

S P E Z. B A U V O R S C H R I F T E N

zum speziellen Bebauungsplan

Schmiedengasse - Steinenbachweg - Brauereiweg, Balsthal

Genehmigt vom Einwohnergemeinderat

Balsthal, den 19. Oktober 1977

Der Ammann:



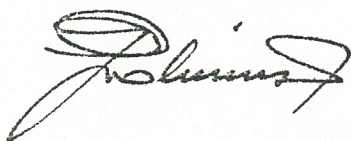
Der Gemeindeschreiber:

H. Walser

Genehmigt von der Gemeindeversammlung

Balsthal, den 14. November 1977

Der Ammann:



Der Gemeindeschreiber:

H. Walser

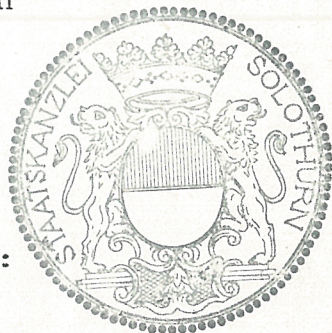
Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

durch Beschluss Nr. **424** vom **20. Januar 78**

Solothurn, den

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gygis



Spez. Beb. Plan Schmiedengasse, Steinenbachweg, Brauereiweg

Spez. Bauvorschriften

1. Allgemeines

Das Dreieck Schmiedengasse - Steinenbachweg - Brauereiweg liegt in der Kernzone I.

Die Architektur der nach dem Spez. Beb. Plan zu erstellen- den Bauten ist der ortsüblichen Bauweise anzupassen.

Die Details sind bezüglich Materialwahl und Formgebung von den typischen bestehenden Gebäuden der Schmiedengasse zu übernehmen.

Richtcharakter: Staffelung d. Gebäude.

2. Firstrichtungen

Sämtliche Häuser -ausgenommen Hauptgebäude Haus Stuber- haben die First in Nord-Süd-Richtung parallel zur Schmiedengasse. Walmdächer sind nicht zulässig, der Krüppelwalm jedoch erwünscht.

3. Dachformen

3.1 Das Hauptdach muss eine Dachneigung zwischen 42° und 50° (alter Teilung) aufweisen.

Giebellukarnen sind zu vermeiden.

Dacheinschnitte sind gestattet, jedoch nur im Dach der Ostfassaden. Im übrigen gilt §54 des NBR sinngemäss.

3.2 Dachgesimse sind schmal zu halten, verdeckte Rinnen sind nicht gestattet.

Die Ausladung am Dachfuss darf 80 cm ab Ak Fassade bis Stirnladen nicht unterschreiten.

Optvorsprünge können frei dimensioniert werden.

Das Satteldach wird vorteilhaft mit Schifter ausgebildet.

3.3 Schlepplukarnen

Die Fenster im Dachgeschoss werden mit Schlepplukarnen oder in Dacheinschnitten ausgebildet.

In beiden Fällen können die Fronten und Seitenbacken mit Holz oder Eternitschiefer oder Kupferblech verkleidet werden. (siehe Farbgebung) Ostseitig können einzelne Dachflächenfenster eingebaut werden.

4. Fassadengestaltung

4.1 Jalousieladen

4.1.1. West, Nord + Südfassade

Die Fenster entlang der Schmiedengasse erhalten Jalousieladen, zusätzliche Rolladen oder Lamellenstoren sind gestattet.

4.1.2. Ostfassaden-Jalousieladen erwünscht, jedoch nicht vorgeschrieben.

4.2 Fassaden-Verputz

Die Gebäudefassaden sind zu verputzen. Alle Verputzarten der ortsüblichen Bauweise sind zugelassen.

4.3 Tür- und Fenstereinfassungen

in Natur oder Kunststein sind vorgeschrieben.

4.4 Fenster

dürfen keine liegenden Formate aufweisen und sind mit Sprossen (3 Felder) auszurüsten.

4.5 Dacheindeckung

Die Dächer sind mit Biberschwanz-Ziegeln einzudecken, nach Möglichkeit auf Seite Schmiedengasse alte Ziegel verwenden. Eternit oder andere Bedachungsmaterialien sind unzulässig. Ausnahme siehe 3.3.

5. Farbgebung

Verputzte Flächen können bunt gestrichen werden. Sämtliche Konstruktionsteile im Dach sind dunkel zu halten, an den Farbton der Dachfläche angepasst. Helle Farben an Jalousien sowie Stirn- + Ortladen sind unzulässig. Die Farbgebung ist mit der Ortsbild- + Denkmalschutzkommission abzusprechen.

6. Umgebung

6.1 Vorplätze, Parkplätze und Hauseingänge entlang der Schmiedengasse müssen gepflästert werden.

6.2 Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und Bäumen.

