

Gestaltungsplan Hermesbühlstrasse Sonderbauvorschriften

1/219



Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. *1894* genehmigt.
Solothurn, den *30. Juni* 1997

Der Staatschreiber:

§ 1 Zweck

Der Gestaltungsplan Hermesbühlstrasse bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität. Die Ueberbauung reagiert dabei insbesondere auch auf die vorhandene Struktur der Bauten entlang der Hermesbühlstrasse sowie auf die bestehenden Höhenverhältnisse.

§ 2 Orientierendes Richtmodell

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

§ 3 Baubereiche

Die Baubereiche bestimmen die Lage und die maximale Ausdehnung der zukünftigen Bauten im Rahmen der nachstehend umschriebenen maximal zulässigen Bruttogeschossflächen.

Die Baubereiche können für vorspringende Bauteile wie Vordächer, Balkone, etc. um max. 2.00 m überschritten werden.

Innerhalb des gesamten Baubereiches A / B sind mindestens 2, maximal jedoch 5 Baukörper vorzusehen; dabei ist jeweils eine Seitenfassade zwingend auf eine seitliche Parzellengrenze zu stellen. Zwischen den verschiedenen Bauten ist ein minimaler Gebäudeabstand von 8.00 m einzuhalten.

Die Häuser 45 bis 49 im Baubereich A / B können erhalten und erneuert werden. Zwischen den historischen Bauten und einer Neuüberbauung ist ein angemessener Respektabstand einzuhalten, der mindestens dem heute vorhandenen Gebäudeabstand (Hauptgebäude) entspricht. Alt und neu sollen städtebaulich ein harmonisches Ganzes bilden.

Bei den Baubereichen C1 - C3 ist das Untergeschoss zur Schaffung einer entsprechenden Eingangssituation und zur natürlichen Belichtung von Aufenthaltsräumen von der Hauptfassade zurückzusetzen.

§ 4 Höhen

Das neu gestaltete Terrain ist für die Gebäudehöhen und demgemäss für die anrechenbaren Bruttogeschossflächen massgebend. Bei den Höhenkoten handelt es sich um Maximalwerte.

§ 5 Nutzungsintensität

Baubereich A1

A1.1:

3 Vollgeschosse	total 270 m2 BGF
zusätzliches Teilgeschoss	65 m2 BGF

A1.2:

3 Vollgeschosse	total 285 m2 BGF
zusätzliches Teilgeschoss	65 m2 BGF

Die gesamte Bruttogeschossfläche der zusätzlichen Teilgeschosse darf maximal 70 % der darunterliegenden Vollgeschosse betragen.

Baubereich A2

3 Vollgeschosse	total 280 m2 BGF
zusätzliches Teilgeschoss	65 m2 BGF

Die gesamte Bruttogeschossfläche des zusätzlichen Teilgeschosses darf maximal 70 % des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

Je nach der effektiven Anzahl der Bauten entlang der Hermesbühlstrasse und der daraus resultierenden Höhenlage des Baukörpers kann

in Absprache mit der Baubehörde die Nutzung des zusätzlichen Teilgeschosses in ein Sockelgeschoss (analog Baubereich B2) umgewandelt werden.

Baubereich B1	3 Vollgeschosse	total 280 m2 BGF
	zusätzliches Sockelgeschoss	65 m2 BGF

Die für das Wohnen nutzbare Bruttogeschossfläche des zusätzlichen Sockelgeschosses darf maximal 70 % des darüberliegenden Vollgeschosses betragen.

Je nach der effektiven Anzahl der Bauten entlang der Hermesbühlstrasse und der daraus resultierenden Höhenlage des Baukörpers kann in Absprache mit der Baubehörde die Nutzung des zusätzlichen Sockelgeschosses in ein Teilgeschoss (analog Baubereich A1) umgewandelt werden.

