

Kanton Solothurn
Gemeinde Langendorf



Gestaltungsplan «Dorfzentrum»

Parz. GB Nrn. 236, 658 und 661

Sonderbauvorschriften

12. Juni 2024

Stand für die Freigabe zuhanden der öffentlichen Auflage durch den Gemeinderat

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans

- Situationsplan 1:500 mit Schnitten

Vom Gemeinderat für die Mitwirkung & die Vorprüfung verabschiedet am 24. April 2023

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet am 10. Juni 2024

Öffentliche Auflage vom 20. Juni 2024 bis 19. Juli 2024

Vom Gemeinderat beschlossen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

.....
Hans-Peter Berger

.....
Stefan Schneider

Vom Regierungsrat genehmigt am mit RRB Nr.

Der Staatsschreiber

.....
Andreas Eng

Publikation im Amtsblatt am

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Einleitende Bestimmungen | 3 |
| § 1 | Zweck und Ziele | 3 |
| § 2 | Geltungsbereich, Stellung zur Grundordnung..... | 3 |
| § 3 | Bestandteile und Grundlagen..... | 3 |
| § 4 | Abstimmung mit benachbarten Planungen | 4 |
| 2. | Bauvorschriften..... | 4 |
| § 5 | Bau- und Nutzungsvorschriften..... | 4 |
| § 6 | Grenz- und Gebäudeabstände | 5 |
| § 7 | Gestaltung und Architektur | 5 |
| § 8 | Baute Frauchiger | 6 |
| § 9 | Dachgestaltung | 6 |
| § 10 | Etappen | 6 |
| 3. | Umgebungsgestaltung | 7 |
| § 11 | Umgebungsgestaltungsplan und Unterhaltskonzept..... | 7 |
| § 12 | Freiflächen | 7 |
| § 13 | Bepflanzung | 8 |
| § 14 | Terrainveränderungen | 8 |
| § 15 | Wassergefahren | 8 |
| 4. | Erschliessung und Parkierung | 8 |
| § 16 | Erschliessung und Parkierung für Autos..... | 8 |
| § 17 | Erschliessung und Parkierung für Velos | 9 |
| § 18 | Abfallentsorgung..... | 9 |
| 5. | Umwelt..... | 9 |
| § 19 | Energie | 9 |
| § 20 | Lichtemissionen | 9 |
| § 21 | Lärm..... | 10 |
| § 22 | Belastete Böden..... | 10 |
| 6. | Qualitätssicherung | 10 |
| § 23 | Qualitätssicherung | 10 |
| 7. | Schlussbestimmungen | 10 |
| § 24 | Abweichungen..... | 10 |
| § 25 | Inkrafttreten..... | 10 |

Die Einwohnergemeinde Langendorf erlässt, gestützt auf die §§ 14, 44, 45 und 133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 03.12.1978 (PBG) sowie § 1 Abs. 3 der Kantonalen Bauverordnung vom 03.07.1978 (KBV) die nachstehenden Sonderbauvorschriften:

1. Einleitende Bestimmungen

§ 1

Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan Dorfzentrum setzt das Richtprojekt «visavis» als Ergebnis des Workshop-Verfahrens um und verfolgt folgende Ziele:

- a) Erzeugen einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität inmitten des historischen Ortskerns von Langendorf zwischen der erhaltenswerten Baute Frauchiger und der Gemeindeverwaltung.
- b) Schaffen von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen in einer landschaftsarchitektonisch optimal gestalteten Umgebung.
- c) Bilden einer klaren Adressierung der Wohnbauten entlang der Weissensteinstrasse.
- d) Umsetzen einer nachhaltigen Siedlung, die neben einer tiefen CO₂-Belastung (Klima) in der Realisierung auch wenig graue Energie erfordert.

§ 2

Geltungsbereich, Stellung zur Grundordnung

¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan gekennzeichneten Perimeter. Planelemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.

² Soweit die Sonderbauvorschriften und der Situationsplan nichts anderes bestimmen, gilt die Nutzungsplanung der Gemeinde Langendorf sowie die einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Rechtsgrundlagen.

