

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan "Im Hölzli"

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 "Im Hölzli" verbundenen Sonderbauvorschriften:

Allgemeine Vorschriften

- Zweck** §1 Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung, die Bereitstellung ausreichender Parkierungsmöglichkeiten für die bestehenden Reihenfamilienhäuser sowie die Sicherstellung der notwendigen Schallschutzmassnahmen gegenüber dem Strassenverkehrs-lärm. 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 schwarze, gestrichelte Linie gekennzeichnete Gebiet. Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich mit überbauten und einen Teilbereich mit unüberbauten Grundstücken.
- Stellung zur Bauordnung** §3 Soweit die Sonderbauvorschriften für den Gestaltungsplan "Im Hölzli" nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Balsthal sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Sonderbauvorschriften für den Teilbereich der überbauten Grundstücke GB Nr. 3254-3258 und GB Nr. 3260-3263

- Sonderbauvorschriften** §4 Für die bereits überbauten Grundstücke gilt weiterhin der Gestaltungsplan vom 14. November 1989, RRB Nr. 3600

Sonderbauvorschriften für den unüberbauten Teilbereich

- Nutzung** §5 Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist der Wohnzone W2a zugeteilt. Zugelassen sind Ein- und Doppelfamilienhäuser sowie Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche die örtlichen Verhältnisse nicht stören, sind gestattet.
- Baubereiche** §6 Die Wohnbauten sind innerhalb der auf dem Gestaltungsplan bezeichneten Baufeldern A, B und C zu erstellen.
- Etappierung** §7 Die Überbauung der Baufelder A, B, und C kann in verschiedenen Bauetappen erfolgen.
- Ausnützung** §8 Die max. Ausnützungsziffer der unüberbauten Grundstücke beträgt 0.50.
- Gestaltung** §9 Für Hauptbauten werden keine Flachdächer zugelassen. Zugelassen sind nur Dachformen nach §39 Abs. 1 der Bau- und Zonenverordnung der Einwohnergemeinde Balsthal.
- Grenz- und Gebäudeabstände** §10 Die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber den Nachbargrundstücken sind gemäss Art. 22 und Anhang II KBV einzuhalten.
- Erschliessung** §11 Die Verkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichnete öffentliche Erschliessungsstrasse zulässig.

Die Erschliessungsstrasse ist im Einmündungsbereich in die Hölzlistrasse auf 4.50 m und im folgenden auf 3.50 m auszubauen.

In der Erschliessungsstrasse ist gemäss Plan eine Wasserleitung NW 125 mit einem Hydranten zu verlegen. Die Entwässerung der neuen Baubereiche erfolgt im Mischsystem über die vorhandenen Kanalisationen. Diese müssen für die Überbauung zum Teil verlegt werden.
- Abstellplätze** §12 Für die bestehenden Reihenfamilienhäuser sind die notwendigen Autoabstellplätze im Plan eingetragenen. Diese sind in der Anordnung und Anzahl verbindlich.

Für neue Wohnbauten sind die Parkierungsanlagen auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten. Diese richten sich nach dem Baureglement der Gemeinde und nach der kantonalen Bauverordnung.
- Lärmschutz** §13 Für das Gestaltungsplangebiet gelten bezüglich Lärmschutz die Lärmschutzverordnung (LSV) und die Richtlinien der SIA Norm 181.

Das Baufeld B ist gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan (RRB Nr. 2240 vom 5. Sept. 1995) der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet, die Baufelder A und C der Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Das Baufeld B kann nur einer Überbauung zugeführt werden, wenn vorgängig entlang der Thalstrasse gemäss Gestaltungsplan eine Lärmschutzwand von einer Höhe von 2.50 m in einem Abstand von 0.50 m zur Grundstücksgrenze erstellt wird.

Sind zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten, so sind zusätzlich geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung der Wohnbauten und der Anordnung der lärmempfindlichen Räume zu ergreifen.

Unterhalt und Erneuerungen and der Wandkonstruktion gehen zu Lasten des Bewilligungsempfängers resp. dessen Rechtsnachfolger. Der Staat Solothurn wird ausdrücklich von allen Schadenfolgen, die aus dem Bestand und Betrieb der Lärmschutzmassnahme an Personen oder Sachen entstehen können, entlastet.

Der Bewilligungsempfänger und seine Rechtsnachfolger im Eigentum von GB Balsthal Nr. 686 werden verpflichtet, die im Baulinienabstand befindliche Lärmschutzwand auf erstes Begehren des Staates Solothurn, auf eigene Kosten und ohne Geltendmachung irgendwelcher Entschädigungen, vollumfänglich zu entfernen oder den neuen Verhältnissen anzupassen, sofern dies jemals aus öffentlich-rechtlichen Gründen erforderlich sein sollte.

Umgebungsgestaltung §14 Der Grünstreifen von 0.50m entlang der Lärmschutzwand ist mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

Kehrichtbeseitigung §15 Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Der im Plan eingetragene Container-abstellplatz ist gegen aussen abzuschirmen.

Schlussbestimmungen

Ausnahmen §16 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 §17 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Oeffentliche Planaufgabe vom 17. Juni bis 16. Juli 1999

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Balsthal

Balsthal, 12. August 1999

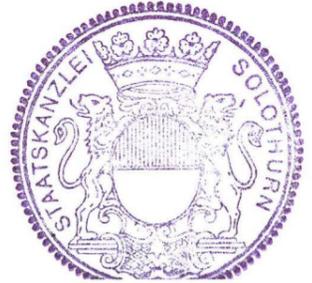
Der Gemeindepräsident :



Der Gemeindeschreiber :

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

Gemäss RRB Nr. **2106** vom **3. Nov. 1999**



Der Staatsschreiber :