1/ 313

STADTSOLOTHURN

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
Der Departementvorsteher

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 47 vom 21.11.2019

Stadtbauamt - Stadtplanung
Baseltrasse 7, 4502 Solothurn
Telefon 032 626 92 92
www.stadt-solothurn.ch
stadtbauamt@solothurn.ch

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

Rechtsgültiger Gestaltungsplan RRB Nr. 1831 vom 11.09.2001

Orientierend

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

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

a) eine optimale Reaktion der Überbauung auf die besondere Lage des Areals.
Dies wird erreicht durch:
- Maximäbliche Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur
- Abschluss des südlichen Siedlungsrandes durch Kopfbauten
- Kammartiger Einbezug der offenen Landschaft südlich der Siedlung.

b) eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität.

c) 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 Ausnahmen), und die Erschliessung, bildete 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.

Auf Antrag der Grundeigentümer kann die 2. Bauetappe durch die Baubehörde bewilligt werden, sofern das Konzept der 1. Bauetappe weitergeführt wird. Falls nicht, muss für die 2. Etappe eine neue Parallelprojektierung durchgeführt werden.

Wenn das Ergebnis einer allfälligen Parallelprojektierung für die 2.Etappe von der in diesem Gestaltungsplan festgelegten Grundnutzung abweicht, ist ein ergänzender Gestaltungsplan auszuarbeiten.

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

§ 4 Nutzungsintensität

Die gesamte Fläche der Familiensiedlung Brunnmatten kann bei einer Anrechnung von 29500 m2 (davon Erschliessungsstrasse 2440 m2) und einer Ausnützungsziffer von 0.33 (0.3 zuzüglich 10%) mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von 8930 m2 überbaut werden.

Die BGF wird auf zwei Etappen wie folgt aufgeteilt:

1. Bauetappe: BGF = 5450 m2
2. Bauetappe: BGF = 3480 m2

§ 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 erhöhte Vorzonen durch Aufschüttung
Baubereich E: Vorbaubereich für gedeckte Sitzplätze mit Schlechtwetter

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

§ 6 Gruppierung, Anordnung der Bauten

Beide Bauetappen müssen ab 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 um 2.00 m gegen Norden, sowie die Verlegung der "S-Kurve" auf die Parzelle GB Nr. 2036 gestattet, um die bestehenden Schrebergärten nicht zu tangieren. Beide provisorischen Strassenführungen müssen entfernt und die definitive Strasse erstellt werden, sobald die Schrebergärten aufgegeben werden.

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

Im Nord- Südrichtung ist zudem eine öffentliche Velo- und Fussgängerverbindung von der Brunnmattstrasse 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 angrenzendem Spielplatz zugeordnet. In der 2. Etappe ist zudem ein zweiter, zusätzlicher Gemeinschaftsraum geplant.

§ 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 grundstücksch über dem höchsten Grundwasserspiegel anzulegen. Ausnahmen im Grundwasser 100 % dicht auszuführen.

§ 11 Terrangestaltung

Bedingt durch den ausergewöhnlich hohen Grundwasserspiegel wird das gewachsene Terrain flächig auf 427.75 m.ü.M festgelegt (Ausgenommen/nicht topographisches Verhältnis, § 20 KBV). Dies entspricht zugleich der Höhe Einfahrt Erschliessungsstrasse, bzw. dem gewachsenen Terrain der nördlich an das Areal angrenzenden Einfamilienhäusern (§ 20 Bau- und Zonenreglement).

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

§ 12 Begrünung

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

§ 13 Höhentoleranz

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

§ 14 Vereinbarungen

Die Grundeigentümern 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 vorzulegen hat.

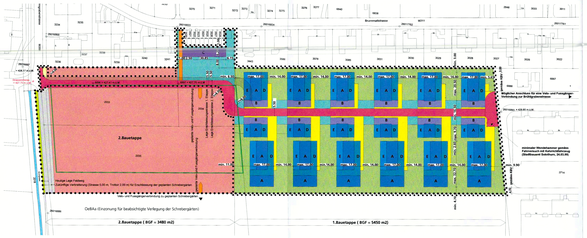
§ 15 Ausnahmen

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

GESTALTUNGSPLAN M 1:1000

Rechtsgültiger Gestaltungsplan RRB Nr. 1831 vom 11.09.2001

Orientierend


2.Bauetappe
1.Bauetappe
Bauetappe
Bauetappe