



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM  
12. Mai 1972

Nr. 2655

### I.

Die Einwohnergemeinde Langendorf legt dem Regierungsrat den speziellen Bebauungsplan Grünernstrasse zur Genehmigung vor. Der Plan und die zugehörigen Bauvorschriften wurden vom 28. Mai-28. Juni 1971 öffentlich aufgelegt. Der Gemeinderat hatte vier Einsprachen zu behandeln. Ein Entscheid wurde an die Gemeindeversammlung weitergezogen. Diese hat am 28. Januar 1972 die Beschwerde abgewiesen, den speziellen Bebauungsplan mit einem Vorbehalt betreffend Stockwerkzahl und die Bauvorschriften genehmigt.

### II.

Gegen den abweisenden Beschluss der Gemeindeversammlung führt der legitimierte Stimmbürger Herr Erwin Gruber-Mathys, Grünernstrasse 19, Langendorf, beim Regierungsrat Beschwerde. Auf die rechtzeitig eingereichte Beschwerde ist einzutreten. Herr Gruber verlangt sinngemäss Nichtgenehmigung. Die Gemeinde beantragt Abweisung der Beschwerde.

#### Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

Der Beschwerdeführer macht geltend, das zum Bebauungsplan gehörende Modell sei nicht öffentlich aufgelegt worden und während der Auflagefrist nicht zur Verfügung gestanden; § 11 Absatz 2 der speziellen Bauvorschriften sei rechtswidrig, weil diese Bestimmung bei Block A ein Attikageschoss mit einer Fläche von maximal 60 % der darunter liegenden Geschossfläche vorsehe; die Erschliessung der Ueberbauung von der Grünernstrasse her sei unrichtig; Block C sei nicht 4-geschossig, sondern nur 3-geschossig zu gestatten. Schliesslich habe die Gemeinde die in § 12 Absatz 2 des Baugesetzes vorgesehenen Fristen nicht eingehalten.

Nach § 76 Absatz 2 des Baureglementes von Langendorf muss für eine Arealüberbauung, wie sie der spezielle Bebauungsplan Grünernstrasse vorsieht, ein Modell 1:500 angefertigt werden. In den öffentlich aufgelegten speziellen Bauvorschriften (Einleitung) wird richtigerweise auf dieses Modell hingewiesen. Dass es im Publikationstext selbst (Amtsanzeiger) nicht ausdrücklich erwähnt wurde, ist unbeachtlich. Im Gegensatz zu der vom Gemeinderat vertretenen Auffassung hatte aber das Modell bei dieser Sachlage Gegenstand der öffentlichen Auflage zu bilden. Durch ein Versehen stand es den Einsprechern während der Auflagefrist nicht zur Verfügung. Wie der Beschwerdeführer in seiner Ergänzungsschrift aber selbst ausführt, wurde ihm und den weiteren Einsprechern das Modell kurz nach Ablauf der Auflagefrist vorgelegt. Der Beschwerdeführer hatte demnach Gelegenheit, im weiteren Verfahren die aufgrund der Modellkenntnis notwendig scheinenden Rügen anzubringen. Der Formmangel wurde dadurch behoben und die öffentliche Auflage muss nicht wiederholt werden.

§ 11 Absatz 2 der speziellen Bauvorschriften lautet: "Nur das Gebäude A darf ein Attikageschoss (ohne Liftaufbau) mit einer Geschossfläche von max. 60 Prozent der darunter liegenden Vollgeschosse aufweisen." Um die Rechtswidrigkeit dieser Bestimmung darzulegen, beruft sich der Beschwerdeführer auf § 61 lit. f. des Baureglementes Langendorf, wonach beim Attikageschoss die ausgebaute Bruttofläche nicht mehr als die Hälfte des darunter liegenden Vollgeschosses ausmachen darf. Dieser Einwand ist unrichtig, er verkennt das Wesen des speziellen Bebauungsplanes. Nach § 18 lit. c Baureglement Langendorf dürfen beim speziellen Bebauungsplan die besonderen Vorschriften über die allgemeinen Bestimmungen des Baureglementes hinausgehen. Diese Regelung entspricht auch § 10 Absatz 2 in Verbindung mit § 7 Ziffer 6 + 7 des Kantonalen Baugesetzes (Erlass einer speziellen Bauordnung im Rahmen eines speziellen Bebauungsplanes). Zudem lässt § 76 Absatz 2 des Baureglementes Gebäude mit maximal 6 Geschossen zu. Die in § 73 des Baureglementes Langendorf festgelegte Ausnutzungsziffer von 0.7 ist für die Gesamt-

überbauung beachtlich und wird nicht überschritten,

Ob die Ein- und Ausfahrt zum überbauten Areal von der Grünernstrasse, wie es der Plan vorsieht, oder von der Stöcklimattstrasse, wie es der Beschwerdeführer verlangt, erfolgen soll, ist weitgehend eine Ermessensfrage, dabei dürfen neben den verkehrstechnischen Gesichtspunkten auch andere planerische Aspekte, wie die Gestaltung der einzelnen Gebäude usw. eine Rolle spielen. Die Grünernstrasse soll später nach Angabe der Gemeinde auf 6 m Breite ausgebaut werden. Die Stöcklimattstrasse soll in nächster Zeit bis zur Einmündung in die Grünernstrasse gebaut werden (die Planauflegefrist läuft in den nächsten Tagen ab). Der Verkehr aus und zu der unterirdischen Einstellhalle wird dann über die Grünernstrasse - Stöcklimattstrasse auf die Kantonsstrasse Rüttenen-Langendorf geleitet, so dass der vom Beschwerdeführer erhobene Einwand, die schmale Einmündung der Grünernstrasse in die Weissensteinstrasse genüge den Verkehrsanforderungen nicht entfällt. Diese Einmündung soll später aufgehoben werden. Die Stöcklimattstrasse, die parallel zur Weissensteinstrasse verläuft, soll diese nach erfolgtem Vollausbau entlasten. Man will deshalb diese "Hauptader" möglichst von neuen, direkten Ein- und Ausfahrten befreien; die von Norden her vorgesehene Erschliessung von der Grünernstrasse her ist deshalb weder willkürlich noch sachlich unbegründet.

Der der Liegenschaft des Beschwerdeführers (GB Nr. 636) gegenüberliegenden Block C im nordwestlichen Teil des Planareals war gemäss öffentlicher Auflage 5-geschossig vorgesehen. Der Beschwerdeführer hat diese Anordnung als "Affront" gegenüber den benachbarten Gebäudeeigentümern empfunden und als städtebaulich falsch taxiert. Auf die Beschwerde des Herrn Gruber beschloss die Gemeindeversammlung im Sinne einer Kompromisslösung die Herabsetzung auf vier Geschosse. Wo die Dominante (5-geschossiger Bau) gesetzt werden soll, ist vorab eine Frage der architektonischen Gestaltung, die - soweit die gesetzlichen Abstände eingehalten werden - ins Ermessen des planenden Gemeinwesens fällt. Das Begehren des Beschwerde-

führers, es sei an dieser Stelle nur ein 3-geschossiger Bau zu gestatten, ist deshalb rechtlich nicht begründet. Im übrigen wird, wie aus den nachfolgenden Ausführungen unter III zu entnehmen ist, die Veränderung der Geschosszahl (Herabsetzung bei Block C und Erhöhung um ein Geschoss bei einem andern Gebäude) noch Gegenstand einer neuen Auflage bilden.

Was schliesslich die Rüge des Beschwerdeführers betrifft, die Gemeinde habe die in § 12 Absatz 2 des Baugesetzes für die Behandlung von Bauplanbeschwerden durch Gemeinderat und Gemeindeversammlung vorgesehenen Fristen nicht eingehalten, ist festzustellen, dass es sich dabei um Ordnungs- und nicht um Verwirklichungsfristen handelt. So hat der Regierungsrat in einem grundsätzlichen Entscheid (GE XXVII, Heft 1963, Nr. 19) ausgeführt, dass beim Vorliegen mehrerer Einsprachen eine seriöse Behandlung durch die Gemeindeorgane innert 1 resp. 2 Monaten praktisch ausgeschlossen ist und bei Einhaltung dieser Fristen nur ein geringer Teil der von der Gemeinde beschlossenen Bebauungspläne genehmigt werden könnte.

Die Beschwerde erweist sich somit in allen Punkten als unbegründet. Sie ist abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat eine Entscheidegebühr und einen angemessenen Beitrag an die Verfahrenskosten zu bezahlen; diese Gebühr ist auf Fr. 80.-- festzusetzen.

