

# Gestaltungsplan M 1:200

## Alterszentrum Thal

Grundbuch Nr. 1485+2310

Öffentliche Auflage vom 31. März 2011 bis 29. April 2011

Beschlossen vom Gemeinderat am: 24. März 2011

Der Gemeindepräsident: *[Signature]*

Der Leiter Verwaltung: *[Signature]*

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2011/1089 vom 24.05.11

Der Staatsschreiber: *[Signature]*



N P	Niggli + Partner Architekten Rainweg 8 4710 Balsthal T: 062-391 50 21 F: 062-391 88 55 E: mail@nigglipartner.ch			
	Gr.: 1.05/60= 0.63	Dat.: 11.03.2011	Gez.: BF	CAD: Balsthal/AH Inself_Baugesuch 4

### Legende

#### Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich
- 1-geschossig
- 2-geschossig
- 4-geschossig
- Verkehrsflächen
- Parkfelder
- Grünfläche
- Bäume neu

#### Orientierungsinhalt

- Baulinie
- Kanalisation
- Schleppkurve
- bestehende Bäume
- Fusswege
- bestehende Gebäude
- Zonengrenze alt
- Zonengrenze neu

### Sonderbauvorschriften

- § 1 Zweck  
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Ermöglichung eines „Alterszentrums Thal“ mit allen dazu gehörenden Funktionen wie Altersheim, Pflege, betreutes Wohnen, Dienstleistungen für ältere Personen (Spitex, Pro Senectute, Therapie, etc.).
- § 2 Geltungsbereich  
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.
- § 3 Stellung zur Bauordnung  
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Balsthal und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 4 Nutzung / Zonierung  
In den Baubereichen sind nur Bauten zugelassen, die dem übergeordneten Verwendungszweck „Dienstleistungen für das Alter“ entsprechen. Eine Zonenanpassung erfolgt im Bereich der Zufahrt für zusätzliche Parkplätze im östlichen Teil des Areal. Spätere Anpassungen im Nordostteil sind in einer neuen Planaufgabe zu bestimmen.
- § 5 Ausnützung  
Die Ausnützungsziffer ist frei (gemäss Zonenvorschriften der Gemeinde Balsthal).
- § 6 Massvorschriften  
Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern und den zulässigen Geschosshöhen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von § 7 - nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan nicht in den Grundzügen verändert wird.
- § 7 Kleinbauten  
Die Baubehörde kann Kleinbauten bis 50 m<sup>2</sup> Grundfläche (eingeschossige An- und Nebenbauten) im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.
- § 8 Baufelder  
Für die einzelnen Baufelder gelten folgende Vorschriften:  
- Baufeld Süd: Hauptgebäude (Haus A) Altersheim 2- und 4-geschossig ohne Attika  
- Baufeld Mitte: Altersheim (Haus C) 4-geschossig ohne Attika  
- Baufeld West: Heimgebäude (Haus B) und Garagen bestehend  
- Diverse 1-geschossige An- und Nebenbauten
- Bei allen Dächern sind technische Aufbauten wie Liftmotoren- und Ventilationsräume, Solaranlagen etc. zugelassen.
- § 9 Gestaltung  
Das Material- und Farbkonzept ist der Baubehörde vor Ausführung zur Genehmigung vorzulegen.
- § 10 Grenz- und Gebäudeabstände  
Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach der kantonalen Bauverordnung resp. dem Baureglement und den Zonenvorschriften der Gemeinde Balsthal. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.
- § 11 Erschliessung  
Die Fahrverkehrrerschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Eine allfällige Autoeinstellhalle auf GB 2310 wird von Süden her erschlossen.
- § 12 Gemeinschaftsanlagen  
Der Fussweg West ist öffentlich. Bei Bedarf tritt das Alterszentrum Thal die entsprechende Landfläche zur Erstellung des Fussweges an die Gemeinde Balsthal ab.
- § 13 Abstellplätze  
Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.
- § 14 Ausnahmen  
Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen 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.
- § 15 Inkrafttreten  
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.
- Damit werden alle älteren Bauvorschriften, namentlich der "Spezielle Bebauungsplan" vom 16.03.1979 ausser Kraft gesetzt.

