

GESTALTUNGSPLAN «PWF»

GB BALSTHAL NRN. 1696, 2720 UND 2725

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Mitwirkungsexemplar

Öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen vom Gemeinderat xxxx

xxxxx,

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt vom

Der Staatsschreiber:

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Gestützt auf die §§ 14, 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 «PWF» verbundenen Sonderbauvorschriften:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck und Ziele

- 1 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften schafft die Voraussetzung für eine zweckmässige Erschliessung und eine dichte und attraktive Bebauung des Geltungsbereichs für Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, unter Berücksichtigung einer guten Einpassung in das Ortsbild.
- 2 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften konkretisieren sinngemäss die Planungsvorstellungen des Richtkonzepts von Bäumlin + John AG.

§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich).
- 2 Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Gestaltungsplan sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften.
- 3 Das Richtprojekt bildet das städtebauliche und freiräumliche Grundkonzept und dient als Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplans sowie für die sinngemässe Umsetzung im Baubewilligungsverfahren. Das Richtprojekt und der Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung sind orientierend.

§ 3 Stellung zur Grundordnung

- 1 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Balsthal sowie die kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Etappierung

- 1 Eine Überbauung in Etappen ist zulässig. Mit jeder einzelnen Etappe sind die zugehörigen Erschliessungs- und Parkieranlagen zu realisieren.
- 2 Mit der Baugesuchseingabe der 2. Etappe muss ein Verkehrsgutachten beim AVT eingegeben werden. Dieses muss durch das AVT freigegeben werden.

II. NUTZUNG UND BAUBEREICHE

§ 5 Art der Nutzungen

- ¹ Zulässig sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. UVP-pflichtige Betriebe sowie Wohnnutzungen sind nicht zulässig.
- ² Der südliche Bereich des Baufeldes C kann bei Bedarf eingekürzt oder als Parkhaus für die 2. Etappe genutzt werden.

§ 6 Baubereiche und Massvorschriften

- ¹ Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen.
- ² In den Baubereichen A und C gilt:
 - Die maximale Gesamthöhe beträgt 15 m.
- ³ Im Baubereich B gilt:
 - Die maximale Gesamthöhe beträgt 11 m.
- ⁴ Im Baubereich Überdachung ist nach Bedarf eine Überdachung der Verkehrsfläche bzw. des Umschlagplatzes zulässig. Weiter sind in diesem Bereich Silos zulässig.
- ⁵ Vordächer sind ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie das zulässige Mass nach §21^{ter} Abs. 4 resp. § 48 Abs. 1 KBV einhalten.

§ 7 Nebenbauten und Anlagen ausserhalb Baubereiche

- ¹ Überdachte Abstellplätze für Velos und Mofas und Anlagen zur Abfallentsorgung sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die Lage dieser Bauten ist im Baugesuch festzulegen.
- ² Entlang der Brunnersmoosstrasse bzw. entlang der Baubereichen A und C sind Überdachungen, Rampen und Treppenzugänge oder ähnliches erlaubt. Die Lage dieser Bauten ist im Baugesuch festzulegen.

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstände

- ¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände sind durch die Baubereiche festgelegt. Bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände innerhalb des Geltungsbereichs sind keine dinglichen Rechte notwendig. Die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber nicht im Gestaltungsplanperimeter einbezogenen Grundstücken sowie die Einhaltung der Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- ² Im Baubewilligungsverfahren der 2. Etappe muss aufgezeigt werden, dass die Grenzabstände eingehalten werden.

III. GESTALTUNG

§ 9 Architektur und Gestaltung

- 1 Die Bauten müssen eine hohe architektonische Qualität und über den gesamten Geltungsbereich und alle Realisierungsetappen eine einheitliche Architektur und Gestaltung aufweisen und als architektonische Einheit in Erscheinung treten.
- 2 Für sämtliche Hauptbauten sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.
- 3 Das Richtprojekt ist für die Fassadengestaltung richtungsweisend. An der Westfassade sind grelle, auffällige und reflektierende Oberflächen respektive Farben nicht zulässig. Eine Fassadengestaltung aus dem Material Metall (nicht glänzend) ist zulässig.

§ 10 Aussenräume und Umgebungsgestaltung

- 1 Die als Grünflächen ausgewiesenen Bereiche sind durchgehend mit einheimischer, standortgerechter und möglichst artenreicher Vegetation zu begrünen (z.B. Blumenwiese, Rasen, Bäume, Sträucher usw., keine minimale Bepflanzung wie z.B. bei Schotter-/ Steingärten).
- 2 Die Freihaltezone dient als optische Siedlungsbegrenzung und ist mit einheimischen, raumwirksamen / gross-kronigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 3 Flächen entlang der Brunnersmoosstrasse, welche als Parkierungsfläche genutzt werden, sind sickerfähig auszugestalten.
- 4 Entlang des Allmendwegs sind die Bäume in einer Baumreihe im Sinne einer Allee zu pflanzen.
- 5 In der Grünfläche im Norden des Perimeters ist mindestens ein Aussenbereich mit schattenspendenden Bäumen für die Mitarbeitenden vorzusehen.
- 6 Die Uferschutzzone ist mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

IV. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 11 Erschliessung und Zugänge

- 1 Die Erschliessung des Geltungsbereichs für den motorisierten Verkehr sowie für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt ab der Brunnersmoosstrasse.
- 2 Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen dienen der Erschliessung, als Umschlagplatz und der Parkierung innerhalb des Geltungsbereichs.
- 3 Die Fahrzeuge sind auf den Verkehrsflächen grundsätzlich im Einbahnregime zu führen mit einer gemeinsamen Einfahrt und einer gemeinsamen Ausfahrt für den gesamten Geltungsbereich. Die ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrt ist im Gestaltungsplan gekennzeichnet. Die Verkehrsführung ist im Baugesuch abschliessend aufzuzeigen. Geringfügige Abweichungen im Sinne einer zweckmässigeren Lösung (z.B. Einbahnverkehr
- 4 Im Zusammenhang mit den Massnahmen zum Hochwasserschutz der Dünern ist in der Uferschutzzone eine Fusswegverbindung sicherzustellen.

