

Spezielle Bauvorschriften für den Speziellen Bebauungsplan Westliche Steingrube „Glutzenhübeli“ vom 14. April 1966

1. Geschosszahl:

Die höchstzulässigen Geschosszahlen sind im speziellen Bebauungsplan eingetragen. Ausserdem können bei Gebäuden mit Ziegeldächern im Dachgeschoss Räume ausgebaut werden, wenn dies unter Einhaltung der Vorschriften über Dachaufbauten (siehe Punkt 4) möglich ist.

2. Stellung der Bauten:

Die Gebäude im Teilstück E „Glutzenhübeli“ sind so zu stellen, wie sie im Bebauungsplan richtunggebend eingetragen sind.

*In auflegeplan der auch v. gem. Terr. u. l. genehmigt wurde waren die Stellungen der Bauten enthalten*

3. Ziegeldächer:

Die Ziegeldächer sind in Form von Satteldächern oder Walmdächern zu erstellen, wobei die Dachneigung zwischen 25° und 45° alter Teilung liegen muss.

Es dürfen nur dunkelengobierte Ziegel verwendet werden.

Allfällige Kniewände dürfen höchstens 30 cm hoch sein.

4. Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepplukarnen oder kleinen Giebeln gestattet.

Die Länge der Dachaufbauten darf gesamthaft höchstens 2/5 der betreffenden Gebäudebreite betragen.

Bei Schlepplukarnen muss das Dach mindestens 40 cm unterhalb der First angesetzt werden.

Die Stirnseite von Dachaufbauten ist gegenüber der Fassadenfläche im darunterliegenden Geschoss um mindestens 10 cm zurückzusetzen.

Die Summe der Stirnseiten der Dachaufbauten darf nicht mehr als  $1/7$  der im Aufriss gemessenen Dachfläche betragen, wobei die giebelseitigen Dachvorsprünge nicht mitgerechnet werden.

Die Traufhöhe der Dachaufbauten darf die Höhe von 2.20 m ab Dachgeschossboden nicht überschreiten.

#### 5. Flachdächer:

Bei Flachdächern sind keine Attikageschosse gestattet. Dachaufbauten für technische Funktionen sind zugelassen, sofern diese unauffällig und in architektonisch einwandfreier Form gelöst sind.

Flachdächer können als Terrassen gestaltet werden.

An Abhängen ist bei Flachdachbauten die Erstellung eines ausgebauten Untergeschosses auf der Talseite gestattet. Die Bruttofläche des ausgebauten Untergeschosses darf inklusive Mauern höchstens die Hälfte der Bruttofläche eines Vollgeschosses betragen, wobei offene Gebäudeteile nicht mitgerechnet werden. Dabei darf Oberkant Erdgeschossboden auf der Talseite höchstens 2.70 m und auf der Hangseite höchstens 1.00 m über dem gewachsenen oder über dem neuen Terrain liegen. Die Wände von Wohn- und Arbeitsräumen müssen dabei vollständig über Terrain liegen und die Böden nach Vorschrift des Baureglementes isoliert sein.

Gebäude gelten als am Hang gelegen, wenn Oberkant Decke des Untergeschosses das gewachsene Terrain hangseits höchstens um 1 m und talseits um mindestens 2.4 m überragt.

Im Teilstück E „Glutzenhübeli“ sind keine Flachdachbauten gestattet mit Ausnahme von erdgeschossigen Verbindungsdächern.

6. Untergeschoss:

Untergeschosse, deren Deckenoberkanten mehr als 1.50 m über das gewachsene oder über das neue Terrain hinausragen, gelten als Vollgeschosse mit Ausnahme der Regelung unter Punkt 5. Garageabfahrtsrampen werden nicht mitgerechnet.

Bei nicht horizontalem Terrain darf die ausgemittelte Höhe nicht mehr als 1.50 m betragen.

Bei grossflächigen Arealen können begründete Korrekturen des gewachsenen Terrains als Ausnahme zugelassen werden. Ueber die Zulässigkeit entscheidet die Baukommission.

7. Ausnutzungsziffer:

Die höchstzulässigen Ausnutzungsziffern sind im speziellen Bebauungsplan eingetragen.

