

11/18



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

16. April 1971

Nr. 1838

Die Einwohnergemeinde Langendorf legt dem Regierungsrat den speziellen Bebauungsplan Weissensteinstrasse Süd mit Bauvorschriften zur Genehmigung vor.

Das Plangebiet liegt in der Kernzone von Langendorf, wo nach § 77 des Langendorfer Baureglementes eine um 10 % höhere Ausnutzung zulässig ist, wenn mindestens 3000 m² Fläche für eine Gesamtüberbauung vorgesehen werden. Der vorgelegte Plan sichert über etwa das Doppelte der vorgeschriebenen Fläche mit Hausbaulinien eine nach einheitlichen Gesichtspunkten ausgerichtete Ueberbauung, die aus fünf gestaffelten Baukörpern von ein bis sechs Geschossen und einer zentralen unterirdischen Autoeinstellhalle bestehen soll. Die Anordnung der Gebäude wurde so gewählt, dass der einzelne Bau zeitlich nach Belieben des jeweiligen Grundeigentümers erstellt werden kann, ohne dass eine Baulandumlegung notwendig wird.

Plan und Bauvorschriften lagen vom 14.8. bis 14.9.1970 öffentlich auf und wurden von fünf Einsprechern angefochten. Der Gemeinderat wies vier Einsprachen ab und änderte nach Verhandlungen mit dem fünften Einsprecher die §§ 10 und 15 der speziellen Bauvorschriften und strich den § 12, worauf diese Einsprache zurückgezogen wurde. Diese Aenderung wurde allen vom Plan betroffenen Grundeigentümern schriftlich eröffnet und nicht angefochten. Die Gemeindeversammlung wies dann am 12.2.1971 auf Antrag des Gemeinderates drei Beschwerden ab und genehmigte den Plan und die Bauvorschriften in der geänderten Fassung.

Gegen diesen Entscheid erhoben beim Regierungsrat Beschwerde Frl. Olga Wyss, Weissensteinstrasse 8, und Herr Ernst Frei, Stöckli-mattstrasse 11, beide Langendorf.

siehe Nachtragsbe. hluss gem. R.R.B. Nr. 281 vom 28. Mai '71

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

1. Die Beschwerden wurden form- und fristgerecht eingereicht. Fräulein Wyss handelt im Namen der Grundeigentümerinnen Frl. Mariette Wirz und Frau I. Thuner-Wirz, beide Bern, die wie Herr Frei als Grundeigentümer vom Plan betroffen werden, so dass auf die Beschwerden einzutreten ist.
2. Die Beschwerdeführer stellen sinngemäss den Antrag, es sei der vorgelegte Plan und die Bauvorschriften nicht zu genehmigen, während die Gemeinde in ihrer Vernehmlassung beantragt, die Beschwerden abzuweisen.
3. Beamte des Bau-Departementes haben mit den Beschwerdeführern Augenscheine mit Parteiverhandlung durchgeführt, an denen Vertreter der Gemeinde teilgenommen haben.
- 4.1. Beschwerde Wirz und Thuner-Wirz. Die Beschwerdeführerinnen besitzen im nordwestlichen Teil des Plangebietes die Parzelle GB 406 mit Wohnhaus, in dem Fräulein Wyss das Wohnrecht ausübt. Fräulein Wyss macht nun geltend, die Gemeinde sei im Begriff, auf der südlichen Nachbarparzelle, ohne den gesetzlichen Gebäude- (richtig: Grenz-) abstand zu verlangen, einen vier- (richtig: drei-) geschossigen Bau (im Plan: K) zu bewilligen, der einen Viertel der Aussicht abschneide und die Liegenschaft entwerte. Dieser Einwand ist rechtlich unrichtig, da ein spezieller Bebauungsplan die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände aufheben und neues Recht schaffen kann. Die Gemeinde hat dann Baugesuche, die nach Inkrafttreten eines solchen Planes eingereicht werden, nach diesem neuen Recht zu bewilligen. Im vorliegenden Fall schreibt der spezielle Bebauungsplan für Neubauten auf den Parzellen der Beschwerdeführerinnen und der südlichen Nachbarn geschlossene Bauweise über die gemeinsame Grundstücksgrenze vor; baut einer der beiden Nachbarn später als der andere, so muss der Erstbauende die Brandmauer auf die gemeinsame Grenze stellen und der Späterbauende daran anbauen. Bei dieser Regelung gelten daher gerade nicht die ordentlichen Grenz- oder Gebäudeabstände.

Die geschlossene Bauweise wurde hier nicht zuletzt auch im Interesse der Beschwerdeführerinnen gewählt, damit sie, wie die übrigen Planbetroffenen, ihre Parzelle höher als nach dem alten Baureglement nutzen können; es steht auch ihnen das Recht zu, die beiden vom Plan auf ihrer Parzelle vorgesehenen Neubauten, ohne privatrechtliches Näherbaurecht, allein gestützt auf den Plan direkt an der Grundstücksgrenze zu errichten. Diese Möglichkeit und die höhere Ausnützung bedeuten daher eindeutig eine Aufwertung der Liegenschaft, auch wenn für die Zeit, in der auf dieser Parzelle mit baulichen Veränderungen noch nicht zu rechnen ist, die südliche Nachbarbaute zwar an der Grundstücksgrenze, aber doch in einem Gebäudeabstand von über acht Meter erstellt wird. Diese leichte und vorübergehende Inkonvenienz dürfte von der Aufwertung mehr als aufgewogen werden, zumal auch die Aussicht entgegen der Behauptung von Fräulein Wyss eher freier wird als bei einer Ueberbauung nach bisherigem Recht, weil die südliche Nachbarbaute nach Plan von der ursprünglichen Baulinie weg nach Osten gerückt werden muss.

Die Beschwerde ist daher kostenfällig abzuweisen.

- 4.2 Beschwerde Frei. Dem Beschwerdeführer gehören im nordöstlichen Plangebiet die Grundstücke GB 477, 521 und 522 zu Eigentum. Er rügt, dass die geplante Verbindungsstrasse zwischen Weissenstein- und Stöcklimattstrasse, die keinem Bedürfnis entspreche, seine Parzellen tangiere und unverhältnismässig viel Land beanspruche. Die vorgesehene Verbindungsstrasse soll jedoch nach § 10 der speziellen Bauvorschriften in zwei Etappen erstellt werden, zuerst der westliche Teil, weil dort zuerst gebaut werden wird. Dieser Teil beansprucht nur einen verschwindend kleinen Teil der Parzelle GB 477 und soll als Zufahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle dienen. Daher lag es nahe, dieses ohnehin notwendige Wegstück so zu planen, dass es für die Ueberbauung der Ostseite des Plangebietes bis zur Stöcklimattstrasse verlängert werden kann, damit das ganze Plangebiet auch rückwärtig zugänglich ist und die Einfahrt in die Weissensteinstrasse

verkehrsmässig entlastet wird. Auch gehen auf diese Weise eindeutig am wenigsten Bauland und Grünfläche verloren, weil man es bei einer einzigen Erschliessungsstrasse bewenden lassen kann, während eine Erschliessung über den weiter nördlichen Mühleweg eine zweite Strasse bedingt hätte, womit die nutzbare Fläche - auch zum Nachteil des Beschwerdeführers - verringert worden wäre.

Weiter beanstandet der Beschwerdeführer, dass der private Mühleweg eingehen soll. Dieser besteht in einem unbeschränkten Wegrecht zugunsten und zulasten der Parzellen GB 457, 479, 478, 477 und 480 (im Plan schräg schraffiert). Der Weg ist über die nördlichen Grundstücke ausgebaut, entlang der Ostgrenze der Parzelle GB 477 aber nur zum Teil und zwischen den Grundstücken GB 477 und 480 durch eine Einfriedigung geschlossen. Das Grundstück GB 477 des Beschwerdeführers ist daher heute nur über die nördlichen Parzellen zugänglich. Wird nun auf dem Grundstück GB 457 und 479 die Baute K errichtet, so kommt sie auf das befahrbare Wegrechtstrasse zu stehen und schliesst den Mühleweg. Daher hat schon der Gemeinderat von Langendorf dem Beschwerdeführer erklärt, dass im Bereiche des Wegrechtes das Erdgeschoss der Baute K als Durchfahrt solange offen zu halten sei, bis auch der Beschwerdeführer oder sein Rechtsnachfolger die Altbau auf der Parzelle GB 477 abgerissen und die Neubaute G erstellt habe, die dann ihrerseits das Wegrechtstrasse in Anspruch nehme. Spätestens in diesem Zeitpunkt ist die erste Etappe der Verbindungsstrasse Weissenstein- / Stöcklimattstrasse erstellt, so dass die Neubaute G von Süden her voll erschlossen sein wird. In jenem Zeitpunkt verliert aber das bisherige Wegrecht seine Bedeutung und kann freiwillig oder allenfalls gerichtlich nach Artikel 736 des Zivilgesetzbuches gelöscht werden. Daher wird die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren über die Baute K die erwähnte Durchfahrt zur Auflage machen, es sei denn, die betroffenen Grundeigentümer vereinbarten eine andere Lösung. In jedem Fall aber beeinträchtigt die vorgesehene Lösung mit der Durchfahrt durch die Baute K während der Uebergangszeit, bis die Baute G errichtet ist, das Wegrecht des Beschwerdeführers

