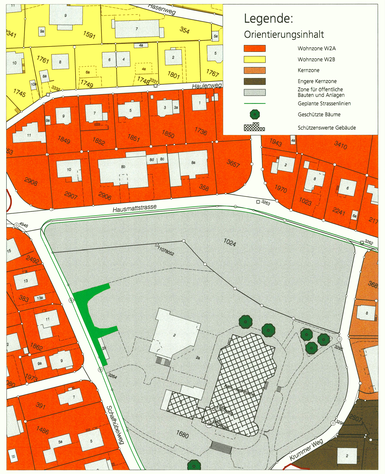
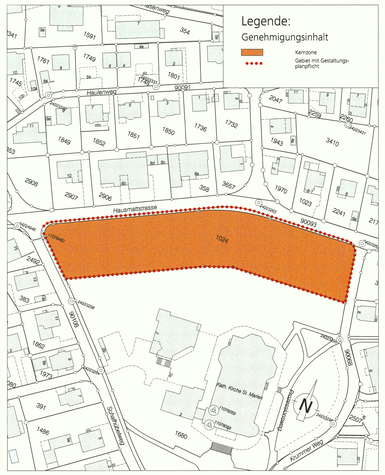
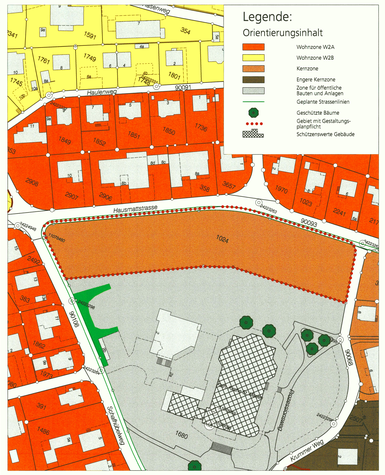
Bauzonenplan
rechtsgültig mit RRB Nr. 2398 vom 3. Dezember 2002



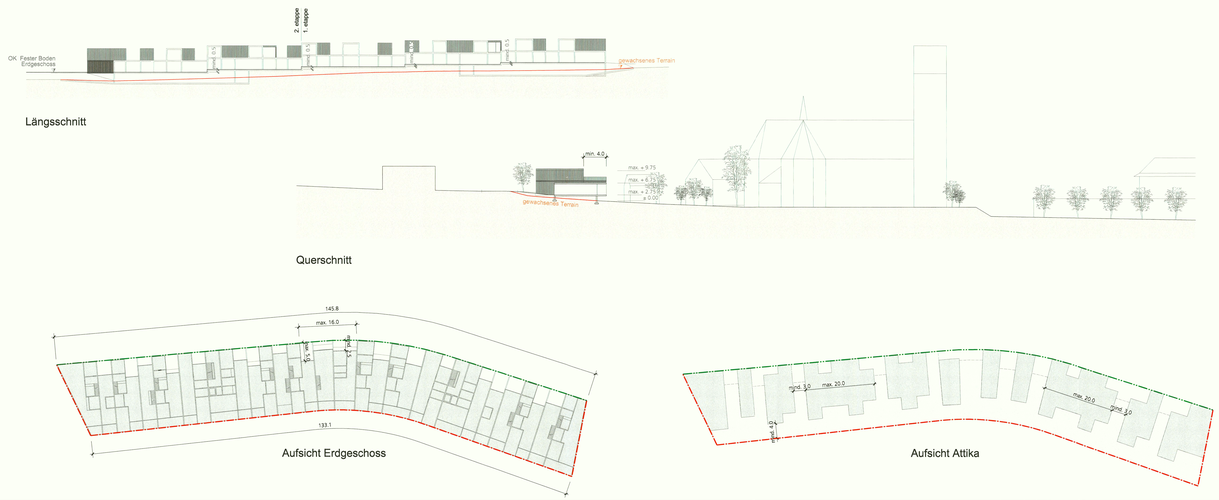
Änderung Bauzonenplan
RRB Nr. 1457 vom 3. Juli 2012



Bauzonenplan neu
RRB Nr. 2398 vom 3. Dezember 2002
RRB Nr. 1457 vom 3. Juli 2012



Schemaschnitte / Aufsichten 1:500 (Darstellungen sinngemäss verbindlich)



