



Gestaltungsplan Rumimooos mit Sonderbauvorschriften

RRB Nr. 783 vom 22. Mai 2018

Situation 1:500

Index	Rev.	Datum	Änderungen	Inwll.	
1	15.02.2017	nach kantonaler Vorprüfung ARP		04.10.2016	
2	10.04.2017	nach Prüfung GR		gezeichnet: anno	Plan-Nr.
3	29.05.2018	Genehmigung		Format: 105x59.4	
				Plot: 29.05.2018	
				Projekt-Nr.: 114011	

001

LEUENBERGER
ARCHITEKTEN

Leuenberger Architekten AG
Industriestrasse 57
6034 Inwil

Telefon 041 449 90 49
Telefax 041 449 90 48
info@leuenberger-architekten.ch
www.leuenberger-architekten.ch

Layout: GP Plot / Gestaltungsplan Rumimooos mit Sonderbauvorschriften
M:\C1 Architekturleistung\Inwil\1411401102 Planung\02 Vorprojekt (GP)\03 Gestaltungsplan\01 Pläne\114011 Gestaltungsplan 20170410.pln

Legende

- Genehmigungsinhalt**
- Perimeter Gestaltungsplan
 - Baubereich 1
 - Baubereich 2
 - Umschlags- / Verkehrsfläche
 - Grünfläche
 - Bäume (in Lage und Anzahl orientierend)
 - Sträucher (in Lage und Anzahl orientierend)
 - Saulinie Neu
 - Hauptschliessung
 - Feinerschliessung Ein- und Ausfahrt
- Orientierungsinhalt**
- Parzellen Grenze
 - Saulinie gemäss RRB Nr. 2002/2386 & Erschliessungsplan „Rumimooos“, RRB Nr. 2018/783
 - Öffentliche Erschliessungsstrasse gemäss RRB Nr. 2002/2386 & Erschliessungsplan „Rumimooos“, RRB Nr. 2018/783

Öffentliche Auflage vom 13. April bis 12. Mai 2017

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Balsthal

Balsthal, 06. April 2017

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindevorsteher

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
mit RRB Nr. 783 vom 22. Mai 2018

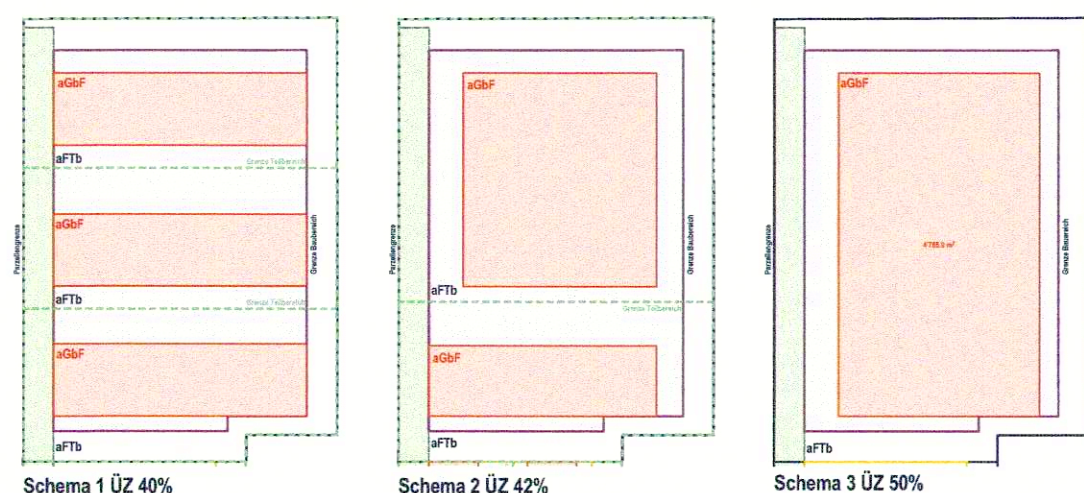
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 41 vom 12. Oktober 2018

