

# GESTALTUNGSPLAN "DELTA-AREAL" SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Einwohnergemeinde Langendorf | Kanton Solothurn

Auflageexemplar vom 26. Juni 2017

Gestaltungsplan | Sonderbauvorschriften | Raumplanungsbericht mit Richtprojekt



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
§ 1	Zweck	4
§ 2	Geltungsbereich	4
§ 3	Stellung zur Bauordnung, zum Richtprojekt und zur IVHB	4
<b>B</b>	<b>Art und Mass der Nutzung</b>	<b>5</b>
§ 4	Art der Nutzung	5
§ 5	Mass der Nutzung	5
§ 6	Kleinbauten, Pumpenstation	6
§ 7	Übrige baupolizeiliche Masse	6
<b>C</b>	<b>Gestaltung</b>	<b>7</b>
§ 8	Allgemeine Gestaltungsgrundsätze und Gestaltungsfreiheit	7
§ 9	Gestaltungskonzept	7
§ 10	Gestaltung der Bauten	7
§ 11	Gestaltung der Vorzonen	7
§ 12	Gestaltung der Umgebung	7
<b>D</b>	<b>Erschliessung und Parkierung</b>	<b>8</b>
§ 13	Erschliessungsgrundsatz	8
§ 14	Erschliessung Langsamverkehr	8
§ 15	Erschliessung motorisierter Verkehr	9
§ 16	Parkierung	9
<b>E</b>	<b>Etappierung und Umwelt</b>	<b>9</b>
§ 17	Etappierung	9
§ 18	Lärm	10
§ 19	Entwässerung	10
§ 20	Belasteter Standort	10
§ 21	Energie	10
<b>F</b>	<b>Ausnahmen und Inkrafttreten</b>	<b>10</b>
§ 22	Ausnahmen	10
§ 23	Inkrafttreten	10
	<b>Genehmigungsvermerke</b>	<b>11</b>

# A ALLGEMEINES

## § 1 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Umnutzung des ehemaligen Industriegebiets "Delta-Areal" in eine Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil in unmittelbarer Dorfnähe sowie die Schaffung von neuen Verbindungen zwischen dem Norden und Süden der Gemeinde. Weiter bezweckt er die planungs- und baurechtliche Sicherstellung einer Wohn- und Gewerbeüberbauung von hoher Dichte und Qualität sowie deren Erschliessung für den Langsamverkehr und den motorisierten Verkehr.

## § 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans und der Sonderbauvorschriften umfasst das im Plan durch einen gepunkteten Perimeter umrandete Gebiet.

## § 3 Stellung zur Bauordnung, zum Richtprojekt und zur IVHB

- <sup>1</sup> Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Zonenreglement und das Baureglement der Einwohnergemeinde Langendorf sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.
- <sup>2</sup> Das Richtprojekt vom 28.10.2015 ist für die Beurteilung von Baugesuchen wegleitend.
- <sup>3</sup> Für die Definition der Begriffe und Messweisen gilt die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe IVHB bzw. deren Umsetzung in der Kantonalen Bauverordnung.

## B ART UND MASS DER NUTZUNG

### § 4 Art der Nutzung

<sup>1</sup> In den Baubereichen sind Wohnnutzungen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen, sowie öffentliche Nutzungen, welche direkt den Bedürfnissen der Bewohner und Arealnutzer dienen (z.B. Kindergarten). Untersagt sind Nutzungen durch das Sex-Gewerbe.

<sup>2</sup> Im Baubereich 6 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen.

### § 5 Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Für die Baubereiche gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Baubereich	VG	max. Höhenkote Fh	min. G	max. GFo	min. GFg	max. GFu
1	4-5	+485.80 m ü.M.	850 m <sup>2</sup>	3'300 m <sup>2</sup>	-	-
2 (gestaffelt)	4-5	Nord: +488.80 m ü.M. Süd: +483.80 m ü.M.	1'300 m <sup>2</sup>	5'300 m <sup>2</sup>	-	-
3	4-6	+483.10 m ü.M.	900 m <sup>2</sup>	3'600 m <sup>2</sup>	-	-
4 (gestaffelt)	4-5	Nord: +484.00 m ü.M. Süd: +482.70 m ü.M.	650 m <sup>2</sup>	2'600 m <sup>2</sup>	-	-
5 (gestaffelt)	4-5	Nord: +485.80 m ü.M. Süd: +482.80 m ü.M.	1'200 m <sup>2</sup>	4'700 m <sup>2</sup>	-	-
6	4-7	+491.60 m ü.M.	1'450 m <sup>2</sup>	5'700 m <sup>2</sup>	3'000 m <sup>2</sup>	-
7	3-5	+483.60 m ü.M.	1'350 m <sup>2</sup>	5'400 m <sup>2</sup>		-
<b>Total</b>			<b>7'700 m<sup>2</sup></b>	<b>30'600 m<sup>2</sup></b>		<b>15'300 m<sup>2</sup></b>

