

SONDERBAUVORSCHRIFTEN GESTALTUNGSPLAN

«Bifangbünden» - öffentliche Mitwirkung

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 Gestaltungsplan «Bifangbünden» verbundenen Sonderbauvorschriften:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck und Ziele

- ¹ Der Gestaltungsplan «Bifangbünden» schafft die Voraussetzung für die nachhaltige und qualitätsvolle Bebauung der Parzelle GB Balsthal Nr. 1605 mit zeitgemäsem architektonischem Ausdruck unter Berücksichtigung des Ortsbildes.
- ² Der Gestaltungsplan «Bifangbünden» verfolgt folgende übergeordnete Ziele:
 - eine qualitativ hochstehende Überbauung mit einer hohen baulichen Dichte;
 - eine attraktive Aussen- und Freiraumgestaltung sowie verträgliche Arealdurchwegung;
 - eine zusammenhängende Gestaltung des zwischen Bahnhof und Zentrum liegenden Gebiets.
- ³ Der Gestaltungsplan «Bifangbünden» konkretisiert sinngemäss die Planungsvorstellungen auf der Grundlage des Qualitätsverfahrens «Überbauung Bifangbünden» und das daraus entstandene Richtprojekt «Bifangbünden» (vom 21.11.2025).

§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile

- ¹ Der Gestaltungsplan «Bifangbünden» gilt für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich Gestaltungsplan).
- ² Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Gestaltungsplan sowie die Sonderbauvorschriften.
- ³ Der Raumplanungsbericht ist orientierend. Die erarbeiteten Grundlagen des Qualitätsverfahrens «Überbauung Bifangbünden» und das daraus entstandene Richtprojekt «Bifangbünden» vom 11. April 2024 sind richtungsweisend.

§ 3 Stellung zur Grundordnung

- ¹ Soweit in den Sonderbauvorschriften nichts anders bestimmt ist, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Balsthal sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Etappierung

- ¹ Eine Überbauung in Etappen ist zulässig, solange die Folgeetappen nicht beeinträchtigt werden. Mit jeder einzelnen Etappe sind zugehörige Erschliessungs- / Aussen- / Grünräume zu realisieren.

II. NUTZUNG UND AUSMASS DER BAUBEREICHE

§ 5 Art der Nutzungen

- ¹ Im Baubereich A und C sind Wohnnutzungen auf maximal 3 Geschossen (kein Attika) zugelassen.
- ² Im Baubereich B sind Wohnnutzungen auf maximal 4 Geschossen (kein Attika) zugelassen.
- ³ Nicht oder mässig störendes Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe (wie Büro, Laden, Coiffure, Praxen und vergleichbare Nutzungen) sowie öffentliche Nutzungen sind in allen Baubereichen ebenfalls zugelassen. Nutzungen des Kleingewerbes bzw. Dienstleistungsbetriebe sind vorzugsweise in Erdgeschossen anzusiedeln.

§ 6 Mass der Nutzungen

- ¹ Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den Baubereichen und den zulässigen Geschosszahlen, sowie den damit verbundenen Grenzabständen.

Baubereich A: Vorspringende Gebäudeteile ab Fassadenlinie (z. B. umlaufende Balkone, Erker, Aussentreppen und Vordächer) dürfen ostseitig um maximal 1.20 Meter über den Baubereich hinausragen. Nord-, süd- und westseitig befinden sich vorspringende Gebäudeteile (z. B. umlaufende Balkone, Erker, Aussentreppen und Vordächer) innerhalb vom Baubereich.

Baubereich B: Vorspringende Gebäudeteile ab Fassadenlinie (z. B. umlaufende Balkone, Erker, Aussentreppen und Vordächer) dürfen ostseitig um maximal 1.20 Meter über den Baubereich hinausragen. Nord-, süd- und westseitig befinden sich vorspringende Gebäudeteile (z. B. umlaufende Balkone, Erker, Aussentreppen und Vordächer) innerhalb vom Baubereich.

Baubereich C: Vorspringende Gebäudeteile ab Fassadenlinie (z. B. umlaufende Balkone, Erker, Aussentreppen und Vordächer) dürfen Nord-, ost-, süd- und westseitig um maximal 1.20 Meter über den Baubereich sowie über die Baulinie hinausragen.

Die Baubereiche sind für den Grenzabstand massgebend.

