KANTON SOLOTHURN

GEMEINDE SOLOTHURN

TEILZONENPLAN UND GESTALTUNGSPLAN

OBACHSCHLAUFEN

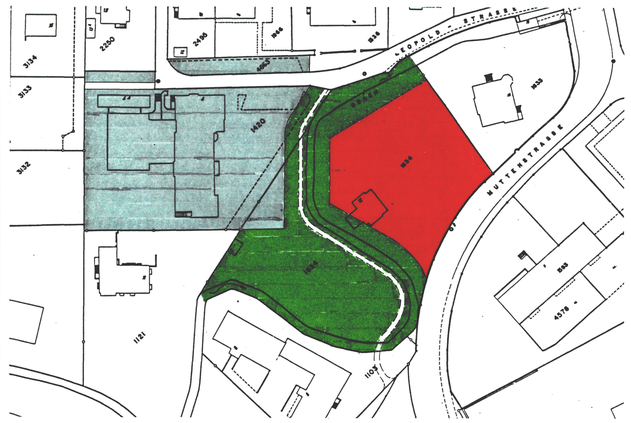
BEARBEITER:
PIUS FLURY DIPL. ARCHITEKT ETH/SIA
UNTERE STEINGRUBENSTRASSE 19 4500 SOLOTHURN

11. 10. 92
17. 11. 93

TEILZONENPLAN OBACHSCHLAUFEN

ZONEN BESTEHEND

- ZONE FÜR ÖFFENTL. BAUTEN UND ANLAGEN ÖBA I
- FREIHALTEZONE Fh
- WOHNZONE W3



ZONEN NEU

- ZONE FÜR ÖFFENTL. BAUTEN UND ANLAGEN ÖBA I
- FREIHALTEZONE Fh
- WOHNZONE W3

GENEHMIGUNGSVERMERKE

AUFLAGEBESCHLUSS GR . . . 2. März 1993

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM . . . 15. März 1993 BIS . . . 14. April 1993

PLANBESCHLUSS GR . . . 11. Jan. 1994

EINWOHNERGEMEINDE DER STADT SOLOTHURN:

DER STADTPRÄSIDENT

DER STADTSCHREIBER

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT

Vom Regierungsrat durch heutigen Beschluss Nr. 1507 genehmigt.
Solothurn, den 17. Mai 1994
Der Staatsschreiber:
Der Stellvertreter;

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 01 **Zweck**

Der vorliegende Gestaltungsplan "Obachschlaufen" bezweckt eine städtebaulich und architektonisch gute Bebauung, die Festlegung der Nutzung und des kubischen Erscheinungsbildes, sowie die Freihaltung der Obachschlaufe GBNR 5259.
Der "Bebauungsplan Obachgebiet" vom 13.1.1978 wird im Bereich des Gestaltungsplanes aufgehoben.

§ 02 **Areal**

— — Geltungsbereich

Die Grundstückverhältnisse zwischen den Eigentümern, der Parzellen GBNR 1420 und GBNR 5259 sind gemäss Kauf - Vorvertrag vom 22. Januar 1993.geregelt.

§ 03 **Nutzungsintensität**

Die maximal zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche gemäss der kantonalen Bauverordnung (KBV)beträgt auf

GBNR 4663 und GBNR 1420	5'500.0 m2 (inkl. Sockelgeschoss)
GBNR 1634	2'600.0 m2 (inkl. Gartenhaus und Sockel)

§ 04 **Baubereich Klinik**

- Villa — Die "Gründer-Villa" ist in ihrem kubischen Erscheinungsbild und ihrer Gestaltung zu erhalten.
- Liftanbau Villa
- Operationstrakt bestehend

Ergänzungsbauten:

- max. Kote 440.0 m ü.M
- max. Kote 437.0 m ü.M
- durchgehende Verglasung, max. Kote 437.0 m ü.M
- max. Kote 434.0 m ü.M

§ 05 **Baubereich Wohnbebauung**

- bestehendes Gartenhaus ist zu erhalten.

Neubau:

- max. Kote 440.0 m ü.M , oberstes Geschoss: Attika.
- Sockel: max. Kote 429.2 m ü M

§ 06 **Nebenbauten**, ohne anrechenbare Nutzung an die AZ

Kleinere An- und Nebenbauten, wie Fahrradunterstände etc. sind ausserhalb der Baubereiche im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens möglich.

§ 07 **Fussweg**

Oeffentlich-rechtliche Fusswegverbindung von der Leopoldstrasse durch die Obachschlaufe GBNR 5259 zur Muttenstrasse, Breite 2 m. Die genaue Lage des Weges wird im Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung von der Baubehörde festgelegt. Die Zufahrt zur Parzelle GBNR 1121 ist auf diesem Weg gestattet, solange die Nutzungsart und Nutzungsintensität des Wohnhauses nicht verändert wird.