³ Alle dem Situationsplan und den vorliegenden Bestimmungen widersprechenden Bau- und Zonenvorschriften kommen im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung.

§ 3

Bestandteile und Grundlagen

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans mit Genehmigungsinhalt sind der Situationsplan im Massstab 1:500 mit Schnitten und die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

² Das Richtprojekt «visavis» der Leuenberger Architekten AG, Sursee, und der sattlerpartner architekten + planer AG, Solothurn, vom 24. Mai 2024 dient als wegleitende Grundlage für das Baugesuchsverfahren.

³ Das Richtprojekt Umgebungsgestaltung der w+s Landschaftsarchitekten AG, Solothurn, vom 24. Mai 2024 dient als wegleitende Grundlage für die

Umgebungsgestaltung im Baugesuchsverfahren. Planinhalte ausserhalb des Gestaltungsplans Dorfzentrum haben lediglich orientierenden Charakter.

⁴ Als Grundlagen mit orientierendem Charakter dienen folgende Unterlagen:

- a) der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 12. Juni 2024,
- b) das Mobilitätskonzept der Viaplan AG, Sursee, vom 24. Mai 2024,
- c) die Lärmbeurteilung der bsb + Partner Ingenieure und Planer AG, Biberist, vom 09. März 2023.

§ 4

Abstimmung mit
benachbarten
Planungen

¹ Die Umsetzung des Gestaltungsplans Dorfzentrum ist so weit als möglich mit der wasserbaulichen Massnahme zur Revitalisierung des Wildbachs gemäss separatem kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplan abzustimmen. Die Abstimmung erfolgt in enger Koordination mit dem Kanton und der Gemeinde.

² Die Bauten in den Baubereichen B1, B2 und B3 dürfen vor der Umsetzung der wasserbaulichen Massnahme errichtet werden.

³ Nach der Errichtung der Bauten auf den Baufeldern B1, B2 und B3 darf bis zur Umsetzung der wasserbaulichen Massnahme eine provisorische Umgebungsgestaltung umgesetzt werden, die vom Richtprojekt Umgebungsgestaltung abweicht. Die definitive Umgebungsgestaltung gemäss dem richtungsweisenden Richtprojekt Umgebungsgestaltung ist dann nach der Umsetzung der wasserbaulichen Massnahme umzusetzen.

⁴ Die Grundeigentümerschaften werden der Gemeinde für die Umsetzung der wasserbaulichen Massnahme privatrechtlich Hand bieten.

2. Bauvorschriften

§ 5

Bau- und
Nutzungsvorschriften

¹ Zulässig sind Wohnnutzungen und Dienstleistungen sowie nicht störendes Gewerbe.

² Für die im Situationsplan festgelegten Baubereiche B1, B2, B3, F und E gelten die folgenden Bauvorschriften:

| Baubereich | Anzahl VG | Max. oberirdische Geschossfläche | max. Fassadenhöhe gemäss § 18 KBV | Max. Höhe Dachkote pro Baubereich gemäss Anh. 1 Fig. 7 KBV |
|-------------------------|--|----------------------------------|-----------------------------------|--|
| B1 | 4 | 1'700 m ² | 15.00 m | 509.60 m ü. M. |
| B2 | 4 | 1'700 m ² | 15.50 m | 509.25 m ü. M. |
| B3 | 5 | 2'100 m ² | 16.00 m | 508.90 m ü. M. |
| F «Frauchiger» | gemäss Bestand | | | |
| E «Rampe Einstellhalle» | nicht definiert, es gilt § 9 Abs. 2 ZR | | | 498.00 m ü. M. |

³ Die Definierung der maximalen Höhe Dachkote pro Baubereich tritt anstelle der Gesamthöhe gemäss § 9 Abs. 2 ZR in Kraft.

⁴ Ausserhalb der Baubereiche B1, B2, B3, F und E sind folgende Bauten und Anlagen zulässig:

- a) Im Bereich der Hauseingänge: Vordächer, gedeckte Eingangsbereiche, gedeckte und ungedeckte Veloabstellplätze sowie Unterstände für Container
- b) Im gesamten Perimeter unter Berücksichtigung der Baulinien: Lüftungsschächte und Notausgänge für die Einstellhalle sowie Spielgeräte.