Der Staatsschreiber

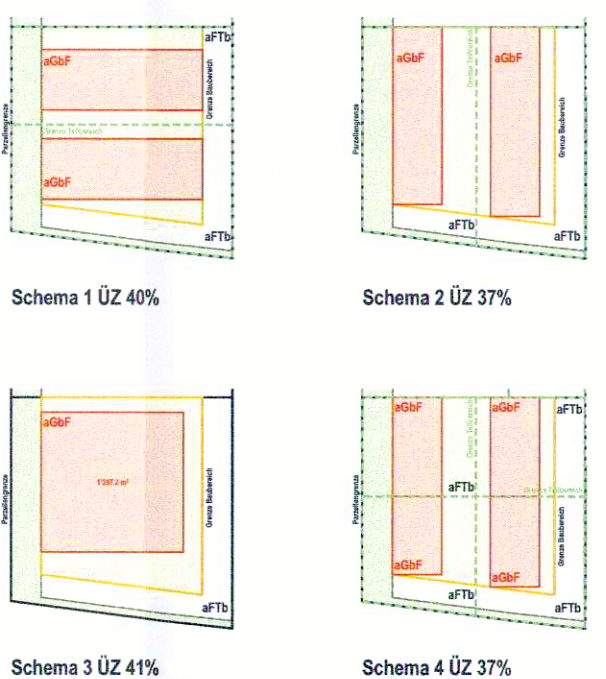


Überbauungsschemas (orientierend, sinngemäss verbindlich)

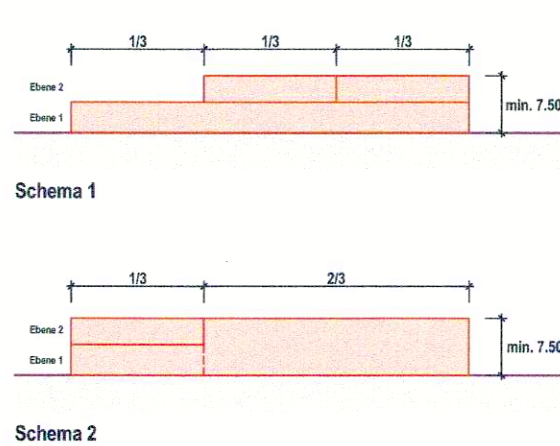
Beispiele Parz. 3188, Baubereich 1, Mst. 1:2000



Beispiele Parz. 3942, Baubereich 2, Mst. 1:2000



Schnittschema, Mst. 1:1000



Sonderbauvorschrift zum Gestaltungsplan

Gestützt auf die §§ 14 und 44 – 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. September 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Balsthal folgende Sonderbauvorschriften für den Gestaltungsplan Rumimooos.

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Der Gestaltungsplan Rumimooos mit Sonderbauvorschriften schafft die Voraussetzungen für die sinnvolle und zweckmässige Überbauung der beiden Parzellen GB Balsthal Nrn. 3188 und 3942 in dem folgende Punkte geregelt werden:

- Nutzung & Nutzungsmass
- Siedlungsrandgestaltung
- Etappierung
- Erschliessung
- Immissionsschutz

§ 2 Geltungsbereich, Bestandteile und übergeordnetes Recht

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan gekennzeichnete Gebiet (Perimeter Gestaltungsplan).

Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan im Massstab 1:500, die vorliegenden Sonderbauvorschriften, sowie die Überbauungsschemas (orientierend, sinngemäss verbindlich).

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Zonen- und Bauvorschriften der Einwohnergemeinde Balsthal sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

2. Nutzung und Gestaltung

§ 3 Nutzung Baubereiche 1 und 2

Der Perimeter ist in zwei Baubereiche unterteilt. Innerhalb der beiden Baubereiche können mehrere Bauten, Anlagen (wie z.B. Umschlag- und Parkierungsflächen) und die Feinerschliessung in Etappen errichtet werden (vgl. Überbauungsschemas).

