

GESTALTUNGSPLAN "RÜTTENENSTRASSE"

Einwohnergemeinde Langendorf | Kanton Solothurn
Mitwirkungs-/Vorprüfungsexemplar vom 23. Oktober 2023
Sonderbauvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|-------------------------------------|-----------|
| A | ALLGEMEINES | 5 |
| § 1 | Zweck des Gestaltungsplans | 5 |
| § 2 | Geltungsbereich | 5 |
| § 3 | Stellung zur Bauordnung | 5 |
| B | ART UND MASS DER NUTZUNG | 6 |
| § 4 | Art der Nutzung | 6 |
| § 5 | Mass der Nutzung | 6 |
| C | GESTALTUNG | 7 |
| § 6 | Richtprojekte | 7 |
| § 7 | Gebäudegestaltung | 7 |
| § 8 | Umgebungsgestaltung | 7 |
| D | ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG | 8 |
| § 9 | Erschliessung | 8 |
| § 10 | Parkierung | 8 |
| E | ETAPPIERUNG UND UMWELT | 9 |
| § 11 | Etappierung | 9 |
| § 12 | Kehrichtbeseitigung | 9 |
| § 13 | Lärm | 9 |
| § 14 | Entwässerung | 9 |
| § 15 | Energie | 9 |
| F | SCHLUSSBESTIMMUNGEN | 10 |
| § 16 | Ausnahmebewilligung | 10 |
| § 17 | Inkrafttreten | 10 |
| | GENEHMIGUNGSVERMERKE | 11 |

A ALLGEMEINES

§ 1 Zweck des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan "Rüttenenstrasse" bezweckt die Sicherung einer hohen ortsbau-lichen Entwicklung. Das beinhaltet die planungs- und baurechtliche Sicherstellung einer Wohnüberbauung von hoher Qualität mit angemessener Dichte sowie deren Er-schliessung. Im Weiteren werden qualitativ hochwertige Aussenräume sowie eine kompakte Erschliessung sichergestellt.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan sowie die dazugehörigen Sonderbauvorschriften gelten für den im Plan gekennzeichnete Geltungsbereich.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sondervorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Zonen- und das Baureglement der Einwohnergemeinde Langendorf sowie die einschlägigen kantona-len Vorschriften.

B ART UND MASS DER NUTZUNG

§ 4 Art der Nutzung

In allen Baubereichen ist Wohnnutzung mit integrierten, nicht störenden Gewerbenutzungen zugelassen (Läden, Dienstbarkeits-, und Kleingewerbebetriebe).

§ 5 Mass der Nutzung

¹ Für die Baubereiche gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

| | VG | Fh |
|--------------|-----|--------|
| Baubereich A | 3-4 | 13.5 m |
| Baubereich B | 2-3 | 10.5 m |
| Baubereich C | 3-4 | 13.5 m |
| Baubereich D | 3-4 | 13.5 m |
| Baubereich E | 3-4 | 13.5 m |

VG Anzahl Vollgeschosse
Fh Fassadenhöhe

- ² Im gesamten Geltungsbereich des Gestaltungsplans darf eine max. Geschossfläche oberirdisch (GFo) von 3'400 m² realisiert werden.
- ³ Im gesamten Geltungsbereich des Gestaltungsplans darf eine max. Geschossfläche unterirdisch (GFu) von 2'825 m² realisiert werden.
- ⁴ Innerhalb des Geltungsbereiches sind mind. 1'415 m² Grünfläche zu realisieren.
- ⁵ Das maximale Bauvolumen oberirdischer Gebäude ergibt sich aus den festgelegten Baubereichen, der maximalen Fassadenhöhe und der maximalen Geschossfläche oberirdisch.
- ⁶ Innerhalb der Baubereiche sind die Gebäudelängen und -breiten frei.
- ⁷ Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer und Balkone dürfen max. 2.0 m über die Baubereiche hinausragen. Vorbehalten bleibt § 22 Abs. 3 KBV.
- ⁸ Die gesetzlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken des Gestaltungsplans sind einzuhalten.
- ⁹ Die minimalen Gebäudeabstände sind durch die Baubereiche definiert.
- ¹⁰ Kleinbauten (bspw. überdeckte Velounterstände) mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 70 m² dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

C GESTALTUNG

§ 6 Richtprojekte

- ¹ Das Richtprojekt "Bebauung" vom 1. August 2023 zum Gestaltungsplan dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen.
- ² Das Richtprojekt "Umgebung" vom 1. August 2023 zum Gestaltungsplan dient als Beurteilungsgrundlage für die Umgebungsgestaltung.

