

Teilzonen- und Gestaltungsplan Brühl mit Sonderbauvorschriften

1:2'500/1:500

Genehmigungsexemplar vom 18. Dezember 2013

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan Brühl enthält:

- Teilzonenplan
- Gestaltungsplan
- Sonderbauvorschriften
- Raumplanungsbericht

Panorama
AG für Raumplanung Architektur Landschaft
Gibelinstrasse 2, 4503 Solothurn
www.panorama-ag.ch, Fon 032 625 24 42

A&D NETZWERK FÜR ARCHITEKTUR
UND DESIGN-PROZESSE

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Planaufgabe vom 7. November bis 6. Dezember 2013

Beschlossen
von der Bau- Planungs- und Umweltkommission BAPLUK:
Beschluss Nr. 94 vom 21. Oktober 2013

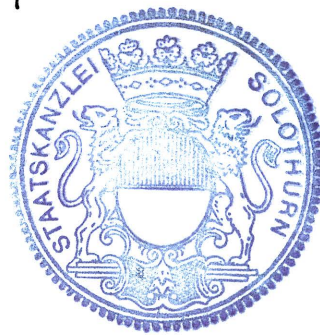
Beschlossen
vom Gemeinderat GR: Beschluss Nr. 2736 vom 29. Oktober 2013

Der Stadtpräsident: Die Stadtschreiberin:

Genehmigt
vom Regierungsrat mit RRB Nr. 522 vom 17.3.2014

Der Staatsschreiber:

Publikation im Amtsblatt Nr. 12 vom 21.3.14



TEILZONENPLAN
AUSSCHNITTE NUTZUNGSZONENPLAN 1:2'500

Bisher



Genehmigt vom Regierungsrat
des Kantons Solothurn mit RRB Nr. 2003/282
vom 1. Juli 2003

Neu



Genehmigt vom Regierungsrat
des Kantons Solothurn mit RRB Nr. .../...
vom ...

LEGENDE

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich der Nutzungszoneplanänderung
- Arbeitszone 1

Orientierungsinhalt

- Wohnzone
- Sportstätten
- Gestaltungsplanpflicht
- Perimeter Abstellplätze
- Lärmempfindlichkeitsstufen 3 (Aufstufung)

LEGENDE

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich der Nutzungszoneplanänderung
- Wohnzone

Orientierungsinhalt

- Arbeitszone 1
- Sportstätten
- Gestaltungsplanpflicht
- Perimeter Abstellplätze
- Lärmempfindlichkeitsstufen 3 (Aufstufung)

GESTALTUNGSPLAN 1:500



LEGENDE GESTALTUNGSPLAN

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Baufelder A₁, A₂, B
- Gebäudevorzone
- Grünfläche / Umgebung
- Erschliessung Langsamverkehr
- Einstellhallen Bereiche für Zu- und Wegfahrten
- Öffentliches Fusswegrecht

Orientierungsinhalt

- Gestaltungsplan-Perimeter SWG Brühlareal vom 13.12.2011
- Gebäudevolumen
- Gebäudegliederung ab 3.0G
- Bäume
- Interne Erschliessungsfläche
- Containerplatz

SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

- | | | |
|----|---|---|
| 51 | Zweck | Der Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplans ersetzt den nördlichen Teil an der Riedernstrasse des Gestaltungsplans SWG Brühlareal RRB Nr. 2590 vom 13.12.2011. Die bisherige Zwischennutzung wird einer definitiven Nutzung zugeführt. Der Gestaltungsplan sichert eine Wohnüberbauung von hoher Dichte und guter Qualität. |
| 52 | Geltungsbereich | Der Geltungsbereich und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnete Gebiet. |
| 53 | Stellung zur Bauordnung | Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die einschlägigen kantonalen und kommunalen Vorschriften. |
| 54 | Nutzung | In der Wohnzone sind Wohnbauten, nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (inkl. Quartiergaststätten) zulässig. Die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung darf maximal bis 40% der Bruttogeschossfläche betragen. Die Wohnnutzung muss vor oder zusammen mit der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung realisiert werden. Warenlager, die nicht unmittelbar zu einem Betrieb gehören, sind nicht zulässig. |
| 55 | Ausnützung | Die maximale Ausnützungsziffer beträgt 1,2. |
| 56 | Gebäudevolumen | Es sind 5 Geschosse zugelassen. Die Gebäudehöhe beträgt 18,50m. Attikas sind nicht zugelassen. Die Gebäude sind mit Flachdächern zu gestalten und extensiv zu begrünen. Sie können zur Energiegewinnung genutzt werden. |
| 57 | Baufelder A ₁ , A ₂ , B | Hauptbauten dürfen nur innerhalb der Baufelder errichtet werden. Das Baufeld A ist für ein Gebäude in der Typologie eines Reihes bestimmt. Dieser ist ab dem 3. OG in mindestens 4 Baukörper kubisch zu gliedern. Im Osten ist das Baufeld A ₁ ab dem 3. OG zurück zu staffeln. Die Bauten in den Baufeldern A ₁ und A ₂ sind zur Riedernstrasse auf dieselbe Flucht zu stellen. Das Baufeld B ist für Einzelbauten bestimmt. Die Anzahl und ungefähre Lage der Bauten im Baufeld B ist verbindlich. |
| 58 | Kleinbauten | Eingeschossige Kleinbauten, welche der Ver- und Entsorgung dienen oder mit der Nutzung der Umgebung (z.B. Kinderspielflächen) in Zusammenhang stehen, sind auch ausserhalb der Baufelder zugelassen. |
| 59 | Grenz- und Gebäudeabstände | Die minimalen Grenzabstände sind im Plan festgelegt. Die Gebäudeabstände bedürfen bei Unterschreitung des gesetzlichen Abstandes keiner beschränkten dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Für die Unterschreitung des Grenzabstandes gegenüber der Parzelle GB 1515 liegt eine Dienstbarkeit vor. |
| 60 | Etappe | Aus Lärmschutzgründen muss das Baufeld A ₁ in erster Etappe realisiert werden. Danach ist die Etappierung frei. |
| 61 | Erschliessung | Die Erschliessung der Einstellhalle(n) erfolgt ab der Brühl- und Riedernstrasse, gemäss Gestaltungsplan. Eine gemeinsame Einstellhalle mit dem GP SWG Brühl ist möglich. Das Areal ist für den Langsamverkehr von der Brühl- und der Riedernstrasse erschlossen. Es ist in westöstlicher Richtung innerhalb des Areals eine Zufahrt (Rettungsdienste, Feuerwehr, etc.) sicherzustellen. |
| 62 | Abstellplätze | Die Abstellplätze werden unterirdisch in einer Einstellhalle angeordnet. Pro Baustappe sind die nötigen Abstellplätze in der Einstellhalle zu realisieren. Die definitive Anzahl und die genaue Lage wird im Baugesuchverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 13 Baureglement. Die Abstellplätze entlang der Riedernstrasse sind Besuchsparkplätze der Überbauung und sind keine öffentlichen Parkplätze. |
| 63 | Gebäudevorzone | Die Gebäudevorzone ist das Areal zwischen der Riedernstrasse und dem Baufeld A. Sie dient der Erschliessung, Parkierung sowie der Anlieferung. Sie beinhaltet eine Baumreihe. Kleinbauten für Container, Velos u. dgl. sind zugelassen. Die Gestaltung wird im Baugesuchverfahren festgelegt. |
| 64 | Grünflächen/Umgebung | Die Grünfläche ist naturnah zu gestalten. Die Grünfläche beträgt mindestens 40%. Mit dem Baugesuch wird ein Umgebungsplan eingereicht, welcher mindestens die allgemein zugänglichen Bauten und Anlagen (Spielplätze, Aufenthaltsräume, Erschliessungsmöglichkeiten und Begrünung, Bäume) in der Dimension, Gestaltung und Materialisierung aufzeigt. Das Freiraum-Konzept "Wohnen im Park" gemäss vorliegendem Plan ist richtungsweisend. |
| 65 | Ausnahmen | Die Baubewilligungsbehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wechthygienischen oder funktionalen Lösung Abweichungen vom Plan und von den einzelnen Vorschriften zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen und kommunalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben. |
| 66 | Inkrafttreten | Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. |