Fh = Fassadenhöhe (siehe § 7)

G = Grünflächen

GFg = Geschossflächen für Gewerbenutzung, anzurechnen bei GFo

GFo = Geschossflächen oberirdisch

GFu = Geschossflächen unterirdisch

VG = Vollgeschosse, Anzahl verbindlich; Attika über der max. Vollgeschosshöhe nicht zulässig

<sup>2</sup> Innerhalb der Geschossflächen für Gewerbenutzung sind Verkaufsnutzungen für Güter des täglichen Bedarfs bis insgesamt max. 500m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche zulässig. Allfällige weitere Verkaufsnutzungen sind nur zu kleingewerblichen Zwecken zulässig (keine Fachmärkte o.Ä.).

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann die min. GFg bei überzeugender Begründung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens bis auf 1'500 m<sup>2</sup> reduzieren.

- <sup>4</sup> Umlagerungen der max. GfO von den Baubereichen 1-5 und 7 auf den Baubereich 6 sind zulässig.
- <sup>5</sup> Die Gemeinde führt in einem Verzeichnis die realisierten Grün- und Geschossflächen fortlaufend nach.

## § 6 Kleinbauten, Pumpenstation

- <sup>1</sup> Kleinbauten für halböffentliche Nutzungen (1 Pavillon zu max. 100 m<sup>2</sup> GfO, Velounterstände, Trafostation, Anlagen der Ver- und Entsorgung etc.) sind im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zugelassen. Die GfO von Kleinbauten muss nicht an die GfO gemäss § 5 angerechnet werden.
- <sup>2</sup> Für die Pumpenstation gilt die Besitzstandsgarantie.

## § 7 Übrige baupolizeiliche Masse

- <sup>1</sup> Die Fassadenhöhen werden durch die maximalen Höhenkoten am Rand der Baubereiche gemäss § 5 Abs. 1 beschränkt. Für Dachaufbauten gilt § 18 Abs. 2 der Kantonalen Bauverordnung.
- <sup>2</sup> In den Baubereichen 2, 4 und 5 sind die Gebäude im Sinne des Richtprojekts in ihrer Höhe zu staffeln, wobei Folgendes gilt:
  - a) Die Fassadenhöhen der nördlichen und südlichen Fassaden werden durch die maximalen Höhenkoten Fh gemäss Abs. 1 beschränkt.
  - b) Für die übrigen Fassaden wird die Fassadenhöhe durch die Verbindungslinie zwischen den maximalen Höhenkoten Fh beschränkt.



- <sup>3</sup> Innerhalb der Baubereiche sind die Gebäudelänge und -breite frei.
- <sup>4</sup> Vorspringende Gebäudeteile wie Erker, Vordächer, Aussentreppen und Balkone können höchstens 1.2m in der Tiefe über die Baubereiche hinausragen.
- <sup>5</sup> Die minimalen Grenzabstände zum Perimeter des Geltungsbereichs sind einzuhalten, soweit nicht Näherbaurechte mit Dienstbarkeiten gesichert sind.
- <sup>6</sup> Die minimalen Gebäudeabstände sind durch die Baubereiche definiert.

## C GESTALTUNG

### § 8 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze und Gestaltungsfreiheit

<sup>1</sup> Es gilt § 63 der Kantonalen Bauverordnung. Insbesondere sind bei der Umsetzung des Gestaltungsplans in das Bauprojekt die qualitätsvolle Gestaltung der 3 Höfe (Quartierpark, Quartierplatz und Gewerbeplatz) sowie das Angebot an privaten/halbprivaten Aussenräumen im Sinne des Richtprojekts sicherzustellen.

