

Teilzonen- und Gestaltungsplan Fegetzhof mit Sonderbauvorschriften

Bereinigter Plan gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 31.01.2006

Öffentliche Auflage vom 23. Juni 2005 bis 22. Juli 2005

Beschlossen vom Gemeinderat am: 21. Juni 2005

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

V. *H. Ball*

Genehmigung mit Regierungsratsbeschluss Nr. vom

Der Stadtschreiber:

Dr. K. Elmehrik

Guido Kummer + Partner Architektur + Planung Berthastrasse 7 4500 Solothurn

Planteam Planteam S AG - Entwicklungs- und Raumplanung - Dornacherplatz 17 - Postfach - 4501 Solothurn

Sonderbauvorschriften

Genehmigungsinhalt

§ 1 Zweck

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan Fegetzhof setzt das Ergebnis des Studienauftrages «Wohnen am Fegetzhofweg Solothurn» vom 17.6.04 um. Er soll eine Bebauung ermöglichen, die gut in die bestehende Bebauungsstruktur eingebettet ist und das Typische des Quartiers in seiner Attraktivität und Wertbeständigkeit sicherstellt und weiter entwickelt.

§ 2 Geltungsbereich

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bauvorschriften der Wohnzone W2a und der Ensembleschutzzone der Stadt Solothurn.

§ 3 Baufelder

Die Baufeldabgrenzungen sind senkrecht zum Zufahrtsbereich festzulegen. Sie können selbwärts gewählt werden. Die Baufelder sind entsprechend §4 für den Baubereich A, bzw. §5, §6, §7 zu überbauen.

§ 4 Baubereich A und Freihaltebereich Fegetzhof

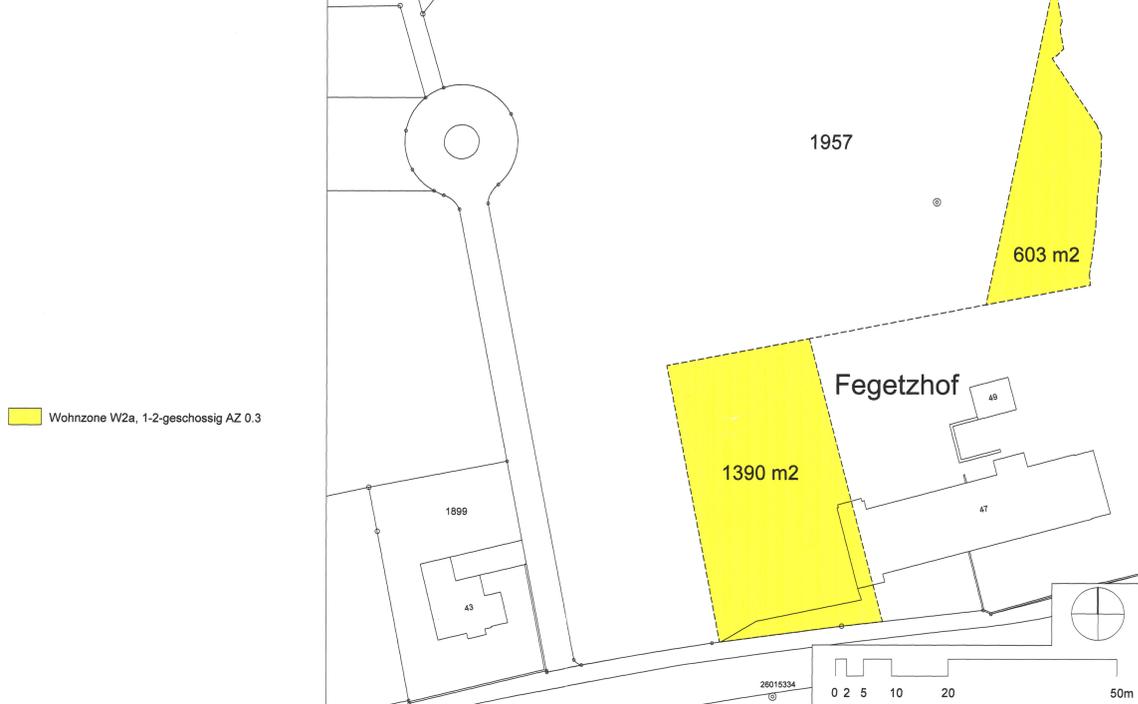
1Im Baubereich A ist ein Baukörper zulässig. Dieser umfasst 2 Vollgeschosse mit einem begrünten Flachdach ohne Attika. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 7,50 m. Das Erdgeschoss soll um maximal 1,20m erhöht und von der Umgebung abgehoben sein.