### III.

In formeller Hinsicht sind zum Planauflageverfahren folgende Bemerkungen anzubringen: Ziffer 2 des den Plan genehmigenden Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 28. Januar 1972 lautet: "Dem speziellen Bebauungsplan Grünernstrasse wird die Genehmigung erteilt unter dem Vorbehalt, dass innerhalb der vorgesehenen Ueberbauung folgende Geschossverschiebung vorgenommen wird: Das Gebäude C wird um 1 Geschoss herabgesetzt (Geschosszahl somit 4 statt 5), während eines der Gebäude D, E oder F um 1 Geschoss erhöht werden kann (somit 5 statt 4 Geschosse)."

Im Hinblick auf den unklaren Vorbehalt der Gemeindeversammlung ist der Plan noch einmal öffentlich aufzulegen. Es muss nämlich im speziellen Bebauungsplan genau fixiert werden, welches Gebäude um 1 Geschoss erhöht werden soll. Die Geschosshöhe muss für dieses Haus - wie für die andern Gebäude auch klar aus dem Plan ersichtlich sein. Der Bauherrn eine Auswahl unter 3 Gebäuden zur Geschosserhöhung anzubieten ist nicht zulässig. Der Gemeinderat wird nach Rücksprache mit der Bauherrn entscheiden müssen, wo der 5-geschossige Bau plaziert werden soll. Der Plan ist nach dieser Fixierung während 30 Tagen öffentlich aufzulegen unter ausdrücklichem Hinweis darauf, dass nur die Veränderung der Geschosshöhe bei Gebäude C und Gebäude X Gegenstand der neuen Auflage bildet, gegen die Einsprachen zulässig sind. Falls bei der zweiten Auflage keine Gemeinderatsbeschlüsse an die Gemeindeversammlung weitergezogen werden, kann der Plan resp. die Geschosshöhenänderung gemäss § 15 des kantonalen Baugesetzes durch den Gemeinderat dem Regierungsrat direkt zur Genehmigung vorgelegt werden.

Da sich sonst keine Einwände gegen den speziellen Bebauungsplan ergeben, kann dieser unter dem Vorbehalt dass die Frage der Geschosserhöhung bei einem der drei Gebäude D, E und F vorläufig von der Genehmigung ausgenommen wird und erst nachträglich, das heisst nach erfolgter, neuer Planaufgabe vom Regierungsrat sanktioniert werden kann, genehmigt werden. Auch den spez. Bauvorschriften darf die Genehmigung erteilt werden.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerde des Herrn Erwin Gruber-Mathys, Langendorf, wird abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat eine Entscheidgebühr (inklusive Verfahrenskosten) von Fr. 80.-- zu bezahlen.

2. Der spezielle Bebauungsplan Grünernstrasse der Einwohnergemeinde Langendorf wird genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen ist die Veränderung der Geschoszahl gemäss Abschnitt III der vorstehenden Erwägungen.
3. Die speziellen Bauvorschriften zum speziellen Bebauungsplan Grünernstrasse Langendorf werden genehmigt.
4. Die Gemeinde wird verhalten, der Kant. Planungsstelle noch 4 Pläne (wovon 1 auf Leinwand aufgezo-gen) zuzustellen.

Entscheidungsbüher inkl. Kosten: Fr. 80.-- (Beschwerdeführer 371)NN  
Genehmigungsbüher: Fr. 80.--  
Publikationskosten: Fr. 16.--  
Fr. 96.-- (EG Langendorf Kt.Kt.4513  
===== Staatskanzlei Nr. 372).

Der Staatsschreiber



Bau-Departement (3)  
Hochbauamt (2)  
Tiefbauamt (2)  
Jur. Sekr. Rz (3)  
Kant. Planungsstelle (2), mit Akten und 1 genehmigten Plan  
und 1 Expl. der genehmigten Bauvorschriften  
Kreisbauamt Solothurn, mit 1 genehmigten Plan (folgt später)  
Kant. Finanzverwaltung (2)  
Amtschreiberei Solothurn  
Sekretariat Katasterschatzung  
Ammannamt der EG 4513 Langendorf, mit 2 genehmigten Plänen (später)  
und 1 Expl. der genehmigten Bauvorschriften  
Baukommission Langendorf  
Herrn Erwin Gruber-Mathys, Grünernstrasse 19, 4513 Langendorf  
Einschreiben/Nachnahme  
Amtsblatt

