



66/22

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
DES
REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN
VOM
20. August 1957.

Nr. 3841.

Die Einwohnergemeinde Balsthal hat über das Gebiet des Oberfeldes einen speziellen Bebauungsplan mit einer speziellen Bauordnung erlassen und diese während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die fünf eingereichten Einsprachen konnten erledigt werden. Auf Antrag des Gemeinderates hiess hierauf die Einwohnergemeindeversammlung am 13. Juli 1956 die Vorlage gut. Die Einwohnergemeinde Balsthal ersucht den Regierungsrat mit Schreiben vom 5. April 1957, den Bebauungsplan und die Ueberbauungsvorschriften zu genehmigen.

Das Bauplanverfahren wurde richtig durchgeführt. Materiell ist sowohl dem speziellen Bebauungsplan wie den Bauvorschriften, mit Ausnahme von § 16, zuzustimmen. In § 16 wird der Gemeinderat ermächtigt, Ausnahmen von den Vorschriften der Bauordnung zu bewilligen, "soweit sie dem Zwecke der Bauordnung nicht widersprechen und sofern es besondere Verhältnisse rechtfertigen". Eine solche Kompetenz an den Gemeinderat erscheint mit dem System des Bauplanverfahrens kaum vereinbar. Die Tendenz der neuen Bauordnungen, nicht zu starre Vorschriften aufzustellen, ist zwar zu begrüßen, da eine gleichmässige Ueberbauung langweilig wirken kann. Andererseits muss aber darauf Bedacht genommen werden, dass durch die Schaffung von Ausnahmen nicht Tür und Tor zur Umgehung von Bauvorschriften geschaffen werden. Das Bau-Departement schlägt daher vor, gestützt auf § 216 des Gemeindegesetzes § 16 der speziellen Bauordnung wie folgt zu fassen:

"Der Gemeinderat kann von den Vorschriften der Bauordnung geringfügige Ausnahmen gestatten, wenn dadurch eine ästhetisch gute Lösung erzielt werden kann und weder öffentliche noch beachtenswerte nachbarliche Interessen gefährdet oder geschädigt werden.

Eine höhere als die zonengemässe Ueberbauung kann der Gemeinderat bei einer einheitlichen Ueberbauung unter folgenden Voraussetzungen bewilligen:

a) Die vergleichsweise Ausnutzungsziffer einer zonengemässen Baute darf nicht überschritten werden;

b) die kommende Ueberbauung benachbarter Grundstücke darf nicht ungünstig präjudiziert werden;

c) berechnigte nachbarliche Interessen dürfen nicht geschädigt werden;

d) die vorgesehene Ueberbauung muss architektonisch, ortsbaulich und hygienisch eine gute Lösung darstellen."

Die Einwohnergemeinde Balsthal hat von diesem Vorschlag des Bau-Departementes zustimmend Kenntnis genommen.

Es wird

beschlossen:

1. Der Bebauungsplan Oberfeld der Einwohnergemeinde Balsthal und die dazu gehörige spezielle Bauordnung werden genehmigt.

2. § 16 der speziellen Bauordnung wird im Sinne der Erwägungen neu formuliert.

3. Der genehmigten Vorlage widersprechende Pläne und Vorschriften gelten als aufgehoben.

Genehmigungsgebühr	Fr. 15.--
Publikationskosten	Fr. 14.--

Total	Fr. 29.-- (Staatskanzlei Nr. 917) KK.
-------	--

Der Staatsschreiber:

H. Schmid

Bau-Departement (4), mit Akten.

Kant. Hochbauamt (2), mit 1 genehmigten Plan.

Kant. Tiefbauamt (2), mit 1 genehmigten Plan und 1 genehmigten Bauordnung.

Kreisbauamt II (2), mit 1 genehmigten Plan und 1 genehmigten Bauordnung.

Kant. Finanzverwaltung (2).

Jur. Sekretär des Bau-Departementes.

Einwohnergemeinde Balsthal (3), mit 1 genehmigten Plan und 1 genehmigten Bauordnung.

Amtsblatt (Publikation von Ziff. 1 des Dispositivs).

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES EINWOHNER-GEMEINDERATES DER GEMEINDE BALSTHAL

vom
13. Juli 1956

7. Bebauungsplan Oberfeld und Straßenplan Mühlefeld/ Planaufgabe und Genehmigung der Ueberbauungsvor- schriften, betr. das Oberfeldgebiet

Durch Herrn Ing. Jakob Bernasconi wurde über das Oberfeldgebiet ein Bebauungsplan, sowie für das Mühlefeldgebiet ein Straßenplan erstellt. Die Pläne werden von der Baukommission zur Genehmigung empfohlen. Ueber das Oberfeldgebiet ist nachstehende spezielle Bauordnung vorgesehen:

Die Einwohnergemeinde erklärt hiemit, gemäß kantonalem Baugesetz § 7, Ziffer 5 und 7, zum speziellen Bebauungsplan des Oberfeldes die folgende spezielle Bauordnung als gültig:

Bei der Ueberbauung des Oberfeldes handelt es sich um das Gebiet zwischen Balsthal und St. Wolfgang, begrenzt im Norden und Westen durch die Kantonsstrasse Balsthal—Mümliswil, im Süden und Osten durch den Augstbach.

2. Das Baugebiet soll in 2 Etappen erschlossen werden.

Die 1. Etappe umfaßt die Gebiete:

Oberfeldacker, Hochbordacker, Delematte und Hofmatte.

Die 2. Etappe umfaßt die Gebiete:

Fluhacker, Oberfeld und Heidenacker.

