

Einwohnergemeinde Olten

Kanton Solothurn

Ergänzung zum

---

## Gestaltungsplan Baslerstrasse - Belchenstrasse

---

GB Olten Nrn. 594, 1224, 1291, 1292, 1412, 1615, 2757, 3183, 4004, 4246, 4470

### Sonderbauvorschriften

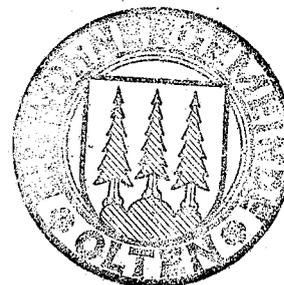
Stadtrat :

Beschluss zur Planaufgabe am 8. 11.1999

Öffentliche Planaufgabe vom 12.11. - 13.12.1999

Genehmigung am 20.12.1999

Für die Richtigkeit

Olten, den **23. Dez.** 1999

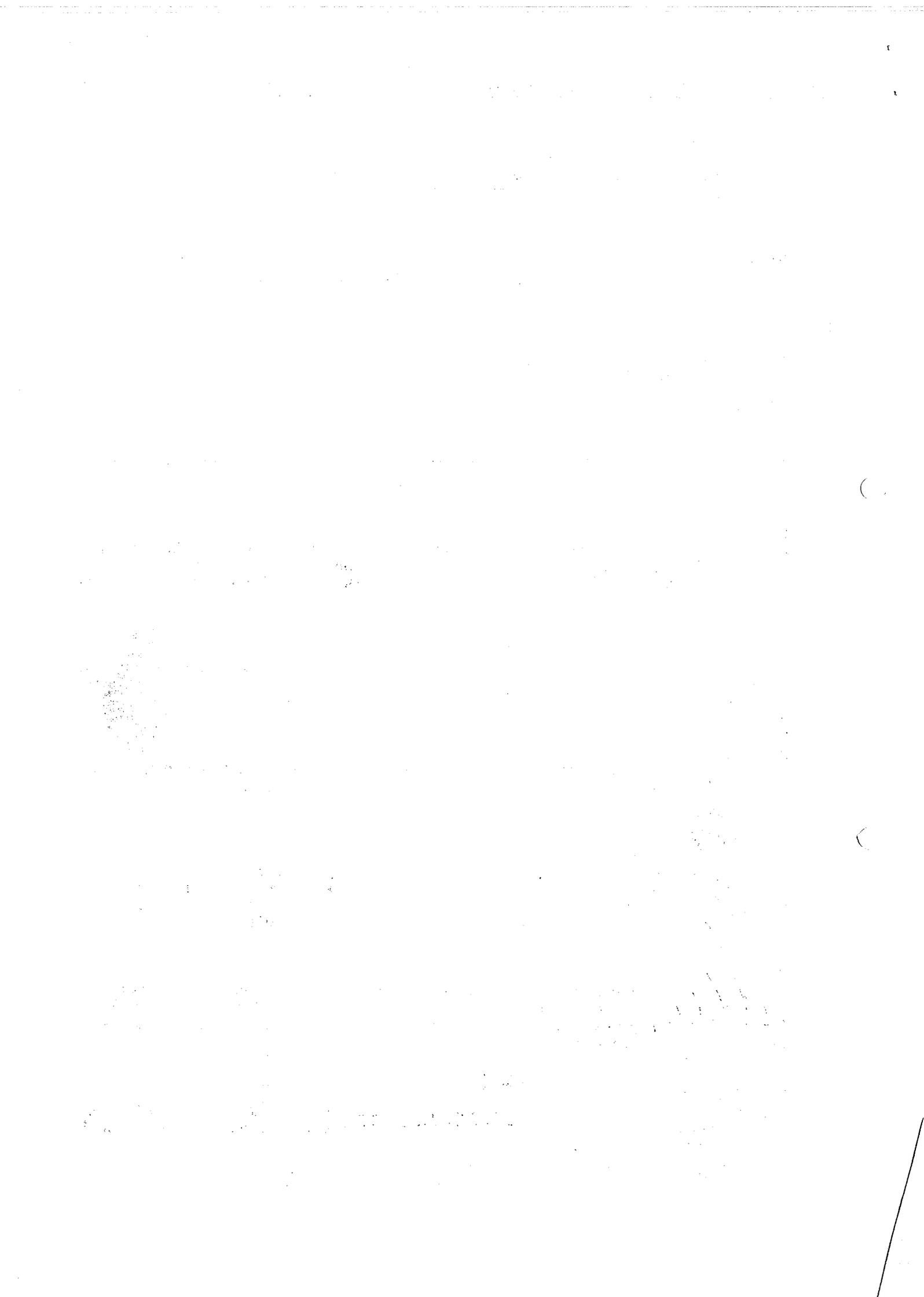
Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Der Regierungsrat: Vom Regierungsrat durch heutigen  
Beschluss Nr. **431** genehmigt.Solothurn, den 28. FEBR. 20 00

Staatsschreiber:





Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten erlässt, gestützt auf die §§ 14, 44, 45 und 133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 3.12.1978 (PBG) sowie § 1 Abs. 3 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV) und der Art. 5 Lit. c) und 14 des Baureglementes der Stadt Olten die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

#### § 1 **Zweck**

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Ueberbauung von entsprechender Siedlungsqualität.