<sup>2</sup> Nicht vermasste Gestaltungsplaninhalte sind konzeptioneller Art. Die Dimensionen ergeben sich aus ihrer Funktion.

### § 9 Gestaltungskonzept

Mit dem ersten Baugesuch ist ein von der Baubehörde zu genehmigendes Gestaltungskonzept einzureichen, welches die Aussenräume (Spielplätze, private/halbprivate Bereiche, Aufenthaltsräume, Erschliessungsanlagen, Veloparkierung, Begrünung, Bepflanzung, Baumstandorte, Terraingestaltung etc.) in der Dimension, Gestaltung, Farbgebung und Materialisierung aufzeigt.

### § 10 Gestaltung der Bauten

<sup>1</sup> Die Materialisierung und Farbgebung ist so zu wählen, dass die Überbauung als Einheit in Erscheinung tritt.

<sup>2</sup> Die Gebäude sind mit Flachdächern zu gestalten. Diese sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht zur Energiegewinnung genutzt werden.

### § 11 Gestaltung der Vorzonen

<sup>1</sup> Die Vorzonen Wohnnutzung dienen als Eingangsbereiche sowie als private oder halbprivate Aussenräume.

<sup>2</sup> Die Vorzonen Wohn- und Gewerbenutzung dienen als Eingangsbereiche sowie als kundenorientierte Aufenthaltsbereiche. Zugelassen sind nutzungsbezogene Gestaltungselemente und Möblierungen, wobei die privaten Gebäudeeingänge freizuhalten sind.

### § 12 Gestaltung der Umgebung

<sup>1</sup> Der Quartierplatz dient als Mehrzweckbereich und ist mehrheitlich mit einem versickerungsfähigem Belag zu gestalten.

<sup>2</sup> Der Quartierpark dient als Spiel- und Aufenthaltsbereich. Er ist mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

- <sup>3</sup> Für die Gestaltung der im Plan eingetragenen privaten/halbprivaten Aussenräume, übrigen Aussenräume, Grünstrukturen und des Gewerbeplatzes ist das Richtprojekt begleitend. Für die Grünstrukturen sind standortgerechte Pflanzen zu wählen.
- <sup>4</sup> Der Wildbach kann zugunsten der Aussenraumgestaltung und Verkehrslenkung geöffnet werden.
- <sup>5</sup> Innerhalb des Gewässerraums gelten die Bestimmungen nach Art. 41c GSchV (extensive Nutzung des Gewässerraums).
- <sup>6</sup> Bei der Beseitigung von Ufervegetation im Zusammenhang mit der Verkehrsanbindung an die Langendorfstrasse sind innerhalb der Gewässerbaulinie Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen werden im Rahmen der nach Art. 22 Abs. 2 NHG erforderlichen Ausnahmegewilligung festgelegt.
- <sup>7</sup> Die unter § 5 Abs. 1 geforderten Grünflächen sind mit Abschluss jeder Bauetappe zu erstellen, wobei die Verteilung der Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs unter Berücksichtigung des Richtprojekts und Gestaltungskonzepts frei wählbar ist.
- <sup>8</sup> Die Qualität der Geländegestaltung geht § 63<sup>bis</sup> der Kantonalen Bauverordnung vor, d.h. Aufschüttungen und künstliche Terrassierungen mit Mauern können im Gesamtinteresse mehr als 1.2 m betragen.
- <sup>9</sup> Die Containerstandorte oder Unterflur-Containeranlagen sind an gut zugänglichen Standorten anzuordnen. Deren Lage wird im Baugesuchsverfahren bestimmt.

## D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

### § 13 Erschliessungsgrundsatz

Die Erschliessungsanlagen sind nach Absprache mit den zuständigen kommunalen Behörden (Baukommission, Elektrakommission und Bürgergemeinde) zu planen und zu erstellen.

### § 14 Erschliessung Langsamverkehr

- <sup>1</sup> Die Erschliessung für den Langsamverkehr LV erfolgt mindestens an den im Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungspunkten.
- <sup>2</sup> Zu den im Gestaltungsplan bezeichneten öffentlichen Hauptverbindungen LV gilt die Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde Langendorf vom xx.yy.2017.
- <sup>3</sup> Es sind mindestens die im Gestaltungsplan bezeichneten Hauptverbindungen als öffentlich zugänglich Langsamverkehrsverbindungen zu erstellen.
- <sup>4</sup> Die Bauten und Anlagen sind hindernisfrei nach SIA-Norm 500 auszuführen.
- <sup>5</sup> Die vorgesehene ober- oder unterirdische Querung des Bahnareals ist bei der Aussenraumgestaltung zu berücksichtigen.

## § 15 Erschliessung motorisierter Verkehr

- <sup>1</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschliesslich über die im Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungspunkte und Verbindungen.
- <sup>2</sup> Die Anlieferung der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen hat über die Langendorfstrasse zu erfolgen.
- <sup>3</sup> Für die Querung des Wildbachs ist im Südosten des Areals der Bau einer Brücke zulässig. Die Dimensionierung ist auf das technisch notwendige Mass zu reduzieren.
- <sup>4</sup> Die Einstellhalle ist spätestens mit der letzten Bauetappe als zusammenhängende Halle mit zwei Ein- und Ausfahrten zu erstellen.
- <sup>5</sup> Die Ein- und Ausfahrten der Einstellhalle erfolgen in den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen.
- <sup>6</sup> Die Zufahrten für Notfahrzeuge sind jederzeit zu gewährleisten.

## § 16 Parkierung

- <sup>1</sup> Für die Parkierung gelten in Anlehnung an die VSS-Norm SN 640 281 (Ausgabe 2013-12) folgende Richtwerte:
  - > Für Wohnnutzungen pro Wohneinheit 1 Parkplatz,
  - > für die übrigen Nutzungen pro 100 m<sup>2</sup> GfO 2 Personal-Parkplätze.
- <sup>2</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann von den in Abs. 1 genannten Richtwerten um +/- 20% abgewichen werden.
- <sup>3</sup> Anzahl, Zweck und Bewirtschaftung der oberirdischen Besucher- und Kundenparkplätze sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit der Gemeinde festzulegen.
- <sup>4</sup> Die Parkplätze sind mit Ausnahme der Besucher- und Kundenparkplätze gemäss Abs. 3 in der Einstellhalle unterzubringen.
- <sup>5</sup> Die Veloabstellplätze sind in ausreichender Zahl attraktiv und teilweise gedeckt zu gestalten. Ein angemessener Teil des Angebots ist jeweils in der Nähe der Gebäudeeingänge zu platzieren.

# E ETAPPIERUNG UND UMWELT

## § 17 Etappierung

- <sup>1</sup> Die räumliche Etappierung ist frei. Die einzelnen Etappen müssen in sich und gesamthaft funktional und gestalterisch schlüssig sein.
- <sup>2</sup> Die zeitliche Etappierung ist auf die Marktverhältnisse und die Leistungsfähigkeit der kommunalen Infrastruktur (z.B. Schulen) abzustimmen.
- <sup>3</sup> Bei jeder Etappe ist mit dem Baugesuch der Nachweis zu erbringen, dass die geforderten Flächen (min. Grünfläche, max. GfO, min. GFg, max. GFu, max. Verkaufsfläche) mit den nachfolgenden Etappen eingehalten werden können.

## **§ 18**    **Lärm**

Die Einhaltung der Planungswerte ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen.

## **§ 19**    **Entwässerung**

Nicht verschmutztes Abwasser ist nach Möglichkeit zu versickern oder in den Wildbach einzuleiten.

## **§ 20**    **Belasteter Standort**

<sup>1</sup> Das Grundstück ist als belasteter Standort mit Untersuchungsbedarf klassiert (KbS Nr. 22.011.0169B). Artikel 3 der Altlasten-Verordnung (AltIV; SR 814.680) ist einzuhalten.

<sup>2</sup> Alle Baugesuche benötigen eine Beurteilung bezüglich Art. 3 AltIV durch das Amt für Umwelt.

## **§ 21**    **Energie**

Mit dem ersten Baugesuch ist ein von der Baubehörde zu genehmigendes Energiekonzept einzureichen, welches die optimale Nutzung erneuerbarer Energien aufzeigt.

# **F    AUSNAHMEN UND INKRAFTTRETEN**

## **§ 22**    **Ausnahmen**

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohngyienischen oder funktionalen Lösung geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan oder von den einzelnen Vorschriften zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen oder kommunalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

## **§ 23**    **Inkrafttreten**

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



