



Gemeinde Langendorf / Kanton Solothurn

SONDERBAUVORSCHRIFTEN WIDMER

zum Gestaltungsplan

Exemplar zur Genehmigung
04.04.2024

Öffentliche Auflage

vom 04.04.2024 bis 03.05.2024

Beschlossen vom Gemeinderat Langendorf Langendorf, 26.03.2024

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:


.....
Hans-Peter Berger


.....
Stefan Schneider

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2025/327 am 4. März 2025

Publikation im Amtsblatt Nr. _____ am 28. März 2025

Der Staatsschreiber:


.....



Projekt Gestaltungsplan 'Widmer'
Langendorf GB Nr.127

Auftraggeber Bessire & Partner Architektur AG, Eisbahnweg 3, 4513 Langendorf +
Sarema AG, Horriwilstrasse 9, 4566 Oekingen

Ansprechperson:
Egon Bessire, +41 79 250 40 83

Verfasserin Bessire Winter GmbH
Céline Bessire und Matthias Winter
Röschibachstrasse 22, 8037 Zürich

Ansprechperson:
Céline Bessire, +41 79 742 94 91

Zürich, 04.04.2024

INHALT

A	ALLGEMEINES	4
§1	Zweck und Ziel	
§2	Bestandteile	
§3	Geltungsbereich	
§4	Stellung zu Bauordnung und Richtprojekt	
B	ART UND MASS DER NUTZUNG	5
§5	Art der Nutzung	
§6	Bestand	
§7	Baubereich Neubau	
§8	Zirkulationszonen	
§9	Grenzabstände	
§10	Gebäudeabstände	
§11	Aussenräume	
§12	Kleinbauten	
C	GESTALTUNG	6
§13	Allgemeine Gestaltungsgrundsätze	
§14	Gestaltung der Aussenräume	
§15	Gestaltung des Bauernhauses	
§16	Gestaltung des Neubaus	
D	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	7
§17	Erschliessung Fussgänger*innen	
§18	Erschliessung und Parkierung Velos	
§19	Erschliessung und Parkierung MIV	
E	ETAPPIERUNG UND UMWELT	8
§20	Etappierung	
§21	Lärm	
§22	Entwässerung	
§23	Entsorgung	
§24	Energie	
§25	Versorgung	
F	AUSNAHMEN UND INKRAFTTRETEN	9
§26	Ausnahmen	
§27	Inkrafttreten	

A ALLGEMEINES

§1 Zweck und Ziel

Der Gestaltungsplan 'Widmer' legt die städtebaulichen Grundlagen fest, um das in der Kernzone gelegene Grundstück GB Langendorf Nr.127 mit dem bestehenden Bauernhaus erneut zu beleben und mit dem Dorf zu verweben. Über einen Neubau wird das als *kommunal erhaltenswertes Kulturobjekt* eingestufte Bauernhaus in ein neues Ganzes miteingebunden: Es soll ein verdichteter, heterogener Ort mit qualitätsvollen Aussenräumen entstehen, eingebettet ins Dorf. Mit dem Fokus auf das Umbauen des Bestandes und dem Weiterbauen an den vorgefundenen Dorfräumen, einem ökologisch und sozial nachhaltigen Umgang mit Substanz, Baumaterialien und Energie, sollen vielseitige Innen- und Aussenräume mit hoher Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität entstehen.

§2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan und Schnitte, Mst.1:200
- Sonderbauvorschriften
- Raumplanungsbericht mit Richtprojekt und Anhänge

§3 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan 'Widmer' und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Grundstück GB Langendorf Nr.127.

§4 Stellung zu Bauordnung und Richtprojekt

¹ Soweit die Sonderbauvorschriften und der Genehmigungsinhalt des Planes nichts anderes bestimmen, gelten das Zonenreglement und das Baureglement der Gemeinde Langendorf, sowie die einschlägigen Bauvorschriften des Kantons Solothurn.

² Das revidierte Richtprojekt vom 28. Juni 2022 ist für die Beurteilung von Baugesuchen in Bezug auf seine wichtigsten räumlichen, programmatischen und gestalterischen Aspekte wegleitend, sowie auf dessen als Zielgrössen formulierten Aspekte der Nachhaltigkeit.