Erschliessungs- und Gestaltungsplan
Überbauung Kirchmatt

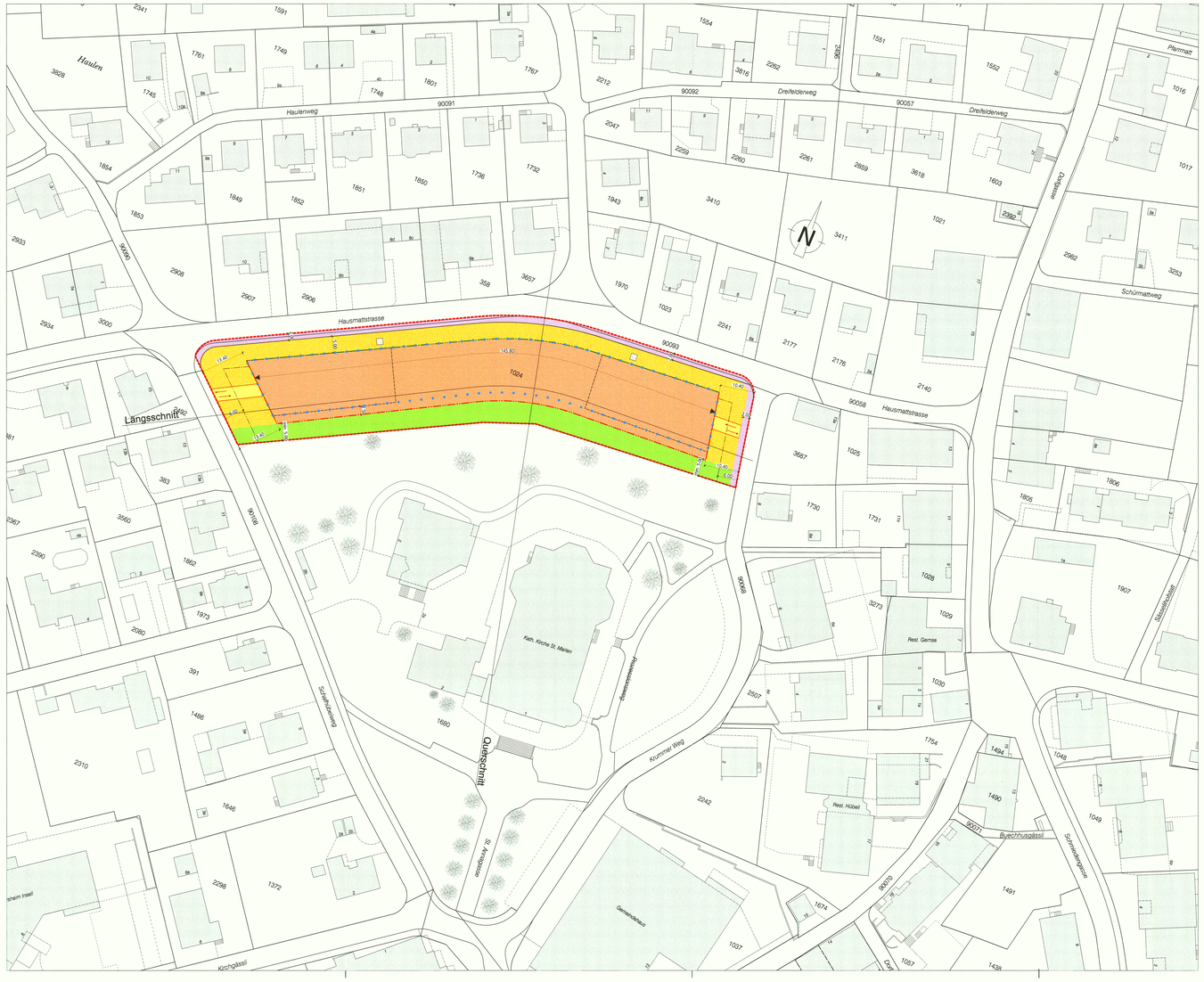
Legende
Genehmigungsinhalt

- Perimeter Erschliessungs- und Gestaltungsplan
- Baubereich Wohnen
- Baubereich Hof (Parkierung oberirdisch, Aussensitzfläche, Grünflächen)
- Freihaltebereich
- Gehweg
- Zufahrt Tiefgarage
- Containerstandorte
- Gestaltungsbauline UG
- Gestaltungsbauline EG Süd
- Gestaltungsbauline EG Nord

Orientierungsinhalt

- Abgrenzung Tiefgarage
- Baumpflanzung bestehend (ungefähre Lage)
- Bauline nach RRB Nr. 2398 vom 3. Dezember 2002

Dem Erschliessungsplan kommt gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung zu (§ 39 Abs. 4 PBG).



