

# SONDERBAUVORSCHRIFTEN

## § 1 ZWECK

DER GESTALTUNGSPLAN BEZWECKT:

- EINE QUALITATIV HOCHSTEHENDE ÜBERBAUUNG, DIE EINERSEITS DURCH EINE RANDBEBAUUNG AN DER WEISSENSTEINSTRASSE UND ZEILENBAUTEN LÄNGS DER GRENCHENSTRASSE UND DER SPÄTEREN BASIS-ERSCHLISSUNG DIE BEDEUTUNG DER ÖFFENTLICHEN RÄUME BETONT UND DIE HEUTIGE STÄDTEBAULICHE SITUATION VERBESSERT, ANDERSEITS EIN RUHIGES WOHNEN DURCH EINEN AUF DEN BACH AUSGERICHTETEN INNENHOF ERMÖGLICHT.
- DIE AUFWERTUNG DES HEUTE SICHTBAREN BACHLAUFES, EINE NEUE UFERGESTALTUNG UND DEN EINBEZUG DES GEWÄSSERS IN DEN INNENHOF.
- DIE ETAPPENWEISE REALISIERUNG DER ÜBERBAUUNG MIT ERSCHLISSUNG UND PARKIERUNG FÜR JEDEN EINZELNEN GRUNDEIGENTÜMER.

## § 2 ORIENTIERENDES RICHTMODELL

DER GESTALTUNGSPLAN WIRD DURCH EIN RICHTMODELL ERGÄNZT. ES DIENT DER INTERPRETATION IN BEZUG AUF STÄDTEBAU UND ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG.

## § 3 GESTALTUNG

WEGEN DER PRÄGNANTEN LAGE DES GESTALTUNGSPLANGEBIETES IM STADTBILD IST BESONDERE SORGFALT AUF DIE ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG DER BAUKÖRPER ZU LEGEN. INSBESONDERE SOLLEN DIE FASSADEN GEGENÜBER DEN ÖFFENTLICHEN RÄUMEN, LEBENDIG, ATTRAKTIV UND TROTZ DER NOTWENDIGEN LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN NICHT ABWEISEND WIRKEN.

## § 4 MASS UND ART DER NUTZUNG

- ES SIND ALLE NUTZUNGEN GEMÄSS DEN KERNZONENVORSCHRIFTEN DES BAU- UND ZONENREGLEMENTES DER STADT SOLOTHURN ZUGELASSEN.
- DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE BEI ZUSAMMENBAU KANN BETRAGEN:

BAUBEREICH	A + B1	GB NR.	1063 + 1093 + 2075	2'910 m <sup>2</sup>
	B2	GB NR.	1210	710 m <sup>2</sup>
	B3	GB NR.	1209	1'210 m <sup>2</sup>
	B4	GB NR.	1267	1'290 m <sup>2</sup>
	C	GB NR.	3108	1'880 m <sup>2</sup>
	D	GB NR.	1134	720 m <sup>2</sup>
	E	GB NR.	1338 + 1339	740 m <sup>2</sup>

## § 5 BAUBEREICHE

FÜR ALLE BAUBEREICHE GILT:

- IM ERDGESCHOSS KÖNNEN DIE EINGANGSBEREICHE ZURÜCKGESETZT WERDEN.
- VORDÄCHER MIT EINER MAXIMALEN AUSKRAGUNG VON 2 M SIND GESTATTET.
- IN DEN JEWEILIGEN BAUBEREICHEN SIND SÄMTLICHE VORBAUTEN UND BALKONE EINGESCHLOSSEN.

### BAUBEREICH A

( GB NR. 1063 + 1093 )

- DREIÖSCHOSSIGE ÜBERBAUUNG MIT ATTIKA MIT MAXIMALER HÖHE VON 12 M, GEMESSEN AB KOTE 442.50 M.Ü.M.
- FÜR DAS ATTIKAGESCHOSS GILT DIE GESTALTUNGSBAULINIE AN DER GRENCHENSTRASSE.

### BAUBEREICH B1, B2, B3, B4

( GB NR. 2075, 1210, 1209, 1267 )

- VIERÖSCHOSSIGE ÜBERBAUUNG MIT ATTIKA MIT DER MAXIMALEN HÖHE VON 15 M ( INKLUSIVE ATTIKA ) AB KOTE 442.50 M.Ü.M. ALS ZEILENB. VORAUSSETZUNG IST EIN GLEICHZEITIGES BAUEN DER JEWEILIGEN NACHBARN.
- ABBRUCH UND VIERÖSCHOSSIGER NEUBAU MIT ATTIKA MIT DER MAXIMALEN HÖHE VON 15 M AB KOTE 442.50 M.Ü.M. DER MINIMALE GRENZABSTAND BETRÄGT 4 M. FÜR DAS UNTERGESCHOSS RESPEKTIVE SOCKELGESCHOSS MUSS KEIN GRENZABSTAND EINGEHALTEN WERDEN. DAS GEGENSEITIGE GRENZBAURECHT DER PARZELLEN GB NR. 2075 UND 1210 BLEIBT BESTEHEN. IN BEIDEN FÄLLEN GILT DIE GESTALTUNGSBAULINIE AN DER WEISSENSTEINSTRASSE FÜR DAS ATTIKAGESCHOSS.
- ERHALT, UMBAU UND ERWEITERUNG DER BESTEHENDEN BAUTEN INNERHALB DER BAUBEREICHE, EIN MINIMALER GRENZABSTAND VON 4 M GEGENÜBER DEM NACHBARN MUSS EINGEHALTEN WERDEN.

