

Gestaltungsplan Oberfeld, Balsthal

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt:

- die Erstellung einer qualitativ guten Wohnüberbauung mit einem verschiedenartigen Wohnungsangebot von Eigentums- und Mietwohnungen
- die Regelung der internen Erschliessung
- die Feststellung der Baufelder
- die gute Einbettung der Überbauung ins Orts- und Quartierbild

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine gelbe Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sondervorschriften für den Gestaltungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Balsthal sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Nutzung

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist der Wohnzone W2a der Einwohnergemeinde Balsthal zugeordnet.

§ 5 Ausnützung/Bebauungsvorschriften

Die maximale Ausnützungsziffer AZ beträgt 0.48. Die Baufelder im Plan sind grösser ausgedehnt und zeigen die Verschiebungsbereiche. Die eingeschossige Velo-/Geräteraum mit integriertem Container (bis 20 m² pro Baufeld) müssen nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet werden.

Es sind 2-geschossige Bauten mit Attika zugelassen. Die max. Gebäudehöhe beträgt 7.50 m. Es sind Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer zugelassen (Dachneigung < 5°).

§ 6 Etappierung

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

§ 7 Bebauungsvorschlag

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

§ 8 Architektur und Materialisierung

Die Bauten müssen bezüglich architektonischer Form und Materialisierung untereinander einheitlich erscheinen. Insbesondere bei der Farbwahl sind aufeinander abgestimmte, erdfarbene Töne zu achten.

§ 9 Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung erfolgt über den Hofmattweg/Helvetierweg und die noch zu erstellende Fluhackerstrasse. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

§ 10 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielräume und Kinderspielplätze und dergleichen ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

§ 11 Abstellplätze

Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBV. Es dürfen nur die Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden. Für Mopeds und Velos müssen gedeckte Abstellflächen sichergestellt werden, die ebenerdig oder über Rampen zugänglich und der Grösse des Bauvorhabens angepasst sind.

§ 12 Kehrrichtbeseitigung

Die Kehrrichtbeseitigung hat pro Baufeld separat zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Übergabe einzurichten.

§ 13 Versickerung

Die Pflicht, das Meteorwasser flächenmässig zu versickern ist im Baugesuchsverfahren festzulegen.

§ 14 Umgebungsgestaltung

Die Grünfläche zieht sich zwischen den Gebäuden durch und bildet im west- und südlichen Bereich eine grosszügige zusammenhängende Fläche, welche als überbauungsinterner Aufenthaltsbereich dient. Ein gemeinsamer Kinderspielplatz im Süden bildet den Treffpunkt der Überbauung. Pro Gebäude ist ostseitig im Aussenbereich ein Velo-/Geräteraum mit integriertem Container vorgesehen. Die Anordnung der auf dem Plan festgelegten Baumbepflanzung ist sinngemäss verbindlich. Die genaue Anzahl der Bäume ist im Rahmen der jeweiligen Baugesuchsverfahren festzulegen. Es sind hochstämmige pro Strassenzug artgleiche Bäume zu pflanzen.

§ 15 Energiestandard

Es gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung.

Technische Einrichtungen auf dem Attika, wie Röhrensonnenkollektoren oder Photovoltaikanlage, sind zulässig. Sie sind gestalterisch gut in die Bebauung zu integrieren.

§ 16 Bodenschutz

Die Überbauung ist ausschliesslich auf natürlich gewachsenem Boden geplant. Die betroffene Bodenfläche überschreitet den Schwellenwert von 0.5 ha. Ein Bodenschutzkonzept muss deshalb vor Erteilung der Baubewilligung beim Amt für Umwelt eingereicht werden.

§ 17 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.

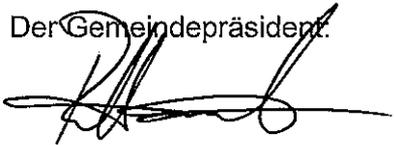
§ 18 Inkrafttreten

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

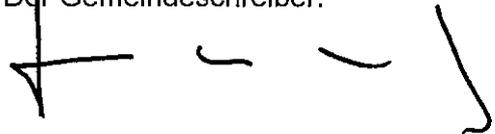
Öffentliche Auflage vom 29. August bis 27. September 2013

Beschlossen vom Gemeinderat Balsthal am 16. Mai 2013

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 264 vom 25.2.2014

Der Staatsschreiber:



Publikation im Amtsblatt Nr. 5 vom 28.2.14

