

Kanton Solothurn

EINWOHNERGEMEINDE BALSTHAL

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan Sagibach

Zweck

- § 1
- ¹Der Gestaltungsplan Sagibach bezweckt eine architektonisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Ueberbauung und Gestaltung des Quartiers.
 - ²Dem Gestaltungsplanverfahren muss die Umzonung des im Planperimeter gelegenen Gebietes aus den Zonen W2A, W3 und I teils in die Kernzone teils in die Gewerbezone vorausgehen.
 - ³Die Erschliessung der im Planperimeter gelegenen Gebiete erfolgt gemäss Erschliessungsplan, welcher einen integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplanes bildet.
 - ⁴Ein unterirdisches Kernzonenparkhaus an der Kornhausgasse wird planerisch sichergestellt.

Geltungsbereich

- § 2
- ¹Der Gestaltungsplan Sagibach gilt für das im Gestaltungsplan speziell bezeichnete Gebiet.
 - ²Der Erschliessungsplan gilt für das im entsprechenden Plan speziell bezeichnete Gebiet.
 - ³Der Erschliessungsplan ist ein integrierender Bestandteil des Gestaltungsplanes.

Stellung zur Bauordnung

- § 3
- ¹Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und die Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Balsthal und das einschlägige kantonale Recht.
 - ²Das Ausmass der Ueberbauungen wird im Bereich der Grundstücke GB-Nr. 1509, 1517, 1518 und 1519 verbindlich festgelegt.

Nutzung

- § 4 ¹In dem vom Plan erfassten Gebiet sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Ferner kann ein unterirdisches Parkhaus erstellt werden.

Durchmischung von Nutzungen

- § 5 ¹Auf den Grundstücken GB-Nr. 1509, 1517, 1518 und 1519 gilt ein minimaler Wohnflächenanteil von 2/10 und ein maximaler Verkaufsflächenanteil von 2/10 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche.

Ausnützung

- § 6 ¹Wird im Plan das Ausmass der Ueberbauung nicht verbindlich festgelegt, so gilt die Ausnützungsziffer 0,60 bzw. 0,70, wenn 2/3 der Abstellplätze für Motorfahrzeuge bzw. 0,80, wenn alle Abstellplätze in unterirdischen Einstellhallen untergebracht werden können.
- ²Die zulässige Ausnützung bei GB-Nr. 1509, 1517, 1518, und 1519 beträgt gesamthaft 1,10.

Massvorschriften

- § 7 ¹Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und den zulässigen Geschosshöhen. Eine Unterschreitung ist - soweit im Plan nicht ausgeschlossen - zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan dadurch nicht in den Grundzügen verändert wird.

Grenz- und Gebäudeabstände

- § 8 ¹Grenz- und Gebäudeabstände für GB-Nr. 1509, 1517, 1518 und 1519 sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkten dringlichen Rechte.

Erschliessung

- § 9 ¹Die Erschliessung für Fahrzeuge und Fussgänger ist nur im Bereich der im Erschliessungs- und Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.
- ²Die Erschliessungsanlagen sind behindertengerecht auszugestalten, architektonische Hemmnisse für Behinderte sind zu vermeiden.
- ³Die im Plan dargestellten Fusswege und die anderen dem Fussgänger dienenden Anlagen sind plangerecht zu erstellen. Die betroffenen Grundeigentümer haben das Areal sofern es im Plan als öffentlich bezeichnet wird, gegen vollständige Entschädigung der Öffentlichkeit abzutreten oder darauf ein entsprechendes unbeschränktes Fusswegrecht einzuräumen.
- ⁴Die aus dem Erschliessungsplan ersichtlichen Erschliessungsanlagen sind grundbuchlich durch entsprechende Dienstbarkeiten sicherzustellen, insbesondere die Zufahrten und Wegfahrten zum Kernzonenparkhaus.

Kernzonenparkhaus Kornhausgasse

- § 10 ¹Innerhalb der unterirdischen Baulinien bzw. der im Gestaltungsplan dargestellten Parkhausbaulinien wird ein unterirdisches Kernzonenparkhaus errichtet. Die Koordination der Bauvorhaben **Kernzonenparkhaus** und **Privatbauten auf GB-Nr. 1509, 1517, 1518 und 1519**, legen die Einwohnergemeinde und die jeweiligen Grundeigentümer vertraglich fest. Die Projekte dürfen sich gegenseitig nicht behindern.
- ²Die Ein- und Ausfahrt des Kernzonenparkhauses erfolgt ausschliesslich über den Byfangweg gemäss Erschliessungsplan.
- ³Das erste Untergeschoss wird ausschliesslich privat genutzt und dient vorab den Gasthof- und Hotelbetrieben auf den Grundstücken Grundbuch Balsthal Nr. 1959, 1124, 1526. Den Grundstücken im Bereiche des Gestaltungsplanes Sagibach ist eine ausreichende Anzahl grundbuchlich gesicherte Parkplätze in den Untergeschossen zuzuweisen. Wird Stockwerkeigentum begründet ist den jeweiligen Stockwerkeigentumseinheiten eine ausreichende Anzahl von grundbuchlich gesicherten Autoabstellplätzen in den Untergeschossen zuzuweisen. Bei Veräusserung eines einzelnen Gasthof-

oder Hotelbetriebes auf den Grundstücken Balsthal Nr. 1959, 1124 und 1526 hat der Verkäufer dem Erwerber eine ausreichende Anzahl von Autoabstellplätzen zur Verfügung zu stellen.