In den beiden Baubereichen 1 und 2 sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Produktions- oder Dienstleistungsbetriebe zulässig. Betriebsnotwendige Wohnnutzung ist zulässig, die Betriebsnotwendigkeit muss in einem Nachweis dokumentiert sein. Nicht zulässig sind permanent offene Lagerhaltungen sowie Betriebe, deren Haupttätigkeit im Transport und Lagern von Waren besteht.

§ 4 Umschlag- und Verkehrsflächen

Der Bereich «Umschlag- und Verkehrsflächen» dient dem Umschlag (Materialbereitstellung, Warenablad und dem Warenverlad) sowie der Feinerschliessung der einzelnen Baubereiche bzw. von Bauten und Anlagen. Neben der Nutzung als Umschlag- und Verkehrsflächen sind Abstellplätze für Autos und Fahrräder, sowie eingeschossige Nebengebäude von untergeordneter Bedeutung zulässig (z.B. Velounterstände, Überdachungen), solange diese die künftige Überbauung und Erschliessung der Baubereiche nicht negativ beeinflussen.

Die Umschlag- und Verkehrsflächen sind soweit möglich versickerungsfähig anzulegen (z.B. Parkplätze).

Vordächer mit einer lichten Höhe von 4.2 m dürfen in die Umschlag- und Verkehrsflächen hinausragen.

§ 5 Grünfläche

Die Grünfläche dient der Siedlungsrandgestaltung und zur Abgrenzung der Baubereiche zur Landwirtschaftszone. Bauten sind gänzlich verboten. Die Grünflächen sind als Strauchhecken nicht durchgehend, aufgelockert mit Zwischenräumen für evtl. Hochstämme auszubilden und naturnah mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern zu gestalten. Die Erstellung und der Unterhalt der Grünflächen unterliegen den jeweiligen Grundeigentümern bzw. Baurechnern.

Die Grünflächen können der Grünflächenziffer angerechnet und soweit möglich als Retention genutzt werden. Der Zweck der Siedlungsrandgestaltung muss dabei gewahrt bleiben.

Die ausgewiesene Hauptschliessung ist zum Zeitpunkt des ersten Baugesuchs zu realisieren. Die ausgewiesene Grünfläche ist in max. 2 Etappen zu realisieren, unterteilt in die Fläche auf GB Balsthal Nr. 3188 bzw. 3942. Dabei löst das erste Baugesuch im Baubereich 1 bzw. Baubereich 2 die Realisierung der Grünfläche aus.

Die Überbauungsziffer für die einzelnen Etappen ist im Art. 6 geregelt.

4. Erschliessung und Parkierung

§ 10 Erschliessung

Die Hauptschliessung des Perimeters erfolgt über die öffentliche Stichstrasse ab der Brunnersmoosstrasse (GB Balsthal Nr. 90199).

Eine direkte Anbindung an die Brunnersmoosstrasse ist zulässig. Ein- und Ausfahrten auf die Rumimooosstrasse sind nicht zulässig.

Die «Hauptschliessung» ist privat und durch die Eigentümer bzw. Baurechner zu erstellen und zu unterhalten.

§ 11 Interne Erschliessung

Die Erschliessung innerhalb des Perimeters erfolgt ab der ausgewiesenen Hauptschliessung über die Umschlags- und Verkehrsflächen bzw. jeweiligen Baubereiche. Die Verkehrsführung ist sinngemäss der Überbauungsschemas zu planen.

§ 12 Parkierung

Die Berechnung der geforderten Abstellplätze erfolgt für jede Baueinheit einzeln im Rahmen des Baugesuchverfahrens und auf den Grundlagen von § 42 und Anhang III der kantonalen Bauverordnung (KBV) sowie den Bestimmungen des Parkplatzreglements der Einwohnergemeinde Balsthal.

