

Gestaltungsplan „Familiensiedlung Brunnmatten“

GB-Nr. 6729,6730,6774,6775,6731,6732,6733,6734,6735,6766,6767,6776,90470,6777,6768,6769,6770,6771,6848,6849,6850,6851,6852,6853,6854,6855,6809,6910,6911,6912,6913,6914,6915,6916,6917,2036,2033,2034,2035,90308

Die Anpassung des Gestaltungsplans besteht aus:

- Rechtsgültiger Gestaltungsplan 1:1000 mit Sonderbauvorschriften (orientierend)
- Anpassung Gestaltungsplan 1:1000 mit Sonderbauvorschriften (Genehmigungsinhalt)
- Angepasster Gestaltungsplan 1:1000 mit Sonderbauvorschriften

Weitere Unterlagen (orientierend):

- Raumplanungsbericht
- orientierendes Richtprojekt

Ursprünglicher Plan:

Öffentliche Auflage vom 29. Juni bis 28. Juli 2000

Beschluss des Gemeinderats vom 19. Juni 2001

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1831 vom 11. September 2001

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 37 vom 14. September 2001

Anpassung Plan:

Öffentliche Auflage vom: 06.Dez.18 bis 21.Jan.19

Beschluss des Gemeinderats vom: 23.Okt.18

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

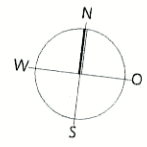
Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB-Nr. 1581 vom 21. Oktober 2019

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 47 vom 21.11.2019

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

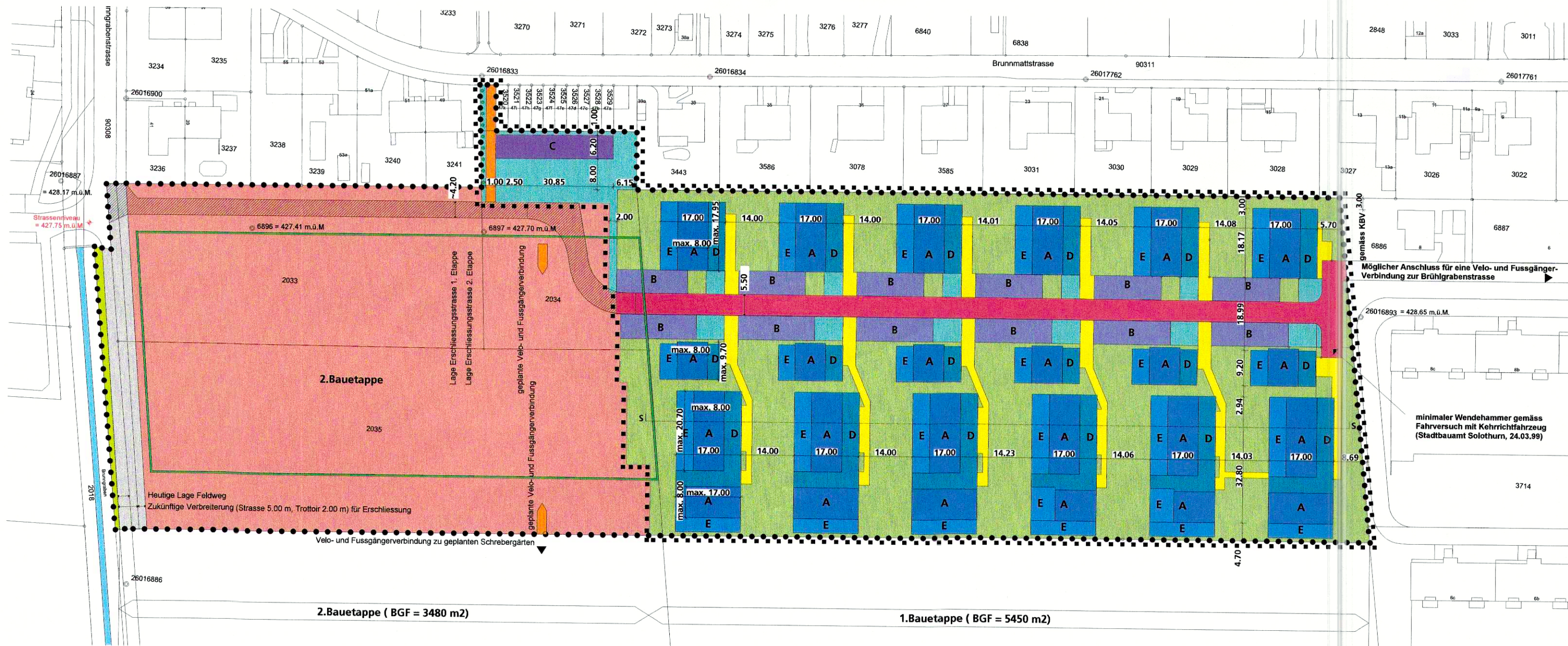
sattlerpartner architekten+planer AG
Hans Huber-Str. 38, 4502 Solothurn
Telefon 032 623 42 25
www.sattlerpartner.ch
info@sattlerpartner.ch

