66/130

Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Mühlefeld"

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck
Der vorliegende Erschliessungs und Gestaltungsplan bezweckt in Verbindung mit einer Baulandumlegung:
- die Erstellung einer qualitativ guten Wohnüberbauung mit einem verschiedenartigen Wohnungsangebot von Einfamilien- und Doppelhäusern, sowie Eigentums- und Mietwohnungen
- die Regelung der internen Erschliessung
- die Feststellung der Baubereiche
- die gute Einbettung der Überbauung ins Orts- und Quartierbild

§ 2 Geltungsbereich
Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine schwarz gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung
Soweit die Sonderbauvorschriften für den Erschliessungs- und Gestaltungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Balsthal sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Nutzung
Das vom Erschliessungs- und Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist der Wohnzone W2a der Einwohnergemeinde Balsthal zugeordnet.

§ 5 Bebauungsvorschriften

1 Baufeld A
- Die max. Ausnützungsziffer AZ beträgt 0.4
- Es sind Ein- und Doppeleinfamilienhäuser zugelassen.
- Es sind zweigeschossige Bauten zugelassen.
- Die max. Gebäudehöhe beträgt 7.50 m.
- Es sind nur Satteldächer zugelassen (Dachneigung 25-35°)

2 Baufeld B
- Die max. Ausnützungsziffer AZ beträgt 0.4 (inkl. Bereich zwischen Strasse und Baulinie).
- Es sind Ein- und Doppeleinfamilienhäuser zugelassen.
- Es sind zweigeschossige Bauten zugelassen.
- Die max. Gebäudehöhe beträgt 7.50 m.
- Es sind Flachdächer und Satteldächer zugelassen (Dachneigung 25-35°).

3 Baufeld C1
- Die max. Ausnützungsziffer AZ beträgt 0.5
- Es sind Reihen- und Mehrfamilienhäuser zugelassen.
- Es sind dreigeschossige Bauten ohne Attika zugelassen.
- Die max. Gebäudehöhe beträgt 10.50 m.
- Es sind nur Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer zugelassen (Dachneigung <5°).

4 Baufeld C2
- Die max. Ausnützungsziffer AZ beträgt 0.5 .
- Es sind Reihen- und Mehrfamilienhäuser zugelassen.
- Es sind dreigeschossige Bauten zugelassen, wobei das 3. Geschoss nur als Attika in Erscheinung treten darf.
- Die max. Gebäudehöhe beträgt 10.50 m.
- Es sind nur Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer zugelassen (Dachneigung <5°).

5 Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind in allen Baubereichen gestattet, wenn die quartierübliche Verkehrs- und Immissionsbelastung nicht wesentlich überschritten wird.

§ 6 Erdgeschosskoten
Die Erdgeschosskoten dürfen, bezogen auf das gewachsene Terrain max. + 1.00 m betragen.

§ 7 Grenz- und Gebäudeabstände
Die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber Nachbarsgrundstücken sind im ganzen Gestaltungsplangebiet einzuhalten. Die neuen Eigentumsgrenzen bzw. Bauparzellen werden im Rahmen der Baulandumlegung festgelegt.

§ 8 Etappierung
Die Überbauung der Baufelder kann in verschiedenen, voneinander unabhängigen Bauetappen erfolgen.

§ 9 Bebauungsvorschlag
Der Bebauungsvorschlag gilt als richtungsweisend und ist integrierter Bestandteil des Gestaltungsplanes.

§ 10 Erschliessung
1 Die Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Erschliessungs- und Gestaltungsplan bezeichneten öffentlichen Erschliessungsstrassen zulässig. Entlang der Rütistrasse, des Schützenweges, der Mühlefeldstrasse und des Mühlackerweges kann die Fahrverkehrserschliessung für die erste Bautiefe teilweise ab der/dem entsprechenden Strasse/Weg erfolgen (im Erschliessungs- und Gestaltungsplan grau dargestellt).
2 Die neu zu erstellenden Erschliessungsstrassen mit Wendemöglichkeit sind auf 4.50 m auszubauen und als Spielstrassen zu gestalten. Dadurch kann auf die Schaffung von gemeinsamen Räumen verzichtet werden.