derart geringfügig, dass der spezielle Bebauungsplan trotzdem genehmigt werden kann.

Die Beschwerde ist daher kostenfällig abzuweisen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt; materiell ergeben sich keine weiteren Bemerkungen.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerden werden abgewiesen. Die Beschwerdeführer haben für die Beschwerden eine Entscheidegebühr von je 30 Franken und die Ausfertigungskosten zu bezahlen.
2. Der spezielle Bebauungsplan Weissensteinstrasse Süd und die dazugehörenden Bauvorschriften der Einwohnergemeinde Langendorf werden genehmigt.
3. Die Gemeinde hat der kantonalen Planungsstelle fünf Pläne, wovon 1 auf Leinwand aufgezogen, und 3 bereinigte Reglemente zuzustellen.
4. Die Einwohnergemeinde Langendorf hat eine Genehmigungsgebühr von 50 Franken und die Publikationskosten zu bezahlen.

Genehmigungsgebühr	Fr. 50.--	
Publikationskosten	<u>Fr. 14.--</u>	
Total	Fr. 64.--	(Staatskanzlei Nr. 337) KK
	=====	

Entscheidegebühr	Fr. 30.--	
Ausfertigungskosten	<u>Fr. 10.--</u>	(Staatskanzlei Nr. 338) NN
Total	Fr. 40.--	Beschwerdeführer Frei
	=====	

Entscheidegebühr	Fr. 30.--	
Ausfertigungskosten	<u>Fr. 10.--</u>	(Staatskanzlei Nr. 339) NN
Total	Fr. 40.--	Frl. Wyss für die Vertretenen
	=====	

Der Stellvertreter
des Staatsschreibers

Bau-Departement (3), mit Akten
Hochbauamt (2)
Tiefbauamt (2)
Planungsstelle (2), mit je 1 genehmigten Plan und Reglement
Jur. Sekretär O (3)
Finanzverwaltung (4)
Kreisbauamt I Solothurn (Plan + Reglement folgen später)
Amtschreiberei Lebern (Plan + Reglement folgen später)
Ammannamt EG Langendorf (2) (3 Pläne und 1 Reglement
folgen später)
Baukommission EG Langendorf (2)
Herrn L. Grossholz Arch.ETH SIA, Schlossgasse 2,
8003 Zürich (2)
Frl. O. Wyss, Langendorferstrasse 8, Langendorf, für sich
und die Vertretenen (3), NN Einschreiben
Herrn Ernst Frei, Stöcklimattstrasse 11, Langendorf
NN Einschreiben
Amtsblatt: Publikation Dispositiv Ziffer 2



§ 4

In der Wohn- und Geschäftszone sind 1-6geschossige Bauten gestattet. Die Abmessung und Stellung der Bauten sind im Bebauungsplan durch Hausbaulinien festgelegt. Ebenso ist die entsprechende Geschosshöhe im Plan bestimmt.

Ueberbauung

Die Gebäudeflächen dürfen nicht mehr als die durch Hausbaulinien eingerahmten Nutzungsflächen betragen. Die Ausnützung des Grundstückes der Parzelle 473 ist im Gebäude L vereint und kann im Stockwerkeigentum oder in einer anderen Form mit diesem Gebäude ausgeführt werden.

§ 5

Bei der geschlossenen Ueberbauung an der Weissensteinstrasse ist das Erstellen von Läden möglich. Das 1-geschossige Gebäude B an der Stöcklimattstrasse kann ein Kleingewerbe aufweisen, sofern dessen Einrichtung und Benutzung keine Belästigung durch Staub, Rauch, Ausdünstungen, Geräusche, Erschütterungen etc. für die Nachbarschaft zur Folge hat.

Läden + Gewerbe§ 6

Die Grenzabstände und Gebäudeabstände der Bauten untereinander, sowie die Abstände von den Strassen sind im spez. Bebauungsplan festgehalten.

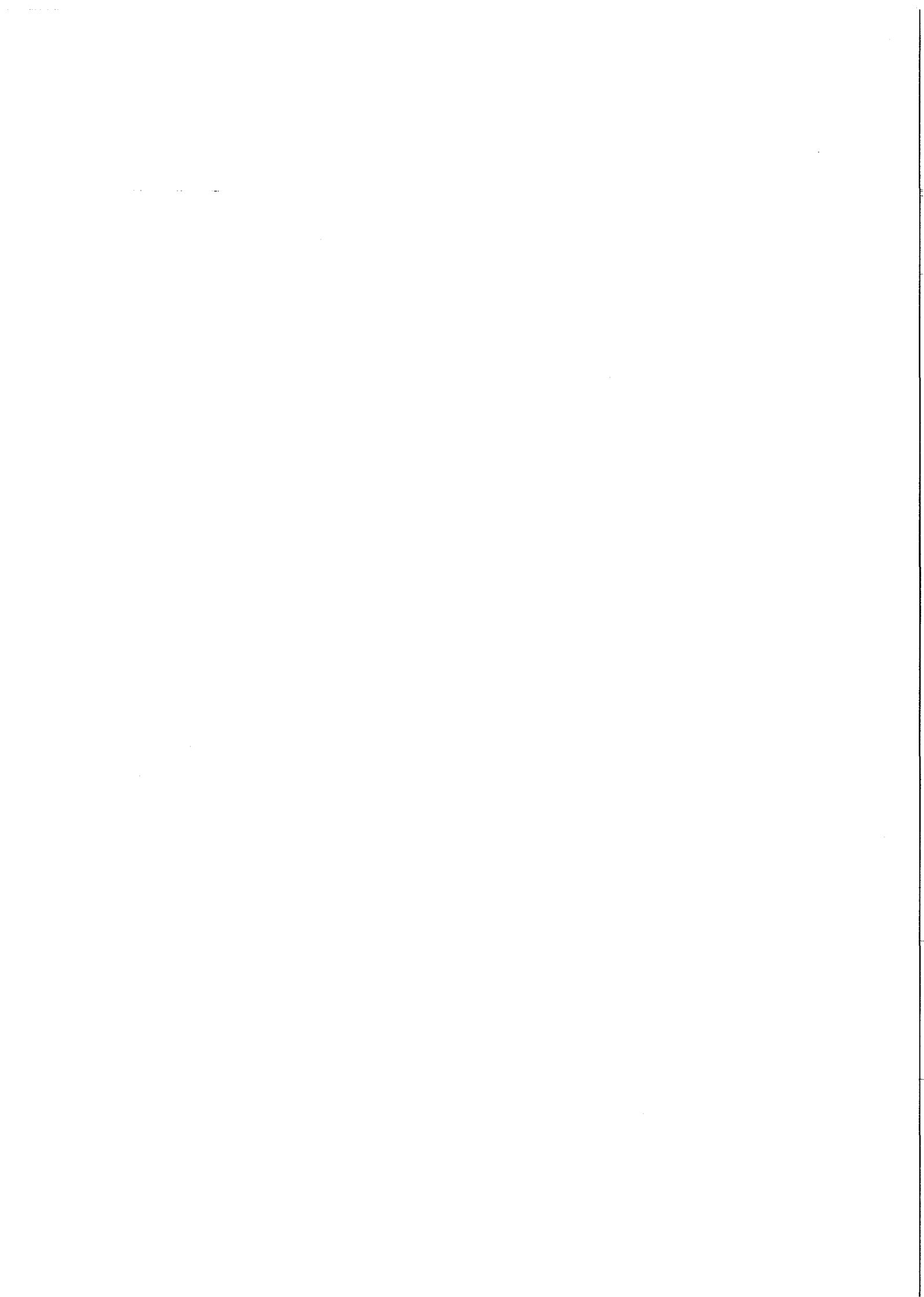
Grenzabstände
Gebäudeabstände§ 7

Wo eine Baute auf die Nachbar-Grenze zu stehen kommt, hat der Erstbauende auf die Grenze zu bauen. Die Rechte und Pflichten des Nachbarn richten sich nach § 23 des kantonalen Normalbaureglementes.

