

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt:

- a) Die Errichtung einer auf die Struktur und den Charakter des Quartiers "Obach" abgestimmten Wohnbebauung mit teilweiser Dienstleistungsnutzung.
- b) Die Entlastung des umliegenden Wohnquartiers von quartierfremdem Verkehr und die Erschliessung der Klinik Obach vorwiegend über die Gewerbestrasse für eine quartierverträgliche Parkierung, sowohl kurz- wie langfristig.
- c) Die natürliche Gestaltung der Umgebung, insbesondere der Obach-Uferpartie im Bereich des Gestaltungsplans.

§ 2 Stellung zum Bau- und Zonenreglement

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Solothurn betr. Wohnzone W3b und im Uferbereich betr. Freihaltezone Fh.

§ 3 Baufelder

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern und den zulässigen Geschossezahlen. Diese dürfen unter Vorbehalt von § 4 nicht überschritten werden. Die im Schnitt aufgezeigten maximalen Gebäudehöhen (inkl. allfälliges Attika) dürfen nicht überschritten werden. Die massgebende Landfläche (Zone W3b) beträgt 5'611 m².

• Baufelder A und B; 3- bis 4-geschossig:

Die zulässige Geschossfläche gemäss SIA 416 beträgt in den drei Baufeldern A je 880 m², im Baufeld B 1'400 m², unabhängig ihrer Anrechenbarkeit als Voll- oder Attikageschoss. Wird viergeschossig gebaut, so darf kein Attikageschoss realisiert werden.

• Baufeld Tiefgarage T:

Es ist eine Zufahrt zu den Hauseingängen für leichte Motorfahrzeuge bis max. 3,5 t freizuhalten, die jedoch keine ständigen Parkplätze erschliessen darf.

• Einbau ins Grundwasser

Der Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel MGW bedarf einer Ausnahmegewilligung durch das Bau- und Justizdepartement im Baubewilligungsverfahren, zu beantragen beim Amt für Umwelt.

§ 4 Anlagen und Kleinbauten

In der Wohnzone kann die Baubehörde allgemein zugängliche Kleinbauten und Anlagen wie Wege, Spielplätze, Luftschächte, ferner Spieleinrichtungen und Einfriedungen auch ausserhalb der Baufelder zulassen, soweit die Bauvorschriften und achtenswerte nachbarliche Interessen nicht verletzt werden.

§ 5 Abparzellierung und Ausnützungstransport

Im Falle einer Abparzellierung ist die zonenmässige Ausnützungsziffer nicht massgebend, d.h. es können ohne Ausnützungstransport Parzellen unterschiedlicher Dichte geschaffen werden. Eine Abparzellierung bedarf gemäss § 49 WRG der Zustimmung durch das Amt für Umwelt.

§ 6 Grenz- und Gebäudeabstände

Es gelten die Grenz- und Gebäudeabstände nach Gesetz.

§ 7 Umgebung

Die Umgebungsgestaltung ist im Baugesuchsverfahren nachzuweisen. Die Grünflächen sind mit Rücksicht auf das Wohnumfeld standortheimisch zu bepflanzen. Erlaubt sind versickerungsfähig ausgestaltete Wege, Ruhebereiche, Spielplätze etc. bis max 10% der gesamten Grünfläche (ohne Freihaltezone). Der Übergang zur Freihaltezone ist harmonisch zu gestalten.

• Freihaltezone

Die Freihaltezone ist naturnah zu nutzen, als Bachuferlandschaft zu gestalten und standortheimisch zu bepflanzen. Der sachgerechte Unterhalt der Freihaltezone obliegt dem Grundeigentümer. Er richtet sich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Stadt Solothurn. Bauten und Anlagen sind unzulässig, soweit sie nicht der Renaturierung oder dem nötigen Gewässerunterhalt dienen. Unzulässig sind insbesondere das Lagern von Materialien und Abfällen, das Errichten von Zäunen sowie Garten- und Spielplatzanlagen.

• Bepflanzung

Wo der Gestaltungsplan dies verlangt, sind einheimische schattenspendende Hochstammbäume zu pflanzen und in ihrem Bestand zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Der genaue Standort und die Baumart werden im Baugesuchsverfahren festgelegt.

§ 8 Abstellplätze

Die genaue Zahl und Anordnung der Abstellplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Parkplätze zu Wohnungen sind unterirdisch anzulegen. Oberirdische Parkplätze sind zu bewirtschaften. Zusätzliche Parkplätze sind zulässig als Kompensation für wegfallende Parkplätze bei der bestehenden Klinik.

§ 9 Öffentliches Fuss- und Fahrwegverbindung

Zwischen Gewerbestrasse und Leopoldstrasse ist auf privatem Grund eine jederzeit benützbare öffentliche Fuss- und Fahrwegverbindung offen zu halten. Für diese öffentlich rechtliche Festlegung bedarf es keiner Dienstbarkeit (Wegrecht).

§ 10 Belastete Standorte und Altlasten

Vor Erteilung der Baubewilligung muss eine Voruntersuchung gemäss Art. 7 u. 8 der AltIV durchgeführt werden. Das Vorgehen ist mit dem Amt für Umwelt AfU abzusprechen.

§ 11 Abweichungen vom Gestaltungsplan

Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen sind möglich, wenn dadurch wertvollere Lösungen ermöglicht werden. Die Baubehörde kann diese Abweichungen zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes bzw. dem Quartierentwicklungskonzept nicht widersprechen und die öffentlichen und schützenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 12 Inkrafttreten

Der vorliegende Plan tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.