

A+P

Architektur und Planung

KUTGEBEREN

GESTALTUNGSPLAN SCHMELZIHOF

MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Balsthal, 21. März 1990
rev. 9. September 1991

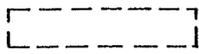
.....

Architektur und Planung

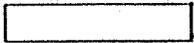
LEGENDE



Geltungsbereich



Baubereiche. Hochbauten dürfen nur innerhalb dieser Bereiche erstellt werden.



Geschoss Niveau 1



Geschoss Niveau 2

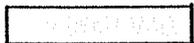


Geschoss Niveau 3



Geschoss Niveau 4 Attikageschoss

Die Geschosszahlen sind verbindlich. Art und Anordnung der Baukörper sind sinngemäss zu beachten. Ebenfalls sinngemäss sind die Ansichten im Plan zu beachten.



Verkehrswege / Parkplätze



Fusswege



Bäume. Als Minimalbepflanzung verbindlich.

.....
Architektur und Planung

Art. 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Gewerbeüberbauung von hoher Siedlungsqualität.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnete Gebiet.

Art. 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Bauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Balsthal und die einschlägigen Kantonalen Bauvorschriften.

Art. 4 Nutzung

Das vom Plan erfasste Gebiet liegt in der Gewerbezone. Zulässig sind landsparende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Nicht zulässig sind Betriebe, die vorwiegend Waren und Güter lagern oder verteilen und bei denen die Lagerfläche gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegt.

Attikageschosse dürfen zu Wohnzwecken für betriebs-eigene Bedürfnisse genutzt werden.

Art. 5 Ausnützung

Die maximale Ausnützung ist nicht begrenzt. Sie ergibt sich aus den maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschosszahlen.

.....
Architektur und Planung

Art. 6 Massvorschriften

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, zusätzlich der im Plan eingetragenen Gebäudemassen und den zulässigen Geschosshöhen. Diese dürfen nicht überschritten werden. Eine Überschreitung ist zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch nachbarnachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan dadurch nicht verändert wird.

Art. 7 Kleinbauten

Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

Art. 8 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt.

Art. 9 Architektur

Die neuen Gebäude sollen in neuzeitlicher Art, als städtebauliche Einheit ausgebildet werden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen.

Die Zwischenbauten sollen so leicht und transparent wie möglich sein und optisch abgetrennt werden.

Art. 10 Die Fahrverkehrserschliessung ist ab Bahnhofplatz Klus nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Es muss auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Eingangsbereiche zu den Erdgeschossen geachtet werden. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte müssen vermieden werden.

Die Fusswegverbindungen ergeben sich aus dem Gestaltungsplan.

Art. 11 Abstellplätze

Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchungsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach Art. 42 des Kantonalen Baureglementes. Es dürfen nur die Besucherparkplätze sowie die über den Pflichtbedarf hinaus vorgesehenen Parkplätze oberirdisch erstellt werden.

Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

Art. 12 Kehrlichtbeseitigung

Die Kehrlichtbeseitigung hat zentral zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Containerübergabe einzurichten. Die Abstellplätze dürfen das Umgebungsbild nicht beeinträchtigen.

Art. 13 Bestehender Baumbestand

Der bestehende Baumbestand muss erhalten bleiben.

Art. 14 Umgebungsgestaltung

Die im Gestaltungsplan bezeichneten Grünflächen sind mit einheimischen Pflanzen und Sträuchern zu versehen. Die endgültige Gestaltung wird im Baugesuchungsverfahren festgelegt.

Art. 15 Antennen

Ein Anschluss hat an die Gemeinschaftsanlage der Fernsehgenossenschaft Balsthal-Klus zu erfolgen. Für das Erstellen von Funkantennen, Parabolantennen etc. ist ein ordentliches Baugesuch bei der Baubehörde einzureichen. Ferner muss auch dazu das Einverständnis der Nachbarn vorliegen. Weiter darf dadurch keine Beeinträchtigung des Gesamtbildes und der Gestaltung entstehen.

Art. 16 Wärme- und Lärmschutz

Die Empfehlung SIA 180, Ausgabe 1988, "Wärmeschutz im Hochbau" und die Lärmschutzverordnung sind bei der Planung und Ausführung der im Gestaltungsplan vorgesehenen Bauten zu berücksichtigen.

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 (LSV) zugeteilt. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen zu ergreifen.

Art. 17 Schmelzihof

Der Schmelzihof ist nach den Richtlinien des Kantonalen Denkmalpflegers zu restaurieren und zu erhalten. Die Restaurierung der Gebäudehülle muss den ursprünglichen Charakter des Gebäudes erhalten. Die Tragkonstruktion und der grosse Saal im Erdgeschoss sind bei der Sanierung der Innenräume grundsätzlich zu erhalten.

Die Materialwahl und Farbgebung müssen frühzeitig der Ortsbildkommission unterbreitet werden. Der nachträglich erstellte südöstliche Anbau kann weggelassen werden.

Art. 18 Ausnahmen

Sollte die Umfahrung des Städtchens Klus gemäss Umfahrvариante OeBB ausgeführt werden, so erfolgt die Erschliessung der Parzelle Gb-Nr. 1445 und 2909 über die Solothurnerstrasse resp. den Naglersmattweg. Die Parkierung erfolgt dann ebenfalls über die Solothurnerstrasse.

Die Beilage zum Gestaltungsplan "Erschliessungsmöglichkeiten bei Umfahrvариante OeBB" ist als Richtplan integrierender Bestandteil dieser Variante.

Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan kann die Baukommission im Baugesuchsverfahren bewilligen, wenn dadurch die Uebergangsidee nicht verändert wird und keine übergeordneten, zwingenden Vorschriften verletzt werden.

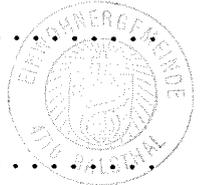
.....
Architektur und Planung

Art. 19 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften
treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in
Kraft.

Oeffentliche Auflage vom 31.10.91..... bis 29.11.91.....

Genehmigt vom Gemeinderat am: 18. Dez. 1991.....



Der Ammann: *[Signature]* Der Gemeindegemeinschafter: *L. Walder*

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 242.. vom 27. Jan. 1992.....

Der Staatsschreiber: *Dr. K. Fuchs*.....

