

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 und 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 sowie § 1 Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV) erlässt die Einwohnergemeinde Balsthal folgende mit dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Rainfeldpark» verbundene Sonderbauvorschriften:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck und Ziele

- ¹ Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Rainfeldpark» schafft die Voraussetzung für eine angemessene verdichtete Überbauung mit zeitgenössischem Ausdruck an zentraler Lage. Die Überbauung überzeugt durch eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität, eine attraktive Aussen- und Freiraumgestaltung, eine bodensparsame Parkierung und Erschliessung. Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan schafft zudem die Voraussetzung für den projektintegrierten Ersatz des bestehenden Kindergartens Rainweg. Die Grundlage für den Erschliessungs- und Gestaltungsplan bildet das Richtprojekt der REMERA AG (Stand November 2024).
- ² Das Richtprojekt (REMERAG, Stand November 2024) bildet das städtebauliche Grundkonzept und dient als richtungsweisende Grundlage für die sinngemässe Umsetzung der Planungsvorstellungen im Baubewilligungsverfahren.

§ 2 Gestaltungsplanperimeter und Bestandteile

- ¹ Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Gestaltungsplanperimeter).
- ² Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die vorliegenden Sonderbauvorschriften. Der Raumplanungsbericht ist orientierend.

§ 3 Stellung zur Grundordnung

- ¹ Soweit der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die rechtsgültigen Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Balsthal (RRB Nr. 2024/460 vom 26. März 2024) sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. NUTZUNG / BAUBEREICHE / WEITERE BEREICHE

§ 4 Nutzung

- 1 Im Gestaltungsplanperimeter sind Wohnen, nicht- oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Coiffeur, Büros) zulässig. Im auf dem Gestaltungsplan bezeichneten Haus 1 ist im Erdgeschoss zudem eine öffentliche Nutzung als Kindergarten zulässig.
- 2 Als Spiel- und Aussenbereich des neuen Kindergartens dient in erster Linie die westlich an den Gerstenackerweg angrenzende Freifläche der Schulanlage Rainfeld. Die hierfür benötigten Dimensionen, Abgrenzungen und Anlagen sind im Baugesuchverfahren mit Experten festzulegen und sind nicht im Gestaltungsplanperimeter integriert.

§ 5 Baubereiche / weitere Bereiche

- 1 Hochbauten (Hauptgebäude) sind ausschliesslich innerhalb der ausgewiesenen «Baubereiche Hochbauten» zulässig. Diese Baubereiche definieren die maximale Ausdehnung der Hochbauten und weisen im Sinne der Flexibilität einen gewissen Spielraum auf.
- 2 Vorspringende Gebäudeteile dürfen um maximal 1.2 m über die Baubereiche sowie über die Baulinie hinausragen.
- 3 Über freistehende, 1-geschossige Neubauten ausserhalb der Baubereiche kann die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren befinden. Solche Nebenbauten sind an die Überbauungsziffer anzurechnen.
- 4 Die «private Durchwegung» dient in erster Linie der Erschliessung der Hauptgebäude sowie des zentralen Hofraums für den Fuss- und Zweiradverkehr. Es sind naturnahe, versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Die Durchwegung wird zu einem Grossteil mit einem öffentlichen Wegrecht versehen.
- 5 Die «halböffentlichen Aussen- und Freiflächen» dienen dem Aufenthalt für die Bewohnenden. Sie sind vorwiegend als naturnahe Blumenwiese und im Bereich der Wohnungen als Rasenfläche zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Hecken und Gräsern zu bepflanzen. Die Aussen- und Freiflächen sollen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Sitzplätze und dem Nutzungszweck entsprechende Kleinbauten und Anlagen (Sitzbänke usw.) sind ausserhalb der Heckenbaulinie zulässig. Betrieb und Unterhalt erfolgen durch die Bauberechtigten bzw. die Grundeigentümerschaft. Die detaillierte Grünraumgestaltung erfolgt im Rahmen des Baugesuchverfahrens.
- 6 Die «Spielfläche» dient in erster Linie als Kinderspielplatz für die Bewohnenden. Ausserhalb der Heckenbaulinie sind dem Nutzungszweck entsprechende Kleinbauten und Anlagen (z. B. Schaukel, Rutschbahn, Klettergerüst, Sandkasten, Sitzbänke oder ähnlich). Die Sturzbereiche werden in diesem Bereich mit Kies oder Holzschnitzel ausgestaltet. Betrieb und Unterhalt erfolgen durch die Bauberechtigten bzw. die Grundeigentümerschaft.
- 7 Die «privaten Aussenflächen» dienen den Bewohnenden der Erdgeschosswohnungen. Die Flächen sind aus Beton oder grauen Keramikplatten vorgesehen und dürfen keine baulichen Sichtschutzmassnahmen aufweisen.
- 8 Bei den Baumpflanzungen hat die Bodenüberdeckung im Bereich der Unterkellerung eine Schichtmächtigkeit von mindestens 1.2 m aufzuweisen.

