

EINWOHNERGEMEINDE
OLTEN

KANTON
SOLOTHURN

GESTALTUNGSPLAN

GB NR. 3183
BASLERSTR. - BELCHENSTR. - HAGMATTSTR.

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

STADTRAT
BESCHLUSS ZUR PLANAUFLAGE 20.8.1987
OEFFENTLICHE PLANAUFLAGE
VOM 28.8.1987 BIS 28.9.1987
GENEHMIGUNG 29.10.1987

FUER DIE RICHTIGKEIT
OLTEN, DEN 8. März 1988 DER STADTAMMANN



DER REGIERUNSRAT



Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 3551 genehmigt.
Solothurn, den 8. DEZ. 1987
Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fuchs

Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Baslerstrasse -
Belchenstrasse - Hagmattstrasse / GB Olten Nr. 3138

1. GELTUNGSBEREICH

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan Nr. 1 schwarz punktiert gekennzeichnete Gebiet.

2. STELLUNG ZUR BAUORDNUNG

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

3. NUTZUNG / LÄRMSCHUTZ

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist eine Mischzone, gemäss Kantonalem Recht eine Kernzone.

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet wird aufgrund der bestehenden Lärmbelastung der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt. Aufgrund der Belastungswerte entlang der Baslerstrasse mit Ausnahme des Gebäudes C, sind Wohnungen sowie die in Art. 42 Abs. 2 erwähnten Nutzungen grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn durch bauseitige Massnahmen (z.B. Grundrissorganisation) die entsprechenden Immissionsgrenzwerte nach LSV eingehalten werden und bedürfen der Zustimmung durch das Bau-Departement des Kantons Solothurn.

4. AUSNÜTZUNG

Die maximale Ausnützung ergibt sich aus den im Plan festgehaltenen Gebäudeflächen und Geschossezahlen.

Bei Weglassen des im Plan (Untergeschoss/Schnitt A) eingezeichneten Tresors dürfen unterirdisch maximal 1000 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche für gewerbliche Nutzungen angeordnet werden.

Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan
Baslerstrasse - Belchenstrasse - Hagmattstrasse

Seite 2

5. MASSVORSCHRIFTEN

Die im Plan festgehaltenen oberirdischen Geschossezahlen sowie die maximalen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Die im Plan gestrichelt eingezeichneten Umgrenzungslinien bezeichnen den Bereich, innerhalb dessen die Gebäude verschoben oder kubisch noch verändert werden können, wobei dadurch die gesetzlichen Abstände zu den Nachbarparzellen nicht unterschritten werden dürfen.

Das Dachgeschoss darf nicht ausgebaut werden.

Technisch notwendige Aufbauten wie Kamine, Lüftungsschächte, Liftaufbauten, etc., sind über die im Plan festgehaltenen Gebäudehöhen hinaus zulässig, müssen sich aber architektonisch gut in die Umgebung einfügen und sind auf die technisch absolut notwendigen Ausmasse zu beschränken.

6. KLEINBAUTEN

Die Baubehörde kann Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 62 des städtischen Baureglementes errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

7. ÄSTHETHIK

Die Fassadenpläne gelten als Richtlinie und können im Rahmen des Baugesuchsverfahrens abgeändert werden, sofern eine Verbesserung der Gestaltung erreicht wird.

Die bereinigten Fassadenpläne, welche auch Aufschluss über die verwendeten Materialien geben müssen, sind der Baukommission rechtzeitig zur Genehmigung zu unterbreiten.

8. ERSCHLIESSUNG

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Fläche zulässig.

Die Erschliessung ab Hagmattstrasse ist nur für den internen Anlieferverkehr - und zwar nur tagsüber - zulässig. Je nach Nutzung und der damit verbundenen Intensität des Anlieferverkehrs behält sich die Baubehörde vor, die Erschliessung nur über die Belchenstrasse zu gestatten.

Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan
Baslerstrasse - Belchenstrasse - Hagmattstrasse

Seite 3

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Uebergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

9. GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Die Bauherrschaft und ihre Rechtsnachfolger haben dafür zu sorgen, dass die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen und dergleichen dauernd gewährleistet bleibt. Wird das Gebiet des Gestaltungsplanes eigentümlich unterteilt, so sind bei der Abparzellierung die nötigen dinglichen Rechte, die die Erhaltung, den Unterhalt und die Benützung der Gemeinschaftsanlagen gewährleisten, grundbuchlich sicherzustellen.

10. ABSTELLPLÄTZE

Die erforderliche bzw. zulässige Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission festgelegt.

Für Mopeds, Velos und Kinderwagen müssen der Nutzung und Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden.

11. UMGEBUNGSGESTALTUNG

Die Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission. Der genaue Standort und die Anzahl der Bäume wird im Umgebungsplan festgelegt.

12. ENTSORGUNG

Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende Abstellplätze für die Kehrichtbehälter innerhalb der Gebäude vorzusehen. Für die Container-Übergabe sind geeignete Plätze vorzusehen.

13. AUSNAHMEN

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen, städtebaulichen oder wohngygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

17.08.1987
PP/Do