EINWOHNERGEMEINDE DER STADT SOLOTHURN

GESTALTUNGSPLAN MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN IM ALLEEBEREICH STEINBRUGG

Auflagebeschluss Gemeinderat am 14. Sep. 1993

öffentliche Auflage vom 4. Okt. bis 3. Nov. 1993

Genehmigt vom Gemeinderat am 26. April 1994

Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn

der Stadtpräsident: der Stadtschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2166 vom 08. Juli 1994

Der Staatschreiber:

Juni 1993

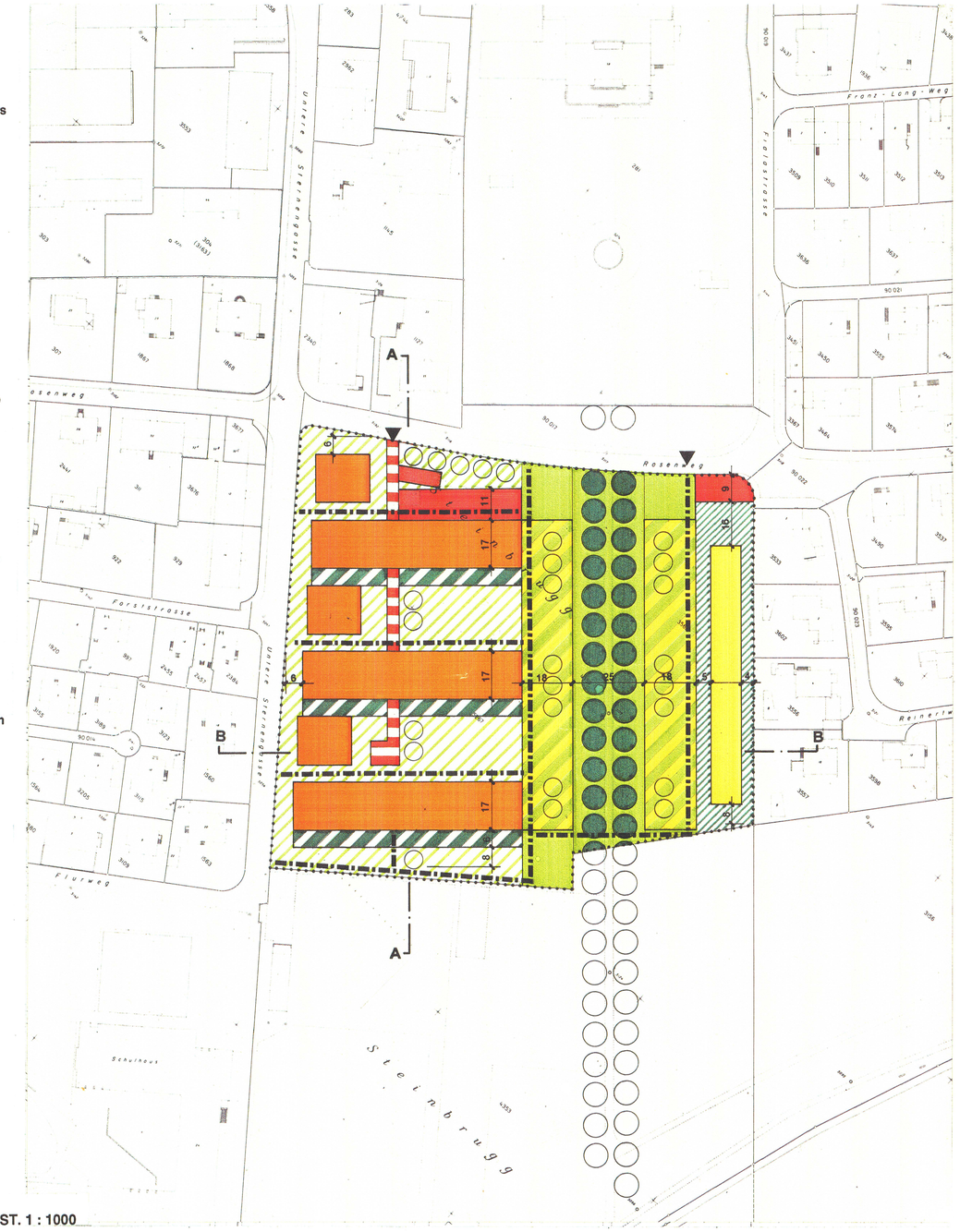
Bearbeiter :
Suter + Suter AG, Lautengartenstrasse 23, 4010 Basel Tel. 061/275'75'75 Fax 061/275'74'74