Für ein- bis zweigeschossige Reiheneinfamilienhäuser und für eingeschossige Teppichsiedlungen mit Einfamilienhäusern kann jedoch die Baubehörde die höchstzulässige Ausnutzungsziffer von 0.35 unter den folgenden Bedingungen auf 0.40 erhöhen:

- a) Die Bebauung muss nach einem architektonisch, ortsbaulich und hygienisch guten Gesamtplan erstellt werden,
- b) die Ausführung der Bebauung muss gleichzeitig oder mindestens gruppenweise in Etappen erfolgen,
- c) der Gesamtplan muss sich über ein Areal von mindestens 5000 m<sup>2</sup> erstrecken.
- d) die Verwirklichung des Gesamtplanes muss durch Begründung von Dienstbarkeiten auf den zu überbauenden Grundstücken zu Gunsten der Einwohnergemeinde sichergestellt werden.

Die Ausnutzungsziffer wird wie folgt berechnet:  
Summe der Bruttoflächen sämtlicher Geschosse über  
Terrain geteilt durch Grundstückfläche exklusive  
Strassen- und Trottoirfläche.

Als Brutto-Geschossfläche werden alle Vollgeschosse,  
die ausgebauten Dachgeschosse, die ausgebauten Unter-  
geschosse sowie die Untergeschosse, die mehr als 1.50 m  
über das gewachsene oder über das neue Terrain hinaus-  
ragen, gerechnet, und zwar inklusive Mauern. Offene  
Bauteile werden bei der Berechnung der Bruttofläche  
nur zur Hälfte mitgerechnet. Garageabfahrtsrampen  
werden nicht berücksichtigt.

Durch Parzellierungen dürfen die Vorschriften über  
die Ausnutzungsziffern nicht umgangen werden.

Verändert eine nachträgliche Parzellierung die Aus-  
nutzungsziffer, so ist diese für die abgetrennte  
Parzelle entsprechend anzupassen. In diesem Falle  
hat der Eigentümer vor der Parzellierung für die An-  
meldung der berechtigten Ausnutzungsziffern im Grund-  
buch durch die Baubehörde zu sorgen.

#### 8. Denkmalschutzzone:

Zum Schutze der unter kantonalem Denkmalschutz  
stehenden Gebäulichkeiten des Glutzenhübelis und des  
Schlosses Blumenstein werden die im speziellen Be-  
bauungsplan besonders gekennzeichneten Gebiete in die  
Denkmalschutzzone eingeteilt.

In der Denkmalschutzzone „Glutzenhübeli“ ist lediglich  
eine weiträumige Bebauung zulässig, bei der die äussere  
Gestaltung der Bauten auf die Denkmalschutzobjekte  
abgestimmt ist und die maximale Gebäudeabstände von  
20 m und maximale Gebäudelängen von 25 m einhält.  
Diese minimalen Gebäudeabstände betreffen nur die  
Abstände zwischen den Gebäuden innerhalb der Denkmals-  
schutzzone, gelten aber auch gegenüber den beiden  
Gartenpavillons und der zwischen diesen liegenden

Stützmauer des Glutzenhübelis. Durch die Vorschrift der minimalen Gebäudeabstände von 20 m werden die baureglementarischen Grenzabstandsvorschriften nicht beeinflusst.

Neubauten in der Denkmalschutzzone „Glutzenhübeli“ sind ungefähr parallel zu diesem oder längs des Hübeliweges parallel zu letzterem zu stellen.

Die Denkmalschutzzone „Schloss Blumenstein“ wird mit Ausnahme der bestehenden Gebäulichkeiten mit einem allgemeinen Bauverbot belegt.

Die Vorschriften der kantonalen Altertümerverordnung und die kantonale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz bleiben vorbehalten."

#### 9. Aesthetische Eingliederung:

Die Baubehörde kann Baugesuche in den Teilstücken A, D und E, die sich in ihrer Fassadengestaltung, Dachform oder Dachneigung der umgebenden Bebauung nicht einordnen und auf diese nicht Rücksicht nehmen, auch dann zurückweisen, wenn sie die Bestimmungen der Ziffern 3, 4 und 5 erfüllen. Sie kann in diesem Falle weitere Vorschriften über Fassaden- und Dachgestaltung aufstellen.

Die Baubehörde muss auf Voranfrage hin ihren Standpunkt betreffend der äusseren Gestaltung, welchen sie im Baubewilligungsverfahren einnehmen wird, verbindlich bekanntgeben.

