

# Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan

Gestützt auf den Paragraphen 14 und die Paragraphen 44 - 47 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 1. Juli 1992 (PBG) erlässt die Einwohnergemeinde Balsthal die mit dem Gestaltungsplan "Hashof" verbundenen Sonderbauvorschriften:

## Allgemeine Vorschriften

Gestaltungsplan	§ 1 Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut in die Landschaft eingepassten Überbauung in verdichteter Bauweise. Er regelt die Erschliessung und Parkierung für die innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschiedenen Parzellen.
Geltungsbereich	§ 2 Der Geltungsbereich wird im Plan durch eine gestrichelte Linie dargestellt. Er umfasst einen Teilbereich mit überbauten, und einen Teilbereich mit unüberbauten Grundstücken.
Richtplan	§ 3 Als Ergänzung zum Gestaltungsplan sind im Richtplan die Anordnung und Gestaltung der Baukörper richtungsweisend dargestellt. Diese sind als Grundidee bei der Überbauung der unüberbauten Grundstücke zu berücksichtigen.
Etappierung	§ 4 Die Überbauung der unüberbauten Grundstücke kann in verschiedenen Bauetappen realisiert werden. Die im Richtplan dargestellten Linien zeigen eine mögliche Neuparzellierung.

## Erschliessung und Lärmschutz gesamter Bereich

Erschliessung	§ 5 Die öffentliche Erschliessung hat gemäss Gestaltungsplan vom Hasenweg her zu erfolgen. Wegweisend für die Linienführung und die Fahrbahngeometrie ist der Gestaltungsplan. Die Strasse ist als Wohnstrasse mit örtlichen Einengungen (horizontale Versätze) zu gestalten. Zwischen dem Hasenweg und der Höngerstrasse ist der im Plan dargestellte, öffentliche Gehweg sicherzustellen.
Erschliessungsbedingter Garageersatz	§ 6 Als Ersatz für die bestehenden Garagen der Parzellen 1869 (Garage Nr. 5) und 2052 (Garage Nr. 7) ist an der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle oder an einem alternativen Standort ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Der definitive Standort wird im Baugesuchverfahren vor dem Bau der Erschliessungsstrasse festgelegt.
Lärmschutz	§ 7 Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe II zugeteilt.

## Zonenvorschriften für den Teilbereich der überbauten Parzellen GB Nr. 1869, 1541, 2024, 2052, und 2053

Zonenvorschriften	§ 8 Für die bereits überbauten Parzellen gelten weiterhin die Zonenvorschriften für die Wohnzone W2C gemäss Zonenreglement.
-------------------	--

## Sonderbauvorschriften für den Teilbereich der unüberbauten Parzellen GB Nr. 2748, 3181, 3210

Nutzung	§ 9 Es sind Einfamilien-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser in verdichteter Bauweise zugelassen.  Zusätzlich können kleinere Dienstleistungsbetriebe (Arztpraxis, Architekturbüro, Versicherungsvertretung, etc.), welche die örtlichen Verhältnisse nicht stören und sich gut in die Überbauung integrieren, bewilligt werden.
Ausnutzungsziffer	§ 10 Die maximale Ausnutzung wird durch die ausgeschiedenen Baubereiche und Geschosshöhen festgelegt. Über den ganzen Gestaltungsplanperimeter berechnet, beträgt die maximale AZ = 0.34.
Wohnbauten	§ 11 Die Wohnbauten sind innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Baubereiche zu erstellen. Für vorspringende Teile gilt Paragraph 48 KBV.
Parkierungsanlagen	§ 12 Die Parkplätze und Garagen sind innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Baubereiche zu erstellen. Dort wo der Abstand vom Garagetor zum Strassenareal nicht mindestens 6.0 m beträgt, sind nur Parkplätze oder offene Unterstände erlaubt. Die Anzahl wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.  Die Abstellplätze für Mopeds und Velos sind innerhalb der im Gestaltungsplan vorgesehenen Bereiche zu erstellen.
Kleinbauten	§ 13 Kleinbauten bis 20 m <sup>2</sup> pro Einheit, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, können als eingeschossige An- und Nebenbauten, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen, ausserhalb der festgelegten Baubereiche erstellt werden. Vorbehalten bleibt § 13a.

Steilböschung

Gebäudehöhen	§ 13a Die Bereiche G2 und H2 gemäss behördenverbindlichem Richtprojekt sind von jeglicher baulicher Nutzung freizuhalten. Sie sind als naturnaher Lebensraum zu erhalten. Geländeänderungen und andere Massnahmen, die den Charakter und biologischen Inhalt des naturnahen Lebensraumes nachteilig verändern, sind nicht gestattet.
Grenz- und Gebäudeabstände	§ 14 Das maximale Ausmass ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Gebäudeschnitten.  § 15 Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach Paragraph 22 KBV.  Bei Unterschreitung des gesetzlich festgelegten Mindestgebäudeabstandes sind die Weisungen der solothurnischen Gebäudeversicherung zu berücksichtigen.
Gestaltung	§ 16 Die gesamte Überbauung soll in der Form- und Farbgestaltung als architektonische Einheit erscheinen.  Die Dächer sind in naturrotem Zielmaterial einzudecken.
Dachform, Firstrichtung, Dachaufbauten und -einschnitte	§ 17 Es sind nur Dächer mit einer Neigung von 30 - 35° zugelassen. Die Firstrichtung ergibt sich aus dem Richtplan.  Als Dachaufbauten sind nur Schleppgauben zugelassen.
Umgebungsgestaltung	§ 18 Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat mindestens folgende Angaben zu enthalten: <ul style="list-style-type: none"><li>- Terraingestaltung (Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Mauern etc.). Das gestaltete Terrain hat natürlich zu wirken. Die alten und neuen Terrainkoten sind anzugeben.</li><li>- Gestaltung der Grünbereiche.</li><li>- Gestaltung der Fusswege, Hauszugänge, Parkplätze, Container- und Kompostierplätze.</li><li>- Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern.</li></ul> Die Umgebungsgestaltung ist sinngemäss zum Richtprojekt im Gestaltungsplan vorzunehmen.
Kehrichtbeseitigung	§ 19 Die Kehrichtbeseitigung hat von den 3 zentralen, im Gestaltungsplan bezeichneten Containerplätzen zu erfolgen. Für die gesamte Überbauung sind Kompostieranlagen vorzusehen. Die Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

## Schlussbestimmungen

Stellung zur Bauordnung	§ 20 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und die Zonenvorschriften der Gemeinde sowie die einschlägigen, kantonalen Bauvorschriften.
Ausnahmen	§ 21 Die Baukommission kann Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen dieser Sonderbauvorschriften zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt. Dabei dürfen keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und die achtenswerten, nachbarlichen Interessen müssen gewahrt bleiben.
Verfahren	§ 22 Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften unterliegt dem Verfahren nach Paragraph 15 ff des PBG. Sie treten nach Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

OEFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM 16. JUNI 1994 BIS 15. JULI 1994

BESCHLOSSEN VOM EINWOHNERGEMEINDERAT BALSTHAL  
BALSTHAL, 29. MÄRZ 1995

DER GEMEINDEPRÄSIDENT : DER GEMEINDESCHREIBER :

*[Handwritten Signature]*



*[Handwritten Signature]*

GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS SOLOTHURN  
GEMÄSS RRB NR. 2280 VOM 5. SEPTEMBER 1995

DER STAATSSCHREIBER :

*[Handwritten Signature]*