- ² Für die Baubereiche gelten folgende Geschosszahlen:
 - Baubereich A: maximal 3 Vollgeschosse (keine Attika)
 - Baubereich B: maximal 4 Vollgeschosse (keine Attika)
 - Baubereich C: maximal 3 Vollgeschosse (keine Attika)
- ³ Für die Baubereiche gelten folgende Nutzungsanteile:
 - Baubereich A: Wohnanteil mindestens 90 %, Anteil Arbeiten zwischen 0 - 10 %
 - Baubereich B: Wohnanteil mindestens 80 %, Anteil Arbeiten zwischen 0 - 20 %
 - Baubereich C: Wohnanteil mindestens 90 %, Anteil Arbeiten zwischen 0 - 10 %
- ⁴ Kamine, Lüftungsschächte, Solarthermieranlagen, Photovoltaikanlagen, Liftaufbauten und dergleichen werden als technisch bedingte Dachaufbauten nicht an die Gebäudehöhe angerechnet. Diese müssen mindestens um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückversetzt sein.

§ 7 Bauten und Anlagen ausserhalb Baubereiche

- ¹ In begründeten Ausnahmen sind freistehende, 1-geschossige Nebenbauten (wie überdachte Veloabstellplätze, Anlagen zur Abfallentsorgung usw.), welche weder einer Wohn- noch gewerblichen Nutzungen dienen, ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die begründeten Ausnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens möglich.

§ 8 Unterirdische Bauten und Anlagen sowie Unterniveaubauten

- ¹ Unterirdische Bauten (z.B. Tiefgaragen, Kellerräume) sind im gesamten dafür gekennzeichneten Bereich zulässig. Eine Unterbauung der Aussen- und Freiräume ist zulässig, bedingt aber einer Überdeckung von mindestens 0.6 Meter, im Baumpflanzungsbereich für hochstämmige Bäume 1.5 Meter (Ausnahmen sind z.B. für Oberlichter oder technisch bedingte Bauten und Anlagen zulässig).

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände

- ¹ Die Gebäudeabstände sind durch die Baubereiche festgelegt. Bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände innerhalb des Geltungsbereichs im Gestaltungsplanperimeter sind keine dinglichen Rechte notwendig. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sowie die Vorschriften der Solothurnische Gebäudeversicherung SGV sind einzuhalten resp. sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

III. GESTALTUNG

§ 10 Qualitätssicherung

- ¹ Die Ergebnisse des Qualitätsverfahrens und insbesondere das Richtprojekt vom 21.11.2025 bilden das städtebauliche Grundkonzept und dienen als Grundlage für die sinngemässe Umsetzung der Planungsvorstellungen im Baubewilligungsverfahren.

§ 11 Architektur

- ¹ Die Bauten müssen eine hohe architektonische Qualität und einen zeitgemässen architektonischen Ausdruck sowie eine einheitliche Architektursprache und Materialisierung aufweisen.
- ² Das Richtprojekt «Bifangbünden» (vom 21.11.2025) ist richtungsweisend. Das Hochparterre und die umlaufenden Balkone sind zwingend umzusetzen.
- ³ Das Farb- und Materialkonzept vom Richtprojekt «Bifangbünden» (vom 21.11.2025) ist richtungsweisend. Abweichungen vom Farb- und Materialkonzept sind nur in begründeten Ausnahmen möglich.
- ⁴ Wo sinnvoll, ist eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Photovoltaik) anzustreben, sofern die Dachbegrünung in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt wird.