ORIENTIERENDES RICHTMODELL

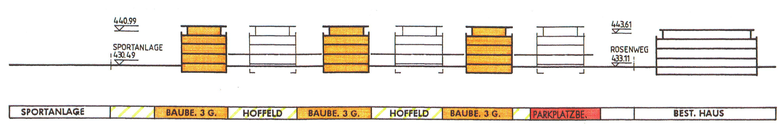
GESTALTUNGSPLAN IM ALLEEBEREICH STEINBRUGG

LEGENDE :

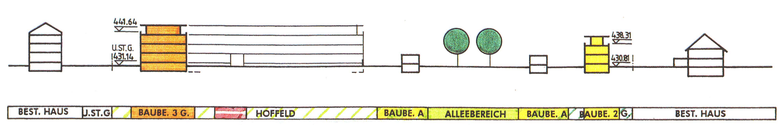
- Begrenzung des Gestaltungsplanbereiches
- Bestehende Allee
- Alleebereich
- Erweiterter Alleebereich
- Baubereich; 3 Geschosse
- Privatgartenbereich Mehrfamilienhäuser
- Baubereich; 2 Geschosse
- Privatgartenbereich Einfamilienhäuser
- Hof- und Vorgartenbereich
- Parkplatzbereich
- Anlieferungsweg für Bewohner
- Fussgängerwegnetz
- Areal Erschliessung



SITUATIONSPLAN MST. 1 : 1000



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

PRINZIPIELLE SCHNITTE MST. 1 : 1000

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 ZWECK

Der Gestaltungsplan bezweckt:

1. Das Erscheinungsbild des kunsthistorisch wertvollen Ensembles des Schlosses Steinbrugg, der barocken Gartenanlage und der Baumallee bis zur Aare durch einen erweiterten Grünraumbereich mit öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen zu verstärken und klar von der umgebenden Überbauung abzusetzen
2. Eine Wohnüberbauung, die mit ihren Aussenräumen auf die Struktur und die Charaktere der angrenzenden Quartiere reagiert; links von der Allee bis zur Unteren Sternengasse auf das bestehende Mehrfamilienhausquartier, rechts von der Allee auf das Einfamilienhausquartier Steinbrugg.
3. Den Strassenrand der Unteren Sternengasse durch Bauten zu betonen und so ihren Charakter als städtische Strasse hervorzuheben, sowie durch die Bauten entlang der Sternengasse die Massstäblichkeit der Umgebung, das heisst die Körnung des angrenzenden Quartieres aufzunehmen.
4. Eine städtebaulich und architektonisch überdurchschnittliche, jedoch wirtschaftlich tragbare Wohnüberbauung zu erstellen.
5. Die Erschliessung gemäss Quartiererschliessungskonzept durch den Rosenweg.

§ 2 Orientierendes Richtmodell

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften wird mit einem Richtmodell ergänzt. Es dient der Interpretation inbezug auf Städtebau und architektonische Gestaltung des Bauprojektes.

§ 3 Nutzungsintensität

Die max. zulässige, anrechenbare Bruttogeschossfläche auf den Baubereich beträgt 8'990 m2 für das gesamte Areal. Sie ist gemäss der neuen kantonalen Bauverordnung, entsprechend der rechtkräftigen Zonenzuteilung berechnet. Die Nutzung ist auf die Baubereiche im Rahmen des zulässigen Zonenprofiles frei aufgeteilt.

§ 4 Bereich Allee

Die bestehende Allee wird erhalten und durch den erweiterten Alleebereich ergänzt.