FÜR ALLE PUNKTE GILT:

HOFSEITIG MÜSSEN DIE GESCHOSS AB DEM DRITTEN GESCHOSS ( DOPPELATTIKA ) UM MINDESTENS 4 M ZURÜCKVERSETZT WERDEN, DASS DIE ÜBERBAUUNG NUR VIERÖSCHOSSIG ERSCHEINT. STRASSESEITIG MUSS MIT ARCHITEKTONISCHEN MITTELEN ERREICHT WERDEN, DASS DAS 3. UND 4. OBERGESCHOSS ALS AUFBAU ABLESBAR WIRD.

### BAUBEREICH C

( GB NR. 3108 )

### VIERÖSCHOSSIGE ÜBERBAUUNG

ERWEITERUNG UND AUFSTOCKUNG DES BESTEHENDEN GEBÄUDES ODER NEUBAUS BIS AUF EINE MAXIMALE HÖHE VON 13.50 M, GEMESSEN VON DER KOTE 440.00 M.Ü.M. EIN ATTIKAGESCHOSS IST NICHT ZULÄSSIG. AUSGENOMMEN IST DER HEUTIGE 2 GESCHOSSIGE ANBAU DER NICHT AUFGESTOCKT WERDEN DARF.

## BAUBEREICH D, E1, E2

( GB NR. 1134, 1138, 1339 )

### DREIÖSCHOSSIGE ÜBERBAUUNG

- IM BAUBEREICH D MIT MAXIMALER HÖHE VON 10.50 M GEMESSEN AB KOTE 440.90 M.Ü.M.
- IN DEN BAUBEREICHEN E1 UND E2 MIT MAXIMALER HÖHE VON 10.50 M GEMESSEN AB KOTE 440.40 M.Ü.M.

DIE BESTEHENDEN BAUTEN KÖNNEN INNERHALB DER BAUBEREICHE ERWEITERT UND UMGEBAUT WERDEN.

ES SIND KEINE ATTIKAGESCHOSSE ZULÄSSIG.

## § 6 HÖHENANGABEN

VON DEN ANGEgebenEN HÖHENKOTEN KANN UM +/- 30 CM ABGEWICHEN WERDEN.

## § 7 BACH- UND HOFBEREICH

- FÜR DIE VERLÄNGERUNG DER BESTEHENDEN EINDOLUNG DES DÖRRBACHES IST DIE NOTWENDIGE BEWILLIGUNG DURCH DAS AMT FÜR UMWELT EINZUHOLEN. DAS BACHPROFIL BEI DER BACHÖBERFAHRT IM 1.UG (FÜR MOTORFAHRZEUGE) HAT MINDESTENS DEN DURCHMESSER DER SCHON BESTEHENDEN EINDOLUNG AUFZUWEISEN.
- FÜR DIE GESTALTUNG DES HOFRAUMES IST EIN UMGEBUNGSGESTALTUNGSPLAN MIT DEM ERSTEN BAUGESUCH EINZUREICHEN. FÜR DIE EINDOLUNG UND REVITALISIERUNG DES DÖRRBACHES IST EIN PROJEKT ZU ERSTELLEN UND ZUSAMMEN MIT DEM BEPFLANZUNGSPLAN DEM AMT FÜR UMWELT MIN. 3 MONATE VOR BAUBEGINN EINZUREICHEN. DABEI SIND FOLGENDE PUNKTE ZU BERÜCKSICHTIGEN:  
DIE AM ÖSTLICHEN BACHUFER BESTEHENDEN UFERMAUERN UND KÜNSTLICHEN ANLAGEN SIND ABZUBRECHEN. DAS UFER DES OFFENEN, 3 M BREITEN BACHLAUFES IST IN EINER NEIGUNG VON 1:2 ANZULEGEN, FÜR DIE UFERBÖSCHUNG SIND 6 M LAND AUSZUSCHIEDEN. DIE NEU ANZULEGENDE BÖSCHUNG DARF NICHT HUMUSIERT WERDEN. DIE BACHSOHLE IST IM OFFENEN UND IM EINGEDOLTEN TEIL MIT WANDKIES 2. KLASSE NATURNAH ZU GESTALTEN. DER BESTEHENDE UFERWUCHS IM BEREICH DER GRUNDSTÜCKE GB SOLOTHURN NR. 1209 UND 1339 IST ZU BELASSEN. FÜR DIE ANSAAT UND BEPFLANZUNG DER UFER IST IM EINVERNEHMEN MIT DEM AMT FÜR RAUMPLANUNG, ABT. NATUR UND LANDSCHAFT, EIN BEPFLANZUNGSPLAN AUSZUARBEITEN.
- DER UNTERHALT DES OFFENEN, REVITALISIERTEN BACHTEILSTÜCKES VERBLEIBT WIE BISHER DER EINWOHNERGEMEINDE DER STADT SOLOTHURN. DER UNTERHALT DES EINGEDOLTEN BACHSTÜCKES AB DEM ÖFFENTLICHEN STRASSENAREAL OBLIEGT DEM GRUNDEIGENTÜMER. IM BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN SIND DIE ENTSPRECHENDEN DIENSTBARKEITEN ZU ERRICHTEN. AUF DEN UFERBÖSCHUNGEN DES OFFENEN, REVITALISIERTEN BACHTEILSTÜCKES DÜRFEN KEINE BAULICHEN ANLAGEN (GARTENHÄUSCHEN, KOMPOSTE, TREPPEN, USW.) ERSTELLT WERDEN.

