

Baureglement der Einwohnergemeinde der Stadt Olten

vom 9. September 1999

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 *Zweck und Geltungsbereich*

¹ Das Baureglement bezweckt eine wirtschaftsfreundliche, umweltgerechte, gesunde und harmonische Entwicklung der Stadt als regionales Zentrum und Ort der Begegnung, die Förderung der Wohnlichkeit und eines vielfältigen und ausgewogenen Angebotes an Arbeitsplätzen. Es sorgt für Möglichkeiten der Erholung und Freizeitgestaltung, fördert die Durchgrünung der Stadt sowohl in gestalterischer wie in ökologischer Hinsicht, pflegt die Landschaft und das Stadtbild und schützt dessen wertvolle Teile.

² Dieses Reglement ergänzt das kantonale Planungs- und Baugesetz PBG und die kantonale Bauverordnung KBV.

Verfahrensbestimmungen

Zuständigkeiten und Rechtsmittel

§ 2 *Baubehörde Baukommission (§ 2 KBV)*

¹ Die Baukommission ist zuständig für die Anwendung der Bauvorschriften und das Baubewilligungsverfahren.

Stadtbauamt (§ 2 KBV)

² Das Stadtbauamt entscheidet über Baubewilligungen gemäss § 3 KBV in folgenden Fällen:

- Umbauten
- Kleinere Anbauten, Aufbauten, Nebenbauten
- Änderung der Zweckbestimmung von Räumen, soweit keine erheblichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt sind
- Heizungs und Feuerungsanlagen
- Sende- und Empfangsanlagen
- Terrainveränderungen

- Einfriedungen und Stützmauern
- Lagerplätze, Abstellplätze bis 2 Fahrzeuge
- Fahrnisbauten und Kleintierställe
- Futtersilos und vergleichbare Behältnisse
- Gartenbassins
- Cheminéeanlagen
- Reklamen, Schaukästen, Warenautomaten
- Bauanzeigen nach § 4 KBV

³ Kann ein Baugesuch im Sinne von Abs. 2 nicht oder nur mit stark einschränkenden Auflagen und Bedingungen bewilligt werden oder liegen Einsprachen vor oder ist für eine Teilbewilligung die Baukommission zuständig, so entscheidet die Baukommission auch in diesen Fällen.

Rechtsmittel (§ 2 KBV)

⁴ Gegen Verfügungen oder Entscheide des Stadtbauamtes kann bei der Baukommission Beschwerde erhoben werden.

⁵ Gegen Verfügungen und Entscheide der Baukommission kann beim Bau-Departement und gegen dessen Entscheide beim Verwaltungsgericht Beschwerde geführt werden.

⁶ Die Beschwerdefrist beträgt 10 Tage von der Zustellung der Verfügung oder des Entscheides an gerechnet. Für das Verfahren ist das Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen massgebend.

§ 3

Altstadtkommission (§ 17 KV)

¹ Für Bauvorhaben, die bloss als Teile eines Ortsbildes unter Schutz stehen, ist vor Erteilung der Baubewilligung die Bewilligung der Altstadtkommission einzuholen.

² Die Altstadtkommission berät Bauwillige und Projektierende, prüft die Gesuche hinsichtlich Ortsbild- und Objektschutz und entscheidet diesbezüglich selbständig. Sie kann auch Beiträge gewähren.

Rechtsmittel (§ 32 Abs. 3 KV)

³ Gegen Entscheide der Altstadtkommission kann innert 10 Tagen beim Erziehungs-Departement Einsprache, gegen dessen Entscheid innert 10 Tagen beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.

§ 4 *Verfahrenskoordination*

Sind in einem Bewilligungsverfahren mehrere städtische Fachinstanzen berührt, so übernimmt das Stadtbauamt die Koordination.

Bauvorschriften

Schutz der Umwelt

§ 5 *Terrainveränderungen (§§ 62/63 KBV)*

¹ Für Terrainveränderungen gelten die §§ 62 und 63 KBV.

² Terrainveränderungen zwischen der Baulinie und dem öffentlichen Strassenareal sind mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Abstell- und Anlieferplätzen in der Regel nicht gestattet.

Bauvorhaben im Bereich von öffentlichen Verkehrsanlagen

§ 6 *Garagenvorplätze*

Garagen sind so anzulegen, dass das Fahrzeug davor abgestellt werden kann, ohne Strassen- oder Trottoirareal in Anspruch zu nehmen.

§ 7 *Vorspringende Teile (§ 48 KBV)*

¹ Schaufensterüberdachungen müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m über dem Trottoir einhalten.

² Bei beweglichen Sonnenstoren im Erdgeschoss darf die grösste Ausladung in der Regel nicht mehr als 1 m an den vorgesehenen Fahrbahnrand reichen. Die unterste Begrenzung der Storenanlage muss mindestens 2,20 m über dem Trottoir liegen.

§ 8 *Sicherheit*

¹ Bei der Gestaltung von Bauten und Anlagen ist den Sicherheitsbedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer Rechnung zu tragen. Zu vermeiden sind insbesondere unübersichtliche und schlecht ausgeleuchtete Stellen in öffentlich zugänglichen Bereichen. Besondere Beachtung ist der Ausgestaltung der Freiräume zu schenken.

§ 9 *Abstellplätze für Fahrzeuge (§ 42 KBV)*

Die Erstellung von Parkplätzen richtet sich nach dem Parkraumreglement der Stadt Olten.

§ 10 *Einfriedungen*

¹ Entlang dem öffentlichen Strassenraum dürfen feste Einfriedungen wie Mauern, Palisadenwände usw. die maximale Höhe von 1.20 m nicht übersteigen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind begrünte Einfriedungen und lichtdurchlässige Einfriedungen wie Staketenzäune usw.

² Die Baubehörde kann im Interesse des Ortsbildes, aus Gründen des Immissionsschutzes, bei ausserordentlichen topografischen Verhältnissen und zur Wahrung der Verkehrssicherheit Auflagen bezüglich Gestaltung und Lage machen oder eine andere Maximalhöhe festlegen.

³ Für Einfriedungen entlang von Kantonsstrassen gilt § 49 der Kant. Bauverordnung.

Straf-, Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 11 *Aufhebung des alten Rechts*

¹ Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes werden sämtliche widersprechenden Bestimmungen anderer Gemeindereglemente aufgehoben.