⁵ Unterirdische Bauten können gemäss § 22 KBV bis an die Baulinien hin erstellt werden.

§ 6
Grenz- und
Gebäudeabstände

¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht im Gestaltungsplan einbezogener Parzellen sind gemäss § 22 und Anhang II der kantonalen Bauverordnung (KBV) einzuhalten. Vorbehalten bleiben privatrechtlich, grundbuchlich eingetragene Vereinbarungen gegenüber Nachbargrundstücken.

² Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters ergeben sich aufgrund der Baubereiche.

§ 7
Gestaltung und
Architektur

¹ In allen Baubereichen sind die Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

² In den Baubereichen B1, B2 und B3 sind bei der Fassadengestaltung Farben und Materialien zu wählen, die sich gut in die Umgebung integrieren und sich hinsichtlich des Fassadenausdrucks wie ein roter Faden durch diese Baubereiche hindurchziehen.

 § 8

Baute Frauchiger

³ Die definitive Gestaltung und die Materialisierung werden im Baugesuch festgelegt. Sie sind vor der Baugesucheingabe mit der Baukommission anhand eines Konzepts zu besprechen.

¹ Die Baute Frauchiger im Baubereich F ist ein erhaltenswertes Objekt gemäss § 28 Abs. 3 ZR.

² Zusätzlich zu den in § 28 Abs. 3 ZR formulierten Schutzbestimmungen ist die Baute Frauchiger wenn immer möglich auch in ihrer Charakteristik sowie in ihrer historisch bedeutsamen äusseren Substanz zu erhalten.

³ Die Geschosshöhe im Erdgeschoss der Baute Frauchiger darf sich nach dem Bestand richten. Die Bestimmung in § 9 Abs. 1 ZR, wonach die Erdgeschosse entlang der Weissensteinstrasse so gestaltet werden müssen, dass gewerbliche Nutzungen möglich sind, kommt in Bezug auf die Baute Frauchiger nicht zum Tragen.

⁴ Eine Belichtung des Dachraums über die Dachflächen sowie der Einbau von Lukarnen und Loggien ins Dach sind möglich. Diese Interventionen dürfen die Charakteristik der erhaltenswerten Baute nicht beeinträchtigen.

⁵ Die vorgesehene Nutzung der Umgebungsflächen muss auf den jeweiligen Ort abgestimmt werden und den Charakter des Freiraumbereichs aufnehmen. Innerhalb des Gewässerraums sind die Umgebungsflächen unbefestigt, mit durchlässigen Belägen wie Kies oder Mergel sowie mit natürlichen Materialien auszugestalten. Hartflächen im Gewässerraum sind nicht zulässig. Undurchlässige Beläge sind auf ein Minimum zu beschränken.

 § 9

Dachgestaltung

¹ In den Baubereichen B1, B2 und B3 sind Firstdächer mit max. 30° Neigung zulässig.

² Dacheinschnitte sind entweder gemäss dem begleitenden Richtprojekt «visavis» oder gemäss den Bestimmungen in § 64 KBV zulässig.

³ Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Zu- und Abluftanlagen, Liftaufbauten, und dergleichen sind über die festgelegten maximalen Gebäudehöhen hinaus zulässig, sofern sie sich architektonisch gut in die Bebauung einfügen. Sie sind auf die technisch notwendigen Ausmasse zu beschränken.

 § 10

Etappen

¹ Die Realisierung der Überbauung kann in Etappen erfolgen und die Baubewilligung jeweils einzeln erteilt werden, wobei die Überbauung der Baubereiche B1, B2, B3 und E in insgesamt maximal zwei Etappen zu errichten sind. Der Baubereich F ist von dieser Bestimmung nicht betroffen. Die Baute Frauchiger kann somit unabhängig davon in einer separaten Etappe saniert werden.