#### § 2 **Bestandteile**

- Situation, 1:500
- Grundrisse EG, 2./3. UG, 1:500
- Schnitte AA, BB, CC, 1:500
- Sonderbauvorschriften vom 12.11.1999 (Planaufgabe)

#### § 3 **Geltungsbereich**

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan 1:500 mit schwarzen Punkten umrandete Gebiet.

#### § 4 **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.

#### § 5 **Nutzung**

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Kernrandzone. Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören.

#### § 6 **Ausnützung**

Die Ausnützung in der Kernrandzone ist nicht festgelegt; sie ergibt sich aus den im Plan ersichtlichen maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschosszahlen.

#### § 7 **Massvorschriften**

Das Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, den Massbeschränkungen und den zulässigen Geschosszahlen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von 8 . - nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig, wenn dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan dadurch in seinen Grundzügen nicht verändert wird.

#### § 8 **Dachlandschaft**

Die Ausgestaltung der Dachlandschaft kann im Rahmen des Baugesuchs verändert werden, sofern Gebäudehöhe und Geschosszahl nicht erhöht werden. Soweit die Nutzung des Gebäudes nicht übermässig erschwert wird, müssen die Flachdächer extensiv begrünt werden.

#### § 9 **Erschliessung**

Die Fahrverkehrerschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Fahrspuren und Einspurstrecke sind in der Anordnung und der Gestaltung sinngemäss verbindlich.

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

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

Department of the History of Art and Architecture  
The University of Chicago  
Chicago, Illinois 60637

Dear Sirs,  
I am pleased to hear from you and to learn that you are interested in the work of the Department of the History of Art and Architecture. I am sure that you will find the work of the Department to be of great interest and value.

The Department of the History of Art and Architecture is a leading center for the study of art and architecture in the United States. We have a distinguished faculty and a wide range of courses and programs. We are particularly interested in the work of students who are interested in the history of art and architecture and who are willing to work hard and to take the time to study and to think.

We are currently looking for students who are interested in the work of the Department and who are willing to work hard and to take the time to study and to think. We are particularly interested in students who are interested in the history of art and architecture and who are willing to work hard and to take the time to study and to think.

If you are interested in the work of the Department and if you are willing to work hard and to take the time to study and to think, we would be pleased to hear from you. Please write to the Department of the History of Art and Architecture, The University of Chicago, Chicago, Illinois 60637.

Sincerely,  
The Department of the History of Art and Architecture  
The University of Chicago  
Chicago, Illinois 60637

**§ 10 Gemeinschaftsanlagen**

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Grünflächen etc. ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch einzutragen.

**§ 11 Entsorgung**

Für die Bewirtschaftung aller im Plangebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen, sodass keine unzumutbaren Emissionen entstehen.

**§ 12 Parkierung**

Die in den Plänen eingetragenen Velo- und Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Es dürfen höchstens 110 Autoabstellplätze erstellt werden. Die definitive Anzahl wird im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission festgelegt und richtet sich nach § 42 KBV.

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

**§ 13 Lärmschutz**

Das Gebiet des Gestaltungsplanes ist gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 25.1.1999 der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Mit der Baueingabe ist nachzuweisen, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte für Strassenlärm in den offenen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können. 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.

**§ 14 Aesthetik**

Gebäude und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. In Anbetracht der äusserst prominenten Lage im Oltner Stadtbild wird insbesondere entlang der Baslerstrasse eine entsprechende gestalterische Qualität verlangt. Die Fassadenpläne, welche Anschluss über die verwendeten Materialien geben müssen, sind rechtzeitig der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen.

**§ 15 Umgebungsgestaltung**

Die definitive Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission.

**§ 16 Ausnahmen**

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

**§ 17 Etappierung**

Sofern eine zweckmässige Ueberbauung möglich ist, kann der Gestaltungsplan in Etappen realisiert werden. Der Etappierungsperimeter bestimmt die Baukommission. Der Besitzstandsschutz erlischt innerhalb der Realisierungsetappen.



**§ 18 Vereinbarungen**

Die erforderlichen Vereinbarungen betreffend die Über- und Unterbaurechte im Bereich der öffentlichen Strasse, welche im Gestaltungsplanperimeter die Basler- und Spitalstrasse verbindet sowie der Belchenstrasse (Sondernutzungsrechte für die Beanspruchung von öffentlichem Grund) und die Anpassung der Werkleitungen an das definitive Projekt, müssen vor der Erteilung einer Baubewilligung vorliegen.

**§ 19 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

