

SONDERBAUVORSCHRIFTEN GESTALTUNGSPLAN

«St. Wolfgangstrasse» - 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 «St. Wolfgangstrasse» verbundenen Sonderbauvorschriften:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck und Ziele

- ¹ Der Gestaltungsplan «St. Wolfgangstrasse» schafft die Voraussetzung für die nachhaltige und qualitätsvolle Bebauung der Parzelle GB Balsthal Nr. 1206 mit zeitgemäsem architektonischem Ausdruck unter Berücksichtigung des Ortsbildes.
- ² Der Gestaltungsplan «St. Wolfgangstrasse» verfolgt folgende übergeordnete Ziele:
 - eine qualitativ hochstehende Überbauung mit einer hohen baulichen Dichte;
 - eine attraktive Aussen- und Freiraumgestaltung sowie verträgliche Arealdurchwegung;
- ³ Der Gestaltungsplan «St. Wolfgangstrasse» konkretisiert sinngemäss die Planungsvorstellungen auf der Grundlage des Qualitätsverfahrens «Überbauung St. Wolfgangstrasse» und das daraus entstandene Richtprojekt «St. Wolfgangstrasse» vom 21.11.2025.

§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile

- ¹ Der Gestaltungsplan «St. Wolfgangstrasse» 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 St. Wolfgangstrasse» und das daraus entstandene Richtprojekt «St. Wolfgangstrasse» vom 21.11.2025 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 B sind Wohnnutzungen auf maximal 2 Geschossen (plus Attika) zugelassen.
- ² Nicht oder mässig störendes Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe (wie Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers, Quartierläden, Kinderkrippen bzw. -tagesstätten und vergleichbare Nutzungen) sowie öffentliche Nutzungen sind 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 Grenz- und Gebäudeabständen.

Für die Baubereiche gelten folgende maximale Gebäudelängen bzw. -breiten:
 - Baubereich A: 13.99 Meter und 23.99 Meter
 - Baubereich B: 13.99 Meter und 29.99 Meter
Bauteile wie Erker, Aussentreppen und Vordächer dürfen maximal 1.20 Meter über die Baubereichsgrenze hinausragen. Die Baubereiche sind für den Grenzabstand massgebend.
- ² Für die Baubereiche gelten folgende Geschosszahlen:
 - Baubereich A: maximal 2 Vollgeschosse (plus Attika)
 - Baubereich B: maximal 2 Vollgeschosse (plus Attika)
- ³ Für die Baubereiche gelten folgende Nutzungsanteile:
 - Baubereich A: Wohnanteil mindestens 90 %, Anteil Arbeiten zwischen 0 - 10 %
 - Baubereich B: 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.
- ⁵ Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sowie die Vorschriften der Solothurnische Gebäudeversicherung SGV sind einzuhalten resp. sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

§ 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 Einhaltung der Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sowie die Einhaltung der Vorschriften der Solothurnische Gebäudeversicherung (SGV) ist 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 «St. Wolfgangstrasse» (vom 21.11.2025) ist richtungsweisend. Die Topographie / Höhenstufung ist durch die beiden Bauten aufzunehmen (kein Angleichen, sondern eher die Stufung suchen; keine konzeptionelle Hochparterre-Lösung). Südseitig soll es im Erdgeschoss einen Niveauunterschied zum Aussenraum geben; nordseitig ist das Erdgeschoss ebenerdig.
- ³ Das Farb- und Materialkonzept vom Richtprojekt «St. Wolfgangstrasse» (vom 21.11.2025) ist richtungsweisend. Abweichungen vom Farb- und Materialkonzept sind nur in begründeten Ausnahmen möglich.
- ⁴ In den Baubereichen sind für Hauptbauten ausschliesslich Flachdächer zugelassen. Diese sind extensiv zu begrünen.

§ 12 Aussen- und Freiräume

- ¹ Die Aussen- und Freiräume sind im Gestaltungsplan als Grünflächen und Spielplatzfläche dargestellt. Die nicht beanspruchte Fläche der arealinternen Erschliessung für Fussverkehr und Veloverkehr ist 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 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 elf hochstämmige Bäume sind Pflicht. Es sind ausschliesslich einheimische Hochstammbäume zugelassen.

§ 13 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die definitive Umgebungsgestaltung 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 «Hofmattweg» in die Einstellhalle.
- ² Die Erschliessung der Besuchenden und der Anlieferung erfolgt über den «Hofmattweg».

§ 15 Sichtweite Hofmattweg

- ¹ Im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens hat die Bauherrschaft zu gewährleisten, dass die Sichtweite auf den Hofmattweg eingehalten wird.
- ² Damit die Sichtweite eingehalten werden kann, ist der bestehende gedeckte Unterstand / Carport auf GB Balsthal Nr. 1209 abzubrechen. Gemäss Grunddienstbarkeit im Grundbuch bzw. Tauschvertrag Punkt 5.3 Näherbaurecht (E-F) und Punkt 5.4 Grenzbaurecht (G-H) kann ein gedeckter Unterstand / Carport entlang der Parzellengrenze Balsthal/1206 und Balsthal/1209 erstellt werden.

§ 16 Abstellplätze

- ¹ Die Autoabstellplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
- ² Die Anzahl und Anordnung 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.

- 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 Abstellplätze für Velos (Bereich für Veloparkplätze) sind in der Nähe beim Zugang Gebäude anzuordnen (Richtprojekt «St. Wolfgangstrasse» vom 21.11.2025 ist diesbezüglich richtungsweisend). Dabei sind mindestens 1/3 oberirdisch und gedeckt anzulegen. Unterirdisch sind im Baubewilligungsverfahren Bereiche in der Nähe zu den Hauszugängen als Veloabstellplätze auszuweisen. Die Dimensionierung und Projektierung von Veloparkieranlagen richten sich nach VSS-Normen (SN 40 065 und SN 40 066).

§ 17 Fussverkehr (FV)

- ¹ Die Fusseschiessung innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt über die plangrafisch dargestellte arealinterne Erschiessung für Fussverkehr und Veloverkehr.
- ² Die im Gestaltungsplan eingezeichnete arealinterne Erschiessung für Fussverkehr und Veloverkehr ist in der Lage richtungsweisend, muss jedoch mindestens 2.0 Meter breit und hindernisfrei ausgestaltet werden. Im Bereich der Trottoirverlängerung gilt eine Breite von 1.75 Meter.
- ³ Die arealinterne Erschiessung für Fussverkehr und Veloverkehr ist im gesamten Geltungsbereich in die Gestaltung der Aussen- und Freiräume zu integrieren.

V. UMWELT

§ 18 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.

§ 19 Lärm

- ¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Lärmgutachten nach Anforderungen LSV (SR 814.41) einzureichen.

§ 19 Entsorgung

- ¹ Die Entsorgung des Haushaltkehrichts hat an einer Sammelstelle (Bereich für Containerstandplatz und Entsorgung) 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 kann das Dachwasser in die Mischwasserkanalisation geleitet werden.
- ³ In der Umgebungsgestaltung sind die nötigen Anlagen (Versickerung, offene Ableitung etc.) zu berücksichtigen.

§ 22 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.

§ 23 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.

§ 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: