UNGÜLTIG
RRB NR. 2137
VOM 14. JULI 1987

1/149

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

19. November 1976

Nr. 6655

Die Einwohnergemeinde Solothurn unterbreitet dem Regierungsrat den speziellen Bebauungsplan "Hubelmatt/St. Niklausstrasse" mit den dazugehörigen speziellen Bauvorschriften zur Genehmigung.

Der vorliegende spezielle Bebauungsplan ist dem Charakter nach ein Teilzonenplan mit Baureglement. Er beinhaltet die Zoneneinteilung, die Baulinien und die entsprechenden Bauvorschriften. Es werden 2- und 3-geschossige Wohnzonen, eine Schutzzone und eine Oeffentliche Zone ausgeschieden. Die Bauvorschriften stützen sich auf den Entwurf des Baureglementes der Stadt Solothurn ab.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 6. Oktober bis 5. November 1975. Während der gesetzlichen Frist wurde keine Einsprache eingereicht, so dass der Gemeinderat am 9. März 1976 den speziellen Bebauungsplan "Hubelmatt/St. Niklausstrasse" mit den dazugehörigen speziellen Bauvorschriften aufgrund von § 15 des kant. Baugesetzes genehmigt hat.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen anzubringen:

1. Der Bereich der projektierten Hans-Roth-Strasse, die in die Baslerstrasse (T 5) einmündet, wird mittels Baulinien freigehalten. Weitere Angaben über die Einmündung fehlen.

2. In den speziellen Bauvorschriften wird der Baukommission das Recht eingeräumt, im Rahmen der Arealbauweise grössere Gebäudelängen als 40 m zu gestatten. Dazu ist zu bemerken, dass § 16 NBR im Zusammenhang mit § 4, Abs. 3 BauG zu betrachten ist und nach langjähriger Praxis nur insofern dispositives Recht ist, als die Baureglemente der Gemeinden allgemein

kleinere Maximallängen vorschreiben können. Grössere Maximallängen sind nur im Rahmen eines speziellen Bebauungsplanes zulässig.

Es wird

beschlossen:

1. Der spezielle Bebauungsplan "Hubelmatt/St. Niklausstrasse" und die dazugehörigen speziellen Bauvorschriften der Einwohnergemeinde Solothurn werden unter folgenden Vorbehalten genehmigt:

   - Die Detailprojektierung der Einmündung der Hans-Roth-Strasse in die Baslerstrasse (T 5) und die damit zusammenhängende Bearbeitung der Verkehrsführung im Bereich des Lerchenweges haben in Zusammenarbeit mit dem Kant. Tiefbauamt zu erfolgen.

   - § 3, Abs. 2 der speziellen Bauvorschriften ist wie folgt zu ergänzen: "... gestatten, jedoch nicht mehr als 40 m". § 10, Abs. 2 ist zu streichen.

2. Die Gemeinde Solothurn wird verhalten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Dezember 1976 noch 2 Pläne und 2 Exemplare der speziellen Bauvorschriften zuzustellen. Die Pläne und die speziellen Bauvorschriften sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

3. Bestehende Pläne verlieren ihre Rechtskraft soweit sie mit dem vorliegenden in Widerspruch stehen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 200.--
Publikationskosten: Fr. 18.--
Fr. 218.--

(Staatskanzlei Nr. 1324)KK

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gerber

Ausfertigungen Seite 3

Bau-Departement (2) Kn
Rechtsdienst des Bau-Departementes
Kant. Hochbauamt (2)
Kant. Tiefbauamt (2)
Amt für Wasserwirtschaft (2)
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan und gen. Bauvorschriften
Kant. Finanzverwaltung (2)
Sekretariat der Katasterschatzung (2), mit 1 gen. Plan und gen. Bauvorschriften (später)
Kreisbauamt I, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Plan und gen. Bauvorschriften (folgen später)
Amtschreiberei Solothurn, mit 1 gen. Plan und gen. Bauvorschriften (folgen später)
Ammannamt der EG, Solothurn
Stadtbauamt Solothurn, mit 1 gen. Plan und gen. Bauvorschriften (folgen später)

Amtsblatt Publikation:
Der spezielle Bebauungsplan "Hubelmatt/St. Niklausstrasse" mit den dazugehörigen speziellen Bauvorschriften der Einwohnergemeinde Solothurn wird unter Vorbehalten genehmigt.