§ 5 Baubereiche B1 und C1

1Die Baufelder sind zwingend auf die im Gestaltungsplan dargestellte Gestaltungsbaulinie zu erstellen. 2Die im Gestaltungsplan blau dargestellten Gestaltungsbaulinien sind in Abhängigkeit von den gewählten Parzellenbreiten um maximal 6 m nach Osten oder 10 m nach Westen verschiebbar.

Teilzonenplan 1: 500

Genehmigungsinhalt



Genehmigungsinhalt

4In den Baubereichen C1 müssen die Bauten die Orthogonalität der Bebauung mit maximal 2 Abtreppungen aufrechterhalten. 5Die Dächer sind als Flachdach auszuführen und zu begrünen, soweit sie keiner weiteren Nutzung als Terrasse, Verkehrsfläche usw. dienen. 6Das Erdgeschoss darf nicht höher liegen als der höchste Punkt des zugehörigen Baubereichs B3 bzw. C3. 7Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie als architektonische Einheit wirken.

§ 6 Baubereiche B2 und C2

1Innerhalb der Baubereiche ist nur ein Vollgeschoss zulässig. 2Die Baubereiche B2 sind vollflächig entsprechend den Baubereichen C3 mit einem Flachdach zu versehen. Kleinere Deckendurchbrüche sind zulässig. 3In den Baubereichen C2 dürfen Bauten auf maximal 50% der Fläche erstellt werden.

§ 7 Baubereiche B3 und C3

1Innerhalb der Baubereiche ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Die Baubereiche fassen die Zufahrtsbereiche in einheitlicher Gestaltung. Hochbauten sind in Beton oder Klinker auszuführen. 2Die Baubereiche B3 dürfen nicht überdacht werden. Auf mindestens 1/3 der Fläche ist ein Grünbereich mit mindestens einem standortheimischen Baum vorzusehen. Der Grünbereich ist durch eine Mauer (§9) zu begrenzen. 3Die Baubereiche C3 sind vollflächig entsprechend den Baubereichen B2 mit einem Flachdach zu versehen. Mindestens ein Dachdurchbruch für den zu pflanzenden Baum ist zu erstellen. 4In den Baubereichen C3 sind nur Garagen, Carports und unbeheizte Räume zulässig. 5Die Grenzen zwischen den Baubereichen C2 und C3 dürfen maximal bis auf die Höhe der Mauerkrone (§9) geschlossen werden.

§ 8 Abbruchbereich

Der Gebäudeteil im westlichen Abbruchbereich des bestehenden Fegetzhof muss im Rahmen allfälliger baulicher Massnahmen, spätestens aber mit Beginn der Realisierung des Baubereichs A, abgebrochen werden.

§ 9 Mauern

1Die Mauern gemäss Gestaltungsplan sind halbscheidig zu erstellen. 2Wird die Struktur der Baufelder gestützt auf §3 gegenüber dem Gestaltungsplan verändert, so verändert sich die Lage der Mauern sinngemäss. 3Die Mauern sind so hoch zu erstellen, dass die Mauerkrone 2 m über dem höchsten Punkt des höher liegenden Baubereichs B3 bzw. C3 liegt. 4Sie sind in Beton auszuführen und so zu gestalten, dass ein einheitliches Quartierbild entsteht. 5Ein Durchbruch ist in den Baubereichen B1/C1 auf maximal 2 m Länge zulässig.

§ 10 Baulinien

1Die Bauten sind zwingend auf die im Gestaltungsplan dargestellte Gestaltungsbaulinie zu erstellen. 2Die im Gestaltungsplan blau dargestellten Gestaltungsbaulinien sind in Abhängigkeit von den gewählten Parzellenbreiten um maximal 6 m nach Osten oder 10 m nach Westen verschiebbar. Wird eine der beiden blau dargestellten Gestaltungsbaulinien verschoben, so verschiebt sich auch die andere so weit, dass der zwischen ihnen aufgespannte Pitzraum ungefähr die im Situationsplan dargestellte Proportion beibehält.

