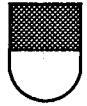




EINWOHNERGEMEINDE OLTEN

KANTON SOLOTHURN



# GESTALTUNGSPLAN BASLERSTRASSE WEST/AREAL MOSER

GB OLTEN NR. 3282 UND TEILE VON GB OLTEN NR. 579

## SONDERBAUVORSCHRIFTEN

STADTRAT:

BESCHLUSS ZUR PLANAUFLAGE AM  
ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM  
GENEHMIGUNG

: 14.8.91

: 16.8.91 BIS 16.9.91

: 13.4.92

FÜR DIE RICHTIGKEIT  
OLTEN, DEN 15. März 1993



DER STADTPRÄSIDENT:

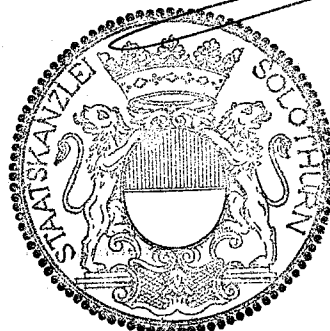
DER STADTSCHREIBER:

DER REGIERUNGSRAT:

Vom Regierungsrat durch heutigen  
Beschluss Nr. 4224 genehmigt.

Solothurn, den 15. DEZ. 1992

Der Staatsschreiber:





**GB OLTEN NR. 3282 UND TEILE VON GB OLTEN NR. 579**

"Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten erlässt, gestützt auf die §§ 14, 44, 45 und 133 des Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 9. Juli 1978 (BauG) sowie § 1 Abs. 3 des Kantonalen Baureglementes vom 3. Juli 1978 (KBR) und der Art. 5 Lit. c), 14, 21 Und 23 des Baureglementes der Stadt Olten die nachstehenden Sonderbauvorschriften".

**1. Geltungsbereich**

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind gültig für den im Plan bezeichneten Geltungsbereich.

**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**

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Kernrandzone KR und teilweise (im westlichen Teil) in der Wohnzone W2. Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören.

Es ist ein Wohnflächenanteil von minimal 30 % vorgeschrieben.

**4. Ausnützung**

Die Ausnützung ergibt sich aus den maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschossezahlen.

**5. Massvorschriften**

Die im Plan festgehaltenen Geschossezahlen und Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und den zulässigen Geschossezahlen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von Ziff. 6 - nicht überschritten werden.

Die im Plan strich-punktiert eingezeichneten Hausbaulinien bezeichnen den Bereich, innerhalb dessen die Gebäude verschoben oder kubisch leicht verändert werden können.

**6. Kleinbauten**

Die Baubehörde kann eingeschossige An- und Nebenbauten bis zu 20 m<sup>2</sup> Grundfläche im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgehaltenen Baubereiche zulassen.



## 7. Lärmschutz

Aufgrund der vorgegebenen Kernrandzone KR (teilweise Wohnzone W2) sowie der örtlichen Verhältnisse wird das Gebiet des vorliegenden Gestaltungsplanes der Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV zugeteilt (Belastungsgrenzwerte gemäss Art. 40, Abs. 1, Anhang VI LSV).

Im Baugesuchsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen zu ergreifen.

## 8. Ästhetik

Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. In Anbetracht der äusserst prominenten Lage im Oltnen Stadtbild ist dabei eine entsprechende gestalterische Qualität zu erreichen. Die Baukommission behält sich zur Verbesserung der Gestaltung im Dachanschlussbereich an das Wohn- und Geschäftshaus Baslerstrasse 45 geringfügige volumetrische Änderungen vor, sofern dadurch keine achtenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden.

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

## 9. Erschliessung

Die Erschliessung für den Fahrverkehr ist nur auf den im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Diese Flächen sind im Rahmen einer Umlegung als gemeinschaftliches Eigentum auszuscheiden oder die Grundeigentümer haben allen daran anschliessenden Parzellen die erforderlichen dinglichen Rechte für ihre uneingeschränkte Benützung einzuräumen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten.

Im Bereich des 1. Untergeschosses sind auf der Südseite entsprechende Zufahrten für eine Erweiterung der Parkierungsanlage auf GB Olten Nrn. 3506, 3370, 3235 und 2345 sicherzustellen. Die genaue Situierung und die entsprechenden baulichen Vorkehrungen werden im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission festgelegt.

Die Einstellhallen-Rampe ist zum Schutz der Nachbarschaft zu überdachen.

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.

## 10. 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 eigentumsmässig unterteilt, so sind bei der Abparzellierung die nötigen dinglichen Rechte, die die Erhaltung, den Unterhalt und die Benützung der Gemeinschaftsanlagen gewährleisten, grundbuchlich sicherzustellen.



**11. Abstellplätze**

Die erforderliche bzw. zulässige Anzahl Parkplätze (z.B. Reduktion der Pendlerparkplätze) wird im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission festgelegt.

Die Baukommission kann über den zulässigen Bedarf hinaus zusätzliche Parkplätze bewilligen, sofern diese zur Abdeckung fehlender Anwohnerparkplätze im Quartier dienen.

Für Mopeds, Velos und Kinderwagen müssen der Nutzung und Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

**12. 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. Dabei sind vorallem einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

Die Baukommission behält sich im Rahmen des Baugesuches vor, entlang der Baslerstrasse eine hochstämmige Baumreihe zu verlangen, sofern diese technisch machbar und gestalterisch erwünscht ist.

Das Dach des 2-geschossigen Gebäudes im Innenhof ist grossflächig zu humusieren und zu begrünen.

**13. Entsorgung**

Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende Abstellplätze für die Kehrrichtbehälter innerhalb der Gebäude vorzusehen.

Es ist ein geeigneter Standort für eine Anlage zur Kompostierung von organischem Material vorzusehen.

**14. Ausnahmen**

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

**15. Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