Amt für Raumplanung
UNGÜLTIG RRB NR. 2137
VOM 14. JUNI 1987

Spezielle Bauvorschriften zum Speziellen Bebauungsplan
Hubelmatt - St. Niklausstrasse vom 15.1.74

1. Geschosszahl

Die höchstzulässigen Geschosszahlen (Vollgeschosse) sind im Speziellen Bebauungsplan eingetragen. Ausserdem können bei Gebäuden mit Schrägdächern im Dachgeschoss Räume ausgebaut werden, wenn dies unter Einhaltung der Vorschriften über Dachaufbauten (siehe Ziff. 6) möglich ist.

2. Gebäudehöhe

1 Die Gebäudehöhe darf die im Speziellen Bebauungsplan eingetragenen Masse nicht überschreiten.

2 Die Gebäudehöhe wird von der Mitte jeder Fassade sowohl vom gewachsenen als auch vom neuen Terrain aus gemessen:

a) bei Schrägdächern: bis oberkant Dachtraufe,
b) bei Flachdächern: bis oberkant Dachabschluss oder oberkant vollwandige Dachbrüstung.

3. Gebäudelänge

1 Die Gebäudelänge darf die im Speziellen Bebauungsplan eingetragenen Masse nicht überschreiten.

2 Die Baukommission kann unter Berücksichtigung des Ortsbildes, des Charakters der Zone und der Zugangsmöglichkeiten eine grössere als die zonengemässe Gebäudelänge gestatten, jedoch nicht mehr als 40 m.

4. Gebäudetiefe

1 Die Gebäudetiefe darf die im Speziellen Bebauungsplan angegebenen Masse nicht überschreiten.

2 Die Baukommission kann Ausnahmen von der zonengemässen Gebäudetiefe mit oder ohne Auflagen gestatten:

a) für Wohngebäude, wenn eine genügende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet ist,

b) für andere Gebäude, wenn eine genügende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist.

5. Schrägdächer

1 Schrägdächer sind in Form von Satteldächern oder Walmdächern zu erstellen, wobei die Dachneigung zwischen 25 Grad und 50 Grad alter Teilung liegen muss.

2 Als Dachbedeckung dürfen dunkle oder nachdunkelnde Ziegel oder dunkler Eternit verwendet werden.

3 Allfällige Kniewände dürfen höchstens 30 cm hoch sein.

6. Dachaufbauten

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

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

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

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

5 Die Summe der Stirnseiten der Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/7 der im Aufriss gemessenen Dachfläche betragen.

6 Die Traufhöhe der Dachaufbauten darf die Höhe von 2,20 m ab Dachgeschossboden nicht überschreiten.

7. Flachdächer

1 Bei Flachdächern sind keine Attika-Geschosse gestattet. Dachaufbauten für technische Funktionen sind zugelassen, sofern diese unauffällig und in aesthetisch einwandfreier Form gelöst sind.

2 Flachdächer können als Terrassen gestaltet werden.

8. Untergeschoss

1 Untergeschosse, deren Deckenoberkanten mehr als 1,00 m über das gewachsene oder über das neue Terrain hinausragen, gelten als Vollgeschosse.

2 Garageeinfahrten und notwendige Haus- und Kellereingänge dürfen eine von aussen sichtbare Untergeschosshöhe von 3,00 m aufweisen.

3 Die Höhenmasse gemäss Abs. 1 und 2 werden in der Mitte jeder Fassade gemessen.

4 Anstelle des gewachsenen Terrains kann die Baukommission eine die Niveaulinien der angrenzenden Strassen verbindende Ebene als massgebend bezeichnen.

9. Ausnützungsziffer

1 Die höchstzulässigen Ausnützungsziffern sind im Speziellen Bebauungsplan eingetragen.

2 Die Ausnützungsziffer wird wie folgt berechnet:
Summe der Bruttofläche sämlicher Geschosse über Terrain geteilt durch Grundstückfläche exklusive Strassenanteil (Fahrbahn- und Trottoirflächen).

3 Als Brutto-Geschossfläche werden alle Vollgeschosse, die ausgebauten Dachgeschosse, sowie die Untergeschosse, die mehr als 1,00 m über das gewachsene Terrain hinausragen, gerechnet, und zwar inklusive Mauern. Dabei werden Garageeinfahrten sowie Haus- und Kellereingänge ausser Acht gelassen. Offene Bauteile werden bei der Berechnung der Bruttofläche nur zur Hälfte mitgerechnet.

