

GENEHMIGUNG

Teilzonen- und Gestaltungsplan «Hofmatt Süd»

GBNR. 6921
Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften 1: 500

14. Oktober 2013

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan besteht aus:
- Teilzonenplanänderung 1:2000
- Gestaltungsplan 1: 500 mit Sonderbauvorschriften

Weitere Unterlagen:
- Planungsbericht

Öffentliche Auflage vom 21. November 2013 bis 20. Dezember 2013

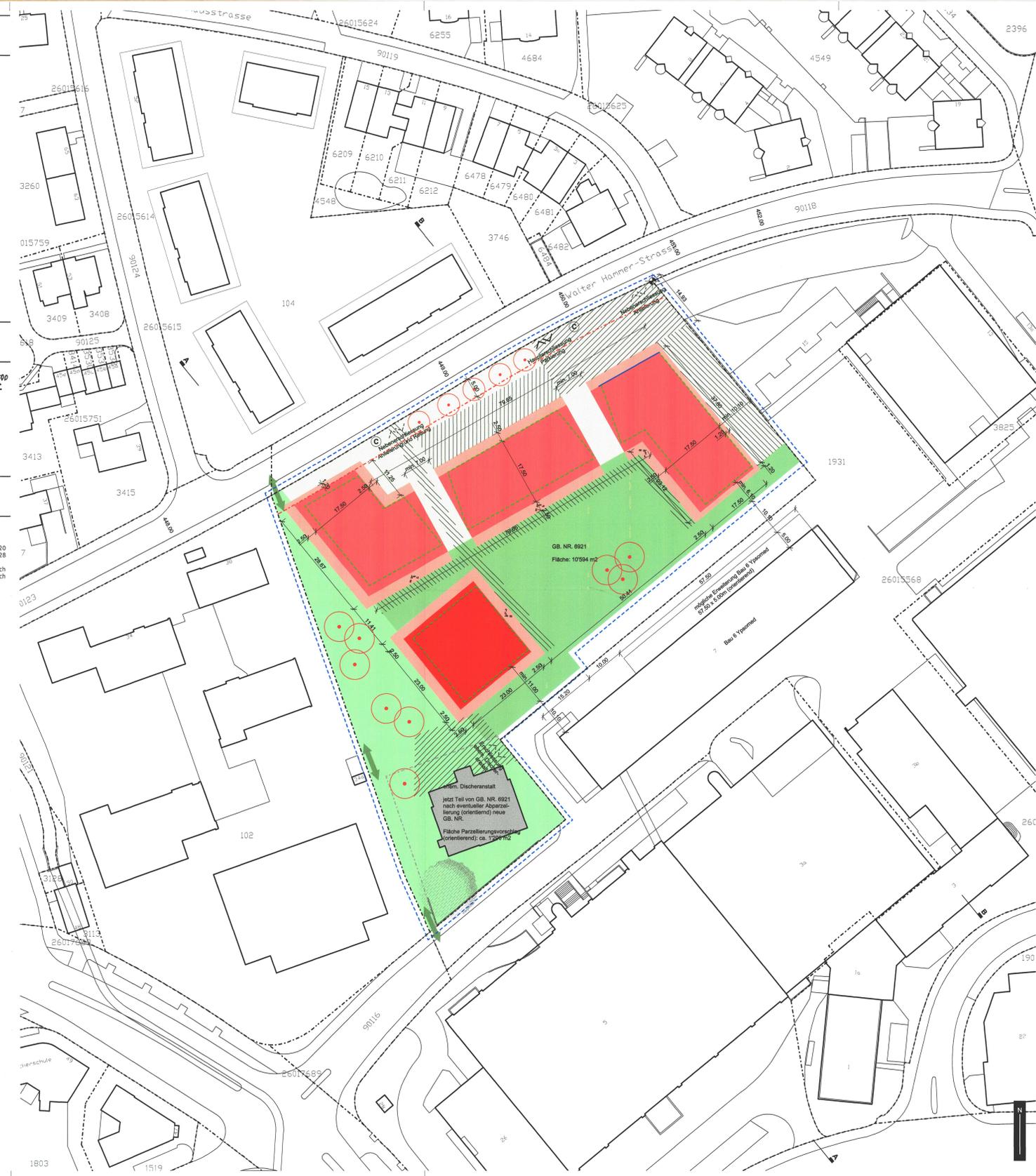
Beschluss des Gemeinderats vom 12. November 2013 Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB-Nr. 700 vom 22.4.14