## § 8 ERSCHLISSUNG UND PARKIERUNG

- DIE ANZAHL DER ERFORDERLICHEN PARKPLÄTZE WIRD IM BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN FESTGELEGT, WOBEI FÜR FEHLENDE AUTOABSTELLPLÄTZE EINE ERSATZABGABE ( KBV Art. 42 ABSATZ 4 lit. b ) ZU ENTRICHTEN IST.  
  
FÜR DAS GEBIET DES GESTALTUNGSPLANES HEIDENHUBEL KANN DER PARKPLATZBEDARF GESTÜTZT AUF SNV-NORM NR. 641.400 UM 30 % REDUZIERT WERDEN.
- DIE PARKPLÄTZE FÜR DIE BAUBEREICHE A + B SIND IM 1. UNTERGESCHOSS IN EINER SAMMELGARAGE ZU ERSTELLEN. DIE ZUFAHRT ERFOLGT JE NACH ETAPPIERUNG VON DER FABRIKSTRASSE ÜBER DIE PARZELLE 1063 VON WESTEN ( B1, B2, B3 ) ODER ÜBER DIE PARZELLE 3108 ( B3, B4 ) VON SÜDOSTEN. DER BAUBEREICH B4 IST IN JEDEM FALL VON SÜDOSTEN ZU ERSCHLIESSEN.  
  
FÜR DIE BAUBEREICHE C, D + E UND DIE BESUCHER DES BAUBEREICHES A SIND DIE PARKPLÄTZE OBERIRDISCH ANZUORDNEN.
- DIE GEGENSEITIGEN DURCHFAHRTSRECHTE SIND DURCH DEN GESTALTUNGSPLAN BEGRÜNDET.

## § 9 BAUETAPPEN

DIE ÜBERBAUUNG KANN IN ETAPPEN REALISIERT WERDEN. IM BAUGESUCHSVERFAHREN IST AUFZUZEIGEN, DASS DIE ETAPPIERUNG ZWECKMÄSSIG ERFOLGT UND DIE GESTALTUNGSIDEE NICHT BEEINTRÄCHTIGT.

## § 10 ABRUCH DER BAUTEN

DER ABRUCH DER BAUTEN UND BAUTEILEN KANN NUR BEWILLIGT WERDEN, WENN GLEICHZEITIG DIE BAUBEWILLIGUNG FÜR EINEN NEUBAU ERTEILT WERDEN KANN.

## § 11 LÄRMSCHUTZ

GEMÄSS BESCHLUSS DER PLANUNGSKOMMISSION VOM 8. JUNI 1999 GILT IM GANZEN GESTALTUNGSPLAN-PERIMETER DIE LÄRMEMPFFINDLICHKEITSSTUFE ES III. IM BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN IST DIE EINHALTUNG DER IMMISSIONSGRENZWERTE DER ES III NACHZUWEISEN.

## § 12 AUSNAHMEN

DIE BAUBEHÖRDE KANN GERINGFÜGIGE ABWEICHUNGEN VOM GESTALTUNGSPLAN UND DEN SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZULASSEN, WENN DER CHARAKTER DER ÜBERBAUUNG NICHT BEEINTRÄCHTIGT WIRD UND KEINE ÖFFENTLICHEN UND / ODER SCHÜTZENSWERTEN PRIVATEN INTERESSEN VERLETZT WERDEN.

## § 13 AUFHEBUNG DES GESTALTUNGSPLANES HEIDENHUBEL ( RRB 3994 / 86 )

MIT INKRAFTTRETEN DES VORLIEGENDEN GESTALTUNGSPLANES WIRD DER GESTALTUNGSPLAN HEIDENHUBEL RRB 3994, GENEHMIGT IM DEZEMBER 1986, AUFGEHOBEN.