§ 12 Parkierung / Abstellplätze

- ¹ Als Richtwert für die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gilt § 42 bzw. Anhang III KBV. Folgende Richtwerte sind zu verwenden:
 - Für Industrie, Gewerbe gilt pro 100m² Geschossfläche der Faktor 1,0 für Personal und für Besucher und Kunden 0,2.
 - Für Lagerräume, Lagerplätze pro 100 m² Geschossfläche der Faktor 0,1 für Personal und für Besucher und Kunden 0,01.
- ² Die Autoabstellplätze für die 1. Etappe sind auf der Verkehrsfläche anzuordnen. Zwischen den Parkplätzen sind in regelmässigen Abständen Bäume zu pflanzen.
- ³ Die Autoabstellplätze für die 2. Etappe sind auf der Verkehrsfläche und ggf. im südlichen Baubereich C anzuordnen.
- ⁴ Velo-Abstellplätze für Mitarbeitende, Besuchende und Kundschaft sind in genügender Anzahl gemäss der jeweils gültigen VSS Norm 40 065 (Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen) oberirdisch anzuordnen. Die Veloparkierungen sind entlang der Südseite des Baubereichs C in der Nähe des Gebäudeeingangs anzuordnen.

V. UMWELT

§ 13 Lärm

- ¹ Im Geltungsbereich gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV.
- ² Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, dass die Planungswerte eingehalten werden.

§ 14 Energie, Solaranlagen

- ¹ Die Neubauten haben eine hohe Energieeffizienz aufzuweisen und die Energieversorgung hat möglichst nachhaltig zu erfolgen. Der Energiebedarf ist soweit möglich durch erneuerbare Energien zu decken.
- ² Die Dachflächen der Baubereichen A und C sind gesamthaft mit Solaranlagen auszustatten.

§ 15 Oberflächenabfluss

- ¹ Aufgrund der Gefährdung durch Oberflächenabfluss sind lokal bauliche Massnahmen zur Schadensverhütung zu prüfen. Gebäudeöffnungen (Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten, Lichtschächte usw.) sind, wo nötig, ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen und das Wasser ist schadfrei abzuleiten.
- ² Die Objektschutzmassnahmen zur Schadensverhütung sind mit der Gebäudeversicherung (SGV) abzusprechen.

§ 16 Lichtemissionen

- ¹ Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und während der Installationsarbeiten ist die Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des Bundesamtes für Umwelt (BAFU 2021) laufend zu berücksichtigen.

§ 17 Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser

- ¹ Die Entwässerung richtet sich nach der rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplanung (GEP) der Gemeinde Balsthal und den geltenden Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV).
- ² Das unverschmutzte Regenwasser von Verkehrsflächen ist soweit als möglich über die Schulter zu entwässern und in Grünflächen oberflächlich zur Versickerung zu bringen. Regenwasser von Fahrzeug-Abstellplätzen ist nach Möglichkeit zu versickern.

- 3 Verschmutztes Regenwasser von Umschlags- und Lagerflächen ist zwingend in die Schmutzwasserkanalisation zu entwässern. Einleitbedingungen und allfällige Retentionsmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren mit der kommunalen Baubehörde abzusprechen.
- 4 Im Baubewilligungsverfahren ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.

§ 18 Hochwasserschutz

- 1 Im Perimeter gilt für die Gefahrenquelle Überflutung eine Hochwasserschutzkote von 481.80 m ü. M.
- 2 Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, welche Massnahmen ergriffen werden, um die Hochwasserschutzkote in der blauen Zone einzuhalten.

§ 19 Boden

- 1 Für Bauvorhaben, die eine Fläche von mehr als 5'000 m² betreffen, ist nach der Vollzugspraxis des Kantons Solothurn ein Bodenschutzkonzept erforderlich. Im Rahmen des Bauprojektes ist für den Geltungsbereich durch eine qualifizierte Fachperson ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten. Dieses ist vor Erteilung der ersten Baubewilligung dem Amt für Umwelt zu unterbreiten. Das Bodenschutzkonzept ist Bestandteil der Submission der Bauarbeiten.
- 2 Alle Erdarbeiten sind durch eine fachlich qualifizierte, weisungsbefugte bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu begleiten. Nach Abschluss des Bauvorhabens muss der Nachweis erbracht werden, dass die bodenrechtlichen Vorgaben gemäss dem Bodenschutzkonzept eingehalten wurden.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 20 Ausnahmen / Abweichungen

- 1 Die Baubehörde der Gemeinde Balsthal kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder funktionalen Lösung im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan oder von einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zulassen, sofern die Änderungen dem Zweck der Überbauung sowie der Grundnutzung entsprechen, keine zwingenden kantonalen oder kommunalen Bestimmungen verletzt werden und keine öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

§ 21 Inkrafttreten

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