§ 7 Gebäudegestaltung

- ¹ Die Materialisierung und Farbgebung ist so zu wählen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ² Die Gebäude sind mit Flachdächern zu gestalten, welche nach Bedarf, jedoch bis max. 50% der Dachfläche, begehbar sein können. Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen und sofern technisch möglich für die Energiegewinnung zu nutzen.

§ 8 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die Umgebung ist so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ² Auf der Erschliessungsflächen ist Stellfläche für die Feuerwehr sicherzustellen.
- ³ Die Erschliessungsflächen und Fusswegverbindungen dürfen als befestigte Flächen gestaltet werden. Sofern technisch möglich, sind die oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze mit versickerungsfähigem Belag zu erstellen.
- ⁴ Die Grünflächen sind zu begrünen und möglichst naturnah zu gestalten. Es sind Spiel- und Aufenthaltsflächen zu realisieren.
- ⁵ Um die Grünfläche zu strukturieren, sind Sträucher sowie Bäume zu pflanzen. Bei der Bepflanzung sind standortheimische Pflanzen und Gehölze zu verwenden.
- ⁶ Die minimale Überdeckung der Einstellhalle hat sich nach der gewählten Bepflanzung zu richten.
- ⁷ Mit dem ersten Baugesuch ist ein Umgebungsplan über den gesamten Wirkungsbereich mit den folgenden minimalen Inhalten einzureichen:
 - a. Gestaltung und Materialisierung der Erschliessungsfläche
 - b. Gestaltung, Materialisierung und Möblierung des Innenhofes
 - c. Gestaltung des Grünraums
 - d. Nachweis der Grünflächenziffer

D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 9 Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung für den Veloverkehr erfolgt ab dem Heissackerweg und der Rüttenenstrasse, über die im Gestaltungsplan bezeichnete Bereichen.
- ² Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) der Baubereiche A und B erfolgt ab dem Heissackerweg, diejenige der Baubereiche C, D und E muss ab der Rüttenenstrasse erfolgen.
- ³ Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhallen erfolgt ab der Rüttenenstrasse sowie dem Heissackerweg, an dem im Gestaltungsplan gekennzeichneten Bereichen.
- ⁴ Zwischen dem Heissackerweg und der Rüttenenstrasse ist eine Fusswegverbindung zu erstellen. Diese Verbindung steht auch für nicht im Areal wohnende Personen offen (jedoch kein Fusswegrecht resp. keine öffentliche Fusswegverbindung).

§ 10 Parkierung

- ¹ Die Abstellplätze für den MIV sind in der Einstellhalle zu realisieren. Pro Wohnung ist ein Auto-Abstellplatz zu erstellen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann dieser Richtwert um 20% reduziert werden.
- ² Oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze sind auf der Erschliessungsfläche zulässig. Deren Anzahl, Zweck und Bewirtschaftung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit der Gemeinde festzulegen.
- ³ Pro Zimmer ist mindestens ein Abstellplatz für Velos zu erstellen. 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

§ 11 Etappierung

¹ Die Etappierung ist frei. Die einzelnen Etappen müssen in sich und gesamthaft funktional und gestalterisch schlüssig sein. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

² Die Einstellhallen müssen etappiert realisiert werden können.

§ 12 Kehrichtbeseitigung

Die Containerstandorte oder Unterflur-Containeranlagen sind an gut zugänglichen Standorten anzuordnen. Das System und deren Lage werden im Baugesuchsverfahren bestimmt.

§ 13 Lärm

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen.

§ 14 Entwässerung

Nicht verschmutztes Abwasser ist nach Möglichkeit zu versickern.

§ 15 Energie

Mit dem ersten Baugesuch ist ein von der Baubehörde zu genehmigendes Energiekonzept einzureichen, welches die optimale Nutzung erneuerbarer Energien nach der Energiegesetzgebung aufzeigt. Die Wärmeversorgung hat fossilfrei zu erfolgen.

F SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 16 **Ausnahmebewilligung**

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohnhygienischen 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.

§ 17 **Inkrafttreten**

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Auflage von bis

Beschlossen vom Gemeinderat:

Beschluss Nr. vom

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

Hans-Peter Berger

Kurt Kohl

Genehmigung vom Regierungsrat mit RRB Nr. vom

Der Staatsschreiber

Andreas Eng

Publikation im Amtsblatt Nr. vom