§ 6 Massvorschriften

Es gelten folgende Baumasse:

- 1 Es sind maximal 4 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attikageschoss sowie ein Untergeschoss zulässig. Die Abgrabung der «Rampe zur Tiefgarage» darf nicht dazu führen, dass das angrenzende Haus 4 als fünfgeschossig gilt. Mit welchen Massnahmen dies sichergestellt wird, ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen. Die Rampe darf teilweise eingeschossig überdacht werden.
- 2 Beim Haus 1 beträgt die maximale Gebäudelänge 42 m.
- 3 Für die maximale Überbauungsziffer (ÜZ) gilt bei Erreichung einer verbesserten Energieeffizienz als das von der Gesetzgebung erfüllte Mass um 40% (gemäss § 39 Abs. 3 KBV) ein Bonus von +1/10, d. h. maximale ÜZ = 38.5% (oberirdischer Anteil) und 88% (unterirdischer Anteil). Der Nachweis zur Erreichung einer erhöhten Energieeffizienz sowie die Einhaltung der ÜZ ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen.
- 4 Die Fassaden-/Gesamthöhe beträgt maximal 13.5 m (Viergeschossigkeit gemäss § 18 Abs. 1 KBV). Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die maximal zulässige Gesamthöhe überschreiten, sind aber architektonisch ansprechend zu gestalten (kompakte Anordnung, eingefasst und in die Gebäudearchitektur integriert) und um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückzusetzen (§ 18 Abs. 3 KBV), im Minimum jedoch 2 m. Für Solaranlagen gilt Art. 32a Abs. 1 bzw. Art. 32a Abs. 1^{bis} Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1).
- 5 Es sind nur Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5% zugelassen. Es erfolgt eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen.
- 6 Die «Rampe zur Tiefgarage» darf maximal eingeschossig überdacht werden.

§ 7 Gestaltung und Qualitätssicherung

- 1 Es ist eine harmonische Gestaltung anzustreben. Aus architektonischer Sicht hat sich das Bauvorhaben optimal in die Umgebung und die örtlichen Strukturen bzw. ins Quartierbild zu integrieren. Dem Siedlungs- und dem Ortsbild ist Rechnung zu tragen, ohne diese zu beeinträchtigen.
- 2 Die definitive Umgebungsgestaltung der Baubereiche ist durch eine ausgewiesene Fachperson im Bereich Landschaftsarchitektur oder Gartenbau zu erarbeiten und im Gestaltungs- und Nutzungsplanverfahren in einem Umgebungs- und Bepflanzungsplan aufzuzeigen. Dabei sind eine gute Einordnung in das Siedlungsbild und eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität sicherzustellen. Zudem sind die wesentlichen Gestaltungselemente aufzuzeigen. Die Aussen- und Freiräume sind zeitgleich zu den dazugehörigen Baubereichen bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren. Es ist eine stark durchgrünte, vielfältige und naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischer, standortgerechter Bepflanzung zu realisieren, welche zur Förderung der Biodiversität beiträgt.
- 3 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die optische Gesamtwirkung mit einer Visualisierung und einem Farb- und Materialkonzept zu dokumentieren, vor Ort zu bemustern und von der Baubehörde bewilligen zu lassen.

- 4 Eine Umzäunung ist auf das Kindergartenareal zu beschränken. Die Umzäunung ist kleintierfreundlich mit einer lichten Öffnung von 15 bis 20 cm zwischen Terrain und Unterkante des Zaunes auszuführen.

§ 8 Gebäude-, Grenz- und Baulinienabstände

- 1 Die Gebäudeabstände werden im Plan durch die Baubereiche festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkten dringlicher Rechte. Die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sowie die Einhaltung der Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) sind im Baugesuchverfahren nachzuweisen.
- 2 Werden die gesetzlichen Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplanes um maximal 1/3 unterschritten, erfolgt keine Zusammenrechnung der Gebäudelängen und -breiten für die Bemessung des Grenz- und Gebäudeabstands gegen nicht einbezogene Grundstücke (gemäss Praxis des Bau- und Justizdepartementes BJD). Unter Berücksichtigung dieser Regelung ist die Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände im Baugesuchverfahren nachzuweisen. Dies gilt insbesondere auch für die «Rampe zur Tiefgarage».
- 3 Gegenüber der Haulismattstrasse und dem Gerstenackerweg gilt ein Baulinienabstand von 3 m (Ausnahme: Mündungsbereich Gerstenackerweg in Haulismattstrasse mit einem lokalen Baulinienabstand von 2 m).

