

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan Holderweg / Rütistrasse

Gestützt auf die Paragraphen §14 und §44 - 47 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 1. Juli 1997 (PBG) erlässt die Einwohnergemeinde Balsthal folgende mit dem Gestaltungsplan 'Holderweg / Rütistrasse' verbundenen Sonderbauvorschriften:

Allgemeine Vorschriften

- Zweck** § 1 Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebettete Überbauung von hoher Wohnqualität. Der Gestaltungsplan regelt zudem die Erschliessung der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Fläche.
- Geltungsbereich** § 2 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine gestrichelte schwarze Linie gekennzeichnete Gebiet.
- Stellung zur Bauordnung** § 3 Soweit die Sonderbauvorschriften für den Gestaltungsplan 'Holderweg / Rütistrasse' nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Balsthal sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- Sonderbauvorschriften**
- Nutzung** § 4 Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist in die Wohnzone W2a eingezont. Zugelassen sind Ein- und Doppelfamilienhäuser.
- Wohnbauten** § 5 Die Wohnbauten sind innerhalb der auf dem Gestaltungsplan bezeichneten Baubereiche zu erstellen. Die Baubereiche werden durch eine rot strich - punktierte Baulinie festgelegt.
- Ausnützung** § 6 Die Ausnützung ergibt sich aus der Bau- und Zonenverordnung der Einwohnergemeinde Balsthal.
- Erdgeschoss** § 7 Die Erdgeschosskoten müssen, bezogen auf das gewachsene Terrain, mindestens +0.50m betragen und dürfen maximal +1.00m betragen.
- Dachform** § 8 Für Hauptbauten werden keine Flachdächer zugelassen. Zugelassen sind nur Dachformen nach §39 Abs. 1 der Bau- und Zonenverordnung der Einwohnergemeinde Balsthal.
- Grenz- und Gebäudeabstand** § 9 Die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber den Nachbargrundstücken sind gemäss Art. 22 und Anhang II KBV einzuhalten. Im Gestaltungsplanbereich gelten die Vorschriften der kantonalen Bauverordnung.
- Erschliessung** § 10 Die Fahrverkehrrerschliessung vom Holderweg ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichnete öffentliche Erschliessungsstrasse zulässig. Entlang der Rütistrasse erfolgt die Fahrverkehrrerschliessung direkt ab der Rütistrasse.
- Die Erschliessungsstrasse ist auf 4.50m auszubauen und als Spielstrasse zu gestalten. Dadurch kann auf die Schaffung von gemeinsamen Räumen verzichtet werden.

Versickerung

§ 11 Abgesehen vom öffentlichen Strassenareal besteht im Gestaltungsplanbereich die Pflicht, das Meteorwasser flächenmässig zu versickern.

Die Details der Versickerung sind im Baugesuch aufzuzeigen.

Umgebungsgestaltung

§ 12 Die Anordnung der auf dem Plan festgelegten Baumbepflanzungen ist sinngemäss verbindlich. Die genaue Anzahl der Bäume ist im Baugesuchsverfahren festzulegen. Es sind hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Anstelle der Bäume kann eine Hecke, bestehend aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern in einem Abstand von 0.60m zu den geplanten Strassen- und Trottoirlinien gepflanzt werden.

Schlussbestimmungen

Ausnahmen

§ 13 Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Inkrafttreten

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

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Balsthal

Balsthal, 11. Dez. 1998

Der Gemeindepräsident :



Der Gemeindegeschreiber :

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

Gemäss RRB Nr. **400** vom **2 März 1999**



Der Staatschreiber :