4 Die Vorschriften über die Ausnützungsziffer dürfen durch Parzellierungen nicht umgangen werden. Verändert eine nachträgliche Parzellierung die Ausnützungsziffer, so ist diese für die abgetrennte Parzelle entsprechend anzupassen. In diesem Fall hat der Eigentümer vor der Parzellierung für die Anmeldung der berichtigten Ausnützungsziffern im Grundbuch durch die Baubehörde zu sorgen.

10. Arealbebauungen

1 In der Zone W2 kann die Baukommission für 1- bis 2- geschossige Ein- und Zweifamilienreihenhäuser und für 1-geschossige Einfamilienhaus-Teppichsiedlungen die höchstzulässige Ausnützungsziffer unter folgenden Bedingungen bis auf 0,45 erhöhen:

a) die Bebauung muss nach einem architektonisch, städtebaulich 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 5.000 m2 erstrecken,

~~2 Bei 1- bis 2- geschossigen Reihenhäusern und eingeschossigen Teppichsiedlungen kann die Baukommission unter den Bedingungen gemäss Abs. 1 lit. a - c eine Gebäudelänge von mehr als 40 m gestatten.~~

3 In der Zone W3w kann die Baukommission die Ausnützungsziffer unter den Bedingungen gemäss Abs. 1 lit. a - c bis auf 0,65 erhöhen.

4 In der Zone W3 kann die Baukommission die Ausnützungsziffer unter den Bedingungen gemäss Abs. 1 lit. a - c um jeweils bis 1% für je 250 m2 über der minimalen Arealgrösse von 5'000 m2, im Maximum jedoch um 20% erhöhen.

11. Oeffentliche Zone

1 Die öffentliche Zone umfasst:

a) das öffentlichen Zwecken dienende Grundeigentum öffentlichrechtlicher Körperschaften,

b) das private Grundeigentum, welches für öffentliche Zwecke erworben werden soll, Das Gemeinwesen kann solches Grundeigentum, das nicht freihändig erworben oder mit Dienstbarkeiten, die den öffentlichen Zweck sicherstellen, belastet werden kann, nur auf dem Weg des Enteignungsverfahrens erwerben. Solange dieses Verfahren nicht eingeleitet ist, kann der Eigentümer im Rahmen der Grundvorschriften gemäss Abs. 3 über sein Grundeigentum verfügen

2 Der Gemeinderat entscheidet darüber, ob in diesem Zonen eine Baubewilligung für private Bauten zu erteilen ist. Entscheidet er in ablehnendem Sinne, so hat er, wenn Verhandlungen über einen freihändigen Erwerb nicht zum Ziele geführt haben, das Enteignungsverfahren einzuleiten.

3 In den öffentlichen Zonen gelten sowohl für Bauten, welche öffentlichen Zwecken dienen, als auch für private Bauten die im Speziellen Bebauungsplan unter Zone Oe eingetragenen Masse.

12. Schutzzone

1 Die Schutzzone umfasst die unter kantonalem Altertümerschutz stehenden Grundstücke. Die auf diesen Grundstücken bestehenden Kulturdenkmäler sind in ihrer Eigenart und Einheit im Sinne der Vorschriften des kantonalen Altertümerschutzes zu erhalten und bei Umbauten nach Möglichkeit wieder herzustellen.

2 In der Schutzzone gelten für Neubauten die im Speziellen Bebauungsplan unter Zone S eingetragenen Masse. Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer ist die Bruttogeschossfläche der geschützten Gebäude mit einzubeziehen.

3 Neubauten haben sich in das charakteristische Gesamtbild einzuordnen.

4 Der Altertümerschutz erstreckt sich auch auf die Umgebung der geschützten Kulturdenkmäler, soweit es zur Erhaltung des architektonischen und geschichtlichen Zusammenhanges erforderlich ist.

5 In der Schutzzone kann die Baukommission Ausnahmen von den Speziellen Bauvorschriften gestatten, sofern dies

a) auf Grund der vernünftigen Bewirtschaftung des bestehenden Kulturdenkmals unbedingt erforderlich ist,

b) sich mit dem Zwecke des Schutzes des Kulturdenkmals vereinbaren lässt,

c) ohne Beeinträchtigung der Wirkung des Kulturdenkmals erfolgt.

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

13. Aesthetische Eingliederung

Die Baubehörde kann Baugesuche, die sich in ihren Baumassen, Fassadengestaltung, Dachform oder Dachneigung der umgebenden Bebauung nicht einordnen oder auf diese nicht Rücksicht nehmen, auch dann zurückweisen, wenn sie im übrigen die gesetzlichen Bestimmungen erfüllen. Sie kann in diesem Falle weitere Vorschriften über Fassaden- und Dachgestaltung aufstellen.

