

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 Doppel Einfamilienhäuser 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 Doppel Einfamilienhäuser 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 Nachbargrundstücken 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 Baugesuchverfahren 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 Baugesuchverfahren 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 Baugesuchverfahren 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.