GESTALTUNGSPLAN M 1:1000



ANGEPASSTER GESTALTUNGSPLAN RRB Nr. 1831 vom 11.09.2001

RRB Nr. 1581 vom 21.10.2019



Legende Gestaltungsplan

Genehmigungsinhalte

- • • • • Begrenzung Gestaltungsplanbereich

2. Bauetappe

Erschliessungsstrasse

Öffentlicher Fuss- und Radweg

Siedlungsöffentlicher Aussenraum für Spiel und Freizeit

Hecke

Privater Aussenraumbereich

Strassenareal

Grünstreifen

1. Bauetappe

- • • • • Begrenzung Geltungsbereich 1. Bauetappe

Baubereiche:

A 2 - geschossig Wohnen BGF 5'450 m²

B 1 - geschossig offene Autounterstände (für Bewohner und Besucher) sowie Containerräumen

C 1 - geschossig Gemeinschaftsraum Geschossfläche 110 m² wird nicht an BGF angerechnet

D Vorbaubereich für Erschliessung und Reduits

E Vorbaubereich Gedeckte Sitzplätze mit Sichtschutz Bewohnte Unterkellerungen sind möglich

Siedlungsinterne Fusswege und Plätze

Gestaltungsbaulinie

Abgrenzung gemäss Landenwerb

Orientierende Inhalte

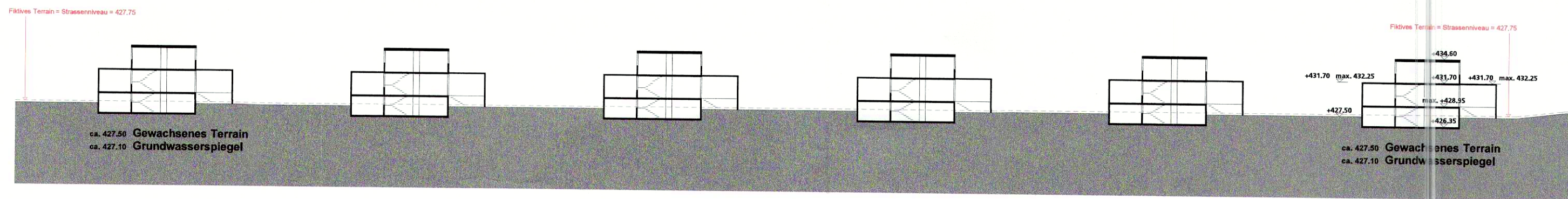
Bereich Schrebergärten (bis Ende 2002)

Brunngraben

Provisorische Erschliessungsstrasse

Provisorische Erschliessung gemäss Erschliessungsplan Erschliessung Brunnmatten 2. Etappe Ausführungsprojekt Plan Nr. 751421 vom 11.09.2017 Der definitive Verlauf der Erschliessungsstrasse wird mit der Planung der 2. Etappe festgelegt.

SCHEMASCHNITTE M 1:500 ORIENTIEREND



ANGEPASSTER GESTALTUNGSPLAN RRB Nr. 1831 vom 11.09.2001

RRB Nr. 1581 vom 21.10.2019

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Die Familiensiedlung Brunnmatten bildet den südlichen Abschluss im Weststadtquartier. Der dafür erarbeitete Gestaltungsplan bezweckt:

- eine optimale Reaktion der Überbauung auf die besondere Lage des Areals. Dies wird erreicht durch:
 - Massstäbliche Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur
 - Abschluss des südlichen Siedlungsrandes durch Kopfbauten.
 - Kammartiger Einbezug der offenen Landschaft südlich der Siedlung.
- eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität.
- die Aufwertung des Quartiers durch ein differenziertes Angebot qualitätsvoller Wohneinheiten.

§ 2 Parallelprojektierung

Für die Überbauung Brunnmatten wurde eine Parallelprojektierung durchgeführt. Das Resultat der Parallelprojektierung, insbesondere die Siedlungsstruktur (Stellung und Anordnung der Bauten und der verschiedenen Aussenräume), und die Erschliessung, bilden die Grundlage für den Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften.

Das orientierende Konzept ist das Ergebnis der Parallelprojektierung und dient der Interpretation in Bezug auf Städtebau und der architektonischen Gestaltung der Bauprojekte.

§ 3 Etappierung der Überbauung

Die Überbauung wird in zwei Bauetappen unterteilt.

Die 2. Etappe ist noch zu entwickeln und ein ergänzender Gestaltungsplan auszuarbeiten.

§ 4 Nutzungsintensität

Die Fläche der Familiensiedlung Brunnmatten beträgt für die 1. und 2. Bauetappe zusammen 30'076 m² (inkl. Erschliessungsstrasse, öffentlicher Fuss- und Radweg, Strassenareal und Grünstreifen).

In der 1. Bauetappe ist in den Baubereichen A eine Bruttogeschossfläche von 5'450 m² zulässig. Bei einer anrechenbaren Landfläche von 16'647 m² (ohne Erschliessungsstrasse, öffentlicher Fuss- und Radweg mit westlich davon anschliessender Hecke) beträgt die Ausnützungsziffer 0.33 (0.3 zuzüglich 10%).