E I N W O H N E R G E M E I N D E   L A N G E N D O R F

SPEZIELLER BEBAUUNGSPLAN GRUNDSTUECKE GB. NR. 492 + 769

Die Einwohnergemeinde Langendorf setzt gemäss § 18 a + c und § 76 des Baureglementes den speziellen Bebauungsplan für das Gebiet der GB Nr. 492 + 769 an der Grünernstrasse mit sofortiger Wirkung nach Genehmigung durch den Gemeinderat und durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft und erlässt für die Ueberbauung dieses Gebietes spezielle Bauvorschriften.

Durch diese Bauvorschriften soll eine wirtschaftliche und in städtebaulicher Hinsicht geordnete Ueberbauung erzielt werden, unter Berücksichtigung möglichst weitgehender Freizügigkeit für die Bedürfnisse der Bauherrschaften.

Spezielle Bauvorschriften:

- Plan            1 : 500            (Ausschnitt aus Blatt 5 + 9)
- Modell        1 : 500

§ 1

Geltungsbereich        Der spezielle Bebauungsplan umfasst das Gebiet der beiden Grundstücke GB Nr. 492 und 769 und ist im Plan orange umrandet.

§ 2

Zoneneinteilung        Das Gebiet des speziellen Bebauungsplanes  
Ausnützung            liegt in der Mehrfamilienhauszone W 3 und erlaubt, da die Grundstückfläche über 10'000 m<sup>2</sup> beträgt, (§ 76 Gemeindebaureglement) max. 6-geschossige Wohnbauten mit einer Ausnützungsziffer von 0.70.

§ 3

Grünflächen            Die im Plan bezeichneten Freiflächen sind als  
Freiflächen            Grünanlage (inkl. Kinderspielplätze) zu gestalten und müssen ihrem Zweck erhalten bleiben.

§ 4

Ueberbauung            Das Gebiet wird mit 2 - 5 geschossigen Mehrfamilienhäusern überbaut. Die Abmessung und Stellung der Bauten sind durch umfassende Hausbaulinien festgelegt. Die Bruttofläche aller Wohngeschosse darf die im Plan eingetragenen Prozentzahlen nicht überschreiten. Die Geschosshöhe ist im Plan bestimmt.



#### § 5

Grenzabstände  
Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände der Bauten sowie die Abstände von den Strassen sind im Plan eingetragen.

#### § 6

Strassen

Die Erstellung der Stöcklimattstrasse und der Ausbau der Grünerstrasse erfolgt gemäss § 27 und 28 des Gemeindebaureglementes sowie nach den Bestimmungen des Perimeterreglementes. Für die Realisierung der Ueberbauung ist vorderhand der Bau der Stöcklimattstrasse nicht notwendig.

#### § 7

Zugangswege  
Zufahrten

Die Zugangswege und Zufahrten (grau angemalt) sind entsprechend den Eintragungen im speziellen Bebauungsplan auszuführen.

#### § 8

Abstellplätze

Die im speziellen Bebauungsplan vorgesehenen Abstellplätze (grau angemalt) sowie deren Anzahl und Anordnung sind verbindlich und jeweils mit den Gebäuden A resp. C zu erstellen.

#### § 9

Garagen  
Einstellplätze

Bei der Ueberbauung gemäss dem speziellen Bebauungsplan sind oberirdische Garagen untersagt. Die Einstellplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle untergebracht. Die etappenweise Ausführung, sowie der entsprechende Kostenverteiler, ist unter den Beteiligten zu regeln.

