

# 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.

## § 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. Die Oberkante des Dachrandes darf die Kote 501.50 M.ü.M nicht übersteigen.

## § 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

- Baufeld Nord: Heimgebäude (Haus D) Pflegewohnungen 3-geschossig ohne Attika
- 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. Der Grenzabstand für das Baufeld Nord wird gegenüber der Langackerstrasse auf 6m festgelegt.

#### § 11 Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung 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 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.

#### § 15 Inkrafttreten

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