- Oeffentlich-rechtlicher Fussweg ins nordwestliche Obachquartier. Lage gemäss Bauprojekt.

GESTALTUNGSPLAN OBACHSCHLAUFEN

§ 08 **Erschliessung und Parkierung**

Die Erschliessung beider Bauvorhaben erfolgt ab Leopoldstrasse

Vorfahrt- und Parkierungsbereich.
Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach Paragraph 42 KBV.

Für Mopeds und Velos müssen genügende- der Grösse und Nutzung der Bauten angepasste - Abstellflächen erstellt werden.

Bereiche für durchgrünte Parkierungsanlagen

Zufahrt von der Leopoldstrasse auf GBNR 1634. Es ist nur eine Zufahrt möglich.
Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt.

§ 09 **Umgebung**

Mit dem Bauprojekt ist in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt ein Umgebungsplan zu erstellen, der die Gestaltung der öffentlichen und privaten Aussenräume aufweist. Die Aussenraumgestaltung ist Teil des Baubewilligungsverfahrens.

Grünbereich mit bestehender Bachuferbepflanzung: Der bestehende Baumbestand innerhalb der Abstandslinie Ufergehölz ist zu erhalten.
Das gewachsene Terrain darf nur geringfügig verändert werden.

- ..... Stockmitte Ufergehölz
- – – – Ufergehölzgrenzen
- —·—·— Abstandslinie Ufergehölz

§ 10 **Massvorschriften**

Das maximale Ausmass der ober- und unterirdischen Bauten wird definiert durch die Baubereiche und die schematischen Schnitte mit max. Höhenkoten.
Eine Unterschreitung ist zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan nicht in den Grundzügen verletzt wird.

§ 11 **Gestaltung**

Der gesamte Baubereich Wohnbebauung muss als 3-geschossiger Baukörper erscheinen. Attika und Sockel sind dementsprechend architektonisch zu gestalten.

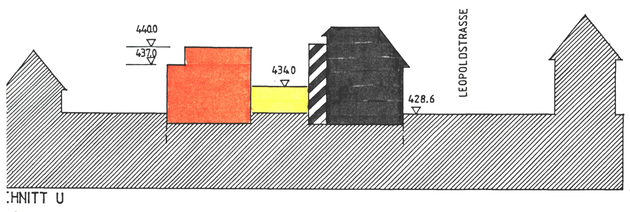
Die Dächer der Neubaubereiche sind flach auszubilden.

§ 12 **Lärmschutz**

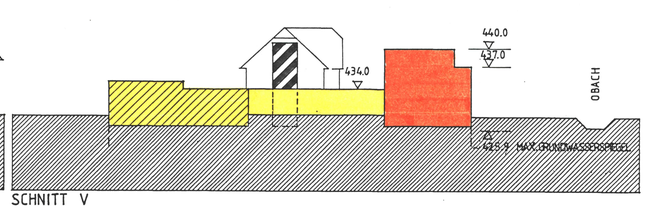
Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss LSV Art. 43. Die entsprechenden Immissionsgrenzwerte sind einzuhalten.Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis über die Einhaltung der Lärmgrenzwerte zu erbringen.

§ 13 **Ausnahmen**

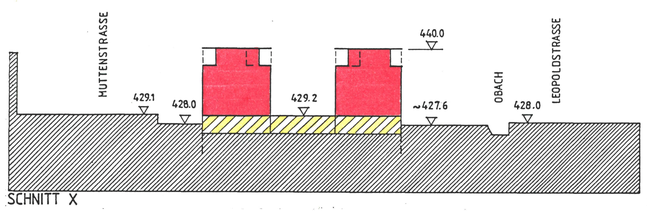
Die Baubehörde kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften zulassen, wenn der Charakter der Bebauung verstärkt wird und keine öffentlichen und / oder schützenswerten privaten Interessen verletzt werden.



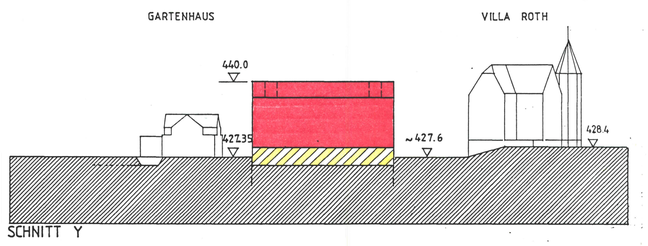
CHNITT U



SCHNITT V



SCHNITT X



SCHNITT Y