§ 11 Parkierung
1 Für die Baubereiche A und B ist die Parkierung individuell auf den einzelnen Parzellen zu lösen. Die Anzahl notwendiger Parkplätze ist im Baugesuchsverfahren festzulegen.
2 In den Baubereichen C1 und C2 ist die Parkierung zusammengefasst in Unterständen oder in oberirdischen Garagebauten anzulegen. Es sind pro Wohnungseinheit 1.5 Parkplätze zu erstellen und zusätzlich pro 4 Wohneinheiten 1 Besucherparkplatz zu errichten.

§ 12 Versickerung
Abgesehen vom öffentlichen Strassenareal besteht im Gestaltungsplanbereich die Pflicht, das Meteorwasser flächenmässig zu versickern. Die Details der Versickerung sind im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen.

§ 13 Umgebungsgestaltung
1 Die Anordnung der auf dem Plan festgelegten Baumbepflanzungen ist sinngemäss verbindlich. Die genaue Anzahl der Bäume ist im Rahmen der Erstellung der öffentlichen Erschliessungsstrassen oder im jeweiligen Baugesuchsverfahren festzulegen. Es sind hochstämmige pro Strassenzug artgleiche Bäume zu pflanzen.
2 Der Quartierplatz zwischen den Baubereichen B und C2 ist als Spielstrasse zu gestalten. Er soll sowohl als Spielfläche / Freizeitplatz als auch zur internen Erschliessung der Baubereiche B und C2 für Fussgänger und Motorfahrzeuge dienen. Auf dem Quartierplatz können Besucherparkplätze errichtet werden.

§ 14 Nutzung und Unterhalt von Gemeinschaftsanlagen
Zur Sicherung und Regelung der Beteiligung der einzelnen Grundeigentümer an den Gemeinschaftsanlagen kann ein Infrastrukturvertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern verlangt werden.

§ 15 Ausnahmen
Die Baubehörde 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.