§ 12 Aussen- und Freiräume

- ¹ Die Aussen- und Freiräume sind im Gestaltungsplan als Grünflächen und Mergelplatz dargestellt. Die nicht beanspruchte Fläche der arealinternen Erschliessung für Fussverkehr ist ebenfalls als Grünflächen und Mergelplatz zu gestalten.
- ² Die Aussen- und Freiräume sind hinsichtlich ihrer Anordnung, Terrainveränderungen, Materialisierung und Bepflanzung sowie anderer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass eine zusammenhängende und mit der bestehenden Umgebung gute Gesamtwirkung entsteht.
- ³ Die Aussen- und Freiräume sind direkt an die Fassaden der einzelnen Bauten zu führen (falls Fassadenlinien / umlaufende Balkone gegenüber den Baubereichsgrenzen zurückversetzt sind).
- ⁴ Die Aussen- und Freiräume sind zu begrünen (Grünflächen) bzw. extensiv zu begrünen (Mergelplatz) und dienen der Erholung und Begegnung der Einwohnenden der Überbauung. Private Nutzungen im Aussenraum sind keine vorhanden. Künstliche Einfriedungen wie Zäune, Sichtschutzwände etc. sind lediglich entlang des Gestaltungsplanperimeters sowie bei der arealinternen Erschliessung und im Bereich der Besucherparkplätze zulässig. Die Zäune oder Sichtschutzwände sind kleintierfreundlich (mit einer lichten Öffnung von 15-20 cm zwischen Terrain und Unterkante des Zaunes) zu gestalten.
- ⁵ Bauten und Anlagen: Wege, Sitzelemente, Sonnenschutz, Pergola, Wasserspiel, Brunnen, Veloabstellplätze, Überdachungen von untergeordneter Bedeutung und weitere sind zulässig, wenn sie dem Zweck dienen.
- ⁶ Spielplätze sind zulässig und in den dafür im Gestaltungsplan gekennzeichneten Bereichen anzuordnen.
- ⁷ Die genaue Lage und Anzahl der hochstämmigen Bäume wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Mindestens fünf hochstämmige Bäume sind Pflicht. Es sind ausschliesslich einheimische Hochstammbäume zugelassen.

§ 13 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die definitive Umgebungsgestaltung der Baubereiche A, B und C ist durch eine ausgewiesene Fachperson im Bereich Landschaftsarchitektur oder Gartenbau zu erarbeiten und im Gestaltungs- und Nutzungsplanverfahren im Umgebungs- und Bepflanzungsplan (Beilage 3 vom 21.11.2025 ist richtungsweisend) 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 zum dazugehörigen Baubereich 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.

IV. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 14 Erschliessung Motorisierter Individualverkehr (MIV)

- ¹ Die Erschliessung der Bewohnerinnen und Bewohner erfolgt über den «Byfangweg» in die Einstellhalle. Der Zugang zu der Einstellhalle ist über eine Dienstbarkeit geregelt.
- ² Die Erschliessung der Besuchenden und der Anlieferung erfolgt über den «Sagibachweg».

§ 15 Abstellplätze

- ¹ Die Autoabstellplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die bestehende Einstellhalle GB Balsthal Nr. 3369 wird entsprechend erweitert. Ein Doppelparkingsystem ist zulässig.
- ² Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Grundsätzlich ist in der Planung mit einem Parkplatz pro Wohnung plus 0.1 Besucherparkplätze pro Wohnung zu rechnen. Die Veloabstellplätze sind im Bereich für Veloparking und Bereich Containerstandplatz sowie entlang der arealinternen Erschliessung (gemäss Richtprojekt vom 21.11.2025) anzuordnen.

Generell ist für den gesamten Gestaltungsplanperimeter der Bedarf unter Berücksichtigung der zentralen Lage, des zum Zeitpunkt der Baueingabe vorliegenden Angebots des öffentlichen Verkehrs, des Langsamverkehrs sowie alternativer Mobilitätsformen zu berechnen.

- ³ Mindestens 5 % aller unterirdischen Abstellplätze sind von Beginn an mit Elektroladestationen auszurüsten. Das Nachrüsten der restlichen unterirdischen Abstellplätze mit Elektroladestationen ist mit geeigneten Massnahmen vorzubereiten (z.B. erforderliche Leitungen und Leitungsquerschnitte), wobei eine nutzerbezogene Stromabrechnung ermöglicht werden muss.
- ⁴ Im ausgewiesenen Bereich für Besucherparkplätze sind ausschliesslich Besucherparkplätze und Kurzzeitparkplätze sowie Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit Parkierung zulässig. Hinsichtlich Gestaltung und Funktion soll der Bereich für Besucherparkplätze einen Platz mit urbanem Charakter einnehmen.

Anlagen zur Gestaltung dieser Flächen sind erwünscht, aber nur zulässig, wenn sie dem Zweck nicht hinderlich sind (z.B. Wasserspiel/Brunnen, Bepflanzungen).

Der Bereich für Besucherparkplätze (mit Ausnahme IV-Parkplatz) ist versickerungsfähig auszugestalten. Die ungefähre Lage und Position der Parkfelder ist im Plan dargestellt.

- ⁵ Die Dimensionierung und Projektierung von Veloparkierungsanlagen richten sich nach VSS-Normen (SN 40 065 und SN 40 066).