Brandmauern§ 8

Nach dem spez. Bebauungsplan sind keine Landumlegungen erforderlich. Dem Grundeigentümer der Parzelle 538 wird jedoch die Möglichkeit gegeben, bei der Erstellung des Gebäudes E das Grundstück bis hinterkant Trottoir von der Gemeinde Langendorf und dem Kanton käuflich zu erwerben.

Grundstücke
Grenzbereinigung



Er ist jedoch gleichzeitig verpflichtet, das im spez. Bebauungsplan eingezeichnete Dreieck an die Parzellen 554 und 523 zu verkaufen, damit eine geschlossene Ueberbauung an der Stöcklimattstrasse ermöglicht wird.

§ 9

Die Realisierung des spez. Bebauungsplanes ist nur etappenweise möglich: Bei der Erstellung des Gebäudes L ist die Altliegenschaft der Parzelle 479 abzubrechen. Die unterirdische Einstellhalle kann erst nach Abbruch der Altliegenschaften auf Parzellen 478 und 477 erstellt werden. Das Gebäude D kann erst nach Abbruch der Liegenschaft auf Parzelle 538 erstellt werden.

Bauetappen
Abbrüche

§ 10

Die Erstellung der Verbindungsstrasse Weissenstein-/Stöcklimattstrasse erfolgt gemäss §§ 27 und 28 des Gemeindebaureglements sowie nach den Bestimmungen des Perimeterreglements. Der westliche Teil dieser Strasse in einer Länge von ca. 45 m wird bei Erstellung der an der Weissensteinstrasse vorgesehenen Bauten ausgeführt. Das östliche Teilstück der Verbindungsstrasse in einer Länge von ca. 35 m kann in einer zweiten Etappe, d.h. nach Erstellung der an der Stöcklimattstrasse vorgesehenen Bauten ausgeführt werden.

Verbindungsstrasse

§ 11

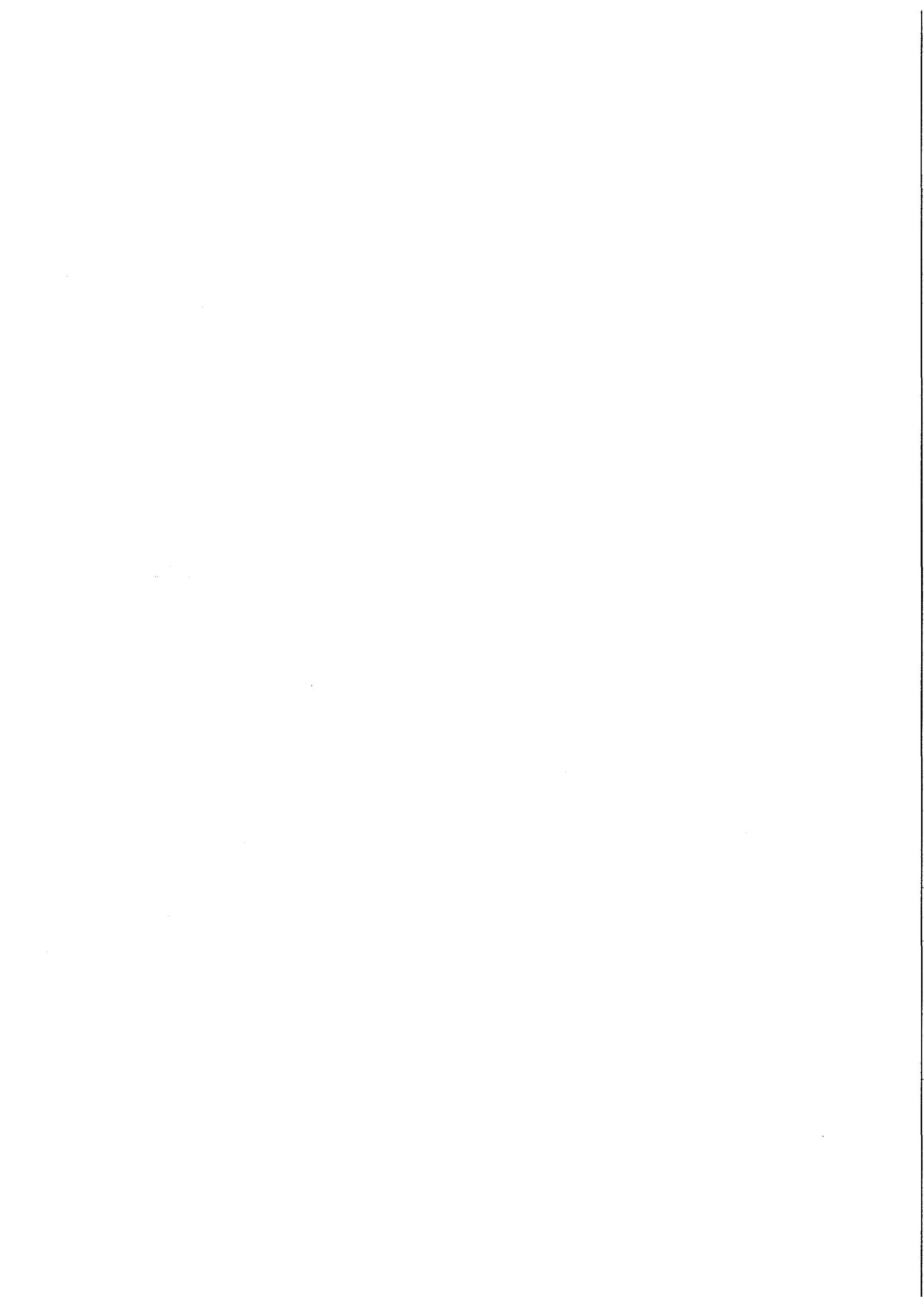
Die Zugangswege und Zufahrten (gelb angemalt) sind entsprechend den Eintragungen im spez. Bebauungsplan zu erstellen.