3. Das Baugebiet der 1. Etappe wird sofort zur Ueberbauung freigegeben.

Das Baugebiet der 2. Etappe wird erst durch Beschluß des Gemeinderates für die Ueberbauung freigegeben.

4. Im Gebiet des Oberfeldes sind sowohl 2 $\frac{1}{2}$ -geschosige bis 5-geschosige Bauweisen erlaubt, wobei der vorliegende Plan richtunggebend ist. Die Zonen sind entsprechend bezeichnet mit

W 1 $\frac{1}{2}$ = 1 $\frac{1}{2}$ -geschosige Bauweise

W 2 $\frac{1}{2}$ = 2 $\frac{1}{2}$ -geschosige Bauweise

W 3 = 3-geschosige Bauweise

W 4 = 4-geschosige Bauweise

W 5 = 5-geschosige Bauweise

5. In einer Zone mit mehrgeschosiger Bauweise kann auch mit weniger Geschossen gebaut werden, wenn die diesbezüglichen Bauabstände für die höhergeschosige Zone eingehalten werden.

6. Bei der 3-geschosigen Bauweise sind folgende Abstände innezuhalten:

Der minimale Grenzabstand beträgt 3,50 m. Ist eine Fassade länger als 12 m, so ist der minimale Grenzabstand senkrecht zur längeren Fassade gemessen um $\frac{1}{3}$ der Mehrlänge zu vergrößern. Er braucht aber 11,00 m nicht zu übersteigen. Der Gebäudeabstand muß mindestens dem doppelten Grenzabstand entsprechen.

7. Bei der 4-geschosigen Bauweise sind folgende Abstände innezuhalten:

Der minimale Grenzabstand beträgt 4,00 m. Ist eine Fassade länger als 12 m, so ist der minimale Grenzabstand senkrecht zur längeren Fassade gemessen um $\frac{1}{3}$ der Mehrlänge zu vergrößern. Er braucht aber 12,50 m nicht zu übersteigen. Der Gebäudeabstand muß mindestens dem doppelten Grenzabstand entsprechen.

8. Bei der 5-geschosigen Bauweise sind die Abstände gemäß Bebauungsplan innezuhalten.

9. Für die Erstellung der Bauten im Gelände untereinander ist der vorliegende Bebauungsplan als Richtplan aufzufassen. Die eingezeichneten Bauparzellen und Häuser sind als richtungsweisend zu betrachten. Dagegen sind die Firstrichtungen verbindlich und müssen eingehalten werden.

10. Die Baukommission kann die Erstellung eingeschosiger Garagebauten bewilligen, wobei der Abstand gemäß § 18 des kantonalen Baureglementes innezuhalten ist, sofern die Garageausfahrten nicht auf die Kantonsstrasse münden. Garageausfahrten nach der Kantonsstrasse bedürfen der Bewilligung des kantonalen Baudepartementes.

11. Die Einfriedigungen der Häuser müssen in ein- und demselben Straßenzug einheitlich ausgeführt werden.

12. Die Dachneigung soll im Maximum 42° betragen. Gestattet wird braune bis rotbraune Ziegelbedachung. Andere Bedachungsarten sind in jedem Falle von der Baukommission im Hinblick auf die Wirkung in der Gesamtbebauung zu begutachten.

13. Dachaufbauten sind möglichst zu vermeiden. Sollten dennoch Dachaufbauten nicht zu umgehen sein, dann dürfen die Stirnseiten derselben im Aufriß gemessen nicht mehr als $\frac{1}{7}$ der betreffenden Dachfläche ausmachen und müssen sich unauffällig in diese einfügen.

14. Die Farben der Fassaden sollen unauffällig sein und sind in gebrochenen Weiß-Grautönen zu halten.

15. Das ganze Baugebiet ist vorwiegend für Wohnzonen bestimmt. Gewerbliche Bauten, werden nur bewilligt, wenn deren Einrichtungen und Benützung keine Belästigungen durch Staub, Lärm, Rauch, Ausdünstungen etc. für die Nachbarschaft zur Folge haben.

16. Der Gemeinderat kann von den Vorschriften dieser Bauordnung Ausnahmen bewilligen, soweit sie dem Zwecke der Bauordnung nicht widersprechen und sofern es besondere Verhältnisse rechtfertigen. Dies gilt insbesondere:

Wenn es sich um eine einheitliche Ueberbauung eines größeren Gebietes handelt, wobei durch die Ausnahmen hygienisch und baulich bessere Lösungen erzielt werden. Dabei können für einzelne Gebäude

oder Gebädegruppen eine größere Geschoszahl als für die betreffenden Zonen vorgesehen, gestattet werden.

17. Der heute im Delehofgebiet vorhandene Baumbestand soll soweit als möglich auch in Zukunft erhalten bleiben.

18. Uebertretungen dieser Bauordnung werden gemäß den Strafbestimmungen des Normalbaureglementes geahndet.

Diese Bauordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch den hohen Regierungsrat des Kantons Solothurn in Kraft.

Ohne weitere Diskussion werden die Pläne genehmigt und der vorerwähnten, speziellen Bauordnung zugestimmt. Die Pläne und die Bauordnung liegen vom Tage der hierortigen Auskündigung an gerechnet während 30 Tagen im Sitzungszimmer des Gemeindehauses zur Einsichtnahme auf. Nach Ablauf der Auftragsfrist geht die Vorlage an die Gemeindeversammlung.

Balsthal, 5. April 1957

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Der Ammann:

Der Gemeindegemeinder:

M. ... J. ...



Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 3841 genehmigt.

Solothurn, den 20. Aug. 1957

Der Staatsschreiber:

H. Schmid.