§ 16 Inkrafttreten
Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

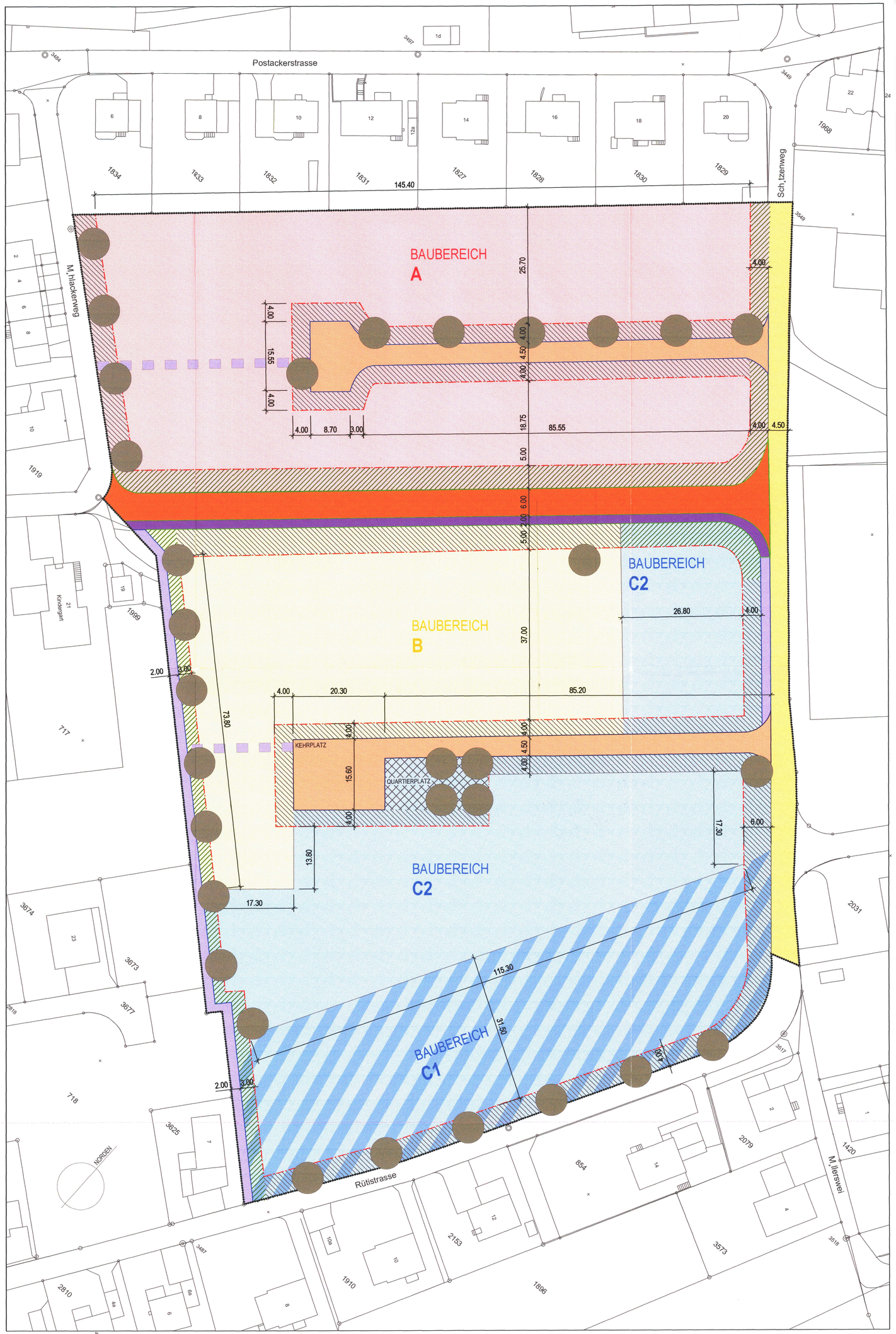
Legende

Genehmigungsinhalt

- Begrenzung Gestaltungsplangebiet
- Baulinie
- geplante Strassenlinie
- Baubereich A
- Baubereich B
- Baubereich C1 ohne Attikaaufbau 3-geschossig
- Baubereich C2 mit Attikaaufbau
- Trottoir / öffentlicher Fussweg
- öffentlicher Fussweg (genaue Lage Festlegung im Baugesuchverfahren)
- Vorplätze, Vorgarten, priv. Hauszugänge
- Interne Erschliessungsstrasse / Kehrplatz
- Quartierplatz
- Grünbereiche
- neue Bepflanzung

Orientierungsinhalt

- 20 bestehende Bauten
- Sammelstrasse
- genehmigte Strassenlinie
- öffentliche Erschliessungsstrasse
- Trottoir / öffentlicher Fussweg genehmigt



Auflage vom 05.Januar 2006 -03.Februar 2006

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Balstahl am 22.Februar 2006

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

Gemäss RRB Nr. 2311 vom 19. Dez. 2006

Der Staatsschreiber:

STAATSKANZLEI SOLOTHURN

INDEX 09:	Anpassung Titel Genehmigungstext	27.09.06 KR
INDEX 08:	Anpassungen Text Sonderbauvorschriften	05.12.05 KR
INDEX 07:	Verschiedene Anpassungen	11.07.05 MM
INDEX 06:	Anpassungen Baubereich C	01.07.05 MM
INDEX 05:	Anpassungen Farbe von Grünzone und Vorgarten-, Vorbautenzone	23.06.05 MM
INDEX 04:	Anpassungen Sonderbauvirschriften + Legende	08.06.05 MM
INDEX 03:	Anpassungen Baubereich B + C	11.05.05 MM
INDEX 02:	Öffentlicher Fussweg angepasst, Baubereichen angepasst	29.09.04 MM
INDEX 01:	Pazellengrenzen gelöscht	21.08.03 MM

GESTALTUNGSPLAN "MÜHLEFELD" VP.801
Kanton Solothurn
Gemeinde Balsthal

ERSCHLIESSUNG UND GESTALTUNGSPLAN M. 1:500

A + P

DATUM: 18.08.03
REV: 05.12.05
INDEX: 8
GEZ: MM
FORMAT: 59/71

A + P ARCHITEKTEN AG
BAUMGARTEN 6 4622 EGERKINGEN T: 062 389 04 30 F: 062 389 04 33 E: A+P.EGERKINGEN@SOLNET.CH