#### 10. Farbgebung:

Die Farben der Häuser müssen unauffällig sein. Für die Farbgebung der Gebäude in den Teilstücken A, D und E sind Farbmuster dem städtischen Hochbauamt vorzulegen.

**11. Einfriedigungen:**

In den Teilstücken A, D und E sind längs den gleichen Strassen Einfriedigungen möglichst einheitlich auszuführen. Einfache Holzzäune und Lebhecken mit dazwischengespanntem Drahtgeflecht werden vorgezogen. Sie dürfen die Sicherheit des Verkehrs, insbesondere bei Strasseneinmündungen, nicht beeinträchtigen.

**12. Werkstattbetriebe:**

In den zweigeschossigen Zonen sind Werkstattbetriebe nicht gestattet.

**13. Parkierung:**

Die Grundeigentümer sind verpflichtet, bei Neubauten Abstell- und Verkehrsflächen für die Besucher und Benutzer ihrer Liegenschaft auf privatem Grund zu erstellen.

Je mindestens 1 Abstellplatz ist erforderlich für:

- 120 m<sup>2</sup> Brutto-Wohnfläche;
- 50 m<sup>2</sup> Brutto Büro- und Ladenfläche;
- 4 Sitzplätze bei Restaurants.

Für weitere Benützungsarten schreibt die Baubehörde die Anzahl Abstellplätze vor.

Die Parkgelegenheiten können im Freien, unter Vordach, oder in geschlossenen Räumen erstellt werden.

**14. Garagen:**

Garagebauten müssen eine gute architektonische Durchbildung und gegenseitige Abstimmung zum Hauptbau aufweisen. Provisorien, Blechgaragen und dergleichen sind nicht gestattet. Garagen sind so anzulegen, dass das Fahrzeug davor Platz hat ohne das Trottoir oder die Fahrbahn in Anspruch zu nehmen. Die Länge dieses Platzes hat mindestens 5 m zu betragen.

15. Ausfahrten:

Ausfahrten dürfen den Verkehr weder behindern noch gefährden. Die Aussicht darf weder durch Pflanzen, Mauern, Einfriedigungen, noch durch andere Anlagen behindert werden.

Auffahrtsrampen dürfen höchstens 15 % Steigung aufweisen. Der Anschluss an die öffentliche Strasse darf im Maximum mit einer Rampensteigung von 4 % erfolgen. Der Tangenten-Schnittpunkt hat von der öffentlichen Strassengrenze im Minimum einen Abstand von 3.0 m aufzuweisen.

16. Die speziellen Bauvorschriften zum „Spezieller Bebauungsplan Steingrube GB Solothurn Nr. 1397 und 3003“ vom 23. Oktober 1946 werden aufgehoben mit Ausnahme der Ziffern 3, 4 und 14, welche lauten:

- a) Für die Grundstücke der Bauberechtigten besteht gegenseitiges, unentgeltliches Durchleitungsrecht für Kanalisation und die Zuführung von Gas, Wasser und elektrischer Energie.
- b) Die Zuführung von elektrischer Energie für die Häuser hat durch Kabelleitungen zu erfolgen.
- c) Das Erstellen von Kleintierställen und Gartenhäusern (Werkzeugschuppen usw.), sowie das Halten von Kleintieren auf den Grundstücken GB Solothurn Nr. 3157, 3158, 3159, 3160, 3161, 3162 und 3560 ist verboten.

17. Bei Ueberbauung der GB Nr. 2542 und 2543 nach einem Gesamtplan kann die Grenze des Speziellen Bebauungsplanes zwischen Punkt A und Punkt B den Verhältnissen angepasst werden.

vom Regierungsrat durch heutigen  
Beschluss Nr. 1087 genehmigt.

Genehmigt: 24.5.1967:

Solothurn, den 5. März 1968

Der Staatsschreiber:

Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn  
Der Stadtmann: Der Stadtschreiber:



Dr. A. Rohrer

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

100

... ..  
... ..  
... ..

... ..  
... ..  
... ..  
... ..

... ..  
... ..  
... ..

... ..  
... ..  
... ..

... ..  
... ..

... ..  
... ..  
... ..

... ..  
... ..  
... ..

...

...