B ART UND MASS DER NUTZUNG

§5 Art der Nutzung

¹ Im Bereich des Gestaltungsplans 'Widmer' sind Wohn- und Geschäftsnutzungen mit mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, sowie öffentlichen Zwecken dienende Nutzungen zulässig.

² Im bestehenden Bauernhaus sind zusätzlich Verkaufsflächen, Kulturbetriebe (z.B. Ausstellungsflächen, Kleinbühne u.Ä.), sowie Gastronomie und Beherbergung im gewerblichen Sinn zulässig.

§6 Bestand

¹ Das als kommunal erhaltenswert eingestufte Bauernhaus muss in seiner Grundstruktur erhalten werden. Dessen An- und Nebenbauten (Anbau Ost und Holzschopf) dürfen ganz oder teilweise abgebrochen werden.

² Die Fassade und das Dach des Bauernhauses, sowie dessen Innenräume können um- und ausgebaut werden, um das Haus in die in §5 genannten Nutzungen zu überführen. Der bestmögliche Erhalt der äusseren Erscheinung gem. Zonenvorschrift §28 behält dabei seine Gültigkeit.

§7 Baubereich Neubau

¹ Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich des Gestaltungsplangebietes für einen Neubau.

² Im Baubereich sind höchstens 5 Vollgeschosse plus eine gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse zulässig.

³ Für die Dachterrasse sind Aufbauten und Installationen (z.B. Struktur für temporären Sonnenschutz und kleinere Aufbauten wie Sauna und Aussenküche) innerhalb der Attikaregeln erlaubt.

⁴ Die Fassadenhöhe beträgt gem. KBV §18* Abs.1+3 höchstens 18.00m (16.50+1.50).

⁵ Der Neubau ist im Sinne des Richtprojekts gegen Osten in seiner Höhe in Anlehnung an die Grenzabstände pro Geschoss zu staffeln. Zahl und Mass der Rücksprünge sind frei. Die Rücksprünge müssen als Aussen- bzw. Erschliessungsräume genutzt werden können.

⁶ Die westliche Begrenzung des Baubereichs ist Pflichtbaulinie, welche - mit dem Spielraum von ±60cm - zur klaren Fassung des Platzes über alle gebauten Geschosse in Form einer Balkon- oder Loggia-Schicht eingehalten werden muss.

⁷ Vorspringende Gebäudeteile wie Erker, Vordächer, Aussentreppen und Balkone dürfen höchstens 1.20m über den Baubereich hinausragen. Der Lift und die Erschliessung des Bauernhauses (Zirkulationszone Bauernhaus) können jedoch der nördlichen Begrenzung des Baubereichs angehängt werden und das Mass von 1.20m überschreiten.

⁸ Das Untergeschoss kann über das Baufeld hinausragen.

§8 Zirkulationszonen

Die Zirkulationszonen Neubau und Bauernhaus dürfen ausschliesslich mit aussenliegenden Elementen zur Erschliessung des Neubaus resp. des Bauernhauses (Treppen, Rampen, Lifte) bebaut werden.

§9 Grenzabstände

¹ Entsprechend allen bestehenden Gebäuden entlang der Poststrasse, kann der Grenzabstand zu GB Langendorf Nr.90105 (Poststrasse) auf die Strassenbaulinie (Abstand 5m) reduziert werden.

² Der Grenzabstand zu GB Langendorf Nr.1785 (Parkplätze EG Poststrasse 2) kann unterschritten werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch eingetragen.

§10 Gebäudeabstände

¹ Innerhalb des Geltungsbereichs ist der Gebäudeabstand zwischen dem bestehenden Bauernhaus und dem Neubau durch den Baubereich definiert. Feuerpolizeiliche Auflagen und Massnahmen sind zu erfüllen.

² Das bestehende Dach des Altbaus darf - insbesondere im Annäherungspunkt zwischen Alt- und Neubau - durch den Neubau oder neue Bauteile nicht diskreditiert werden. Ein Teilrückbau des Vordachs ist nicht erlaubt.

§11 Aussenräume

Die beiden grossen Aussenräume Nord-Ost und Süd-West können von allen Bewohner*innen des Gestaltungsplanperimeters uneingeschränkt - unter Einhaltung der Sorgfalt und Rücksicht gegenüber anderen - begangen und genutzt werden. In diesen Bereichen sind keine privaten Gärten bzw. keine räumlichen Unterteilungen zur Privatisierung erlaubt.

§12 Kleinbauten

Kleinbauten für gemeinschaftliche Nutzungen (z.B. Pavillons à max. 30m², Gartenhäuschen, Ver- und Entsorgung etc.) sowie Velo-Parkplätze und -Unterstände, sind im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb des im Plan festgelegten Baubereichs zugelassen, sofern sie dem Zweck des Gestaltungsplans nicht widersprechen.

C GESTALTUNG

§13 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

¹ Bei der Umsetzung des Gestaltungsplans ins Bauprojekt ist insbesondere darauf zu achten, die bestehende Bausubstanz und Vegetation, vorhandene Oberflächen und Vorgefundenes - so weit wie möglich und sinnvoll - zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen.

² Nicht vermasste Gestaltungsplaninhalte sind konzeptioneller Art. Die Dimensionen ergeben sich aus ihrer Funktion und Architektur.

§14 Gestaltung der Aussenräume

¹ Dem Gestaltungsplan liegt ein konzeptioneller Plan zur Umgebungsgestaltung bei. ² Die qualitätsvolle Gestaltung von privaten, halbprivaten und geteilten Aussenräumen ist im Sinne des Richtprojekts sicherzustellen und unter Federführung fachkundiger Personen aus dem Bereich Landschaftsarchitektur weiterzuentwickeln.

³ Die Bepflanzung sämtlicher Grünbereiche erfolgt nach Möglichkeit naturnah und unter Berücksichtigung historischer Pflanzenarten.

⁴ In den Aussenräumen sind Kleinbauten gem. §12 erlaubt, sowie Garteneinrichtungen wie z.B. Sitzbänke, Grillplätze, Kompostierungsanlagen, Spielgeräte, Brunnen, wie auch Mauern und Einfriedungen.

⁵ Die grosse Hagenbuche südlich des Bauernhauses, sowie die grossen Steinplatten vor den ehemaligen Stallungen und das Kopfsteinpflaster in der Auffahrt zum Platz sind zu erhalten.

⁶ Der Aussenraum Süd-West mit seiner klar adressbildnenden Funktion dient als Aussenraum für Gastro- und Verkaufsnutzungen im Bauernhaus, zum Spielen und als Mehrzweckraum für alle, und ist neben bestehenden Belagsmaterialien mit mineralischem sickerfähigem Belag (z.B. Kies) zu gestalten. Der Platz soll als kiesig-ruderaler Fläche in Erscheinung treten; Stäucher und Kleinbäume, Ruderalvegetation und offene Wasserflächen zur Versickerung von Meteorwasser sind zulässig.

⁷ Der Aussenraum Nord-Ost ist Ankunfts- und Zirkulationsraum, sowie schattiger, waldartiger Spiel- und Aufenthaltsort, und ist mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Offene Sickermulden, sekundäre Wegstrukturen und Sitznischen sind zulässig.

§15 Gestaltung des Bauernhauses

¹ Der Umbau des bestehenden Bauernhauses wird im Baugesuch näher bestimmt und erfolgt in Abstimmung mit der Fachstelle Heimatschutz (Ortsbild- und Landschaftsschutz) des Amtes für Raumplanung. Dafür begleitend ist das revidierte Richtprojekt vom 28. Juni 2022, dessen Umgang mit dem Erhalt der Struktur und der Öffnung von Hülle und Dach.

² Auf dem Dach des Bauernhauses ist die Installation einer Photovoltaik-Anlage zulässig. Diese ist auf den Bereich der neuen Lukarnen zu beschränken. ³ Ein Überschreiten der in KBV §64 festgehaltenen maximalen Fläche von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern von 1/7 der Dachfläche, erfordert die Einhaltung der im Richtprojekt definierten Maximalmasse.