Der Stadtpräsident:
Der Stadtschreiber:
[Signaturen]

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 17 / 25. 4. 14

Stadtbaumeister - Stadtplanung
Baselstrasse 7, 4502 Solothurn
Telefon 032 626 92 92
www.stadt-solothurn.ch
stadtbaumeister@solothurn.ch

FLURYUNDRUDOLF ARCHITEKTEN AG
Untere Steingrubenstrasse 19
CH-4502 Solothurn
T 0041 (0)32 622 32 20
F 0041 (0)32 622 24 28
info@fluryundrudolf.ch
www.fluryundrudolf.ch



Sonderbauvorschriften (Gestaltungsplan "Hofmatt Süd")

- §1 Zweck
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt eine städtebaulich überzeugende Gesamtsituation in der bestehenden Baustruktur im Übergang zwischen Wohnen und Industrie und ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld in einem grosszügigen halböffentlichen Aussenraum.
§2 Geltungsbereich
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine blau gestrichelte Linie gekennzeichnete Gebiet. Soweit die Sonderbauvorschriften nicht davon abweichen gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements der Stadt Solothurn sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
§3 Art der Nutzung
Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bauvorschriften der Wohnzone W4c.
§4 Mass der Nutzung
Die maximale Ausnützungsziffer beträgt 1.1.
§5 Baubereiche
Bauten sind in den Baubereichen zulässig. Für die Baubereiche A, B und C und Aussenräume A, B und C gelten unterschiedliche maximale Gebäudehöhen. Darüber hinaus gehend sind technische Aufbauten gemäss KBV zulässig.
§6 Volumetrie und Gestaltung
1 Die Gebäudehöhe des Baubereichs A beträgt 5 Geschosse (16.50m). Zugelassen ist ein zusätzliches Attikageschoss.
2 Die maximalen Gebäudehöhen von Bauten im Baubereich B sind mit den Höhen im Schnitt (Abb. 2) definiert. Die Trauf- und Firstkoten können bei Bedarf um max. 25cm überschritten werden.
3 Im Baubereich C sind vorspringende Bauteile, wie z.B. Balkone, möglich, sofern sie nicht fassadenbildend sind.
4 Die architektonische Gestaltung der Gebäude soll das städtebauliche Konzept der Vermittlung zwischen Wohnen im Norden und Gewerbe im Süden zum Ausdruck bringen.
§7 Begründung
Flachdächer über 20 m² sind zu begrünen.
§8 Grenz- und Gebäudeabstände
Die Grenz- und Gebäudeabstände dürfen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters unterschritten werden. Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten. Zu beachten ist insbesondere die Einhaltung der Abstände zur Zonengrenze.
§9 Verkehrserschliessung und Parkierung
1 Die Erschliessung der Neubauten durch den motorisierten Verkehr erfolgt über die Walter Hammer-Strasse an den vorgesehenen Orten in den Aussenraumbereich A. Die ehem. Discheranstalt wird über die Liegenschaft Gb.Nr. 1931 und den Aussenraumbereich B erschlossen.
2 Der Parkplatznachweis gemäss §42 KBV ist unter Berücksichtigung eines allfälligen ÖV-Reduktionsfaktors und möglicher Mietparkplätze im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
3 Für die Parkplätze (ausser Besucherparkplätze und Pflichtparkplätze ehem. Discheranstalt) ist eine unterirdische Einstellhalle zu erstellen.
4 Die im Gestaltungsplan als orientierender Inhalt festgelegte Fussgänger Verbindung ist dauernd für die allgemeine Benutzung offen zu halten. Die Lage kann verändert werden.
5 Kehrichtammelstellen sind im Aussenraumbereich A an der Walter Hammer-Strasse zu erstellen und mit dem Werkhof im Baubewilligungsverfahren abzusprechen.
§10 Gestaltete Aussenräume / Gebäudevorbereiche
Die Gestaltung der Aussenräume ist im Baubewilligungsverfahren nach den im Gestaltungsplan festgesetzten Grundsätzen zur Genehmigung vorzulegen. Bäume und Sträucher müssen einheimisch und standortgerecht sein.
1 In Aussenraumbereich A sind eingeschossige Nebenbauten wie gedeckte Garagenzufahrten, Fahrradunterstände, gedeckte Verbindungswege und Gebäude für die Entsorgung und den Gartenunfall erlaubt.
2 In Aussenraumbereich B und C sind Fahrradunterstände, gedeckte Verbindungswege und Aufenthaltsbereiche erlaubt.
§11 Aufenthaltsräume
Befinden sich die in §14 Bau- und Zonenreglement der Stadt Solothurn verlangten heizbaren Aufenthaltsräume im Erd- oder Obergeschoss und sind gemäss § 57 KBV natürlich belichtet, darf die zu erstellende Fläche der Aufenthaltsräume halbiert werden. Die BGF dieser Aufenthaltsräume und deren Nebenräume werden gemäss Anhang III Ziff. 2.2 KBV der anrechenbaren BGF in Abzug gebracht.
§12 Lärmschutz
Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist aufzuzeigen, dass die massgebenden Grenzwerte von 45 dB (A) in der Nacht und 55 dB (A) am Tag bei allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können. Dabei sind Massnahmen an den Lärmquellen zu bevorzugen.
§13 Belastete Standorte / Altlasten
Der Geltungsbereich ist Teil eines Altlastenstandortes (Laufnummer 22.001.0525B). Vor Erteilung der Baubewilligung sind in Absprache mit dem Amt für Umwelt die notwendigen technischen Untersuchungen vorzunehmen um das anfallende Material zu beurteilen, ein Entsorgungskonzept zu erstellen und gegebenenfalls Sanierungsarbeiten vorzunehmen. Der Paragraph 136 GWBA (Gesetz über Wasser, Boden und Abfall) ist zu berücksichtigen.
§14 Entwässerung
Nicht verschmutztes Meteorwasser ist, sofern die Bodenbeschaffenheit dies zulässt, versickern zu lassen.
§15 Abweichungen vom Gestaltungsplan
Abweichungen von den im Gestaltungsplan festgelegten Inhalten sind möglich, soweit dadurch wertvollere Lösungen möglich werden. Diese sind nur zulässig, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes nicht widersprechen und keine Übergordneten, zwingenden Vorschriften verletzt werden und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben. Über allfällige Abweichungen entscheidet die Baubehörde.
§16 Inkrafttreten
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften «Hofmatt Süd» treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