§ 9 Etappierung

- 1 Es sind zwei Bauetappen zulässig. Bei einer ersten Etappe wird GB Nr. 560 (bestehender Kindergarten) nicht tangiert.

III. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 10 Erschliessung / Sichtlinien

- 1 Die Verkehrserschliessung des Areals erfolgt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ab dem Rainweg (Ausnahme: zwei oberirdische Parkplätze ab der Haulismattstrasse). Für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt die Erschliessung ab dem Rainweg und ab der Haulismattstrasse.
- 2 Bei den im Gestaltungsplan ausgewiesenen Sichtlinien nach § 50 KBV im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Rampe zur Tiefgarage auf den Rainweg darf die freie Sicht in der Höhe zwischen 0.50 m und 3.00 m durch Anlagen / Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden. Die Bepflanzung innerhalb der Sichtzonen ist unter der Schere zu halten.

§ 11 Abstellplätze / Parkierung

- 1 Die Parkierung von Motorfahrzeugen erfolgt grösstenteils unterirdisch ab dem Rainweg via «Rampe zur Tiefgarage». Entlang dem Rainweg bzw. der Haulismattstrasse sind zusätzlich oberirdische Besucherparkplätze in den im Gestaltungsplan zugewiesenen Bereichen «Verkehrsflächen» zulässig. Der Nachweis über die genügende Anzahl an Parkplätzen ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen. Die oberirdischen Parkplätze sind versickerungsfähig zu gestalten.

- 2 Die Bereiche «Abstellplatz für Anlieferung» dienen als kurzzeitige Abstellplätze für Fahrzeuge von Zulieferdiensten wie z. B. Anlieferung aus dem Onlinehandel.
- 3 Für Velos sind Abstellplätze im Untergeschoss (Sammelraum und in den Kellerabteilen) sowie in den Bereichen «Abstellplätze für Zweiräder oberirdisch» im Bereich der Hauszugänge in genügender Anzahl zur Verfügung zu stellen. Die oberirdischen Abstellplätze ausserhalb der Baulinien sind zu mindestens 50% zu überdecken. Der Nachweis über die genügende Anzahl an Abstellplätzen für Zweiräder ist im Baugesuchverfahren für alle fünf Häuser separat nachzuweisen. Es gelten die Normen VSS 40 065 (Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen) und VSS 40 066 (Projektierung von Veloparkierungsanlagen).
- 4 Im Untergeschoss sind für Elektroautos und E-Bikes Lademöglichkeiten und für Spezialvelos (z. B. Tandems, Cargobikes, Veloanhänger) Abstellplätze in genügender Grösse vorzusehen.

§ 12 Infrastrukturanschlüsse

- 1 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters und bis zum Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind alle Erschliessungsanlagen für Verkehr, Wasser, Abwasser, Telekommunikation und Elektrizität durch die Bauberechtigten bzw. die Grundeigentümerschaften zu erstellen und zu unterhalten. Mit dem Baugesuch ist ein Detailerschliessungsplan einzureichen.
- 2 Zusätzliche technische Anlagen (z. B. Trafostation), welche durch das Projekt allenfalls notwendig sein werden, dürfen auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters erstellt werden.

IV. UMWELT

§ 13 Abfallentsorgung / umweltgefährdende Stoffe

- 1 Die Zwischenlagerung der für die Entsorgung vorgesehenen Abfälle hat im Bereich «Abfallentsorgung» zu erfolgen. Dieser Bereich ist mit einem geeigneten Sichtschutz zu versehen.
- 2 Mit dem Baugesuch ist neben der Gestaltung der Entsorgungsstelle auch der Nachweis zu erbringen, dass für die Abfallcontainer genügend Fläche an sinnvoller Lage vorgesehen ist.

§ 14 Wasserversorgung, Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser

- 1 Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters richten sich nach dem rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) und dem Generellen Wasserversorgungsplan (GWP) der Einwohnergemeinde Balsthal.
- 2 Unverschmutztes Regenwasser von Parkfeldern, Wegen, Plätzen, Plätzen und Strassen ist oberflächlich über eine bewachsene Bodenschicht (über die Schulter) versickern zu lassen.
- 3 Für das Dachwasser gilt die Versickerungsprüfpflicht. In 2. Priorität kann das Dachwasser in die Kanalisation geleitet werden.
- 4 In der Umgebungsgestaltung sind die notwendigen Anlagen (Versickerung, offene Ableitung usw.) zu berücksichtigen.