⁴Die Einfahrt in das 1. Untergeschoss führt über die Grundstücke GB-Nr. 1959, 1124, über den Augstbach sowie über GB-Nr. 1509 und 1517. Der Ausweis über ein entsprechendes Zufahrtsrecht ist Bestandteil des Baugesuches. Die entsprechenden Dienstbarkeiten sind grundbuchlich zu sichern.

⁵Allfällige Erschliessungsbeiträge für die Ein- und Ausfahrt gemäss Plan werden den dadurch unterirdisch erschlossenen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und nicht den anstossenden Grundstücken belastet. Die Teuerung auf den Baukosten ist beim Einkauf abzugelten.

Abstellplätze für Mopeds und Fahrräder

§ 11 ¹Für Mopeds und Fahrräder müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste unter- und oberirdische Abstellflächen sichergestellt werden.

Abfallbeseitigung

§ 12 ¹Die Kehrichtbeseitigung hat zentral zu erfolgen. Es sind ausreichende unterirdische Flächen für Kehrichtcontainer vorzusehen. Es sind Flächen für die Bereitstellung der Container vor der Abfuhr oberirdisch auszuscheiden. Ebenfalls sind ausreichende Flächen für die Kompostierung vorzusehen. Diese Entsorgungsanlagen sind der Umgebung anzupassen.

Baumbestände

§ 13 ¹Geschützte Baumbestände sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben oder als Baumgruppen in ähnlicher Form wieder hergestellt werden.

²Wo im Plan Bäume richtplanmässig festgesetzt sind, werden die Pflanzabstände definitiv im Baugesuchungsverfahren festgelegt.

³Es sind hochstämmige einheimische Bäume zu verwenden.

Grünflächen

- § 14 ¹Die im Plan beschriebenen Grünflächen sind mit einheimischen Pflanzen und Sträuchern zu versehen. Die endgültige Gestaltung wird im Baugesuchsverfahren mit einem Umgebungsplan festgelegt, vorbehältlich der Linienführung der Strasseneinmündung Falkensteinerstrasse-Bahnhofstrasse.

Antennen

- § 15 ¹Für das Erstellen von Funkantennen, Parabolantennen etc. ist ein ordentliches Baugesuch bei der Baukommission der Einwohnergemeinde einzureichen.
- ²Ferner muss auch dazu das Einverständnis der Nachbarn vorliegen. Weiter darf dadurch keine Beeinträchtigung des Gesamtbildes und der Gestaltung entstehen.

Wärmeschutz

- § 16 ¹Im einzelnen gelten als Richtlinien die entsprechenden Normen und Empfehlung des SIA.

Lärmschutz

- § 17 ¹Das Gebiet des Planes wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 zugewiesen. Im Baugesuchsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.
- ²Am Rand der Kern- und Gewerbezone wird in der Industriezone ein Immissionsabstand von 10 Metern ausgeschieden. Innerhalb des Immissionsabstandes darf nicht gebaut werden.

Ausnahmen

- § 18 ¹Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von den Sonderbauvorschriften zulassen oder

verlangen, wenn das Konzept der Ueberbauung und Erschliessung erhalten bleibt, keine zwingende kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Anmerkung im Grundbuch

§ 19 ¹Dieser Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften ist bei den entsprechenden Grundbuchnummern 1509, 1517, 1518 und 1519 wie folgt anzumerken:

Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften.

Inkrafttreten

§ 20 ¹Der Gestaltungsplan Sagibach mit dem integrierten Erschliessungsplan sowie die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Vor Inkrafttreten oder gleichzeitig hat der Teilzonenplan betreffend Umzonung in die Kernzone in Rechtskraft zu erwachsen.

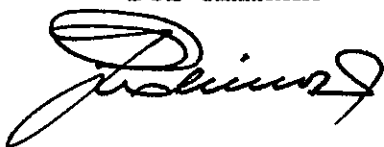
Auflagebestätigung

§ 21 ¹Oeffentliche Planaufgabe vom 9. Jan. 1992 bis 7. Feb. 1992

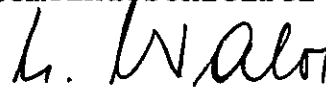
Genehmigungsvermerk

§ 22 ¹Beschlossen durch den Gemeinderat der Einwohnergemeinde Balsthal am -3. Juni 1992

Der Ammann

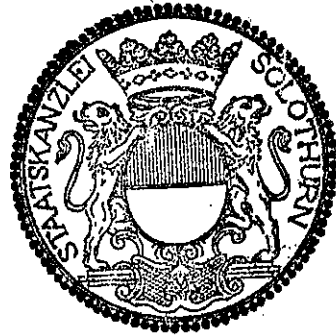


Der Gemeindeschreiber



5. November 1991/sonb3/0130Z006/107

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. **2908** genehmigt.
Solothurn, den **8. SEPT. 1992**
Der Staatsschreiber:



Dr. K. Fehrschneider