Zugangswege,
Zufahrten

§ 12

Aufhebung und
Ablösung der
Wegrechte

Dieser § wird gestrichen



§ 13

Die im spez. Bebauungsplan vorgesehene Anzahl Abstellplätze (orange angemalt) sowie deren Anordnung sind verbindlich und sind im Verhältnis wie die Wohngebäude zu erstellen. Die Berechnungsgrundlage entspricht dem § 63 des Baureglementes Langendorf.

Abstellplätze§ 14

Bei der Ueberbauung gemäss dem spez. Bebauungsplan sind oberirdische Garagen untersagt. Die der Ueberbauung (Wohnbauten + Läden etc.) entsprechenden Einstellplätze sind gemäss den Richtlinien für die Begutachtung von Hochbauprojekten der Regionalplanungsgruppe Nordwestschweiz (1969) in der gemeinsamen Einstellhalle bereitzustellen. Die stufenweise Ausführung, sowie der entsprechende Kostenverleger, ist unter den Beteiligten zu regeln.

Garagen
Einstellplätze

Die unterirdische Parkgarage liegt teilweise unter der Verbindungsstrasse Weissenstein-/Stöcklimattstrasse und steht mit den anderen Etappen der Garage in Verbindung. Die Gemeinde erteilt für die unter ihrem Strassenareal liegende Einstellhalle die Bewilligung. Die entsprechenden Auflagen werden mit Dienstbarkeiten geregelt.

§ 15

Gemäss Plan ist unter der Terrasse T des Gebäudes H zusätzlich zur Ausnützung eine Buswartehalle mit Toilettenanlage zulässig.

Bushaltestelle§ 16

Einfriedungen jeglicher Art sind im Gebiet des spez. Bebauungsplanes nicht zulässig.

Einfriedungen§ 17

Im Gebiet des spez. Bebauungsplanes müssen die Gebäude Flachdächer aufweisen. Dachaufbauten sind nur für Liftbauten, soweit sie

Dachform und Dach
aufbauten
Attikageschoss



zur Bedienung des obersten Geschosses erforderlich sind, gestattet; dabei ist der Aesthetik genügend Rechnung zu tragen.

Nur das Gebäude H darf ein Attikageschoss (ohne Liftaufbau) bis max. die Hälfte des darunter liegenden Vollgeschosses (§ 43^d Baureglement Langendorf) aufweisen.