Die Bruttogeschossfläche und die Nutzungsziffer der 2. Bauetappe werden im ergänzenden Gestaltungsplan festgelegt.

§ 5 Nutzung der Baubereiche

Die Baubereiche der 1. Bauetappe weisen folgende Nutzungen auf:

- Baubereich A: Wohnüberbauung mit 2 Geschossen ohne Attika
- Baubereich B: 1-geschossige offene Autounterstände mit Containerräumen
- Baubereich C: 1-geschossiger Gemeinschaftsraum
- Baubereich D: Vorbaubereich für Erschliessung und Reduits
- Baubereich E: Vorbaubereich für gedeckte Sitzplätze mit Sichtschutz. Bewohnte Unterkellerungen sind möglich (unter Berücksichtigung von § 57 KBV).

§ 6 Gruppierung, Anordnung der Bauten

Beide Bauetappen müssen als in sich geschlossene Überbauungen mit den zugehörigen Aussenräumen erstellt werden.

In beiden Bauetappen ist je ein 1-geschossiges Gebäude als Gemeinschaftsraum für die gesamte Überbauung einzuplanen.

§ 7 Erschliessung

Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Brunngrabenstrasse. In einer Zwischenphase wird die provisorische Verlegung der Erschliessungsstrasse gestattet. Der definitive Verlauf der Erschliessungsstrasse wird mit der Planung der 2. Etappe festgelegt.

Im Osten soll ein Anschluss für eine Velo- und Fussgängeranbindung zu Brühlgrabenstrasse erstellt werden.

Im Nord-Südrichtung ist zudem eine öffentliche Velo- und Fussgängeranbindung von der Brunnenmattenstrasse zu den geplanten Schrebergärten zu erstellen, welche fertiggestellt sein muss, sobald die neuen Schrebergärten benützt werden.

Die siedlungsinternen Wege und Plätze sind als Spiel- und Begegnungsflächen auszugestalten, so dass die Fussgänger Priorität haben.

§ 8 Parkierung

Die Anzahl der Parkplätze (Baubereich B) wird gemäss den Vorschriften der KBV im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 9 Öffentlicher Aussenraum für Spiel und Freizeit

Neben dem in der 1. Bauetappe ausgeführten Gemeinschaftshaus und der Spielwiese ist jeder Wohngruppe ein eigener, gemeinsamer Vorplatz mit angegliedertem Spielplatz zugeordnet. In der 2. Etappe ist zudem ein zweiter, zusätzlicher Gemeinschaftsraum geplant.

Die Gemeinschaftsräume sind jeweils innerhalb von 12 Monaten nach der Fertigstellung der Bauten der jeweiligen Etappe realisiert.

Der Gemeinschaftsraum der 1. Etappe ist an die Gestaltungsbaulinie zu stellen. Es sind keine Di Grenzbaurechte oder Ausnahmegewilligungen zur Unterschreitung des Gebäudeabstandes erf. (§140 PBG).

§ 10 Kanalisation

Die Kanalisation ist im Trennsystem auszuführen. Das Schmutzwasser ist in den Hauptkanal in der Brunngrabenstrasse zu leiten, das Meteorwasser in den Brunngraben. Die privaten Leitungen sind grundsätzlich über dem höchsten Grundwasserspiegel anzulegen, Ausnahmen im Grundwasserbereich sind 100 % dicht auszuführen.

§ 11 Terrängestaltung

Bedingt durch den aussergewöhnlich hohen Grundwasserspiegel wird das gewachsene Terrain fiktiv auf 427.75 m.ü.M festgelegt (Aussergewöhnliches topografisches Verhältnis, § 20 KBV). Dies entspricht zugleich der Höhe Einfahrt Erschliessungsstrasse, bzw. dem gewachsenen Terrain der nördlich an das Areal angrenzenden Einfamilienhäuser (§ 20 Bau- und Zonenreglement).

Das gewachsene Terrain im Bereich der Erschliessungsanlagen und der Freiflächen ist soweit als möglich zu erhalten.

§ 12 Bepflanzung

Die öffentlichen und siedlungsöffentlichen Bereiche sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

§ 13 Höhentoleranz

Die Gebäudehöhen können um ± 30 cm unter- oder überschritten werden.

§ 14 Vereinbarungen

Die Grundeigentümerin hat mit der zuständigen Behörde einen Erschliessungsvertrag und eine Vereinbarung über die Realisierungsabsicht der Überbauung abzuschliessen, welche gleichzeitig bei der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Gemeinderat vorzuliegen hat.

Gedeckte Sitzplätze in den Baubereichen E, angrenzend an das Grundstück GB-Nr. 6837, benötigen Nachbarrechte. Das Nachbarrecht ist mit den entsprechenden Dienstbarkeiten vor Baubeginn im Grundbuch einzutragen.

§ 15 Ausnahmen

Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und von den Sonderbauvorschriften zulassen, wenn das Erscheinungsbild der Überbauung und ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt und keine öffentlichen oder schützenswerte private Interessen verletzt werden.