6.3 Zäune

Entlang der St. Wolfgangstr. und ev. des Steinenbachweges müssen als Immissions-Barriere 1,5 m hohe imprägnierte Pfahlzäune oder Hecken errichtet werden. An der Schmiedengasse sind allenfalls nur Holzzäune - max. 90 cm hoch - zugelassen. Der Charakter der offenen Gasse darf durch Zäune und Gartenmauern entlang der Schmiedengasse nicht beeinträchtigt werden.

6.4 Kinderspielplätze

Im Gebiet des Spez. Bebauungsplanes sind Kleinkinderspielplätze im Verhältnis zur Netto-Wohnfläche zu erstellen. Ihr Flächenanteil muss 10-20 % der Summe der Wohnungsflächen erreichen.

6.5 Umgebungsplan

Die unter 6.1 - 6.4 beschriebene Umgebung ist in einem Plan darzustellen, der von der Baukommission genehmigt werden muss.

7. Auto-Einstellhalle

Der im Plan eingetragene Bereich ist für die unterirdische Auto-Einstellhalle vorgesehen. Grundsätzlich muss für Block D + E + F eine gemeinsame unterirdische Garagierung im Baugesuch-Verfahren eingereicht werden.

Die im Plan eingetragene oberirdische Garagierung gilt nur, wenn wirtschaftliche Untragbarkeit der unterirdischen Lösung nachgewiesen werden kann.

Für jede Wohneinheit 1 Abstellplatz, bezw. Garage.
Verhältnis Abstellplatz - Garage 1/3 - 2/3.

8. Radio- und Fernsehantennen sind an die Gemeinschaftsantenne der Fernsehgenossenschaft Balsthal anzuschliessen.

9. Baugesuche im Geltungsbereich des Spez. Bebauungsplanes müssen durch die Ortsbild- und Denkmalschutzkommission vorgeprüft werden. (Gemäss Art. 65.3 des Gemeindebau-reglementes.)

10. Alle dem Plan und den vorstehenden Bestimmungen widersprechenden Gemeindenvorschriften gelten als aufgehoben.

Ueber Ausnahmen dieser Vorschriften entscheidet die Orts- und Denkmalschutzkommission.

1. nicht aufgelegt

2. Ausnahme nur in besonderen Fällen
beizubehalten.

11. Ausnutzung

01 Block A	17.50 x 12.00 x 3	=	630.0	
2G + D	11.00 x 7.50 x 3	=	247.5	
	6.00 x 7.00 x 2	=	<u>84.0</u>	961.50
02 Block B	)			
3G + D	)			
	)			
03 Block C	)	siehe detaillierter		
3G + D	)	Ausnutzungsnachweis		2'373.00
04 Block D	)			
2G + D	)	12.00 x 12.50 x 3	=	450.0
	)	6.00 x 7.00	=	<u>42.0</u>
05 Block E	)			
3G + D	)	16.00 x 14.00 x 4	=	896.0
	)	6.00 x 7.00	=	<u>42.0</u>
				1'430.00
06 Block F				
2G + D		17.00 x 14.00 x 3	=	714.0
		6.00 x 7.00 x 2	=	<u>84.0</u>
				798.00
				5'562.50

12. Ausnützungsziffer $\frac{5'562.50}{5'703} = 0.98$
=====

Balsthal, 7. Juli 1977

Heini Niggli, dipl. Arch. SIA
Marcel Bläsi, Mitarbeiter

Ausnützung Block B + C gemäss Détailprojekt Juli 77

UG	4.00 x 11.00	=	44.00	
	12.40 x 4.00	=	49.60	
	4.60 x 2.40	=	11.04	
	1.00 x 2.90	=	<u>2.90</u>	107.54
EG	15.45 x 10.45	=	161.45	
	12.80 x 1.00	=	12.80	
	14.50 x 8.90	=	129.05	
	17.00 x 16.20	=	<u>275.40</u>	578.70
./.	7.18 x 2.00 x $\frac{1}{2}$			
	3.85 x 2.00 x $\frac{1}{2}$			
	5.40 x 2.00 x $\frac{1}{2}$			
	4.25 x 2.00 x $\frac{1}{2}$		<u>20.68</u>	558.02
1. OG wie vor				558.02
2. OG wie vor				558.02
DG wie EG brutto			578.70	
./.	10.20 x 1.50	=	15.30	
2x	3.00 x 2.20 x $\frac{1}{2}$	=	6.60	
	6.90 x 1.50	=	10.35	
2x	3.00 x 2.20 x $\frac{1}{2}$	=	6.60	
	7.45 x 1.50)			
	9.40 x 1.50)			
	5.50 x 1.50)	=	45.60	
	8.05 x 1.50)		<u>84.45</u>	494.25
4. OG	7.00 x 7.00 x 2			<u>98.00</u>
Total Ausnützung				2'373.85
				=====
Anrechenbare Fläche				2'359.00

Balsthal, 7.7.77

