

UEBERBAUUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN "IM HOELZLI"Art. 1Wirkungsbereich

1. Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan punktiert umrandete Gebiet (Wohnzone gemäss § 30 BauG.).

Art. 2Nutzunga) Wohnbauten

Im Wirkungsbereich des Gestaltungsplanes sind 16 Einfamilienhäuser als Reihenhäuser in Vierergruppen mit den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen zu erstellen. In diesem gemäss Plan ausgeschiedenen Wohnhaus-Bereich sind nur Wohnbauten zulässig (§ 30 Abs. 2 BauG). Schaufenster sind an diesen Wohnbauten nicht gestattet.

b) Gewerbebauten

Im Wirkungsbereich des Gestaltungsplanes sind 4 Gewerbebauten entlang der Thalstrasse mit den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen zu erstellen. In diesem gemäss Plan ausgeschiedenen Gewerbebauten-Bereich sind nur baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit betriebsnotwendigen Wohnungen zulässig (§ 30 Abs. 1 BauG).

Vorbehalten bleibt § 61 Abs. 1 bis 3 KBR sowohl für Gewerbebauten wie für Wohnbauten.

Es dürfen weitere, allen Bewohnern dienende Anlagen wie z.B. Kinderspielplätze, Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsanlagen zur Freizeitgestaltung etc. errichtet werden. Diese haben sich baulich und ästhetisch gut einzuordnen und dem Baureglement der Einwohnergemeinde Balsthal zu entsprechen.

Vorbehalten bleiben die ordentlichen Baugesuchsverfahren.

Art. 3Gestaltungsplan

1. Der Gestaltungsplan regelt:

- Lage, äussere Abmessungen, Geschossezahlen, Höhe und Abstände der Gebäude.
- interne Zufahrten, Fusswege, Parkflächen, Kinderspielplatz, Sitzplätze, Containerplätze, getrennte unterirdische Einstellhallen für die Wohnbauten und die Gewerbebauten sowie Einstellräume für Velos und Mofas (Gebäudeprofil siehe Seite 2).

2. geringfügige Verschiebungen oder Änderungen der Bauten und Anlagen können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden, sofern das architektonische Gesamtkonzept dadurch keine Beeinträchtigung erfährt, die Ausnützungsziffer nicht erhöht und überschritten wird. Gegenüber anstossenden Privatgrundstücken sind jedoch die im Gestaltungsplan festgelegten Mindestmasse einzuhalten.

Art. 4

Ausnützungsziffer

Die im Perimeter des Gestaltungsplanes zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 3750 m² und die anrechenbare Grundstückfläche 6250 m². Dies entspricht einer Ausnützungsziffer von 0.6; 0.5 + 0.1 Bonus für unterirdische Parkierung. Für den Begriff Ausnützungsziffer gilt § 34, Abs 1 + 2 KBR.

Art. 5

Architektonische Gestaltung

1. Die Bauwerke des Gestaltungsplanes sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen und der Umgebung anzupassen, wobei jede Eintönigkeit zu vermeiden ist. Es sind keine Flachdächer zugelassen. Die First hat in der Längsrichtung der jeweiligen Hauptbaukörper zu verlaufen. Für Wohnbauten als auch für Gewerbebauten gilt beidseits die gleiche Dachneigung von 30 - 40°.

Die Ortsbildkommission ist bei der Beurteilung der Baugesuche beizuziehen.

Gebäudeprofil

	<u>Wohnbauten</u>	<u>Gewerbebauten</u>
a) Gebäudehöhe	6.50 m	min. 4.50 m max. 8.00 m
d) Dachneigung	30 - 40°	30 - 40°
c) Fixpunkte	1. 484.60 müM 2. 484.97 müM	
d) Erdgeschosshöhe	+ - 40 cm ab mittlerer theoretischer Höhe der Fixpunkte	

Art. 6

Umgebungsarbeiten

1. Mit der Baueingabe für die Bauwerke des Gestaltungsplanes ist ein Umgebungsplan einzureichen, der u.a. folgende Gesichtspunkte berücksichtigt:
 - an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen sind einheimische, hochstämmige Bäume zu pflanzen, wobei die Pflanzabstände definitiv im Baugesuchungsverfahren festzulegen sind.
 - entlang der Fussgängerwege sind Bepflanzungen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen, speziell gegenüber resp. neben den Sitzplätzen.