Kanton Solothurn

Gemeinde Balsthal

Teilzonenplan
Überbauung Kirchmatt
Situation 1 : 1'000

Erschliessungs- und Gestaltungsplan
Überbauung Kirchmatt mit Sonderbauvorschriften
Situation 1 : 500

Schemaschnitte / Aufsichten 1 : 500

Index	Datum	Aenderungen	gez.	gepr.	gen.
4	04.11.2011	gemäss Einsprachenverhandlungen 2. Auflage	chh	tie	
3	04.05.2011	gemäss Einsprachenverhandlungen 1. Auflage	evw		
2	12.08.2010	gemäss 2. Vorprüfung ARP vom 12.08.2010	fgi	tie	RR
1	24.06.2010	gemäss Vorprüfungsbericht ARP vom 07.06.2010	evw	tie	RR

Oensingen, 07.11.2011 — geprüft: tie — genehmigt: RR

gezeichnet: fgu — Plan Nr.
Grösse: 90 / 136 — 20703.2 / 1
Leer: chh

AV- Grundlage vom: wird wöchentlich aktualisiert

gedruckt: 17-JUL-2012 10:28

CAD-File: N:\Basket\20703.2 Teilzonen- und Gestaltungsplan Kirchmatt\Genehmigung\20703.2_1.dgn

www.bsb-partner.ch
Biberist Tel. 032 671 22 22 Fax 032 671 22 00
Oensingen Tel. 062 388 38 38 Fax 062 388 38 00
Grenchen Tel. 032 654 59 30 Fax 032 654 59 31
Schliern/Bern Tel. 031 978 00 78 Fax 031 978 00 79

BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Sonderbauvorschriften Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Überbauung Kirchmatt"

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Balsthal folgende, mit dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Überbauung Kirchmatt" verbundenen, Sonderbauvorschriften:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

[1]Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Überbauung Kirchmatt" bezweckt die Erstellung einer gut ins Landschafts-, Orts- und Quartierbild eingebetteten Wohnüberbauung mit hoher Flexibilität des Wohnungsmixes (1½ bis 4½ Zimmer Maisonett- und Geschosswohnungen).

[2]In direkter Nachbarschaft zur Überbauung befindet sich die denkmalgeschützte Pfarrkirche St. Marien. Das äussere Erscheinungsbild der Pfarrkirche ist durch eine gute Eingliederung der Überbauung ins Quartierbild zu schützen.

[3]Zu diesem Zweck legt der Gestaltungsplan die Baubereiche, die Bauart, die Parkierungs- und Grünflächen, die Freihaltebereiche sowie die Erschliessung für die „Überbauung Kirchmatt" fest.

§ 2 Geltungsbereich

Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rot gestrichelte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Bestandteile und Stellung zur Grundordnung

[1]Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan, die Schemaschnitte mit Aufsichten (sinngemäss verbindlich dargestellt) sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

[2]Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Balsthal sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. Nutzung / Baubereiche

§ 4 Nutzung

[1]Im Baubereich Wohnen ist einzig die Wohnnutzung zugelassen.

[2]Im Baubereich Hof sind Grünflächen, Aussensitzflächen und Parkflächen zugelassen.

[3]Das Untergeschoss wird als Autoeinstellhalle, Keller, Basteraum und der Wohnnutzung dienenden Nebenräumen genutzt.

[4]Für den Freihaltebereich gilt ein absolutes Bauverbot. Der Unterhalt untersteht den jeweiligen Grundeigentümern. Der Bereich bleibt öffentlich zugänglich.

§ 5 Etappierung

[1]Die Überbauung hat in maximal zwei Etappen zu erfolgen und ist zwingend von Ost nach West zu realisieren. Eine Etappierung ist im Schemaschnitt sinngemäss verbindlich dargestellt.

[2]Die in § 7 definierten Massvorschriften sind in jeder Bauetappe einzuhalten.

[3]Mit der Baugesuchseingabe der jeweiligen Etappe ist ein Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank einzureichen.

§ 6 Ausnützung

Bezogen auf die Parzelle GB Balsthal Nr. 1024 hat die Ausnützungsziffer in jeder Bauetappe mindestens 0.6 und maximal 0.72 zu betragen.

§ 7 Massvorschriften

[1]Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, den aufgeführten Gestaltungsbaulinien und den zulässigen Geschosszahlen.

[2]Es gelten folgende Ausmasse:
- Maximal 2 Geschosse (inkl. Sockel resp. Untergeschoss)
- Maximale Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain:
  Talseitig OK Fertig Boden Erdgeschoss max. + 2.75 m
  Talseitig OK Fertig Boden Attika max. + 6.75 m
  Talseitig OK Dachrand max. + 9.75 m

Das Sockelgeschoss ist im Baugesuchsverfahren so weit als möglich zu minimieren.

[3]Die Gebäudehöhe fällt in terrassierter Bauweise von mindestens 0.50 m pro Terrasse entlang der Hausmattstrasse Richtung Schafhubelweg ab. Die Terrassierung ist im Längsschnitt sinngemäss verbindlich dargestellt.

[4]Untergeschoss:
Das Untergeschoss ist zwingend auf die Gestaltungsbaulinie UG zu setzen.