§ 11 Umgebung / Grünbereiche

1Die Grünflächen sind mit Rücksicht auf das Wohnumfeld zu bepflanzen. Der Übergang zum Parkbereich ist harmonisch zu gestalten. 2Die Ufer der Gewässer (Bach) sind in einem Bereich/Abstand von 5 m naturnah zu gestalten und zu nutzen. Der sachgerechte Unterhalt obliegt dem Grundeigentümer. Nicht zulässig sind das Lagern von Material aller Art, insbesondere Kompostgitter und Kompostbehälter, das Errichten von Zäunen, Gartenanlagen und Einolungseinrichtungen. In diesem Bereich dürfen auch keine Dünger und Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden. 3Die bestehenden Gehölze entlang des Baches sind wo immer möglich zu erhalten und in die Umgebungsgestaltung miteinzubeziehen. Abgehende Bäume sind mit standortheimischen Bäumen zu ersetzen.

§ 12 Zufahrtsbereiche

Die Zufahrtsbereiche dienen der Erschliessung sowie als Aufenthalts- und Spielbereich für die Wohnungen im Perimeter des Teilzonen- und Gestaltungsplanes.

§ 13 Parkierung

1Die Parkplätze sind in den Baubereichen B2, B3 und C3 zu realisieren. 2Die Parkierung für den Baubereich A ist unterirdisch zu erstellen. 3Die Besucherparkplätze sind oberirdisch anzulegen.

§ 14 Etagierung

1Die Baufelder sind grundsätzlich etappierbar. 2Die Überbauung erfolgt von Westen nach Osten. Für andere Etagierungen ist vorgängig zum eigentlichen Baugesuchsverfahren für das entsprechende Baufeld - auf der Basis der Erschliessung / Parkierung, sowie der Grün- und Freiräume - die angestrebte Bebauungsstruktur gemäss §1 nachzuweisen; die Baubehörde entscheidet in diesem Fall im Sinne einer Voranfrage gemäss §6 Zonenreglement über deren Zweckmässigkeit.

§ 15 Abweichungen

Abweichungen vom Teilzonen- und Gestaltungsplan sind möglich, wenn dadurch wertvollere Lösungen ermöglicht werden. Die Baubehörde kann diese Abweichungen zulassen, wenn sie dem Zweck des Teilzonen- und Gestaltungsplanes entsprechen und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

§ 16 Inkrafttreten

Der vorliegende Teilzonen- und Gestaltungsplan Fegetzhof tritt mit der im Amtsblatt publizierten Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Der Gestaltungsplan ist im Grundbuch anzumerken.

Gestaltungsplan 1: 500

Genehmigungsinhalt

Perimeter

Baubereiche

- Baubereich A
- Baubereiche B1 und C1, 1-2 Vollgeschosse ohne Attika
- Baubereiche C2, 1 Vollgeschoss 50%, und B2, 1 Vollgeschoss 100%
- Baubereiche C3, 1 Vollgeschoss mit Baum 100% und B3, 0%
- Bestehende Bauten
- Mauern

Umgebung, Grünbereiche

- Parkbereich / Wald
- Vorbereich Fegetzhof
- Freihaltebereich Fegetzhof
- Umgebungsbereiche
- Gewässer / Retention
- standortheimische Hochstämmen neu zu pflanzen

Bereiche Erschliessung

- Zufahrtsbereich
- Parkierungsbereiche Besucher

Baulinien

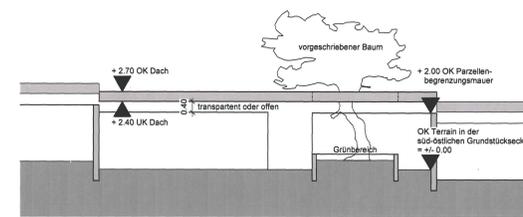
- Gestaltungsbaulinie
- Gestaltungsbaulinie in der Lage verschiebbar

Massgebende Meereshöhe Baubereich A

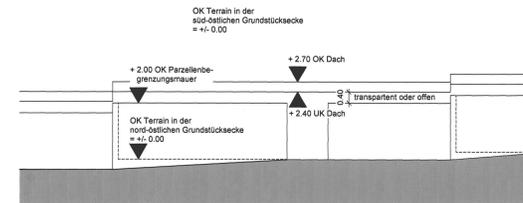
450.00 m.ü.M.

Schemaschnitte

Genehmigungsinhalt



Schemaschnitt Baubereich C



Schemaschnitt Baubereich B