² Einzelne Etappen dürfen nachfolgende Etappen hinsichtlich der Erschliessung und der baulichen Umsetzung nicht behindern.

³ Die Bepflanzung und die Realisierung der Aussenräume und Spielflächen sind gleichzeitig mit der Erstellung des jeweiligen Baubereichs vorzunehmen.

⁴ Die Einstellhalle ist pro Etappe zu errichten, wobei der Baubereich E «Rampe Einstellhalle» in der ersten Etappe zu erstellen ist, sofern die erste Etappe nicht ausschliesslich den Baubereich F «Frauchiger» betrifft.

⁵ Flächen, die allenfalls als Installationsfläche für einen anderen Baubereich resp. eine andere Etappe verwendet werden, können in Absprache zwischen den Grundeigentümerschaften zu einem späteren Zeitpunkt erstellt werden.

3. Umgebungsgestaltung

§ 11

Umgebungsgestaltungsplan und
Unterhaltskonzept

¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit einem separaten Umgebungs- und Begrünungsplan die definitive Gestaltung der Umgebungsbereiche festzulegen. Auf diesem müssen insbesondere mindestens ersichtlich sein:

- a) Gestaltung des Terrains mit den notwendigen Höhenangaben.
- b) Gestaltung und Ausstattung der Aussenräume und Spielflächen (Spielgeräte, Begegnungs- und Aufenthaltsflächen, Grünflächen, Erschliessungsflächen, Parkierungsflächen).
- c) Angaben zu Oberflächenbelagsarten, Vegetation, Entwässerung, Entsorgung, Notfallzufahrt und Beleuchtung.
- d) Anzahl, Lage und Art der Bäume.
- e) Standorte und Art der Bepflanzungen.
- f) Gestaltung zur Weissensteinstrasse hin.

² Die Umgebung ist fachgerecht zu unterhalten und zu pflegen. Im Rahmen der Ausführung werden der Unterhalt und die Pflege basierend auf dem Umgebungs- und Begrünungsplan in einem Unterhaltskonzept geregelt.

§ 12

Freiflächen

¹ Dort, wo Bepflanzungen vorgesehen sind, sind unterirdische Bauten mit Substrat unterschiedlicher Zusammensetzung und in variierender Stärke (mindestens 40 cm) zu überdecken. Unterirdische Bauten unterhalb von Bäumen sind mit mindestens 100 cm auf einer Fläche von 3 m auf 3 m vegetationsfähigem Substrat zu überdecken; zusätzlich ist eine zusammenhängende Drainageschicht von mindestens 10 cm zur Wasserführung und -speicherung vorzusehen.

² Im Sinne einer hitzemindernden Umgebungsgestaltung ist die Flächenversiegelung auf das funktionale Minimum zu beschränken und darf 30 % der Fläche des unüberbauten Grundstücksareals nicht überschreiten.

³ Spielplätze sind mit hoher Aufenthaltsqualität möglichst naturnah und mit sicherfähigen Belägen zu gestalten.

⁴ Das Sauberwasser (Dachwasser, Regenwasser) ist vor Ort zu versickern sofern möglich oder in den Wildbach einzuleiten und darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

§ 13

Bepflanzung

¹ Die Umgebungsflächen auf dem Areal sind ökologisch wertvoll zu gestalten, es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

² Es sind Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Baumgrube ist entsprechend auszubilden.

³ Invasive Neophyten sind dauerhaft und fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen. Die Pflanzung invasiver Neophyten ist nicht zulässig.

⁴ Die Gestaltung zum Gemeindepark ist als eine optisch räumliche Einheit umzusetzen.

§ 14

Terrainveränderungen

¹ Terrainveränderungen sind in Bezug auf das massgebende Terrain bis maximal 1.60 m zulässig.

§ 15

Wassergefahren

¹ Es gelten die Bestimmungen gemäss § 31 des kommunalem Zonenreglements.

4. Erschliessung und Parkierung

§ 16

Erschliessung und
Parkierung für Autos

¹ Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt ab der Weissensteinstrasse über die im Situationsplan 1:500 als «Zufahrt Einstellhalle» gekennzeichnete Fläche.