§16 Gestaltung des Neubaus

¹ Der Neubau ist mit Flachdach zu gestalten.

² Die Fassade des Neubaus hat eine feine Gliederung und entsprechende Detaillierung und Tiefe aufzuweisen. Wegleitend dafür ist das Richtprojekt.

D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§17 Erschliessung Fussgänger*innen

¹Die Erschliessung für Fussgänger*innen erfolgt mindestens an den im Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungspunkten.

²Es ist auf eine hindernisfreie Ausgestaltung der Haupteerschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten.

§18 Erschliessung und Parkierung Velos

¹Die Erschliessung für Velofahrer*innen erfolgt über die im Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungspunkte.

²Es sind genügend Veloabstellplätze gemäss VSS-Norm 40'065 bereitzustellen. Deren Ausgestaltung ist entsprechend VSS-Norm 40'066 umzusetzen. Die Standorte der Veloabstellplätze sind sinngemäss im Gestaltungsplan festgelegt; deren genaue Lage, Zahl und Zuweisung (Kurzzeit-, Langzeit-, Dauerparkieren) werden im Baugesuch festgelegt.

§19 Erschliessung und Parkierung MIV

¹Die Einstellhalle wird im Sinne der bestehenden Topografie über die Poststrasse erschlossen.

²Aufgrund der guten ÖV-Güteklasse (C) und der grosszügigen Veloparkierung ist eine Reduktion der Parkfelder im Gestaltungsplanperimeter auf 80% des Grundbedarfs gem. VSS-Norm 40'281 möglich.

³Anzahl, Zweck und Bewirtschaftung der Parkplätze für Personal, Besuch und Kundschaft sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und mit dem Feststehen der konkreten Nutzungen gemeinsam mit der Gemeinde festzulegen.

⁴Die den Wohneinheiten zugewiesenen Parkplätze sind in der Einstellhalle zu erstellen. Die Parkierung der Geschäfts-, Verkaufs-, Gastro- und Kulturnutzungen, sowie die Parkierung für Besucher*innen, kann auch in den Bereichen der bestehenden Parkplätze nördlich des Bauernhauses, sowie entlang der Poststrasse erstellt werden.

E ETAPPIERUNG UND UMWELT

§20 Etappierung

Der Umbau und der Neubau müssen nicht zwingend zeitgleich realisiert werden.

§21 Lärm

Das Grundstück ist gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen. Die massgebenden Belastungsgrenzwerte werden im ehemaligen Wohnteil des Bauernhauses überschritten (lärmvorbelastetes Gebiet). Sowohl für den Neubau wie auch für den Umbau des Bauernhauses gelten nach Art. 31 LSV die Immissionsgrenzwerte. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Lärmgutachten entsprechend den Anforderungen der Lärmschutzverordnung (LSV) zu erstellen "aus dem hervorgeht, mit welchen Massnahmen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können, welche Anforderungen sich an die Schalldämmung der Gebäudehülle ergeben und mit welchen Konstruktionen diese erreicht werden können." (gem. Strassenlärmkataster Langendorf, Stand 2018, S.4/4)

§22 Entwässerung

Nicht verschmutztes Abwasser ist nach Möglichkeit zu versickern oder in Form von einer offenen Wasserfläche über eine Retentionsmulde dem Boden zurückzuführen.

§23 Entsorgung

Die Container sind an gut zugänglichen Standorten entlang der Verbindungsstrasse Weissenstein- und Stöcklimattstrasse oder der Poststrasse anzuordnen. Die genaue Lage ist im Baugesuch festzulegen.

§24 Energie

Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, welches die optimale Nutzung erneuerbarer Energien aufzeigt. Wegleitend dafür sind die im Richtprojekt angestrebten Grenzwerte und Ziele.

§25 Versorgung

¹ Für die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gilt der rechtsgültige GWP der Gemeinde Langendorf.

² Löschwasser und Lösleistung sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln und mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung frühzeitig abzusprechen.

F AUSNAHMEN UND INKRAFTTRETEN

§26 Ausnahmen

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

§27 Inkrafttreten

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