² Die Art. 2, 112, 113, 183 ohne lit. c, 184, 185 und 186 des Baureglementes der Stadt Olten, vom Regierungsrat genehmigt am 12.6.1981 und 18.11.1985, bleiben bis zum Inkrafttreten der revidierten Zonenvorschriften, des Parkraumreglementes und des Reglementes über Erschliessungsbeiträge und Gebühren der Stadt Olten anwendbar. Die übrigen Bestimmungen des Baureglementes werden aufgehoben.

§ 12 *Inkrafttreten*

Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt am 16. November 1999.

Bisheriges Baureglement der Einwohnergemeinde der Stadt Olten

vom 12. Juni 1981

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck (entfällt)

Art. 2 Geltungsbereich und Bestandesgarantie

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet. Bestehende Bauten, die den Vorschriften dieses Reglementes nicht entsprechen, dürfen im Rahmen der Bestandesgarantie unterhalten, im Innern umgebaut und renoviert werden. Weitergehende Umbauten, Erweiterungen und Aufstockungen sind zulässig, wenn die Grenz- und Gebäudeabstände, die zulässige Geschosshöhe und die Ausnützungsziffer nach diesem Reglement eingehalten und die zulässigen Immissionswerte nicht überschritten werden.

Bei bestehenden Bauten in den Zonen EH und W2 sind kleinere An- und Ausbauten wie Erker, Zimmeranbauten, Dachausbauten, Garagen, usw. auch bei einer zusätzlichen, den örtlichen Verhältnissen angepassten Überschreitung der Ausnützungsziffer ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der Ausnützungsziffer eine unverhältnismässige Härte bedeutete und weder öffentliche Interessen, insbesondere der Ästhetik, der Wahrung des Quartierbildes und der Erhaltung ausreichender Grünflächen, noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.

Art. 3 Vorbehalt anderer Vorschriften (entfällt)

Art. 4 Ausnahmen (entfällt)

Planungsvorschriften

I. Planungsmittel

Art. 5 A. Nutzungspläne und Richtpläne *1. Arten*

Die Stadt Olten erlässt zum Zweck der Ortsplanung neben diesem Reglement gemäss § 14 Baugesetz folgende Arten von Nutzungsplänen:

Zonenplan

- a) Erschliessungspläne
- b) Gestaltungspläne

Sie erlässt auch Richtpläne.

Art. 6 2. Planungszonen

Bis zum Erlass oder während der Änderung von Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festgelegt werden, in denen keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der laufenden Planung widersprechen. Planungszonen können sich auf die Festlegung von Baulinien längs geplanter Erschliessungs- oder anderer öffentlicher Anlagen beschränken (Projektierungszonen).

Die Planungszonen dürfen für höchstens 3 Jahre verfügt werden. Soweit nötig kann vom Stadtrat beim Regierungsrat eine Verlängerung für die Dauer von höchstens 2 Jahren eingeholt werden.

Art. 7 B. Zonenplan *1. Inhalt*

Der Zonenplan umfasst das Siedlungsgebiet der Stadt Olten. Er scheidet zudem die Schutzzone aus.

Er gliedert das Baugebiet in Zonen verschiedener Nutzungsart, Ausnützung und Bauweise.

Art. 8 2. Etappierung

Das Land, das bereits weitgehend überbaut, erschlossen oder nach Erschliessungsprogramm innerhalb der nächsten 15 Jahre zu erschliessen ist, bildet die Bauzone der ersten Etappe.

Das restliche Land des Siedlungsgebietes bildet die Bauzone der zweiten Etappe. Auf diesem Land darf nur gebaut werden, wenn die Bauinteressenten neben ihren eigenen Beiträgen der Gemeinde vorschussweise auch die restlichen Kosten der Erschliessungsanlage bezahlen.

Ohne andere Vereinbarung ist der Vorschuss nach der Überführung des Landes in die Bauzone erste Etappe, frühestens aber nach 15 Jahren, ohne Zins zurückzuerstatten.

Art. 9 3. Erschliessung

Das Land ist erschlossen, wenn hinreichende Zu- und Wegfahrten vorhanden sind, die Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen bis zum Grundstück oder in dessen unmittelbare Umgebung herangeführt sind und der Anschluss zulässig und ohne besonderen Aufwand möglich ist.

Art. 10 C. Erschliessungsplan

1. Inhalt

Die Erschliessungspläne ordnen die Erschliessung des Baugebietes in Übereinstimmung mit dem Zonenplan durch Pläne und Vorschriften dieses und weiterer Reglemente über die Verkehrsanlagen, die Wasser- und Energieversorgung, Anlagen für Fernheizungen und Gemeinschaftsantennen sowie die Abwasser- und Abfallbeseitigung.

Sie legen darin namentlich fest:

- a) Baulinien
- b) den Raum und, wenn nötig, die Höhenlage von Verkehrsanlagen und die zugehörigen Grünanlagen
- c) Versorgungs- und Gewässerschutzanlagen
- d) Einteilung in Anlagen der Grob- und Feinerschliessung

Art. 11 2. Baulinien

Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten von öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, ober- und unterirdischen Leitungen und Wäldern. Sie sollen auch genügende Gebäudeabstände sichern.

Neben den Baulinien kann der Erschliessungsplan Vorbaulinien enthalten. Bauten, welche vor der Baulinie, aber hinter der Vorbaulinie liegen, können ohne Mehrwertverzicht um- und ausgebaut werden.

Rückwärtige Baulinien bestimmen das von Bauten freizuhaltende Hintergelände.

Gestaltungsbaulinien bestimmen die Lage und die Umriss der Bauten.

Für Bauten unter der Erde und für oberirdische Bauteile, wie einzelne Geschosse und Arkaden sowie für Garagen, können besondere Baulinien festgelegt werden.

Die relativen Baulinien begrenzen längs Verkehrsanlagen die Flächen, wo Bauten und bauliche Anlagen nur erstellt werden dürfen, wenn Personen und Sachen gegen die schädlichen Auswirkungen der Verkehrsanlagen genügend geschützt werden.

Besondere rückwärtige Baulinien bestimmen das von oberirdischen Bauten freizuhaltende Hintergelände, mit Ausnahme von Klein- und Nebenbauten.

Art. 12 3. Bauverbot

Land, das in den Erschliessungsplänen für öffentliche Anlagen bestimmt ist oder innerhalb der Baulinien liegt, darf nicht mehr überbaut werden. Ausnahmen nach diesem Reglement bleiben vorbehalten.

Die Übernahmeverpflichtung ist in § 41 Abs. 2 Baugesetz geregelt.

Art. 13 4. Abtretungs- und Duldungspflicht

Die Grundeigentümer haben gegen volle Entschädigung das in den Erschliessungsplänen für öffentliche Anlagen bestimmte Land an die Stadt abzutreten und die Erstellung der vorgesehenen öffentlichen Leitungen und Anlagen zu dulden.

Streitigkeiten über die Abtretungs- und Duldungspflicht entscheidet auf Antrag des Stadtrates oder der Grundeigentümer der Regierungsrat. Er kann nach Anhören der Beteiligten geringfügige Änderungen ohne neue Planaufgabe bewilligen.

Streitigkeiten über die Entschädigung werden im Schätzungsverfahren für Enteignungen entschieden.

Art. 14 D. Gestaltungspläne
1. Zweck und Inhalt

Die Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen. Sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen.

Sie regeln insbesondere:

- a) Baulinien und Bauhöhen
- b) Lage, äussere Abmessungen und Stellung der Bauten
- c) äussere Erscheinung
- d) Durchmischung der Nutzungen
- e) Gestaltung der Aussenräume und deren Bepflanzung
- f) Flächen für Kinderspielplätze
- g) externe und interne Erschliessungsverhältnisse
- h) Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Kinderwagen

Die Gestaltungspläne können auch die Erstellung und Benützung privater Erschliessungsanlagen und anderer Anlagen von gemeinsamem Interesse regeln. Art. 13 Abs. 3 ist sinngemäss anzuwenden.

Die Gestaltungspläne können mit Sonderbauvorschriften verbunden werden.

Art. 15 2. Abweichungen von Zonen und Bauvorschriften

Die Gestaltungspläne und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften ermöglichen insbesondere folgende Abweichungen von den Zonen- und Bauvorschriften:

- a) Erhöhung der maximalen Geschosszahl in allen Kern- und Wohnzonen, sofern sich für die Überbauung eindeutige Vorteile ergeben und das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird.
- b) Erhöhung der Ausnützungsziffer um einen Bonus von in der Regel höchstens 20 % in den Zonen M3, M2, W3, W2 und EH, wobei ein Bonuszuschlag von mehr als 10 % nur in ausgesprochenen Härtefällen und vor allem zur Sanierung in bebauten Gebieten gewährt werden darf. Ein Bonus kann nur zugesprochen werden, sofern die Anforderungen nach Art. 79 erfüllt sind.
- c) In ausgesprochenen Härtefällen kann die Ausnützungsziffer in der Kernrandzone aus städtebaulichen Erwägungen oder wegen der örtlichen Einpassung erhöht werden.
- d) Abweichungen von der offenen Bauweise in den Zonen M3, M2, W3, W2 und EH sind zulässig, sofern eine Verbesserung des Siedlungsbildes erreicht wird und die Erschliessung gewährleistet bleibt.

- e) Grünflächen- und Überbauungsziffer können bei der Anwendung besonderer Bauformen, die gewichtige Vorteile aufweisen, angemessen herabgesetzt werden.

Bei Gestaltungsplänen kann der Stadtrat auf Antrag der Baukommission bei schwierigen Fragen auf Kosten und im Einvernehmen mit der Bauherrschaft Fachexperten beiziehen.

Art. 16 3. Obligatorium

Ein Gestaltungsplan ist in jedem Fall nötig für:

- a) Bauten mit 7 und mehr Geschossen oder mehr als 20 Metern Höhe
- b) Bauten in der Kern- und Kernrandzone und bei geschlossener Bauweise. Vorbehalten bleiben Art. 22, Art. 23.
- c) Bauten und Anlagen mit schädlichen oder stark störenden Auswirkungen (Lärm, Rauch, Gestank, usw.) oder mit grossem Verkehrsaufkommen, namentlich Einkaufszentren, Lagerhäuser, Parkhäuser, Industrieanlagen, Ausbeutungen und Deponien.

Die Baukommission kann von sich aus einen Gestaltungsplan verlangen, wenn die Erschliessung erschwert ist, die Einpassung in besondere örtliche Verhältnisse grössere Sorgfalt bei der Projektierung verlangt, wesentliche öffentliche Interessen wahrgenommen werden müssen und wenn die Einhaltung der Regelbauweise zu besonderen Schwierigkeiten oder zu einer unverhältnismässigen Härte führen würde.

Art. 17 Genereller Gestaltungsplan

In Gebieten, wo aus städtebaulichen Gründen Gebäudeabstände unterschritten werden müssen und diese Unterschreitungen nicht innerhalb des Gestaltungsplanes geregelt werden können, ist ein genereller Gestaltungsplan nötig.

Der generelle Gestaltungsplan regelt die wichtigsten baurechtlichen Fragen wie Baulinien, Geschosshöhe, Gebäudehöhe und die Grundsätze der Erschliessung.

Art. 18 E. Richtpläne

1. Zweck und Wirkung

Die Richtpläne sind wegleitend für die Ausarbeitung und Überprüfung von Nutzungsplänen.

Sie orientieren die Öffentlichkeit über die Grundzüge der Stadtplanung und stehen jedermann zur Einsicht offen. Die Richtpläne sind nur für die Behörden verbindlich und enthalten keine für die Grundeigentümer rechtswirksamen Anordnungen über die zulässigen Nutzungen des Bodens.

Art. 19 2. Inhalt

Die Stadt Olten erlässt namentlich folgende Richtpläne:

- a) Verkehrsrichtplan
- b) Landschaftsrichtplan
- c) Versorgungsrichtplan
- d) Richtplan für Schongebiete
- e) Wohnschutzrichtplan
- f) Gestaltungsrichtplan
- g) Richtplan für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben in Wohngebieten

Der Richtplan kann sich auf das gesamte Stadtgebiet oder auf Teile davon beziehen.