§ 18

Angebaute oder innenliegende Balkone werden zur Ausnützung nicht mitgerechnet, müssen jedoch offen sein.

Die Balkone bei den Gebäuden J, K und L an der Weissensteinstrasse dürfen eine Tiefe von 1.20 m aufweisen, resp. die (Haus) Baulinie überragen. Die Gesamtlänge ist auf $\frac{2}{3}$ der entsprechenden Gebäudefront beschränkt.

Balkone

§ 19

Sämtliche Bauten haben sich hinsichtlich der architektonischen Gestaltung, der Farbgebung und Materialverwendung einwandfrei in die Gesamtkonzeption einzufügen. Die Gestaltung der Umgebung hat ebenfalls nach einheitlichen Gesichtspunkten zu erfolgen. Baugesuche, welche diesen Anforderungen nicht entsprechen, können von der Baukommission zur Ueberarbeitung zurückgewiesen werden. Zur Beurteilung aesthetischer Fragen kann die Baukommission Fachleute beiziehen. Um eine einheitliche Ueberbauung zu gewährleisten, müssen die Bauherrschaften die Vorprojekte zur aesthetischen Beurteilung an die Baukommission Langendorf einreichen.

Aesthetische Anforderungen Vorprojekte

§ 20

Als ergänzende Bauvorschriften gelten das kantonale Normalbaureglement und das Gemeindebaureglement Langendorf.

Ergänzende Vorschriften

§ 21

Diese spez. Bauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

Inkrafttreten





11/18

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

28. Mai 1971

Nr. 2802

Der Regierungsrat hat mit Beschluss 1838 vom 16.4.1971 den speziellen Bebauungsplan Weissensteinstrasse Süd mit Bauvorschriften der Einwohnergemeinde Langendorf genehmigt. Dazu muss in einem Nachtragsbeschluss eine Richtigstellung vorgenommen werden.

Im erwähnten Regierungsratsbeschluss ist in den Erwägungen zur Beschwerde der Damen Wirz und Thuner-Wirz auf S. 2 unter 4.1, erster Absatz, ausgeführt worden, dass die Baute K des speziellen Bebauungsplanes nicht drei-, sondern viergeschossig sei. Diese Aussage ist unrichtig: Es hat sich nachträglich herausgestellt, dass sich der Sachbearbeiter für diese Korrektur auf das Zeichen "3G" des Planes innerhalb der Hausbaulinien der Baute K stützte. Dieses "3G" ist jedoch ein Verschrieb des Planverfassers. Die Bezeichnung "3G" stimmt nämlich nicht mit der Planlegende, den Fassadenplänen und dem ebenfalls öffentlich aufgelegten Modell der Gesamtüberbauung überein, die ausnahmslos die Baute K als viergeschossig bezeichnen. Da die Geschoszahl der Baute K nie strittig war, fiel dies nicht auf, selbst die Beschwerdeführerinnen Wirz und Thuner-Wirz gingen von einer viergeschossigen Baute aus. Aus diesem Grunde muss die versehentliche "Richtigstellung" wieder rückgängig gemacht werden und es ist die unrichtige Bezeichnung "3G" auf allen Plänen in "4G" zu berichtigen.

Es wird

beschlossen:

Es wird festgestellt, dass die Bezeichnung "3G" innerhalb der Hausbaulinien der Baute K des speziellen Bebauungsplanes

Weissensteinstrasse Süd der Einwohnergemeinde Langendorf ein Verschrieb ist und richtig "4G" lauten muss. Die Pläne sind daher in diesem Sinne zu berichtigen. Der Text von RRB Nr. 1838 vom 16.4.1971 gilt als in diesem Sinne geändert.

Der Staatsschreiber:

Bau-Departement (3)

Planungsstelle (2)

Hochbauamt (2)

Tiefbauamt (2)

Jur. Sekretär 0 (3)

Kreisbauamt I, Solothurn

Amtschreiberei Lebern, Solothurn

Ammannamt Einwohnergemeinde Langendorf (2)

Baukommission EG Langendorf (2)

Fräulein O. Wyss, Langendorferstrasse 8, Langendorf
für sich und die Vertretenen (3),

EINSCHREIBEN

Herrn L. Grossholz, Arch. ETH SIA, Schloßgasse 2,
8003 Zürich,

EINSCHREIBEN