

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Der Gestaltungsplan Areal Rust bezweckt die Erstellung einer städtebaulich und architektonisch gut gestalteten Wohnüberbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität, die insbesondere Rücksicht auf die vorhandene städtebauliche Situation innerhalb des Ortsbildschutzgebietes nimmt, auf das schützenswerte Gütli reagiert und sich zudem in das bestehende Quartierbild integriert.

§ 2 Nutzung

Das im Gestaltungsplan ausgeschiedene Gebiet ist ein Ortsbildschutzgebiet, in dem zwei- und dreigeschossige Bauten zugelassen sind. Die zulässige Nutzung für den Baubereich A1 beträgt max. 475 m² BGF, für den Baubereich A2 530 m² BGF und für den Baubereich B max. 1'060 m² BGF.

§ 3 Baubereiche

Die Baubereiche bestimmen die maximale Ausdehnung der zukünftigen Bauten. Der Vorbaubereich ist eine, dem Baukörper vorgelagerte, leichte und transparente Schicht für Balkone etc.

§ 4 Gestaltung der Baukörper

Die Neubauten innerhalb des Gestaltungsplanes müssen im Einklang mit dem schützenswerten Umfeld eine hohe architektonische Qualität ausweisen. Dies gilt insbesondere für den südlichen 2-geschossigen Baukörper, der sich in einem städtebaulich empfindlichen Ort zwischen drei historischen Gebäuden (Gütli, Bischofspalais, altes Schloss Steinbrugg) befindet.

Es sind keine Attika- und keine Dachgeschosse zugelassen.

§ 5 Bestehende Gebäude

Das bestehende Gebäude auf der Parzelle GB Solothurn Nr. 266 kann im Rahmen des vorhandenen Bauvolumens erhalten und erneuert werden. Die Kantonale Denkmalpflege beabsichtigt, diese Liegenschaft in einem separaten Verfahren unter Denkmalschutz zu stellen. Vorbehalten bleibt die Genehmigung durch den Regierungsrat.

Die übrigen bestehenden Gebäude innerhalb des Gestaltungsplans können im Rahmen der Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements und des bestehenden, limitierten Grenzbaurechts erhalten, erneuert und erweitert werden.

§ 6 Kleinbauten

Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche (z.B. für Velo/Mofa, Aufgänge Einstellhalle, Container, Abwart, Unterhalt, etc.), die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen, sofern sie der vorhandenen städtebaulichen Situation Rechnung tragen.

§ 7 Private Erschliessung / Zufahrt Parkierung

Die Zufahrt zu der unterirdischen Parkieranlage der Überbauung erfolgt von der Oberen Sternengasse her.

§ 8 Aussenraumgestaltung

Die verschiedenen Umgebungsflächen sind ihrer Funktion und Nutzung entsprechend differenziert und attraktiv zu gestalten. Mit den jeweiligen Bauprojekten ist in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt ein Umgebungsplan zu erstellen, der die Gestaltung der öffentlichen und privaten Aussenräume, insbesondere aber auch die Ausgestaltung und Abgrenzung der verschiedenen Umgebungsflächen gegenüber dem schützenswerten Gütli mittels Mauern, Hecken, u.ä. beinhaltet.

§ 9 Gemeinschaftliche Grünfläche / Spielbereich

Der gemeinschaftliche Grünbereich dient der Gesamtüberbauung als Spiel- und Aufenthaltsbereich und ist dementsprechend auszubilden und zu gestalten. Er hat dabei insbesondere auch auf die schützenswerte Bausubstanz des Gütli Rücksicht zu nehmen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind 1-geschossige Nebenbauten, die dem Zweck des Gemeinschaftsbereiches dienen, zugelassen.

§ 10 Parkierung

Die Erschliessung der Parkplätze richtet sich nach dem Gestaltungsplan. Die genaue erforderliche Anzahl wird im Baugesuchsverfahren aufgrund der konkreten Nutzung verbindlich festgelegt.

§ 11 Etappierung

Die Überbauung kann in sinnvollen Etappen erstellt werden. Die Einstellhalle ist im erforderlichen Ausmass zusammen mit der ersten Bauetappe zu erstellen.

§ 12 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.

§ 13 Aufhebung alter Gestaltungsplan

Mit der Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn wird der alte Gestaltungsplan Areal Rust Sternengasse / Baselstrasse vom 24. April 1989 (RRB Nr. 1387) aufgehoben.