- 5 Die Erschliessung mit Trink- und Löschwasser ist im Grundsatz in der rechtsgültigen Generalen Wasserversorgungsplanung GWP geregelt. Die weitere, interne Erschliessung ist frühzeitig mit der SGV und der Einwohnergemeinde Balsthal im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abzusprechen.
- 6 Der Zustand der im Nordbereich von GB Nr. 3672 bestehenden Abwasserleitung ist vor Baubeginn zu prüfen. Bei Bedarf ist diese Leitung zu ersetzen oder umzulegen. Andernfalls ist die Zugänglichkeit der Leitung via die neue Tiefgarage sicherzustellen (z. B. mit einer Überdeckung durch befahrbare Stahlplatten).

§ 15 Lärm

- 1 Die Seitenwände und Decken der «Rampe zur Tiefgarage» sind zur Vermeidung von Schallreflexionen mit schallabsorbierendem Material auszukleiden und die Einfahrt in die Tiefgarage ist mit einem elektrischen Tor zu versehen.
- 2 Sollten im Gestaltungsplanperimeter zum aktuellen Zeitpunkt noch unbekannte, massgebende Lärmquellen entstehen, ist für diese Lärmquellen im Rahmen des Baugesuchverfahrens ein entsprechendes Lärmgutachten zu erarbeiten.

§ 16 Energie

- 1 Die Gebäude haben mindestens den Minergie-Standard zu erfüllen. Beheizt bzw. gekühlt werden die Gebäude mit Wärmepumpen (Erdwärmesonden). Zudem werden die Dächer mit Solaranlagen versehen.

§ 17 Boden

- 1 Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten und durch die zuständige Fachstelle des Amtes für Umwelt (AfU) genehmigen zu lassen. Bei einer etappenweisen Realisierung ist das Bodenschutzkonzept mit dem Baugesuch der 1. Etappe über den ganzen Gestaltungsplanperimeter des Gestaltungsplanes zu erarbeiten. Im Bodenschutzkonzept ist zusätzlich zum physikalischen Bodenschutz auch der Umgang mit schadstoffbelasteten Böden aufzuzeigen.
- 2 Das Bodenschutzkonzept ist Bestandteil der Submission der Bauarbeiten.
- 3 Alle Erdarbeiten sind durch eine fachlich qualifizierte, weisungsbefugte bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu begleiten.
- 4 Nach Abschluss des Bauvorhabens muss der Nachweis erbracht werden, dass die bodenrechtlichen Vorgaben gemäss dem Bodenschutzkonzept eingehalten wurden.

§ 18 Lichtemissionen

- 1 Unnötige Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der 7-Punkteplan der Vollzugshilfe «Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen» (BAFU 2021) anzuwenden.
- 2 Spätestens im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist ein Beleuchtungskonzept vorzulegen und durch die zuständige kommunale Behörde bewilligen zu lassen.

§ 19 Heckenersatz

- 1 Die im Gestaltungsplanperimeter bestehende Hecke (600 m²) darf entfernt werden. Für diese Hecke erfolgt ein Teilersatz im Bereich «Heckenersatzfläche» im zentralen Hofraum. Diese Heckenersatzfläche (250 m²) besteht aus einem Gehölzkörper und einem umrahmenden, 2 m breiten Krautsaum. Ein weiterer Teilersatz (350 m²) erfolgt auf GB Balsthal Nr. 537 (Länge 50 m, Breite Gehölzkörper 3 m, umrahmender Krautsaum von 2 m Breite).
- 2 Die neuen Hecken sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und auch hochstämmigen Bäumen zu bestocken. Die Artenzusammensetzung richtet sich nach Anhang H der kantonalen Richtlinie über Feststellung und Unterhalt von Hecken und Ufergehölzen.

§ 20 Geschützter Einzelbaum

- 1 Der auf GB Nr. 560 bestehende, geschützte Einzelbaum (Nussbaum) ist aufgrund seines schlechten Zustandes zu fällen. Dieser Baum ist durch einen artgleichen Baum an einem geeigneten Standort im Nahbereich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu ersetzen.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 21 Ausnahmen

- 1 Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung unwesentliche Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden, das zu Grunde liegende Konzept erhalten bleibt und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 22 Inkrafttreten

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