II. Zonenvorschriften

Art. 20 A. Zonenarten

Das Gebiet der Stadt Olten wird durch den Zonenplan namentlich in folgende Zonen aufgeteilt:

- | | |
|--|----|
| a) Kernzone | K |
| b) Kernrandzone | KR |
| c) dreigeschossige Mischzone | M3 |
| d) zweigeschossige Mischzone | M2 |
| e) dreigeschossige Wohnzone | W3 |
| f) zweigeschossige Wohnzone | W2 |
| g) Eigenheimzone | EH |
| h) Landhauszone | L |
| i) Altstadtzone | A |
| k) Schutzzone | S |
| l) Grünzone | GR |
| m) Freihaltezone | F |
| n) Gewerbezone | G |
| o) Industriezone | I |
| p) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Ö |
| q) Reservegebiet | R |
| r) Planungszone (siehe §§ 23, 71, 120, 137 BauG) | P |

Die Grenzen der einzelnen Zonen sind im Zonenplan Massstab 1:2500 festgelegt. Dieser Plan ist Bestandteil des Baureglementes.

Art. 21 B. Kerngebiete

1. Gemeinsame Vorschriften

In der Kern-, Kernrandzone und den Mischzonen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören, zulässig.

Wohnungen im Erdgeschoss sind nur zulässig, wenn sie den wohngyienischen Anforderungen entsprechen.

In der Kern- und Kernrandzone kann im Rahmen von Gestaltungsplänen gebietsweise ein Wohnflächenanteil bis zu 30 % vorgeschrieben werden. Dieser Wert bezieht sich auf die Bruttogeschossflächen der einzelnen Gebäude. Ein Richtplan legt die für den Wohnschutz in Frage kommenden Gebiete fest.

Art. 22 2. Kernzone

In der Kernzone sind fünfgeschossige Bauten zulässig.

Die Grünflächenziffer beträgt 30 %, wobei Baumbepflanzungen und Alleen angemessen Anrechnung finden. Für jeden Baum werden 20 m² angerechnet.

Die Bauweise ist geschlossen.

Der Gestaltungsplan ist grundsätzlich obligatorisch, ausgenommen sind kleinere Um-, Aus-, An- und Nebenbauten. Im Weiteren kann der Stadtrat in Ausnahmefällen auf den Erlass eines Gestaltungsplanes verzichten, sofern dadurch keine städtebaulichen, ästhetischen und verkehrsplanerischen Probleme entstehen.

Art. 23 3. Kernrandzone

In der Kernrandzone sind viergeschossige Bauten zulässig.

Die Grünflächenziffer beträgt 30 %, wobei Baumbepflanzungen und Alleen angemessen Anrechnung finden. Für jeden Baum werden 20 m² angerechnet.

Die Bauweise ist geschlossen.

Der Gestaltungsplan ist grundsätzlich obligatorisch, ausgenommen sind kleinere Um-, Aus-, An- und Nebenbauten. Im Weiteren kann der Stadtrat in Ausnahmefällen auf den Erlass eines Gestaltungsplanes verzichten, sofern dadurch keine städtebaulichen, ästhetischen und verkehrsplanerischen Probleme entstehen.

Art. 24 4. Mischzone

In den Mischzonen legt der Zonenplan die zwei- oder dreigeschossige Bauweise fest.

Die Grünflächenziffer beträgt 40 %.

Es gilt die offene Bauweise.

Art. 25 C. Wohngebiete

1. Gemeinsame Vorschriften

In den Wohnzonen sind grundsätzlich nur Wohnbauten sowie Büros, Praxen usw. für stille Berufstätigkeiten und Läden für die Quartiersversorgung sowie kleinere öffentliche Bauten und Anlagen zulässig. Restaurants und andere Dienstleistungsbetriebe mit erhöhtem Verkehrsaufkommen sind nur zulässig auf Grund eines Gestaltungsplanes und soweit sie in einem besonderen Richtplan vorgesehen sind.

Gewerbebetrieben, die sich bei Inkrafttreten des Baureglementes in einer Wohnzone befinden, wird im Rahmen von Art. 126 der Weiterbestand zugesichert. Eine Erneuerung oder eine angemessene Erweiterung am selben Ort ist zulässig, sofern die Immissionen zumutbar sind und durch die baulichen Massnahmen nicht zunehmen.

Art. 26 2. Wohnzonen W 3 und W 2

In der dreigeschossigen Wohnzone beträgt die Ausnützungsziffer 0,8. Es sind dreigeschossige Bauten zulässig.

In der zweigeschossigen Wohnzone beträgt die Ausnützungsziffer 0,6. Es sind zweigeschossige Bauten zulässig.

Es gilt die offene Bauweise.

Art. 27 3. *Eigenheimzone und Landhauszone*

In der Eigenheimzone beträgt die Ausnützungsziffer 0,5. Es sind zweigeschossige Bauten zulässig. Sie ist für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern bestimmt. Das Erstellen einer dritten Wohnung ist dann zulässig, wenn dadurch der Charakter der Zone nicht beeinträchtigt wird.

In Hanglagen mit mindestens 8 % Neigung sind talseits 3 Geschosse und eine Ausnützungsziffer von 0,6 zulässig. Die talseitige Gebäudehöhe darf 8,50 m nicht übersteigen. Die Erhöhung der Ausnützungsziffer darf dann nicht bewilligt werden, wenn dadurch nachteilige Folgen bezüglich Quartierbild, Wohnhygiene usw. entstanden.

In der Landhauszone beträgt die Ausnützungsziffer 0,4. Es sind zweigeschossige Bauten für Ein- oder Zweifamilienhäuser zulässig.

Art. 28 D. Schutzgebiete

1. Altstadtzone

a) Zweck und Inhalt

Die Altstadt und die weiteren in die Altstadtzone einbezogenen Gebäude und Räume sind als Kulturdenkmäler von regionaler und überregionaler Bedeutung in ihrer städtebaulichen Konzeption zu erhalten. Die Schutzbemühungen beziehen sich auf die Altstadt, die Räume Kirchgasse, Graben und Klosterplatz als städtebauliche Einheit, die Grösse und die Proportion der Häuser, die Dachformen, die massstäblichen Verhältnisse der Fassaden und deren Gliederung.

Grundsätzlich müssen Fassaden, Dächer, das Brandmauersystem sowie andere wertvolle Gebäudeteile erhalten bleiben. Der Schutz bezieht sich auch auf die unter dem Boden liegenden Konstruktionen, Befunde und Funde.