§ 5 Erweiterter Alleebereich

1. Der erweiterte Alleebereich wird als Grün- und Erholungsbereich mit Fusswegen und Gartenanlagen gestaltet. In ihm sind erdgeschossige Pavillonbauten mit Nutzungen gemäss Kantonaler Bauverordnung Anhang III/2. Absatz 2 (im Interesse der Öffentlichkeit und der Bewohner der Wohnüberbauung Steinbrugg) gestattet, allerdings ist die Überbauungsziffer auf 10% beschränkt.
2. Der Aussenbereich der Überbauung ist naturnah zu gestalten, die Versiegelung des Bodens ist auf ein Minimum zu beschränken und für die Bepflanzung sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

§ 6 Baubereich; 3 Geschosse

In diesem Baubereich dürfen Bauten errichtet werden, die eine maximale Gebäudetiefe von 15,0 m aufweisen und oberirdisch ein Erdgeschoss, sowie zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss haben. Dabei darf die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten werden. Offene Gebäudeteile, wie Terrassen, können über die max. Gebäudetiefe herausragen.

Im Falle eines zurückgesetzten Attikageschosses dürfen die Terrassen als offene Gebäudeteile voll überdeckt werden.
Der Gebäudeabstand darf innerhalb des Areals auf minimum 7,50 m verringert werden, wenn die gesetzlich vorgeschriebene Belichtung der Wohnräume nicht beeinträchtigt wird. Nicht ständige Aufenthaltsräume, wie Bad, Küche, etc. können dort belichtet und belüftet werden.

§ 7 Gartenbereich für die Mehrfamilienhäuser

Den Ergeschosswohnungen sind Gärten zugeordnet. Allerdings dürfen offene Terrassen der Obergeschosswohnungen hineinkragen und dort abgestützt werden.

§ 8 Baubereich; 2 Geschosse

In diesem Baubereich dürfen Ein- und/oder Doppeleinfamilienhäuser errichtet werden. Der minimale Gebäudeabstand hängt, gemäss Kantonaler Bauverordnung Anhang II, von der Gebäudelänge ab. Gemäss der maximal zulässigen Gebäudehöhe dürfen oberirdische Bauten mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss errichtet werden.

§ 9 Gartenbereich für die Einfamilienhäuser

Der in der unmittelbaren Umgebung im Baubereich 2 Geschosse liegende Bereich kann als Privatgarten genutzt werden.

§ 10 Hof- und Vorgartenbereich

Die Hofbereiche und die Vorgärten sind als Grün-, Ruhe- und Kinderspielbereiche zu gestalten. Notwendige Erschliessungswege, Nebenbauten, wie Velounterstände, Pergola u.a. sind im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens zu regeln.

§ 11 Fussgänger

Die sich im Bereich Allee befindenden Fusswege sind öffentlich zugänglich.

§ 12 Erschliessung

Die Erschliessung des Areals mit PKW erfolgt über den Rosenweg. Die Zufahrtsrampe zur Einstellhalle ist parallel zur Strasse, so weit westlich wie möglich, und mit Lärmschutzmassnahmen zu erstellen.

Im Baubereich 3 Geschosse wird für die Bewohner ein befahrbarer Anlieferungsweg mit Höhenbeschränkung durch die Gebäude erstellt.

Die für Feuerwehr, Krankenwagen, etc. notwendigen Zufahrtsmöglichkeiten erfolgen über die Fussgängerwege. Im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens werden die notwendigen Massnahmen dazu geschaffen.

Im Baubereich 2 Geschosse ist die Zufahrt zu den Ein- und Doppeleinfamilienhäusern mit dem öffentlichen Fussweg kombiniert.

§ 13 Parkplatzbereich und Parking

Die oberirdischen Parkplätze sind als Besucherparkplätze auszuweisen, die vom Rosenweg bzw. vom Von Rollweg erschlossen werden.

Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Parkplätze (ohne Besucherparkplätze) sind in einer unterirdischen Einstellhalle zu erstellen. Die Ein- und Ausfahrten erfolgen über den Rosenweg. Die Ausgänge und die notwendigen Aufbauten dürfen im dreigeschossigen Baubereich oder in dessen direkter Umgebung erstellt werden.

§ 14 Bauetappen

Die Wohnüberbauung kann in sinnvollen Etappen erstellt werden.

§ 15 Ausnahmen

Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und von den Sonderbauvorschriften zulassen, wenn dabei das Erscheinungsbild der Überbauung und ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt wird und keine öffentlichen und/oder schützenswerten privaten Interessen verletzt werden.