14. Farbgebung

Die Farben der Gebäude müssen unauffällig sein. Die Farbmuster sind dem städtischen Hochbauamt zur Genehmigung vorzulegen.

15. Einfriedigungen

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

2 Für Arealbebauungen gemäss Ziff. 10 kann die Baubehörde vorschreiben, dass keine oder einheitliche Einfriedigungen erstellt werden, und Vorschriften über die Gestaltung des Vorgartengebietes erlassen.

16. Werkstattbetriebe

Werkstattbetriebe sind nicht gestattet.

17. Garagen

1 Garagebauten müssen eine gute architektonische Durchbildung aufweisen und zum Hauptbau abgestimmt sein. Provisorien, Blechgaragen und dergleichen sind nicht gestattet.

2 Auf Grundstücken, die vor Inkrafttreten des Speziellen Bebauungsplanes überbaut wurden, ist die Erstellung der nach dem Reglement über Parkplätze für Motorfahrzeuge erforderlichen Anzahl von Garagen auch dann zulässig, wenn dadurch die zulässige Ausnützungsziffer des Grundstückes überschritten wird. Diese Vorschrift gilt nicht bei Abbruch und Neuüberbauung einer Liegenschaft.

3 Garagen haben einen Abstand von mindestens 5 m vom Strassengebiet auch dort einzuhalten, wo der Baulinienabstand weniger als 5 m beträgt.

18. Erschliessung

Von den Grundstücken GB Nrn. 2525 und 2915 sind direkte Ausfahrten auf die Hans Rothstrasse untersagt, die Erschliessung der Grundstücke hat vom Drosselweg und von der Besenvalstrasse aus zu erfolgen. Die Baukommission kann Ausnahmen gestatten, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine andere Erschliessung schwerwiegende Nachteile mit sich bringt.

19. Baulinien

Die Baulinien längs dem Herrenweg und der Hans Rothstrasse können durch den zukünftigen Strassenplan noch Aenderungen erfahren.

20. Vorbaulinien

Bauteile zwischen Baulinie und Vorbaulinie dürfen umgebaut werden, ohne dass dafür eine Ausnahmebewilligung gegen Revers notwendig ist. Für An-, Auf- und Neubauten ist hingegen die Baulinie massgebend.

21. Abstellräume

In Mehrfamilienhäusern sind zu jeder Wohnung Abstellräume, worunter ein gemeinsamer Velo- und Kinderwagenabstellraum, von zusammen mindestens 10% der Bruttogeschossfläche zu erstellen.

22. Spielplätze und Spielräume

1 In Wohnsiedlungen und Wohnbauten je mit mehr als 5 Wohnungen, wobei Einzimmerwohnungen nicht mitzählen, sind besonnte und abseits vom Verkehr gelegene Kinderspielplätze mit einer Grundfläche von mindestens 10% der Bruttogeschossfläche zu erstellen, sachgemäss zu unterhalten und ihrer Zweckbestimmung dauernd zu erhalten. Sie sind nach den Weisungen der Baukommission zu gestalten und mit Spielgeräten und Spielgelegenheiten für die verschiedenen Altersstufen und mit Ruhebänken auszustatten. Nach Möglichkeit sind gemeinsame, mehreren Bauten dienende Kinderspielplätze zu schaffen.

2 In Wohnbauten mit mehr als 5 Wohnungen, wobei Einzimmerwohnungen nicht mitzählen, sind für Kinder und Jugendliche bestimmte, heizbare Spiel- und Werkräume mit einer Grundfläche von mindestens 3% der Bruttogeschossfläche zu erstellen, mit sachgemässen Installationen zu versehen und ihrer Zweckbestimmung dauernd zu erhalten. Die Mindestgrösse eines solchen Raumes muss 25 m2 betragen. Eingangshallen gelten nicht als Spielräume.

23. Ausnahmen gemäss städtischem Baureglement

Art. 37 Abs. 3 und 4 des städtischen Baureglementes wird auf dem Gebiet des Speziellen Bebauungsplanes aufgehoben.

- 9. MRZ. 1976

Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn
Der Stadtammann: Der Stadtschreiber:

Vom Regierungsrat durch heutigen Beschluss Nr. 6655 genehmigt.
Solothurn, den 19. 11. 1976
Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gerber

STAATSKANZLEI SOLOTHURN