Die Ausnutzung ergibt sich aus der Einpassung der Gebäude in die bestehende Bebauung.

Eine Grünflächenziffer wird nicht festgelegt.

Art. 29 b) *Ausnahmen*

Ersatzbauten sind dort zulässig, wo die bestehende Bausubstanz nachweisbar nicht erhaltenswert ist und sie sich hinsichtlich Massstäblichkeit und Baustilmerkmale deutlich von der charakteristischen Altstadtbebauung unterscheidet.

Ersatzbauten müssen sich hinsichtlich Gestaltung, Material und Massstäblichkeit ins Altstadtbild einpassen.

Art. 30 c) Nutzungsarten

Im Bereich der Altstadtzone ist eine ausgewogene Nutzungsmischung erwünscht. Für Ersatz- und grössere Umbauten kann ein Wohnflächenanteil bis zu 30 % vorgeschrieben werden.

Grundsätzlich sind alle Nutzungsarten zulässig, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören und die erhaltenswerte Bausubstanz nicht beeinträchtigen.

Art. 31 2. Schutzzone

a) Zweck und Inhalt

Die Schutzzone dient der Erhaltung der Eigenart von Gebäuden und Gebäudegruppen, die einen wesentlichen Bestandteil des Stadtbildes darstellen.

Die Eigenart kann namentlich in der besonderen Qualität der Bauten, in der Dokumentation einer bestimmten Bauepoche, in der Gestaltung der einzelnen Gebäude oder der Aussenräume liegen.

Der Schutz bezieht sich auf die Fassaden, die Dächer, weitere erhaltenswerte Gebäudeteile sowie die Aussenräume, ferner auch auf die unter dem Boden liegenden Konstruktionen, Befunde und Funde.

Die Ausnützung ergibt sich aus der Einpassung der Gebäude in die bestehende Bebauung.

Eine Grünflächenziffer wird nicht festgelegt. Sie richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen.

Art. 32 b) Ausnahmen

Wo sich aus triftigen Gründen eine Erhaltung der bestehenden Bausubstanz nicht vertreten lässt, dürfen Altbauten oder Teile davon, unter Wahrung der entsprechenden örtlichen Gestaltungsmerkmale, durch Neubauten ersetzt werden.

Für grössere Bauvorhaben kann, insbesondere wenn baureglementarische Vorschriften nicht eingehalten werden können, ein Gestaltungsplan verlangt werden.

Wo eine Erhaltung der bestehenden Bauten eine schwerwiegende Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstückes zur Folge hat, kann durch An- oder Ausbauten ein Ausgleich ermöglicht werden.

Neu- und Anbauten müssen gebührend auf die vorhandene und schützenswerte Bausubstanz Rücksicht nehmen und dürfen diese in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigen.

Art. 33 c) Nutzungsarten

Im Bereich der Schutzzone ist eine angemessene Nutzungsdurchmischung erwünscht. Bei Neu- und grösseren Umbauten kann ein Wohnflächenanteil bis zu 30 % vorgeschrieben werden.

Grundsätzlich sind alle Nutzungsarten zulässig, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören und die erhaltenswerte Bausubstanz nicht beeinträchtigen.

Art. 34 3. Schongebiete

Gebiete, die sich durch besondere Gestaltungsmerkmale wie Parzellierung, Gebäudeanordnung, Vorgarten usw. als typische Quartiere von Olten auszeichnen, sind in einem Richtplan aufzunehmen.

Zur Einhaltung dieser Einheit und Eigenart können für Neubauten besondere Vorschriften in einem Gestaltungsplan erlassen werden.

Art. 35 4. Grün- und Freihaltegebiet

a) Zweck und Inhalt

Die Grün- und Freihaltezonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen. Sie dienen dem Schutz wichtiger Landschaftsbereiche, der Gliederung des Siedlungsgebietes, der Erhaltung und Schaffung von Park- und Erholungsanlagen.

Kleinere Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie dem vorgesehenen Zweck der Zone dienen und diese in ihrer Wohlfahrtswirkung nicht beeinträchtigen.

Art. 36 b) Grünzone

Die Grünzone muss der Öffentlichkeit dauernd zugänglich sein. Nutzungen, welche diese Zugänglichkeit dauernd einschränken, sind nicht zulässig.

Art. 37 c) Freihaltezone

Die Freihaltezone kann öffentlich oder privat genutzt werden, soweit diese Nutzung nicht dem Zweck der Zone widerspricht.

*Art. 38 E. Gewerbe- und Industriezone**1. Gemeinsame Vorschriften*

In der Gewerbe- und Industriezone kann die geschlossene Bauweise eingeführt werden.

Die Baukommission kann die Gebäudehöhe beschränken, wenn das Stadtbild gestört oder berechnigte nachbarliche Interessen verletzt werden.

Ein angemessener Teil der unüberbauten Grundstückfläche ist zu begrünen. Dies gilt insbesondere für die Bauverbotszone entlang von öffentlichen Strassen sowie gegenüber angrenzenden Wohngebieten. Dort sind mit Vorzug Bäume zu pflanzen.

Art. 39 2. Gewerbezone

In der Gewerbezone sind nicht wesentlich störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe und betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.

Art. 40 3. Industriezone

In der Industriezone sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig sowie betriebsnotwendige Wohnungen, vorausgesetzt, dass durch geeignete Vorkehrungen für wohngyienische Verhältnisse gesorgt wird.

Art. 41 F. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentliche und vorwiegend öffentlichen Zwecken dienende Bauten oder Anlagen erstellt werden.

Spielfelder auf Wiesen und Hartplätzen sollen grundsätzlich in ihren Ausmassen nicht durch Hochbauten eingeschränkt werden.

Das Gebiet soll vom Gemeinwesen, für das es bestimmt ist, gütlich oder auf dem Wege der Enteignung erworben werden. Andernfalls kann der Eigentümer nach Ablauf von einer von ihm angesetzten Frist von 5 Jahren verlangen, dass sein Grundstück einer anderen Zone zugeteilt wird. Bei einer solchen Änderung des Zonenplanes ist für das wegfallende Gebiet angemessener Ersatz zu schaffen.

Im Zonenplan können Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen der Abtretungspflicht im Sinne von § 42 Baugesetz unterstellt werden. In diesem Fall gilt unter Vorbehalt der Bestimmungen über die materielle Enteignung § 41 Baugesetz sinngemäss.