Baubereich B2	3 Vollgeschosse	total 990 m2 BGF
	zusätzliches Sockelgeschoss	total 230 m2 BGF

Die für das Wohnen nutzbare Bruttogeschossfläche des zusätzlichen Sockelgeschosses darf maximal 70 % des darüberliegenden Vollgeschosses betragen.

Baubereiche C1 - C3 (pro Baubereich)	3 Vollgeschosse	total 1'200 m2 BGF
	zusätzliches Sockelgeschoss	keine dem dauernden Aufenthalt von Personen dienende Nutzungen.

In den Baubereichen C1 - C3 sind jeweils maximal 3 Dachaufbauten zur kollektiven oder privaten Nutzung der Dachfläche möglich. Das Ausmass und die Gestaltung sind im Baugesuchsverfahren verbindlich zu regeln.

§ 6 Vorgartenbereich mit offenen Anbauten

Dieser Vorgartenbereich bezweckt eine der umgebenden Situation angepasste attraktive Gestaltung des Vorgeländes entlang der Hermesbühlstrasse und dient vorab als Zugangs- und Vorgartenbereich. Innerhalb dieses Vorgartenbereiches kann der Strassenrand mit Umfassungs-, Gartenmauern oder Gartenzäunen markiert und gefasst werden. Darüber hinaus sind 1-geschossige offene Nebenbauten wie z.B. Velounterstände, etc. zugelassen.

Zwischen den einzelnen Baukörpern kann der Vorgartenbereich für offene Besucherparkplätze durchbrochen werden.

§ 7 Vorgartenbereiche

Die Vorgartenbereiche bezwecken eine attraktive Gestaltung der die Bauten umgebenden Grünfläche und kann für Fusswege, Hauszugänge etc. durchbrochen werden.

§ 8 Gemeinschaftliche Grünflächen / Spielbereiche

Die gemeinschaftlichen Grünbereiche dienen der Gesamtüberbauung als Spiel- und Aufenthaltsbereiche und sind dementsprechend auszubilden und zu gestalten. Innerhalb dieses Bereiches sind dem vorgesehenen Zweck dienende offene 1-geschossige Nebenbauten im Rahmen des ordentlichen Baugesuchsverfahrens möglich.

§ 9 Gartenbereiche

Die Gartenbereiche sind den einzelnen Baubereichen zugeordnet und dienen zur Hauptsache als Gartenräume zu den Erdgeschosswohnungen.

§ 10 Naturobjekte

Für die heute bestehenden Naturobjekte gemäss Naturinventar ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens an anderer Stelle gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

§ 11 Bestehendes Gebäude

Das bestehende Gebäude auf der Parzelle GB Nr. 1815 kann im Rahmen des bestehenden Volumens erhalten und erneuert werden.

§ 12 Fussgängerführung

Die im Gestaltungsplan dargestellten siedlungsinternen Fussgängerbeziehungen erfolgen richtungsweisend. Die genaue Lage und Ausbildung wird im Baugesuchverfahren verbindlich festgelegt.

§ 13 Abstellplätze

Die genaue Anzahl der erforderlichen Parkplätze wird im Baugesuchverfahren verbindlich festgelegt.

Die oberirdischen Parkplätze sind für Besucher zu reservieren.

§ 14 Etappierung

Die Ueberbauung kann in sinnvollen Etappen erstellt werden.

Die Baubereiche C1 - C3 sind zwingend in der Reihenfolge C3, C2, C1 zusammen mit dem entsprechenden Anteil der Parkierungsanlage zu realisieren. Der Terraingestaltung im Uebergangsbereich zur bestehenden Bebauung ist besondere Beachtung zu schenken.

§ 15 Aussenraumgestaltung

Mit den jeweiligen Bauprojekten ist in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt ein Umgebungsplan zu erstellen, der die Gestaltung der öffentlichen und privaten Aussenräume, insbesondere die Ausbildung und Ausgestaltung der Vorgartenzone gegenüber der Hermesbühlstrasse aufweist.

§ 16 Ausnahmen

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

Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn
Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

