

Sonderbauvorschriften (Gestaltungsplan "Hofmatt Süd")

§1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt eine städtebaulich überzeugende Gesamtlösung 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 Aussenraumbereiche 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 Koten 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 Begrünung

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 Benützung offen zu halten. Die Lage kann verändert werden.

⁵ Kehrrichtsammelstellen sind im Aussenraumbereich A an der Walter Hammer-Strasse zu erstellen und mit dem Werkhof im Baubewilligungsverfahren abzusprechen.

§10 Gestaltete Aussenräume / Gebäudevorbereiche

¹ Die Gestaltung der Aussenräume ist im Baubewilligungsverfahren nach den im Gestaltungsplan festgesetzten Grundsätzen zur Genehmigung vorzulegen. Bäume und Sträucher müssen einheimisch und standortgerecht sein.

² In Aussenraumbereich A sind eingeschossige Nebenbauten wie gedeckte Garageneinfahrten, Fahrradunterstände, gedeckte Verbindungswege und Gebäude für die Entsorgung und den Gartenunterhalt erlaubt.

³ 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 übergeordneten, 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.