Die Parkierung hat grossmehrfach unterirdisch bzw. im Gebäudeinnern zu erfolgen. Dabei sind folgende Bestimmungen zu berücksichtigen:

- bei einer Gebäudehöhe bis max. 15 m sind mind. 50 % der geforderten Personal-Parkplätze im Gebäudevolumen (z.B. unterirdisch oder in einem Parkdeck) anzuordnen
- bei einer Gebäudehöhe bis max. 18 m sind mind. 75 % der geforderten Personal-Parkplätze im Gebäudevolumen (z.B. unterirdisch oder in einem Parkdeck) anzuordnen

Unabhängig der geforderten Personalparkplätze dürfen die Besucherparkplätze im Freien angeordnet werden und sind als solche zu bezeichnen.

Die Erstellung einer Sammelgarage ist möglich.

5. Weitere Bestimmungen

§ 13 Entwässerung

Das Gebiet Rumimooos muss im Trennsystem entwässert werden.

Schmutzwasser:

- das Schmutzwasser der Baubereiche 1 und 2 wird in die vorhandene Schmutzwasserleitung (NW 200 mm) mit Kontrollschacht 330E geführt
- Umschlagplätze müssen zwingend in die Schmutzwasserkanalisation geführt werden

Regenwasser:

- die Hauptdächer sind mit einer Retention zu versehen
- das unverschmutzte Abwasser der Baubereiche 1 und 2 wird in die vorhandene Meteorwasserleitung (NW 500 mm) mit Kontrollschacht 330E eingeleitet
- nach Möglichkeit ist das anfallende Oberflächenwasser (Platzwasser) über die Schulter zu entwässern

6. Lärm, Energie, Gefahren

§ 14 Lärmschutz

Für jedes Baugesuch ist die Erstellung eines Lärmschutznachweises ein integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

§ 6 Massvorschriften und Dachform

Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus dem im Plan eingetragenen Baubereichen 1 und 2 und folgenden Massvorschriften:

Gebäudehöhe:	Baubereich 1 max. 18 m min. 7.50 m	Baubereich 2 max. 15 m min. 7.50 m	jeweils auf mind. 2/3 der Gebäudegrundfläche
--------------	--	--	--

Ebenen:

Hochbauten sind in den Ebenen sinngemäss der Überbauungsschemas zu planen. Die zweite Ebene muss mindestens zwei Dritteln der darunterliegenden Ebene betragen oder das Volumen muss mindestens in einem Drittel zwei Ebenen aufweisen. Technisch bedingte Aufbauten dürfen die max. Gebäudehöhe überschreiten. Es gilt § 18 Abs. 2 der kantonalen Bauverordnung (KBV).

Überbauungsziffer:

Parzelle 3188 min. 40 %	Parzelle 3942 min. 35 %
----------------------------	----------------------------

Die Parzellen Nr. 3188 und Nr. 3942 können in mehrere Teilbereiche aufgeteilt werden. (Parzellierung)
In den Teilbereichen bezieht sich die minimale Überbauungsziffer auf das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGBF) zur anrechenbaren Fläche des zugehörigen Teilbereichs (aTb) (vgl. Überbauungsschemas). Die Fläche des zugehörigen Teilbereichs bzw. die Unterteilung des Baubereichs in die massgebenden Teilbereiche hat bei Eingabe des Baugesuchs für jede Etappe zu erfolgen. Die Etappierung muss sinnvoll und nachvollziehbar sein und darf eine spätere Überbauung des Baubereichs nicht negativ beeinflussen. Für jede Etappe ist die anrechenbare Grundstücksfläche entsprechend der Überbauungsziffer nachzuweisen. Abparzellierungen können auch später vorgenommen werden.

Grünflächenziffer:

Parz. 3188 min. 10 %	Parz. 3942 min. 15 %
-------------------------	-------------------------

Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche ist das ersatzweise Anpflanzen eines Hochstammbaumes pro 30 m² verlängerter Grünfläche zugelassen. Grünflächen dürfen als Retention genutzt werden.

