

## GESTALTUNGSPLAN Hausmattrain

GB OLTEN NR. 1449

### SONDERBAUVORSCHRIFTEN

#### STADTRAT:

BESCHLUSS ZUR PLANAUFLAGE AM : 5.5.1988  
 OEFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM : 14.5.1988 BIS 13.6.1988  
 GENEHMIGUNG : 23.6.1988

FUER DIE RICHTIGKEIT  
 OLTEN, DEN 20. Juli 1988

DER STADTAMMANN:



DER STAATSSCHREIBER: V.



#### DER REGIERUNGSRAT:

Vom Regierungsrat durch heutigen  
 Beschluss Nr. 3009 genehmigt.

Solothurn, den 17. Okt. 1988 19

Der Staatsschreiber:




### Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Hausmattrain

GB Olten Nr. 1449

#### 1. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan Nr. 1 rot umrandete 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. Ausnutzung

Die im Plan ausgewiesenen Bruttogeschossflächen dürfen nicht überschritten werden.

Die Liegenschaft Hausmattrain "Restaurant Kleinholz" darf - auch im Falle eines Neubaus - nur als Restaurant mit zugehöriger Wohnung genutzt werden.

#### 4. Massvorschriften

Die im Plan festgehaltenen oberirdischen Geschosshöhen sowie die maximalen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

Die Anordnung und das Ausmass der Untergeschosse kann unter Einhaltung von Ziffer 3 im Baubewilligungsverfahren verändert werden.

Die im Plan punktiert eingezeichnete Umgrenzungslinie bezeichnet den Bereich, innerhalb dessen die Gebäude grundrisslich noch verändert werden können, wobei dadurch die gesetzlichen Abstände zu den Nachbarparzellen nicht unterschritten werden dürfen.

Ueberdachungen von offenen Balkonen sowie die Erstellung von Pergolen sind möglich.

Technisch notwendige Aufbauten sind unter Wahrung der Aesthetik über die im Plan festgehaltenen Gebäudehöhen hinaus zulässig und sind auf die technisch notwendigen Ausmasse zu beschränken.

#### 5. Aesthetik

Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Fassadenpläne, welche auch Aufschluss über die verwendeten Materialien geben müssen, sind der Baukommission rechtzeitig zur Genehmigung zu unterbreiten.

In Anbetracht der äusserst exponierten Lage der Gebäudezeilen entlang der SBB-Linie und des Hausmattrains ist eine hohe Qualität der Fassadengestaltung zu erreichen.

#### 6. Erschliessung

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

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.

Der Ein- bzw. Ausfahrtsbereich zur Einstellhalle ist so zu gestalten, dass eine optimale Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

#### 7. 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.

#### 8. Lärmschutz/Immissionsschutz

Entsprechend dem Situationsplan wird der nördliche Teil entlang der SBB-Linie der Empfindlichkeitsstufe III, der südliche Teil der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen.

Im Bereich der Einstellhallen-Zufahrt sind die Wohnungen durch geeignete Massnahmen vor unzumutbaren Lärm- und Abgasimmissionen zu schützen. Abluftaustritte der Einstellhallen-Entlüftung sind über das Dach der Hauptbaukörper zu führen.

#### 9. Abstellplätze

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

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

#### 10. Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission. Für die Begrünung sind entsprechend dem Plan hochstämmige Bäume zu verwenden. Soweit im Plan vorgesehen, ist die Einstellhalle zu humusieren und begrünen.

#### 11. Entsorgung

Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende Abstellplätze für die Kehrichtbehälter innerhalb der Gebäude oder ansprechend gestaltete Unterstände vorzusehen. Für die Container-Uebergabe sind die im Plan ausgewiesenen Plätze vorzusehen.

#### 12. Spielplätze/Aufenthaltsräume

Es sind geeignete und ausreichende Spielplätze und Aufenthaltsräume für Kinder zu schaffen.

#### 13. Etappierung

Eine Etappierung ist in dem Rahmen möglich, als sie städtebaulich und erschliessungsmässig befriedigend gelöst werden kann. Sie kann im Baugesuchverfahren festgelegt werden.

#### 14. Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen, städtebaulichen oder wohngygenischen 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.