UNGÜLTIG
RRB NR. 2137
VOM 14. JULI 1987

1/152

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

3. März 1978 Nr. 1125

Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn unterbreitet dem Regierungsrat den speziellen Bebauungsplan "Dürrbach - Ziegelmatt" mit den dazugehörigen speziellen Bauvorschriften zur Genehmigung.

Das Quartier "Dürrbach - Ziegelmatt" liegt im nord-westlichen Teil der Stadt Solothurn. Das "Dürrbach-Gebiet" wird durch den Dürrbach im Westen, die Gemeindegrenze Solothurn/Rüttenen sowie durch das Industrieareal der Firma Autophon im Süden abgegrenzt. Das "Ziegelmatt-Gebiet" liegt östlich der erwähnten Industriezone und ist in seiner Ausdehnung durch die Brüggmoos-/Grenchen-/Amanz Gressly-Strasse festgelegt.

Der bestehende rechtsgültige allgemeine Bebauungsplan mit Datum vom 24. Juni 1938 legt die mögliche Nutzung mit der Ausscheidung einer Bauzone III (3-geschossig) fest. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bestehen verschiedene rechtsgültige spezielle Bebauungspläne. Diese werden grundsätzlich aufgehoben, da sie durch den vorliegenden speziellen Bebauungsplan ersetzt oder überholt werden. Die speziellen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "südlicher Teil Königshof", welche mit RRB Nr. 5902 vom 30. Dezember 1947 genehmigt wurden, bleiben jedoch weiterhin rechtsgültig.

Mit der Ueberarbeitung des rechtsgültigen allgemeinen Bebauungsplanes im Planungsgebiet "Dürrbach-Ziegelmatt" wird die Ausnützung mehrheitlich reduziert. Die Festlegung der Wohnzonen W1, W2 und W3w erfolgt in Uebereinstimmung mit der heute vorhandenen Ueberbauung. Im südlichen Anschlussgebiet des Industrieareals der Firma Autophon wird eine Wohnzone W3 ausgeschieden.

25796 b - 100 000 - 1978

Mit der Ausscheidung der öffentlichen Zone Oe 1 verschafft sich die Einwohnergemeinde die Möglichkeit zur Sicherung von Landreserven für öffentliche Bauten und Anlagen oder zur Erhaltung schützenswerter Uferbestockung. Soweit die ausgeschiedene öffentliche Zone von der Einwohnergemeinde nicht beansprucht wird, kann sie genutzt werden.

Das Erschliessungssystem des Planungsgebietes stützt sich auf das heute bestehende und ausgebaute Strassennetz. Die Ausscheidung neuer Strassen ist nicht notwendig, so dass lediglich der Ausbau dreier bestehender Strassenteilstücke neu in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Die zweite öffentliche Auflage des speziellen Bebauungsplans "Dürrbach - Ziegelmatt" erfolgtein der Zeit vom 1. Juli bis 2. August 1977. Während der gesetzlichen Frist wurden drei Einsprachen eingereicht. In seiner Sitzung vom 13. Dezember 1977 hat der Gemeinderat die eingegangenen Einsprachen abgewiesen. Ein Weiterzug an die Gemeindeversammlung erfolgte nicht. In der Folge genehmigte der Gemeinderat den speziellen Bebauungsplan "Dürrbach - Ziegelmatt" mit den speziellen Bauvorschriften aufgrund von § 15 des kant. Baugesetzes.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Es wird

beschlossen:

1. Der spezielle Bebauungsplan "Dürrbach - Ziegelmatt" mit den dazugehörigen speziellen Bauvorschriften wird genehmigt.

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

Genehmigungsgebühr: Fr. 200.--
Publikationskosten: Fr. 18.-- (Staatskanzlei Nr. 332) KK
Fr. 218.--
==========

Der Staatsschreiber

Dr. Max Gerber

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

Amtsblatt Publikation:

Der spezielle Bebauungsplan "Dürrbach - Ziegelmatt" mit den dazugehörigen speziellen Bauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn wird genehmigt.

UNGÜLTIG
RDB NR. 2137
VOM 14. JUNI 1987

Spezielle Bauvorschriften zum Speziellen Bebauungsplan
Dürrbach - Ziegelmatt vom 22.4.1977 / 13.12.1977

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 Ueber die zulässige Geschosszahl hinaus sind keine Attika-Geschosse gestattet. Dachaufbauten für technische Funktionen sind zugelassen, sofern diese unauffällig und in aesthetisch tragbarer Form gelöst sind.

2 Flachdächer können als Terrassen gestaltet werden.

3 In der Zone W1 sind keine Flachdächer gestattet.

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 Kelleringänge 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 sämtlicher Geschosse über Terrain geteilt durch Grundstückfläche exklusive Strassenanteil (Fahrbahn- und Trottoirflächen).

3 Als Bruttogeschossfläche 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 In der Zone W3w kann die Baukommission die Ausnützungsziffer unter den Bedingungen gemäss Abs. 1 lit. a - c bis auf 0.65 erhöhen.

3 In der Zone W3 kann die Baukommission unter den Bedingungen gemäss Abs. 1 lit. a - c eine Ueberschreitung der Ausnützungsziffer bis zu 15% für ein Areal von mehr als 5000 m2 resp. bis zu 20% für ein Areal von mehr als 10'000 m2 zulassen.

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 diesen 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. Aesthetische Eingliederung

Die Baubehörde kann Baugesuche, die sich in Baumassen, Fassadengestaltung, Farbgebung, 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.

13. 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.

14. Werkstattbetriebe

Störende Werkstattbetriebe sind nicht gestattet.

15. 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.

16. Abstellräume

In Mehrfamilienhäusern sind zu jeder Wohnung Abstellräume, worunter ein gemeinsamer Velo- und Kinderwagenabstellraum, von zusammen mindestens 12% der Bruttogeschossfläche zu erstellen.

17. 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 mit Spielgeräten und Spielgelegenheiten für die verschiedenen Altersstufen und mit Ruhebänken nach den Weisungen der Baukommission 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- oder 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.

18. Aufhebung und Vorbehalt Spezieller Bebauungspläne

Die nachgenannten Speziellen Bebauungspläne werden soweit aufgehoben, als sie dem vorliegenden Speziellen Bebauungsplan Dürrbach-Ziegelmatt widersprechen:

a) Bebauungsplan "Discheranstalt-Hofmatt-Königshof" vom 6.2.1945 mit den Abänderungen vom 2.2.1950 und 19.2.1952

b) Bebauungsplan "südl. Teil Königshof" vom 30.12.1947, wobei dessen spezielle Bauvorschriften weiterhin in Kraft bleiben.

Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn
Der Stadtammann: Der Stadtschreiber:

Vom Regierungsrat durch heutigen Beschluss Nr. 1125 genehmigt.
Solothurn, den 3. 3. 1978
Der Staatsschreiber: