

Kantonale Planungsstelle SOLOTHURN
11. SEP. 1964
Akten Nr.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL  
DES

REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN  
VOM

4. September 1964

Nr. 4159

Die Einwohnergemeinde Solothurn unterbreitet den speziellen Bebauungsplan "Fegetz - östliche Steingrube" mit den dazugehörigen speziellen Bauvorschriften zur Genehmigung.

Der Plan umfasst drei Teilstücke:

- A. Oestliche Steingrube
- B. Fegetzhof
- C. Oestliche Fegetzallee

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Gemeindegrenze Solothurn/Rüttenen bestimmt, im Osten grenzt er an die St. Niklausstrasse, im Südwesten an die Fegetzallee und im Westen an den neuen Sälrain. In allen drei Abschnitten A, B und C ist eine zweigeschossige Bauweise gemäss speziellen Bauvorschriften mit einer Ausnutzungsziffer von 0,35 zulässig. Für ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser und für eingeschossige Teppichsiedlungen mit Einfamilienhäusern kann die höchstzulässige Ausnutzungsziffer von 0,35 unter gewissen Bedingungen auf 0,40 erhöht werden. Zum Teil wurden auch die Baulinien neu festgelegt. Im Norden (Wengistein) wird der gesetzliche Waldabstand von 30 m unterschritten. Da bereits dem früheren Eigentümer mit RRB Nr. 1970 vom 11. April 1961 die Bewilligung erteilt wurde, das Areal Wengistein Nr. 2757 auf 13, 15 und 21 m Abstand an den angrenzenden Wald zu bauen, ist das Kant. Oberforstamt damit einverstanden, dass der Waldabstand für die Ueberbauung generell 20 m beträgt. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte in der Zeit vom 21. Juni bis 22. Juli 1963 gemäss Publikation im Amtsblatt Nr. 25 vom 21. Juni 1963. Innert nützlicher Frist sind 11 Einsprachen erhoben worden und zwar von folgenden Eigentümern:

- 1. Herrn J. Luchsinger, Herrenweg 34, Solothurn
- 2. Herrn Dr. Max Grössly, namens Frau Alice von Moos, Seeburg bei Luzern.

3. Herrn Dr. René Monteil, Säilirain 22, Solothurn
4. Frl. M. Misteli und Frau Rich-Misteli, Steinbruggstr. 6, Solothurn
5. Herrn Louis Scherer, für sich und im Namen von Frau L. Scherer-Maire und Frl. B. Scherer, Solothurn
6. Herrn Heinz Fritz, im Auftrage von Frau O. Fritz-Zetter, Solothurn
7. Herrn Otto Sperisen, Verenaweg 23, Solothurn
8. Herrn H. Sesseli, namens der Bifang-Immobilien AG, Olten
9. Herrn Dr. Max Reber, namens der Geschwister G. und A. Tschäppät, Bätterkinden
10. Herrn Paul Läderach, Ostermundigen
11. Frau R. Weber-Brudermann, Solothurn.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15. Mai 1964 die Einsprache Nr. 1 gutgeheissen, dagegen die Einsprachen 2 und 3 abgewiesen. Alle übrigen Einsprachen 4 - 11 wurden teilweise gutgeheissen. Gleichzeitig genehmigte er den speziellen Bebauungsplan mit den entsprechenden speziellen Bauvorschriften. Mit dieser Entscheidung konnten sich fünf der ursprünglichen Einsprecher nicht zufrieden geben, weshalb sie gegen die in der Einsprache abgelehnten Punkte an die Gemeindeversammlung rekurrirten. Es sind dies:

4. Frl. Marie Misteli und Frau Rich-Misteli, Solothurn
5. Herrn Louis Scherer, Solothurn, für sich und im Namen von Frau L. Scherer-Maire und Frl. B. Scherer
6. Herrn Heinz Fritz, im Auftrage von Frau O. Fritz-Zetter, Solothurn
9. Herrn Dr. Max Reber, namens der Geschwister G. und A. Schäppät, Bätterkinden
10. Herrn Paul Läderach, Ostermundigen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 25. Juni 1964 hierzu Stellung bezogen und zuhanden der Gemeindeversammlung folgende Anträge gestellt:

1. Die Einsprachen 4 und 5 sind gutzuheissen, d.h. die Einsprache 4 nur im Sinne der Einsprache 5 und im übrigen abzuweisen.
2. Die Einsprachen 6, 9 und 10 sind vollumfänglich abzuweisen.

An der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Solothurn vom 30. Juni 1964 wurden die gegen den speziellen Bebauungsplan "Fegetz - östliche Steingrube" eingereichten Einsprachen gemäss den Anträgen

des Gemeinderates gutgeheissen, resp. abgewiesen und der Plan mit den dazugehörenden speziellen Bauvorschriften genehmigt. Vom Beschwerderecht an den Regierungsrat wurde nicht Gebrauch gemacht, so dass der Plan genehmigt werden kann.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Materiell sind keine Bemerkungen anzubringen.

Es wird

beschlossen:

Dem speziellen Bebauungsplan "Fegetz-östliche Steingrube" mit den dazugehörenden Bauvorschriften der Stadt Solothurn wird die Genehmigung erteilt.

Genehmigungsgebühr: Fr. 24.--

Publikationskosten: Fr. 14.--

Total Fr. 38.-- (Staatskanzlei Nr. 671)  
===== (Im Kontokorrent mit der Gemeinde Solothurn zu verrechnen).

Der Staatsschreiber:



Bau-Departement (4)  
Kant. Hochbauamt (2)  
Kant. Tiefbauamt (2)  
Jur. Sekretär des Bau-Departementes (2)  
Kant. Planungsstelle (2), mit Akten, 1 gen. Plan mit Bauvorschriften  
Kreisbauamt I, Solothurn, mit 1 gen. Plan und Bauvorschriften  
Kant. Finanzverwaltung (2)  
Ammannamt der Einwohnergemeinde Solothurn  
Bauverwaltung der Einwohnergemeinde Solothurn, mit 1 gen. Plan und  
Bauvorschriften  
Amtsblatt (Publikation des Dispositivs)





Spezielle Bauvorschriften für den Speziellen Bebauungsplan Fegetz - Oestliche Steingrube vom ~~25.~~ Juni 1964.

30. (Definitive Genehmigung)  
(d. d. Gem.-Vers.)

1. Geschosszahl:

Die Gebäude dürfen mit Einschluss des Erdgeschosses höchstens 2 Geschosse aufweisen. Ausserdem können bei Gebäuden mit Ziegeldächern im Dachgeschoss Räume ausgebaut werden, wenn dies unter Einhaltung der Vorschriften über Dachausbauten (siehe Punkt 3) möglich ist.

2. Ziegeldächer:

Die Ziegeldächer sind in Form von Satteldächern oder Walmdächern zu erstellen, wobei die Dachneigung zwischen  $25^{\circ}$  und  $45^{\circ}$  alter Teilung liegen muss.

Es dürfen nur dunkelengobierte Ziegel verwendet werden.

Allfällige Kniewände dürfen höchstens 30 cm hoch sein.

3. Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepplukarnen oder kleinen Giebeln gestattet.

Die Länge der Dachaufbauten darf gesamthaft höchstens  $2/5$  der betreffenden Gebäudebreite betragen.

Bei Schleppdächern muss das Dach mindestens 40 cm unterhalb der First angesetzt werden.

Die Sirnseite von Dachaufbauten ist gegenüber der Fassadenfläche im darunterliegenden Geschoss um mindestens 10 cm zurückzusetzen.

Die Summe der Stirnseiten der Dachaufbauten darf nicht mehr als  $1/7$  der im Aufriss gemessenen Dachfläche betragen, wobei die giebelseitigen Dachvorsprünge nicht mitgerechnet werden.

Die Traufhöhe der Dachaufbauten darf die Höhe von 2.20 m ab Dachgeschossboden nicht überschreiten.

#### 4. Flachdächer:

Bei Flachdächern sind keine Attikageschosse gestattet. Dachaufbauten für technische Funktionen sind zugelassen, sofern diese unauffällig und in architektonisch einwandfreier Form gelöst sind.

Flachdächer können als Terrassen gestaltet werden.

Am Abhang ist im Teilstück A "Oestliche Steingrube" bei Flachdachbauten die Erstellung eines ausgebauten Untergeschosses auf der Talseite gestattet. Die Bruttofläche des ausgebauten Untergeschosses darf inklusive Mauern höchstens die Hälfte der Bruttofläche eines Vollgeschosses betragen, wobei offene Gebäudeteile nicht mitgerechnet werden. Dabei darf Oberkant Erdgeschossboden auf der Talseite höchstens 2.70 m und auf der Hangseite höchstens 1.00 m über dem gewachsenen oder über dem neuen Terrain liegen. Die Wände von Wohn- und Arbeitsräumen müssen dabei vollständig über Terrain liegen und die Böden nach Vorschrift des Baureglementes isoliert sein.

#### 5. Untergeschosse:

Untergeschosse, deren Deckenoberkanten mehr als 1.50 m über das gewachsene oder über das neue Terrain hinausragen, gelten als Vollgeschosse mit Ausnahme der Regelung unter Punkt 4.

Bei nicht horizontalem Terrain darf die ausgemittelte Höhe nicht mehr als 1.50 m betragen.

Bei grossflächigen Arealen können begründete Korrekturen des gewachsenen Terrains als Ausnahme zugelassen werden. Ueber die Zulässigkeit entscheidet die Baukommission.

6. Ausnutzungsziffer:

Die Ausnutzungsziffer darf die Zahl von 0.35 nicht übersteigen.

Für ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilien-Reihenhäuser und für eingeschossige Teppichsiedlungen mit Einfamilienhäusern kann jedoch die Baubehörde die höchstzulässige Ausnutzungsziffer von 0.35 unter den folgenden Bedingungen auf 0.40 erhöhen:

- a) die Bebauung muss nach einem architektonisch, ortsbaulich und hygienisch guten Gesamtplan erstellt werden,
- b) die Ausführung der Bebauung muss gleichzeitig oder mindestens gruppenweise in Etappen erfolgen,
- c) der Gesamtplan muss sich über ein Areal von mindestens 5000 m<sup>2</sup> erstrecken,
- d) die Verwirklichung des Gesamtplanes muss durch Begründung von Dienstbarkeiten auf den zu überbauenden Grundstücken zu Gunsten der Einwohnergemeinde sichergestellt werden.

Auf dem im speziellen Bebauungsplan speziell gekennzeichneten Gebiet kann die Baubehörde für die Erstellung eines Restaurants mit Saal eine dem Mass des öffentlichen Interesses an einer solchen Anlage entsprechende Erhöhung der Ausnutzungsziffer gestatten, wenn sich diese Bebauung in den Rahmen des gesamten Quartiers einfügt.

Die Ausnutzungsziffer wird wie folgt berechnet:  
Summe der Bruttoflächen sämtlicher Geschosse über Terrain geteilt durch Grundstückfläche exklusive Strassen- und Trottoirfläche.

Als Brutto-Geschossfläche werden alle Vollgeschosse, die ausgebauten Dachgeschosse, die ausgebauten Untergeschosse sowie die Untergeschosse, die mehr als 1.50 m über das gewachsene oder über das neue Terrain hinausragen, gerechnet, und zwar inklusive Mauern. Offene Bauteile werden bei der Berechnung der Bruttofläche nur zur Hälfte mitgerechnet.

Durch Parzellierungen dürfen die Vorschriften über die Ausnutzungsziffern nicht umgangen werden.

Verändert eine nachträgliche Parzellierung die Ausnutzungsziffer, so ist diese für die abgetrennte Parzelle entsprechend anzupassen. In diesem Falle hat der Eigentümer vor der Parzellierung für die Anmeldung der berechtigten Ausnutzungsziffern im Grundbuch durch die Baubehörde zu sorgen.

#### 7. Aesthetische Eingliederung:

Die Baubehörde kann Baugesuche, die sich in ihrer Fassadengestaltung, Dachform oder Dachneigung der umgebenden Bebauung nicht einordnen und auf diese nicht Rücksicht nehmen, auch dann zurückweisen, wenn sie die Bestimmungen der Ziffern 2, 3 und 4 erfüllen. Sie kann in diesem Falle weitere Vorschriften über Fassaden- und Dachgestaltung aufstellen.

Die Baubehörde muss auf Voranfrage hin ihren Standpunkt betreffend der äusseren Gestaltung, welchen sie im Baubewilligungsverfahren einnehmen wird, verbindlich bekanntgeben.

#### 8. Farbgebung:

Die Farben der Häuser müssen unauffällig sein. Die Farbmuster sind dem städtischen Hochbauamt vorzulegen.

9. Einfriedigungen:

Längs den gleichen Strassen sind Einfriedigungen einheitlich auszuführen. Einfache Holzzäune und Lebhecken mit dazwischengespanntem Drahtgeflecht werden vorgezogen. Sie dürfen die Sicherheit des Verkehrs, insbesondere bei Strasseneinmündungen, nicht beeinträchtigen.

10. Werkstattbetriebe:

Werkstattbetriebe sind nicht gestattet.

11. Parkierung:

Die Grundeigentümer sind verpflichtet, bei Neubauten Abstell- und Verkehrsflächen für die Besucher und Benützer ihrer Liegenschaft auf privatem Grund zu erstellen.

Die Baubehörde schreibt in jedem Falle die Anzahl Abstellplätze gemäss den üblichen Normen vor.

Die Parkgelegenheiten können im Freien, unter Vordach, oder in geschlossenen Räumen erstellt werden.

12. Garagen:

Garagebauten müssen eine gute architektonische Durchbildung und gegenseitige Abstimmung zum Hauptbau aufweisen. Provisorien, Blechgaragen, demontable Garagen und dergleichen sind nicht gestattet. Garagen sind so anzulegen, dass das Fahrzeug davor Platz hat ohne das Trottoir oder die Fahrbahn in Anspruch zu nehmen. Die Länge dieses Platzes hat mindestens der Garagetiefe zu entsprechen.

13. Ausfahrten:

Ausfahrten dürfen den Verkehr weder behindern noch gefährden. Die Aussicht darf weder durch Pflanzen, Mauern, Einfriedigungen, noch durch andere Anlagen behindert werden.

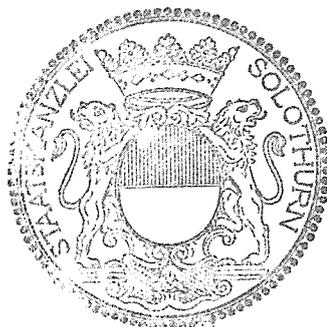
Auffahrtsrampen dürfen höchstens 15 % Steigung aufweisen. Der Anschluss an die öffentliche Strasse darf im Maximum mit einer Rampensteigung von 4 % erfolgen. Der Tangenten-Schnittpunkt hat von der öffentlichen Strassengrenze im Minimum einen Abstand von 3,0 m aufzuweisen.

25.6.1964.

Vom Regierungsrat durch heutigen  
Beschluss Nr. 4275 genehmigt.

Solothurn, den 4. Sept 1964

Der Staatsschreiber:



*H. Schmid.*