



Spezielle Bauvorschriften zum Gestaltungsplan Langhagstrasse - Wilerweg Ost, GB Olten Nr. 5003

---

Aufgrund der Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes und des Baureglementes der Stadt Olten erlässt die Einwohnergemeinde der Stadt Olten für die Parzelle GB Olten Nr. 5003 die nachfolgenden speziellen Bauvorschriften.

1. Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan schwarz punktiert umrandete Gebiet.
2. Im Gebiet des Gestaltungsplanes sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, welche der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen und sich auf die angrenzenden Wohnquartiere nicht störend auswirken.
3. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 3'500 m<sup>2</sup>.

Für das im Plan gelb umrandete Gebiet ist der Gestaltungsplan Wilerfeld Nord-Ost, RRB Nr. 2210, aufgehoben. Die in diesem Teil durch den Gestaltungsplan RRB Nr. 2210 bereits beanspruchte Nutzung ist bei der Festlegung der Bruttogeschossfläche dieses Gestaltungsplanes in Abzug gebracht.

4. Die im Plan festgehaltenen Geschosshöhen sowie die maximale Gebäudehöhe dürfen nicht überschritten werden. Die im Plan gestrichelt eingezeichnete Umgrenzungslinie bezeichnet den Bereich, innerhalb dessen das Gebäude verschoben oder grundrisslich noch verändert werden kann.
5. Die Terrainkoten können im Rahmen des Baugesuches geringfügig verändert werden.
6. Das Hauptgebäude ist mit einem Flachdach zu versehen, dieses ist ästhetisch ansprechend zu gestalten. Technisch notwendige Aufbauten, wie Kamine, Lüftungsschächte, Liftaufbauten usw. sind über die im Plan festgehaltenen Gebäudehöhen hinaus zulässig, müssen sich aber architektonisch gut in die Umgebung einfügen und sind auf die technisch notwendigen Ausmasse zu beschränken.
7. Allfällige spätere kleinere An- und Nebenbauten können im Rahmen des Baugesuchsverfahrens erstellt werden, wobei die unter Ziffer 3 festgehaltene Bruttogeschossfläche nicht überschritten werden darf.
8. Die im Plan vorgesehene Anordnung der Verkehrs-, Fussgänger- und Grünflächen ist verbindlich und die vorgeschriebene Masse dürfen nicht unterschritten werden. Geringfügige Änderungen sind im Rahmen des Baugesuches möglich.

9. Der Plan für die gesamte Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission. Für die Begrünung sind hochstämmige Bäume zu verwenden. Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass im Minimum die im Plan angegebene Zahl Bäume gepflanzt wird. Insbesondere ist eine intensive Begrünung des Parkplatzes vorzusehen.
10. Die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen des städtischen Baureglementes.  
Für Mopeds, Velos und Kinderwagen müssen geeignete Abstellflächen sichergestellt werden.
11. Die Fassadenpläne, welche auch Aufschluss über die verwendeten Materialien geben müssen, sind der Baukommission rechtzeitig zur Genehmigung zu unterbreiten.
12. Es ist ein immissionsarmes und umweltfreundliches Heizungssystem zu wählen.
13. Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Für die Container-Uebergabe sind geeignete Plätze vorzusehen.
14. Radio- und Fernsehantennen sind an die Gemeinschaftsantennen anzuschliessen.
15. Der Gestaltungsplan und die vorstehenden speziellen Bauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
16. Als ergänzendes Recht gelten die Vorschriften des Baureglementes.
17. Alle dem Plan und den vorstehenden Bestimmungen widersprechenden Gemeindevorschriften kommen im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung.
18. Im Falle einer späteren Realisierung der Südumfahrung oder der innerstädtischen Entlastungsstrasse wird der Grundeigentümer der Parzelle GB Olten Nr. 5003 verpflichtet, die notwendigen Anpassungsarbeiten gemäss Ergänzungsplan und entsprechender Vereinbarung zwischen dem Kantonalen Bau-Departement und dem Grundeigentümer auf eigene Kosten durchzuführen. Die für die unterirdische Parkieranlage gemäss Ergänzungsplan notwendigen Räumlichkeiten müssen sichergestellt werden.

Olten, 28. April 1983