§ 16 Fussverkehr (FV)

- ¹ Die Fusserschliessung innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt über die plangrafisch dargestellte arealinterne Erschliessung.
- ² Die im Gestaltungsplan eingezeichneten Fusswege (arealinterne Erschliessung für Fussverkehr) sind in der Lage richtungsweisend müssen jedoch mindestens 2.0 Meter breit und hindernisfrei ausgestaltet werden.
- ³ Die Durchwegung für den Fussverkehr ist im gesamten Geltungsbereich in die Gestaltung der Aussen- und Freiräume zu integrieren.

V. UMWELT

§ 17 Energie

- ¹ Die Neubauten haben eine möglichst hohe Energieeffizienz aufzuweisen und die Energieversorgung hat möglichst nachhaltig zu erfolgen. Der Energiebedarf ist soweit möglich durch erneuerbare Energien zu decken.
- ² Solaranlagen an Fassaden sind nicht erlaubt.
- ³ Mit dem ersten Baugesuch ist ein von der Baubehörde zu genehmigendes Energiekonzept einzureichen.

§ 18 nichtionisierender Strahlung (NIS)

- ¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710) eingehalten werden.

§ 19 Entsorgung

- ¹ Die Entsorgung des Haushaltkehrichts hat an einer Sammelstelle (Bereich für Veloparking und Bereich Containerstandplatz) zu erfolgen. Der Standort ist plangrafisch festgehalten.

§ 20 Naturgefahren

- ¹ Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, dass die massgebenden Schutzziele gemäss SIA 261/1 und der Schutzzielmatrix des Kantons eingehalten sind. Dies ist spätestens im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

§ 21 Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser

- ¹ Unverschmutztes Regenwasser von Parkfeldern, Wegen, Plätzen und Strassen ist oberflächlich über eine bewachsene Bodenschicht (über die Schulter) versickern zu lassen.
- ² Für Dachwasser gilt die Versickerungsprüfpflicht. In 2. Priorität ist zu prüfen, ob das Dachwasser via Sauberwasserleitung in den Augstbach bzw. vorhandene Reinabwasserleitung am östlichen Parzellenrand in Augstbach geleitet werden kann.
- ³ In der Umgebungsgestaltung sind die nötigen Anlagen (Versickerung, offene Ableitung etc.) zu berücksichtigen.

§ 22 Grundwasser

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

- ¹ Für Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel (HGW) ist 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.
- ² Einbauten in den mittleren Grundwasserspiegel (MGW) sind im Grundsatz nicht zulässig. Ausnahmen bedingen einen Nachweis durch eine hydrogeologische Fachperson und entsprechende Massnahmen.

§ 23 Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung

- ¹ Die Erschliessung des Perimeters mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist im rechtsgültigen GWP (RRB Nr. 2697 vom 20.12.2005) berücksichtigt.
- ² Die Prüfung weiterer Hydranten sowie deren exakten Standorte sind mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) im Baubewilligungsverfahren frühzeitig abzusprechen.

§ 24 Wildtiere

- ¹ Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.
- ² Es dürfen keine Aussenleuchten mit einer Farbtemperatur über 3000 Kelvin installiert werden.
- ³ Zur Verhinderung von Vogelkollisionen ist ein spezielles Augenmerk auf die Platzierung von Verglasungen und Fenstern zu legen (siehe Broschüre der Vogelwarte «Vögel und Glas»).
- ⁴ Schächte sind mit Ausstiegshilfen für Amphibien und andere Kleintiere auszurüsten

VI. VERFAHREN

§ 25 Abweichungen

- ¹ Die Baubehörde der Einwohnergemeinde Balsthal kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohnhygienischen oder funktionalen Lösung im Rahmen des ordentlichen Bewilligungsverfahrens Abweichungen vom Gestaltungsplan oder von einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zulassen, sofern die Änderungen dem Zweck der Überbauung (siehe § 1 SBV) entsprechen, keine zwingenden kantonalen oder kommunalen Bestimmungen verletzt werden und keine öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

§ 26 Inkrafttreten und Aufhebung bestehenden Rechts

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

VII. GENEHMIGUNG

Öffentliche Auflage vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX

beschlossen vom Einwohnergemeinderat Balsthal; Balsthal, XX. XXXXXXXX XXXX

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. _____ vom _____

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt vom _____

Der Staatsschreiber: