

Sonderbauvorschriften

Genehmigungsinhalt

1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

§ 1 Zweck

1Der 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
- eine hohe wohn-, siedlungs- und landschaftsgestalterische Qualität aufweist
- besondere Identifikationsmöglichkeiten schafft
- das Ensemble Fegetzhof als quartiertypisches Merkmal erhält und weiter entwickelt
- individuelles Wohnen und etappenweises Bauen ermöglicht
- die Übergänge zur Umgebung massvoll berücksichtigt.

2Zu diesem Zweck wird ein einheitlich gestalteter Erschliessungsraum als zentrales Element des Wohnquartiers festgelegt. Quer zum Erschliessungsraum laufende Trennmauren ermöglichen Privatsphäre und Flexibilität der Überbauung.

§ 2 Geltungsbereich

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

§ 3 Baufelder

1Die Baufeldabgrenzungen sind senkrecht zum Zufahrtsbereich festzulegen. Sie können seitwärts gewählt werden.
§10 "Baulinien" bleibt vorbehalten. Die Baubereiche sind entsprechend §4 für den Baubereich A, bzw. §5, §6, §7 zu überbauen.
2Im Baubereich A / Freihaltebereich Fegetzhof ist eine maximale Bruttogeschossfläche von 746 m2 zulässig, was einer Ausnützung von 0.28 entspricht.
3Die anrechenbare Bruttogeschossfläche in den Baubereichen B1, B2, B3 und C1, C2, C3 beträgt 3'065 m2 bei einer massgebende anrechenbare Landfläche von insgesamt 9'289 m2, unter Einbezug des anrechenbaren Privatstrassenanteils. Die Ausnützung beträgt dementsprechend 0.33.

§ 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.
2Die Gestaltung muss der geplanten Überbauung in Massstab, Rhythmus, Material und Farbgebung angepasst sein. Die Wohnungen sollen im Sinne der Gesamtüberbauung einen Atriumcharakter aufweisen.
3Der Freihaltebereich Fegetzhof soll dem benachbarten Ensembleschutzgebiet Fegetzhof Rechnung tragen. Es besteht grundsätzlich ein Bauverbot für oberirdische Bauten.

§ 5 Baubereiche B1 und C1

1Innerhalb der Baufelder sind im Interesse einer verdichteten Bauweise - unter der Voraussetzung einer wohnhygienisch und architektonisch guten Lösung - keine Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten; es gilt eine mindestens einseitige Grenzbaupflicht.
2In den Baubereichen B1 ist im Abstand von 4 m vom südlichen Umgebungsbereich nur ein Vollgeschoss zulässig.
3In den Baubereichen C1 ist im Abstand von 2 m vom nördlichen Umgebungsbereich, bzw. von 5 m von den ausserhalb des Planungspерimeters liegenden Grundstücken, nur ein Vollgeschoss zulässig.

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	
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

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 Platzraum 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 Erholungseinrichtungen. In diesem Bereich dürfen auch keine Dünger und Pflanzenbehandlungsmittel 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 Besucherparkplätz sind oberirdisch anzuordnen.

§ 14 Etappierung

1Die Baufelder sind grundsätzlich etappierbar.
2Die Überbauung erfolgt von Westen nach Osten. Für andere Etappierungen 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 und einzelnen Bestimmungen 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 Fegetz tritt mit der im Amtsblatt publizierten Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Der Gestaltungsplan ist im Grundbuch anzumerken.