Art. 42 G. Reservegebiet

Das Siedlungsgebiet, das nicht der Bauzone zugeteilt wird, bildet das Reservegebiet.

Vom Reservegebiet kann Land, das für eine spätere Überbauung vorab in Frage kommt, als Baulandreserve ausgeschieden werden.

Die voraussichtliche Nutzung und Erschliessung kann im Reservegebiet bereits festgelegt werden.

III. Verfahrensvorschriften

Art. 43 A. Nutzungspläne

1. Öffentliche Auflage

Nutzungspläne sind durch den Stadtrat während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in den offiziellen Publikationsorganen und im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Von der Auflage bis zum rechtskräftigen Entscheid über den Plan dürfen an den einbezogenen Grundstücken keine baulichen Massnahmen mehr vorgenommen werden, welche die Ausführung des Planes behindern könnten.

Gegen den Beschluss der Planaufgabe kann innert 10 Tagen vom Beginn der Auflage an gerechnet, beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.

Art. 44 2. Einsprachen

Während der Auflagefrist kann jedermann, der durch den Nutzungsplan berührt ist und an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse hat, beim Stadtrat Einsprache erheben.

Der Stadtrat entscheidet über die Einsprachen und beschliesst über Gestaltungspläne und Detailerschliessungspläne auf Gemeindeebene letztinstanzlich.

Gegen die Entscheide des Stadtrates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.

Art. 45 3. Beschwerden

Gegen Entscheide des Stadtrates kann bei Zonenplänen und Gesamt-Erschliessungsplänen innert 10 Tagen beim Gemeindeparlament Beschwerde erhoben werden.

Das Gemeindeparlament entscheidet über die Beschwerden und beschliesst den Plan.

Gegen Entscheide des Gemeindeparlamentes kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.

Art. 46 4. Genehmigung und Inkrafttreten

Die Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen. Sie treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Die rechtskräftigen Pläne können von jedermann eingesehen werden.

Art. 47 B. Planungszonen

Der Stadtrat hat die Festlegung der Planungszonen während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Während der Auflagefrist kann dagegen beim Stadtrat Einsprache erhoben werden. Gegen den Einspracheentscheid kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.

Die Planungszonen werden mit der Publikation der Auflage wirksam. Sie können von jedermann eingesehen werden.

Art. 48 C. Aufhebung von Gestaltungsplänen

Der Gestaltungsplan kann nach Anhören der betroffenen Grundeigentümer vom Stadtrat aufgehoben werden, wenn innert 5 Jahren seit dem Inkrafttreten des Gestaltungsplanes nicht in wesentlichem Umfang mit dessen Verwirklichung begonnen wurde. Gegen den Aufhebungsbeschluss kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.

Abänderungen und Anpassungen von Gestaltungsplänen sind im üblichen Planverfahren zulässig.

Art. 49 D. Richtpläne

Die Entwürfe der Richtpläne sind öffentlich bekannt zu machen, bevor das Gemeindeparlament darüber beschliesst. Jedermann erhält Gelegenheit, sich zu den Entwürfen zu äussern. Das Gemeindeparlament hat zu den Einwendungen auf Antrag des Stadtrates Stellung zu beziehen. Die Richtpläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen.

IV. Landumlegungen*Art. 50 1. Baulandumlegungen*

Der Stadtrat kann von sich aus oder auf Gesuch eines Grundeigentümers eine Baulandumlegung anordnen.

Er ist dazu verpflichtet, wenn mindestens ein Drittel der beteiligten Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte der einzubeziehenden Fläche gehört, ihn darum ersucht.

Das Verfahren richtet sich nach den §§ 83 ff des Baugesetzes.

Art. 51 2. Grenzbereinigung

Bei Grenzbereinigungen bestimmt der Stadtrat allfällige Geldausgleiche und Entschädigungen und nimmt die Kostenverteilung vor.

Im Übrigen gilt § 97 des Baugesetzes.

Bauvorschriften

Art. 52 und 53 [entfallen]

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 54 bis 59 [entfallen]

II. Geschoszahl und Gebäudehöhe

Art. 60 bis 73 [entfallen]

III. Grenz- und Gebäudeabstand, Gebäudelänge

Art. 74 bis 80 [entfallen]

IV. Überbauungs-, Grünflächen- und Ausnützungsziffer

Art. 81 bis 83 [entfallen]

V. Gemeinschaftliche Anlagen, Abstellflächen für Motorfahrzeuge

Art. 84 [entfällt]

VI. Hochhäuser

VII. Bauvorschriften für die Altstadtzone und die Schutzzone

Art. 85 A. Altstadtzone

1. Zweck und Inhalt

Die Bausubstanz in der Altstadtzone soll bei allen baulichen Massnahmen mit der grösstmöglichen Schonung behandelt werden.

Unter Wahrung dieses Grundsatzes ist eine Anpassung der Gebäude an zeitgemässe Nutzungsbedürfnisse möglich, mit dem Ziel, die Altstadt als lebendigen Stadtteil mit einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung zu erhalten.

Art. 86 2. Formelles

a) Vorrang vor anderen Bauvorschriften

Die allgemeinen Bauvorschriften haben nur insoweit Gültigkeit, als sie den nachfolgenden Bauvorschriften für die Altstadtzone nicht widersprechen.

Die entsprechenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften bleiben vorbehalten.

Art. 87 b) Schutzverordnung

Der Stadtrat erlässt zum Zwecke der Erhaltung und Restaurierung schutzwürdiger Bauten und Bauteile sowie zur guten Anpassung von Ersatzbauten in das Altstadtbild eine besondere Schutzverordnung.

Er führt als verwaltungsanweisende Richtlinie ein Verzeichnis über schutzwürdige Einzelgebäude, das periodisch anzupassen ist.

Art. 88 c) Zuständigkeit der Altstadtkommission

Die Altstadtkommission stellt für alle Baugesuche in der Altstadt sowie in der Schutzzone Antrag an die Baukommission. Sie begleitet die Bauvorhaben selbständig. Sie kann im Rahmen des Voranschlages Beiträge an die durch den Altstadtsschutz sowie die Schutzbestimmungen entstehenden Mehrkosten gewähren.