Dachform:

Flachdach oder leicht geneigte Dächer (max. 10%).
Aufstauab als Retention

§ 7 Materialisierung

In den einzelnen Baubereichen ist eine einheitliche Fassadengestaltung und Farbgebung anzustreben. Mit der Baueingabe ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen. Dieses ist durch die Baubehörde zu bewilligen.

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereichs bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglicher Rechte. Die Auswirkung reduzierter Gebäudeabstände hinsichtlich Belichtung, Beschattung, Feuerpolizei, Ästhetik, Immission auf die Nachbarschaft etc. sind im Baugesuchverfahren aufzuzeigen, die Vorschriften der Solothurnische Gebäudeversicherung (SGV) sind einzuhalten. Die Baubehörde entscheidet auf dieser Grundlage über allfällige Reduktionen der Gebäudeabstände. Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

3. Etappierung

§ 9 Etappierung

Eine flexible Überbauung in Etappen, wie in den Überbauungsschemas ersichtlich, ist innerhalb der Baubereiche möglich. Im Rahmen des Baugesuches, ist für die zu bebauende Teilfläche, so wie für die Restfläche der Nachweis der Überbauungsziffer zu erbringen. Für jede Etappe sind die zugehörigen Infrastrukturanschlüsse sowie die bewilligungsrelevanten Berechnungen (z.B. Parkplätze etc.) einzeln nachzuweisen. Massgebend für die Etappierung sind unter anderem ein sinnvoller Bauablauf und geringe Vorinvestitionen für gemeinschaftliche Anlagen. Die Baubereiche können unabhängig voneinander realisiert werden.

- Baubereich 1: Etappierung frei wählbar, Realisierung primär von Süden nach Norden
- Baubereich 2: Etappierung frei wählbar

§ 15 Energieversorgung

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in den Dachflächen gestattet, sollten jedoch in die Dachfläche integriert bzw. gemäss Art. 32a Abs. 1 RVP genügend angepasst sein.

§ 16 Lichtemissionen

Unnötige Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Leitfaden „Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen (Amt für Umwelt Kanton Solothurn 2011) anzuwenden.

§ 17 Naturgefahren

Die Naturgefahren müssen vor Erteilung der ersten Baubewilligung vom Amt für Umwelt beurteilt und genehmigt werden. Aufgrund der Überflutungsgefährdung im Perimeter (Gebots- und Hinweisbereich) sind bis zur Realisierung des Hochwasserschutzkonzepts und der Revitalisierung der Dünern entsprechende objektbezogene Massnahmen zu treffen. Die Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und richten sich nach der Wegleitung Naturgefahren im Siedlungsgebiet (Koordinationstelle Naturgefahren, Kanton Solothurn).

§ 18 Grundwasser

Im Rahmen der Baubewilligung ist die maximal zulässige Einbautiefe frühzeitig mit der zuständigen kantonalen Behörde festzulegen. Grundsätzlich gilt:

- Für Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel (GW) ist im Baubewilligungsverfahren beim Bau- und Justizdepartement eine wasserrechtliche Bewilligung nach Art. 32 Abs. 2 Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) sowie nach §§53/54 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15) einzuholen.
- Einbauten in den mittleren Grundwasserspiegel (MGW) sind im Grundsatz nicht zulässig. Ausnahmen bedingen einen Nachweis durch eine hydrogeologische Fachperson und entsprechende Massnahmen.

§ 19 Bodenschutz

Mit dem ersten Baugesuch für den Baubereich 1 und 2 ist ein Bodenschutzkonzept über den ganzen Baubereich einzureichen. Die Bauarbeiten erfordern eine bodenkundliche Baubegleitung durch ein Fachbüro bzw. –person.

Das Bodenschutzkonzept muss vor Erteilung der ersten Baubewilligung vom Amt für Umwelt beurteilt und genehmigt werden. Das Bodenschutzkonzept ist Bestandteil der Submission der Bauarbeiten.

7. Schlussbestimmungen

§ 18 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, sofern diese fundiert begründet sind, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 19 Inkrafttreten

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