2. innerhalb der Gesamtüberbauung dürfen Einfriedungen mit max. 80 cm Höhe erstellt werden. Sitzplätze werden durch Holzpalisaden (max. Höhe 1.80m) gegenüber den angrenzenden Nachbargebäuden abgegrenzt.
3. Im Bereich des Augstbaches sind Bepflanzungen und allfällige Einfriedungen so anzulegen, dass der Zugang für den Gewässerunterhalt jederzeit möglich ist.

Vorbehalten bleibt der Dienstbarkeitsvertrag zwischen der von Roll AG Gerlafingen und dem Abwasser-Zweckverband Falkenstein sowie § 46 KBR.

Art. 7

Ausbauten für behinderte Personen

Gemäss § 58 KBR sind die Wohnbauten so zu erstellen, dass sie auch gehbehinderten Personen zugänglich sind. Dabei gilt vorallem zu beachten, dass die Türen, Korridore und Badezimmer rollstuhlgängig sind. Ferner ist bei der Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen, dass keine Stufen erstellt werden. Weiter ist auch auf Rampen, welche steiler als 6% sind, zu verzichten. Diesbezüglich wird auf die Broschüre "Leitfaden zur Vermeidung der architektonischen Barrieren und Hindernisse" verwiesen.

Art. 8

Kinderspielplätze/Gärten

1. Im Gestaltungsplangebiet ist ein ausreichender Kinderspielplatz nach den Bestimmungen von § 41 Abs. 1 - 5 KBR, anzulegen. Die Lage des Kinderspielplatzes ist im Gestaltungsplan aufgezeigt. Die definitive Disposition und Gestaltung ist im Umgebungsplan festzuhalten.

Art. 9

Abstellplätze/Einstellhalle

1. Für die Berechnung der Parkflächen - resp. des Einstellplatzbedarfs - ist § 42, Anhang IV/KBR massgebend. Im vorgelegten Projekt sind 48 Abstellplätze und ein Autowaschplatz vorgesehen. Die genaue Anzahl legt die Baubehörde jeweils im Baubewilligungsverfahren fest.
2. Sämtliche für die gesamte Ueberbauung notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Velos und Motorfahrräder sind in unterirdischen Einstellhallen unterzubringen. Den Hauseigentümern sind in der Einstellhalle die erforderlichen Abstellplätze fest zuzuteilen. Für Besucher und Kurzparkierer der Ueberbauung sind oberirdisch angelegte Abstellplätze (total 19 Besucherplätze) anzuordnen und als solche zu bezeichnen.
3. Oberirdische Abstellplätze für Velos und Mofas bei den Gewerbebauten werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 10

Antennen

Ein Anschluss hat an die Gemeinschaftsanlage der Fernsehgenossenschaft Balsthal-Klus zu erfolgen. Für das Erstellen von Funkantennen, Parabolantennen, etc. ist ein ordentliches Baugesuch bei der Baubehörde der Einwohnergemeinde Balsthal einzureichen.

Ferner muss auch dazu das Einverständnis der Nachbarn vorliegen. Weiter darf dadurch keine Beeinträchtigung des Gesamtbildes und der Gestaltung entstehen.

Art. 11

Inkrafttreten

Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Auflagebestätigung

Oeffentliche Planaufgabe vom 13.5.1988

bis 13.6.1988

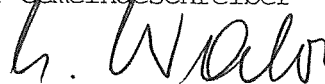
Genehmigungsvermerk

Beschlossen durch den Gemeinderat der Einwohnergemeinde Balsthal am 24.6.1988
Revidiert am 19. Januar 1989

Der Ammann



Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn mit Beschluss Nr. vom

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 69 genehmigt.

Solothurn, den 10. JAN. 1989

Der Staatsschreiber:

Der Stellvertreter:

