigentümer haben Grenz- und NÄherbaurechte soweit sie sich aus dem Plan für die Hauptbaukörper und Nebenbauten ergeben, 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. Sämtliche Bauten haben bezüglich architektonischer Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung die bestehende oder geplante Umgebung zu berücksichtigen.

8. Die im Plan vorgesehene Anordnung der Verkehrs- und Fussgängerflächen ist grundsätzlich verbindlich und die vorgeschriebene Masse dürfen, soweit in diesen Bauvorschriften nicht Ausnahmen ausdrücklich vorgesehen sind, 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.

Bei einer etappenweisen Ueberbauung muss die Errichtung der im Plan vorgesehenen gemeinsamen Zufahrten für die Anlieferung sowie zu den ober- und unterirdischen Autoabstellplätzen und die gemeinsamen Durchgänge, durch entsprechende bauliche Vorkehrungen sichergestellt werden.

Auf den Parzellen GB Olten Nrn. 553, 554, 555, 1243, 1298, 2414 und 3216 darf die Baubewilligung für unterirdische Parkplätze, welche über die im Baureglement geforderte Anzahl hinaus erstellt werden sollen, nur erteilt werden, wenn der Bau des Basisdreiecks durch Zustimmung der Gemeinde zum Regierungsratsbeschluss Nr. 4175 vom 19. Juli 1974 grundsätzlich gewährleistet ist.

Die gleiche Bedingung gilt für allfällige zusätzliche Parkplätze auf den Parzellen GB Olten Nrn. 1293 und 1245. Dabei besteht für die Grundeigentümer dieser Parzellen keine Verpflichtung, mehr Parkplätze zu errichten, als nach den zur Zeit der Baubewilligung geltenden Bestimmungen des Baureglementes für diese Bauvorhaben notwendig sind.

Vom Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Parkhauses Römerstrasse Süd, Abschnitt West, auf den Parzellen GB Olten Nrn. 553, 554, 555, 1243, 1298, 2414 und 3216 im Vollausbau (geforderte Parkplätze nach Baureglement und zusätzliche Parkplätze, total ca. 240 Parkplätze) wird der heute bestehende Durchgangsverkehr durch die Römerstrasse aufgehoben. Der Stadtrat wird die zur Durchsetzung dieser Massnahme erforderlichen und zweckdien-

lichen polizeilichen Verfügungen und Verkehrssignalisierungen erlassen und deren Beachtung angemessen polizeilich überwachen lassen. Bis zur Inbetriebnahme des Basisdreiecks im Vollausbau gilt die im vereinigten Itappenplan Nr. 6 mit dem am 22.8.1974 eingetragenen Änderungen dargestellte Verkehrslösung.

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

Während der Erstellungszeit der unterirdischen Autoeinsteilhalle ist in der Römerstrasse die Aufrechterhaltung eines Einrichtungsverkehrs zu gewährleisten.

Die Anschlussmöglichkeiten an eine allfällige spätere Untertunnelung der Baslerstrasse muss in dem im Teilbebauungsplan angegebenen Masse sichergestellt werden. Das gleiche gilt für eine allfällige Durchfahrt unter dem Baslerstrassentunnel aus dem dritten Untergeschoss, als Verbindung zur Einstellhalle Hübeli.

Der im Eigentum der Gemeinde stehende Öffentliche Durchgang von der Römerstrasse zum Klosterplatz kann über- und unterbaut werden. Die im Schnittplan angegebene Durchfahrtsbreite von 4,50 m bei dieser Verbindungsstrasse, welche öffentlich ist, darf nicht unterschritten werden.

Die Gestaltung der südlichen Hauptfussgängerachse (Merkurpassage und deren Fortsetzung entlang der Parzelle GB Olten Nr. 540) muss nach einem speziellen, von der Baukommission zu genehmigenden Plan erfolgen.

10. Die Gemeinde erstellt und unterhält die im Plan vorgesehenen, nicht überdeckten Öffentlichen Verkehrsflächen. Bei den überdeckten Öffentlichen Verkehrsflächen erstellt und unterhält die Gemeinde die Fertigbeläge und die 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 Erstellung der gemeinsamen privaten Verkehrsflächen entstehenden Bau- und Unterhaltskosten sind von den Grundeigentümern nach Massgabe ihres Interesses zu tragen. Auf den gemeinsam zu benützenden privaten Verkehrsflächen ist den Grundeigentümern durch Grunddienstbarkeiten ein Nebenbenutzungsrecht (Weg- bzw. Durchfahrtsrecht) einzuräumen. Die dafür zu bezahlende Entschädigung ist im Verhältnis der für die benützten Verkehrsflächen aufgetragenen anteilmässigen Anlagekosten zur anteilmässigen Verkehrsbeanspruchung festzusetzen.

11. Die Eigentümer der Parkhausliegenschaft haben die Kosten für die durch das Parkhaus verursachten Verkehrsregelanlagen anteilmässig zu übernehmen.

12. Die Kehrrichtbeseitigung hat für die einzelnen Bauobjekte zentralisiert zu erfolgen.

13. Radio- und Fernsehantennen sind nicht zulässig.

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

15. Der Stadtrat kann geringfügige Abweichungen vom Plan und diesen Vorschriften bewilligen, wenn die Gesamtüberbauung nicht beeinträchtigt, die gegebene Ausnützung eingehalten und das in Ziff. 8 Abs. 5 festgelegte Verkehrskonzept nicht geändert wird.

16. Als ergänzendes Recht gelten die Vorschriften des Baureglementes.

17. Alle dem Plan und den vorstehenden Bestimmungen widersprechenden Gemeindevorschriften gelten als aufgehoben.

Olten, 11. Juli 1975
MG/mk