² Es sind für sämtliche Nutzungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters maximal 46 Parkfelder zulässig. Davon sind 2 bis 5 Parkfelder den Besuchenden zuzuordnen. Die definitive Zahl der Parkfelder wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach dem Mobilitätskonzept.

³ Die Anordnung sämtlicher Parkfelder hat unterirdisch in der Einstellhalle zu erfolgen.

⁴ Mindestens 20 % der Parkplätze sind für E-Mobilität auszurüsten. Die Energiekosten müssen pro Parkplatz abgerechnet werden können. Es sind die nötigen Vorbereitungsmaßnahmen zu treffen, die es erlauben, bei Bedarf weitere Parkplätze für E-Mobilität auszurüsten.

§ 17

Erschliessung und Parkierung für Velos

¹ Die Erschliessung für Velos erfolgt für alle Baubereiche über die Tiefgarage. Derjenige Anteil der Veloabstellplätze, der als Kurzzeitveloabstellplätze ausgetrennt ist, ist vor den Hauseingängen zu realisieren.

² Die definitive Zahl sowie die Anordnung der Veloabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Massgebend sind die Norm VSS/SN 40 065 sowie das Mobilitätskonzept.

§ 18

Abfallentsorgung

¹ Für die Abfallbeseitigung sind Containerstellplätze zu erstellen. Die Stellplätze sind nach Möglichkeit in den Baubereich E «Rampe Einstellhalle» zu integrieren.

² Die Stellplätze sind so auszugestalten, dass keine unzumutbaren Emissionen entstehen.

5. Umwelt

§ 19

Energie

¹ Die Energie- und Wärmeerzeugung hat mittels PV-Anlagen, Erdsonden-Wärmepumpen und/oder andere zum Zeitpunkt der Baugesuche geeigneten Formen der erneuerbaren Energie- und Wärmeerzeugung zu erfolgen.

² Auf die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Energie- und Wärmeerzeugung ist zu verzichten.

³ Es ist auf eine möglichst ressourcenschonende Bauweise zu achten. Die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Vorgaben und Normen in Bezug auf diese Thematik sind einzuhalten.

§ 20

Lichtemissionen

¹ Das Mass von Aussenbeleuchtung, nach aussen wirkender Innenbeleuchtung sowie Leuchtreklamen hat ihrem Zweck zu entsprechen und ist auf das dafür notwendige Mass zu beschränken.

² Leuchtreklamen sind zwischen 22 Uhr und 6 Uhr auszuschalten. In begründeten Fällen, z.B. bei Betreiben mit längeren Öffnungszeiten usw., können Ausnahmen erteilt werden.

³ Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

⁴ Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig.

§ 21
Lärm

¹ Mittels Lärmschutzarchitektur, Aussenraumgestaltung, geeigneter Anordnung lärmempfindlicher Gebäudeteile sowie anderen geeignete Massnahmen ist für einen guten, den Nutzungen entsprechenden Lärmschutz zu sorgen.

² Das Areal gilt als erschlossen. Bei einem Baugesuch ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmassnahmen zu ergreifen.

³ Können die Anforderungen der LSV auch mit geeigneten Schutzmassnahmen nicht vollständig eingehalten werden, ist nach Art. 31 LSV im Baugesuchsverfahren eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

§ 22
Belastete Böden

¹ Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich im Prüfperimeter Bodenabtrag. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens sind die entsprechenden Massnahmen zusammen mit dem kantonalen Amt für Umwelt festzusetzen und auszuführen.

6. Qualitätssicherung

§ 23
Qualitätssicherung

¹ Das Richtprojekt «visavis» sowie das Richtprojekt Umgebungsgestaltung sind begleitend und beim Baugesuch entsprechend zu berücksichtigen.

7. Schlussbestimmungen

§ 24
Abweichungen

¹ Die Baubehörde kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften genehmigen, sofern die Zielsetzung des Gestaltungsplans dadurch nicht in Frage gestellt wird und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

§ 25
Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan (Situationsplan und Sonderbauvorschriften) tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.