Der Beitrag wird grundsätzlich nach dem Mehrkostenprinzip berechnet und in der Schutzverordnung geregelt. Die normalen Unterhaltsaufwendungen sind nicht beitragsberechtig.

Art. 89 3. Schutzzumfang

In der Altstadtzone sind insbesondere zu erhalten:

Fassaden

Dächer

Brandmauern

andere Gebäudeteile (z.B. Tragstruktur), soweit sie erhaltenswert sind.

Die Altstadtkommission kann in Zweifelsfällen den Nachweis verlangen, dass ein Gebäude oder Teile davon nicht schützenswert sind.

*Art. 90 4. Ersatz- und Umbauten**a) Ersatzbauten*

Ersatzbauten sind nur in Fällen möglich, wo durch Substanzuntersuchungen der Nachweis erbracht ist, dass die bestehende Bausubstanz nicht erhaltenswert ist, oder wo sich ein Baukörper wegen seiner Massstäblichkeit oder der Baustilmerkmale deutlich vom Altstadtbild unterscheidet.

Die Gestaltung von Ersatzbauten muss sich hinsichtlich Massstäblichkeit, Material und Farbe dem Altstadtbild anpassen.

Art. 91 b) Gebäudehöhen

Die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden. Bei Ersatz- und Umbauten kann die Altstadtkommission eine Anpassung der Gebäudehöhe an das historische Stadt- und Strassenbild verlangen.

Art. 92 c) Gebäudefluchten

Wo Gebäude ersetzt werden, sind die Ersatzbauten auf die alten oder auf die historisch nachweisbaren Fluchten zu setzen, wobei geringfügige Abweichungen möglich sind.

Art. 93 d) Gebäudetiefen

Die zulässige Gebäudetiefe ergibt sich aus den zu erhaltenden Rückfassaden.

Bei Ersatzbauten ist die Rückfassade unter Rücksichtnahme auf die Umgebung auf den historisch nachweisbaren Standort zu stellen.

Art. 94 e) Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Fassaden soll sich hinsichtlich Material, Formen, Proportionen und Farben dem Altstadtbild anpassen.

Umgestaltungen der Fassaden im Erdgeschossbereich sind in zeitgemässer Art möglich, wobei diese einen muralen Charakter aufweisen sollen und sich dem Aufbau der Gesamtfassade anzupassen haben.

Erdgeschoss und Obergeschossfassaden sollen in der Regel eine Einheit bilden, die statische Struktur des Gebäudes soll deutlich zum Ausdruck kommen.

Einzelheiten über die Fassadengestaltung regelt die Schutzordnung.

Art. 95 f) Brandmauern

Das hystorische Brandmauersystem soll erhalten bleiben. Es muss in der Fassade ablesbar sein.

Die Erschliessung von zwei benachbarten Gebäuden durch ein einziges Treppenhaus ist zulässig, wenn es sich um besonders schmale Gebäude handelt und die getrennte Erschliessung unzumutbar wäre.

In den Brandmauern sind angemessene Durchbrüche dort zulässig, wo aus betrieblichen Gründen Durchgänge nötig sind.

Die gesamte Breite der Durchbrüche soll in der Regel 1/3 der Gesamtlänge der Brandmauer nicht übersteigen.

Die feuerpolizeilichen Vorschriften bleiben vorbehalten.

Art. 96 g) Dächer

Dächer sind bezüglich Neigung, Bedachungsart und Farbgebung dem Altstadtbild anzupassen.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur zulässig, soweit sie vom öffentlichen Strassenraum innerhalb und ausserhalb der Altstadt nicht einsehbar sind und die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen.

Dachausbauten für Wohnungen sind zulässig, wenn sie nach aussen nicht störend wirken.

Lukarnen sind zulässig, wenn sie die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. In der südlichen und östlichen Ringmauer sind keine Lukarnen zulässig. Diese Regelung gilt sinngemäss auch für Dachflächenfenster.

Einzelheiten über die Gestaltung der Dächer regelt die Schutzverordnung.

Art. 97 h) Entfernung störender Bauteile

Bei Umbauten und Restaurierungen kann die Entfernung störender Bauteile und die Wiederherstellung eines historisch ableitbaren Zustandes verlangt werden.

Art. 98 i) Aufbauten

Treppenhaus- und Liftaufbauten sind grundsätzlich nicht zulässig.

Andere technische Aufbauten sind zulässig, wenn sie sich in das Altstadtbild einordnen lassen.

Art. 99 k) Veranden, Balkone, Erker

Veranden, Balkone und Erker sind in den in der Schutzverordnung bezeichneten Gebieten zulässig. Ihre Gestaltung hat sich dem Altstadtbild anzupassen.

Art. 100 4. Vorgärten

Die Vorgärten ausserhalb des südlichen Teils der Ringmauer dürfen nicht überbaut werden. Bereits vorhandene Kleinbauten dürfen nicht ersetzt oder ausgebaut werden.

Die Anlage von Sitzplätzen ist bewilligungspflichtig. Ihre Gestaltung darf nicht störend wirken.

Art. 101 6. Reklamen und andere Einrichtungen im Strassenraum

Bei allen baulichen Massnahmen, Reklamen und öffentlichen Einrichtungen im Strassenraum ist dem Charakter der Altstadt in besonderem Masse Rechnung zu tragen.

Das Anbringen von Reklamen ausserhalb der Schaufenster ist bewilligungspflichtig.

Selbstleuchtende Reklamen ausserhalb von Schaufenstern sind nicht zulässig.

Die Einzelheiten der Gestaltung von Reklamen sowie anderen baulichen Einrichtungen im Strassenraum werden in der Schutzverordnung geregelt.

Art. 102 7. Zusätzliche Bewilligungspflicht

In der Altstadt- und Schutzzone sind zusätzlich bewilligungspflichtig alle äusseren baulichen, gestalterischen oder farblichen Änderungen sowie alle Änderungen im Gebäudeinnern, mit Ausnahme der üblichen Unterhaltsarbeiten.

Art. 103 B. Schutzzone

In der Schutzzone finden die Bauvorschriften für die Altstadtzone sinngemäss Anwendung.

Ziel und Umfang der Schutzbestrebungen in den einzelnen Bereichen der Schutzzone werden in der Schutzverordnung umschrieben und soweit nötig in Gestaltungsplänen konkretisiert.

Soll grundsätzlich von den vorstehenden Bauvorschriften abgewichen werden, ist in jedem Fall ein Gestaltungsplan nötig.

Art. 104 bis 111 [entfallen]

VIII. Abstände von öffentlichen Verkehrsanlagen

IX. Ausgestaltung des Vorlandes

Art. 112 1. Gestaltung

In den Wohnzonen ist der Raum zwischen strassenseitiger Fassadenflucht und der Grenze der Verkehrsanlage grundsätzlich als Garten zu gestalten. Sofern die Einheitlichkeit des Vorlandes, der lokale Charakter des Strassenbildes oder andere schutzwürdige Interessen nicht beeinflusst werden, darf in Ausnahmefällen, zum Beispiel für Abstellplätze, ein Teil des Vorlandes benutzt und ausgestaltet werden.

Wo es das Strassenbild oder die wohnhygienischen Verhältnisse erfordern, kann die Baukommission nach Anhören des Grundeigentümers die Erhaltung des Baubestandes oder die Anpflanzung von Bäumen vorschreiben.

Art. 113 2. Öffnung des Vorlandes

Im Kerngebiet kann das Vorland geöffnet und der öffentlichen Verkehrsanlage angefügt werden.

Das Niveau des Vorlandes ist demjenigen der Verkehrsanlage anzupassen.

Die Erstellung von Parkplätzen und Vorfahrten im Vorland ist nur zulässig, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Art. 114 3. Unterirdische Vorbauten [entfällt]

Art. 115 4. Öffentliche Einrichtungen an und vor den Gebäuden [entfällt]

Art. 116 bis 123 [entfallen]

X. Sicherheit, Gesundheitsschutz und Hygiene

Art. 124 und 125 [entfallen]

XI. Energiesparen und Gebäudeisolation

Art. 126 und 127 [entfallen]

XII. Schutz der Nachbarschaft

Art. 128 [entfällt]

XIII. Orts- und Landschaftsschutz

Art. 129 und 130 [entfallen]

XIV. Schutzmassnahmen bei der Bauausführung

Art. 131 bis 145 [entfallen]

XV. Baubewilligungsverfahren

Erschliessungsbeiträge und -Gebühren

Allgemeine Bestimmungen

Art. 146 und 147 [entfallen]

I. Anwendungsbereich

Art. 148 bis 169 [entfallen]

II. Beiträge

Art. 170 bis 178 [entfallen]

III. Gebühren

Besondere Bestimmungen

Art. 179 bis 182 [entfallen]

I. Verkehrsanlagen

Art. 183 [entfällt, vgl. Neues Baureglement § 11, Abs. 2]

Art. 184 Ersatzabgabe für Abstellplätze

Für nicht erstellte Abstellplätze gemäss Art. 82 und 83 hat der Grundeigentümer in der Kern- und Kernrandzone eine Ersatzabgabe von Fr. 6'000.— und in den übrigen Bauzonen von Fr. 3'000.— zu leisten.

Diese Ersatzabgabe wird ohne Zins zurückerstattet, sobald der Grundeigentümer die erforderlichen Abstellflächen schaffen kann oder ihm ein dingliches Recht zur uneingeschränkten Benützung von in angemessener Entfernung liegenden öffentlichen oder privaten Abstellplätzen zusteht.

Die Ersatzabgabe wird in einen Fonds gelegt, der ausschliesslich dem Zweck dient, vermehrte öffentliche Parkplätze zu schaffen und zu unterhalten.

Für das Einsprache- und Beschwerdeverfahren gelten Art. 158 und Art. 159 sinngemäss.

Art. 185 und 186 [entfallen]
II. Abwasserbeseitigungsanlagen

Straf-, Übergangs- und Schlussbestimmungen
Art. 187 bis 195 [entfallen]

Richtlinien für Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Für die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge gelten folgende Richtlinien:

1. Bei Ein- und Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung oder 120 m² Wohnnutzfläche ein Abstellplatz zu errichten. Für Besucher in Häusern mit 6 und mehr Wohnungen sind zusätzlich 10 % Besucherparkplätze zu erstellen.

Bei subventioniertem sozialem und gemeinnützigem Wohnungsbau kann die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze angemessen reduziert werden.

2. Bei Alterssiedlungen ist pro 3 Wohnungen ein Abstellplatz zu errichten.
3. Bei Dienstleistungsbetrieben, öffentlichen und privaten Verwaltungen, Praxen und anderen Büros ist pro 40 m² Nutzfläche ein Abstellplatz zu errichten.
4. Bei Verkaufsgeschäften ist pro 30 m² Nettoladenfläche ein Abstellplatz zu errichten
5. Bei Industrie- und Gewerbebauten ist pro 2 Arbeitsplätze ein Abstellplatz zu errichten.
6. Bei Restaurants, Cafés und Bars ist pro 5 Sitzplätze ein Abstellplatz zu errichten.
7. Bei Hotels ist pro 3 Betten ein Abstellplatz zu errichten.

8. Bei Unterhaltungsstätten wie Theater, Konzertsaal, Kino, Versammlungssaal, usw. ist pro 7 Sitzplätze ein Abstellplatz zu errichten, wobei nachgewiesene Mehrfachnutzungsmöglichkeiten Anrechnung finden.
9. Bei Schulen, Kirchen, Altersheimen, Spitälern, Sportanlagen, Warenhäusern, Supermärkten, Einkaufszentren, Bahnhöfen, usw. bestimmt die Baukommission die Anzahl der zu errichtenden Abstellplätze auf Grund der SNV Norm 640 290.

Die Baukommission kann von diesen Richtlinien begründet insbesondere in folgenden Fällen abweichen:

Im Kerngebiet, in der Altstadt- und Schutzzone und wenn ein leistungsfähiges öffentliches Verkehrsmittel sich in unmittelbarer Umgebung befindet sowie zum Schutze des Ortsbildes. Im Weiteren bei nachgewiesenen Mehrfachnutzungsmöglichkeiten von Abstellplätzen, bei nur periodisch benutzten Räumen, die nicht kommerziell genutzt werden, bei einer Beteiligung an einer Parkierungsanlage in unmittelbarer Umgebung sowie bei allen Lösungen, die sich aus einem genehmigten städtischen Verkehrskonzept ergeben.