- Gemeinungsinhalt
- Gelungsbereich
- Baubereich A
- Baubereich B
- Baubereich C
- Aussenraumbereich A (Erschliessung, Parkierung, Anlieferung)
- Aussenraumbereich B (Parkähnlicher Aussenraum mit öffentlicher Wegverbindung)
- Aussenraumbereich C (Gemeinsamer gestalteter Aussenraum der Wohnnutzung)
- best. ehem. Discherheim wird erhalten
- Bereich für Besucherparkplätze
- Bereich für Einstellhallenrampe
- Ein- und Ausfahrten Haupterschliessung
- Ein- und Ausfahrten Nebenerschliessung
Orientierender Inhalt
- Strassenabstand gemäss §46 KBV
- voraussichtliche Containerstandorte
- Referenzprojekt gemäss städtebaulichem Modell
- Bereich für Erschliessung, Anlieferung und Rettung
- Haupteingänge der Gebäude gemäss unverbindlichem Richtprojekt
- bestehende Fussgänger Verbindung
- bestehender Baum
- neu zu pflanzende Bäume und Baumgruppen; Anzahl und Standort orientierend
- maximale Fassadenlänge parallel Walter Hammer - Strasse 17.50m

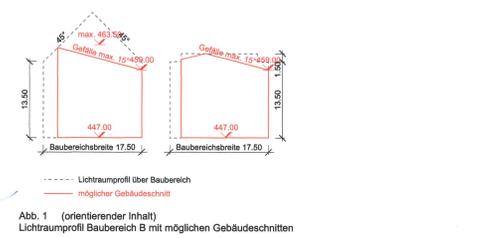


Abb. 2
Schnitte mit Richtprojekt (rote Trauf- und Firstkoten sind verbindlicher Inhalt)