[5]Erdgeschoss (in der Aufsicht EG sinngemäss verbindlich dargestellt):
Süd-, west- und ostseitig gilt eine allseitige Anbaupflicht an die Gestaltungsbaulinie EG Süd. Nordseitig hat sich das Erdgeschoss geschlossen entlang der Hausmattstrasse zu entwickeln und darf nicht unterbrochen werden. Es sind Höfe (Rücksprünge) in regelmässiger Abfolge zu erstellen. Dabei ist das Erdgeschoss zu mindestens 40% und maximal 50% sowie zwingend alle 16.00m auf die Gestaltungsbaulinie EG Nord zu setzen. Die Rücksprünge von der Gestaltungsbaulinie EG Nord müssen mindestens 2.50 m und dürfen maximal 5.00 m betragen.

[6]Attika (in der Aufsicht Attika sinngemäss verbindlich dargestellt):
Die Attika ist als örtliche Dachaufbaute zu gestalten und darf nord-, west- und ostseitig in der Ausdehnung den Grundriss Erdgeschoss nicht überschreiten. Südseitig sind die Dachaufbauten ab Gestaltungsbaulinie EG Süd im Minimum 4.00 m zurück zu setzen.
Leerräume zwischen Dachaufbauten sind in regelmässiger Abfolge vorzusehen. Die Dachaufbauten sind zwingend alle 20.00 m um mindestens 3.00 m zu unterbrechen. Der Leerraum-Anteil gegenüber der Erdgeschossnutzung hat 40% bis 60% zu betragen.

§ 8 Materialisierung, Gestaltung

[1]Untergeschoss (Massivbau)
Sichtbare Bauteile: Jurakalk - Natursteinen

[2]Erdgeschoss (Leicht- oder Massivbau)
materialechte Baustoffe (Holz oder Beton). Verblendungen und Verkleidungen sind zu vermeiden. Ausgeschlossen wird eine verputzte Kompaktfassade.

[3]Attika (Leicht- oder Massivbau)
materialechte Baustoffe (Holz oder Beton). Verblendungen und Verkleidungen sind zu vermeiden. Die sichtbare Materialisierung darf sich vom Erdgeschoss unterscheiden.

[4]Es sind nur Flachdächer erlaubt.
Das Dachmaterial entspricht dem Fassadenmaterial der Attika.
Die Aufsicht Erdgeschoss ist zu begrünen und kann partiell mit Terrassen (Aussensitzplätze) ausgestattet werden. Terrassenaufbauten wie Geländer und fest installiertes Terrassenmobiliar wie Gartenschirme, Sichtschutzwänden sind nur bis +1.00 m ab Fertig Boden Attika zulässig.

[5]Der Baubereich Hof darf nur mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

§ 9 Energieversorgung

[1]Die Bauten haben die Anforderungen des Minergie-Standards zu erfüllen.

[2]Solar- sowie Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

§ 10 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereichs bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglicher Rechte. Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

III. Erschliessung und Entsorgung

§ 11 Erschliessung / Parkierungsanlagen

[1]Die Erschliessung erfolgt über die Hausmattstrasse (Sammelstrasse), den Krummen Weg (Sammelstrasse) und den Schafhübelweg (Erschliessungsstrasse).

[2]Entlang der Hausmattstrasse und dem Krummen Weg ist eine durchgehende Gehwegverbindung von mindestens 2.00 m Breite zu erstellen.

[3]Die Maisonette- und Geschosswohnungen sind grösstenteils über die nördlichen Höfe (Baubereich Hof) zugänglich. Im Bereich der Einstellhallen erfolgt der Zugang direkt über zwei Treppenhauskerne mit Lift.

[4]Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Übergangsbereiche zum Erdgeschoss zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

[5]Die Parkierung hat in den beiden unterirdischen Einstellhallen sowie den oberirdischen Parkfeldern im Baubereich Hof zu erfolgen. Es sind pro Wohneinheit 1.5 Parkplätze zu erstellen und zusätzlich pro 4 Wohneinheiten 1 Besucherparkplatz zu errichten. Mindestens zwei Drittel der Parkplätze sind unterirdisch in den beiden Tiefgaragen anzulegen. Zusätzlich sind auch genügend Veloabstellplätze vorzusehen.

§ 12 Entsorgung

Im Bereich der beiden Treppenhauskerne befindet sich jeweils eine Containersammelstelle. Die Abstellplätze für Container sind mit baulichen Massnahmen gegen aussen abzuschirmen.

IV. Schlussbestimmungen

§ 13 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren Lösung unwesentliche Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 14 Inkrafttreten

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

1. Planauflage vom 2. September bis 1. Oktober 2010
2. Planauflage vom 3. Juni bis 4. Juli 2011

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Balsthal
Balsthal, 26. August 2010 und 26. Mai 2011

Der Gemeindepräsident :

Der Gemeindeschreiber :

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
mit RRB Nr. 1457 vom 3. Juli 2012

Publikation des Regierungsratsbeschluss
im Amtsblatt Nr. 27 vom 6. Juli 2012

Der Staatsschreiber :