#### § 10

Einfriedigungen

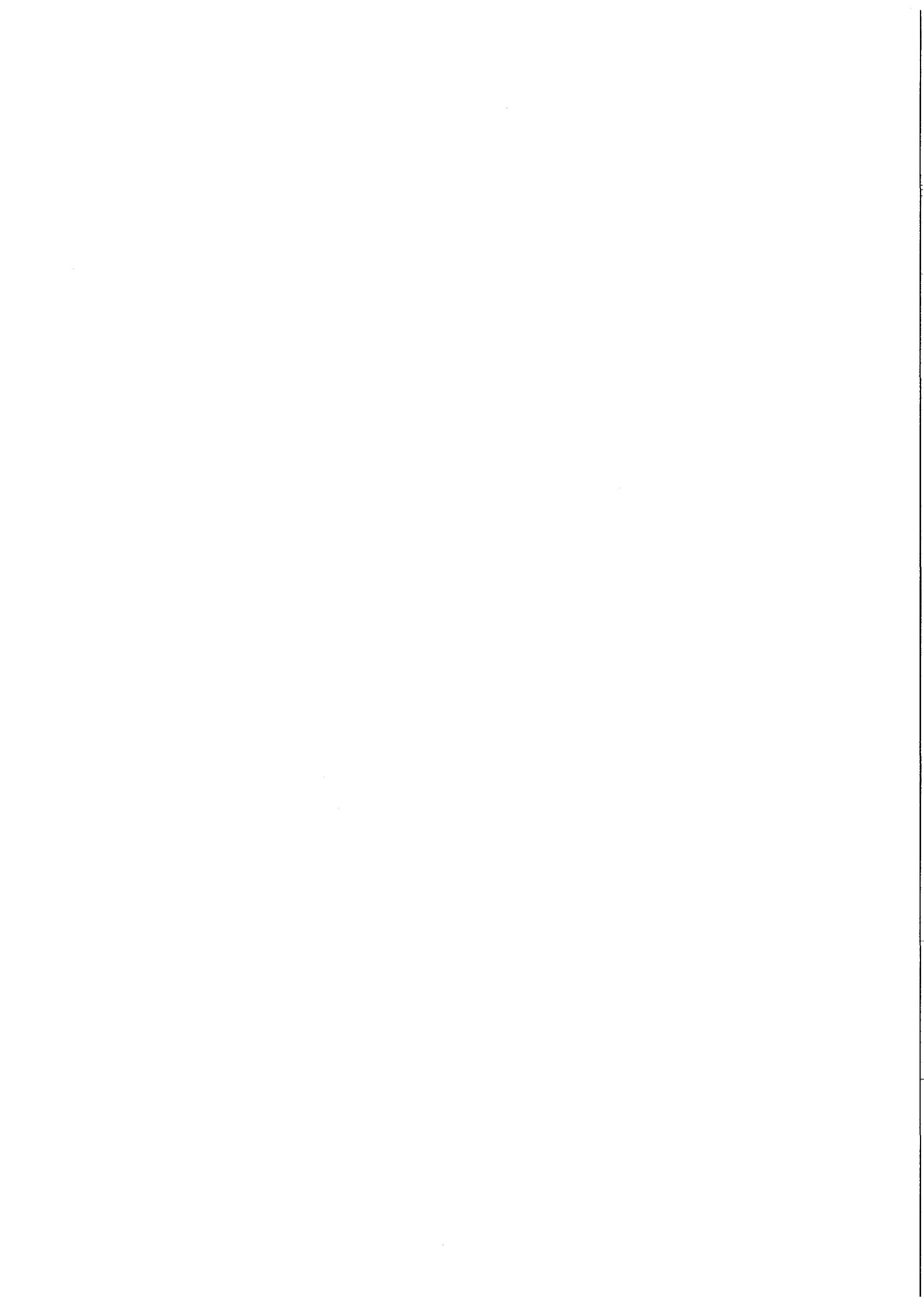
Im Gebiet des speziellen Bebauungsplanes sind Einfriedigungen jeglicher Art nicht gestattet.

#### § 11

Dachform und Dach-  
aufbauten  
Attikageschoss

Im Gebiet des speziellen Bebauungsplanes müssen die Gebäude Flachdächer aufweisen. Dachaufbauten sind nur für Liftaufbauten, soweit sie zur Bedienung der obersten Geschosse notwendig sind, gestattet; dabei ist der Aesthetik genügend Rechnung zu tragen.

Nur das Gebäude A darf ein Attikageschoss (ohne Liftaufbau) mit einer Geschossfläche von max. 60 Prozent der darunter liegenden Vollgeschosse aufweisen.



§ 12

Balkone

Angebaute oder innenliegende Balkone sind gemäss § 26 des Kant. Normalbaureglements und gemäss § 38 des Gemeindebaureglements zu erstellen und bei der Berechnung der Bruttofläche zur Hälfte mitzuberechnen.

§ 13

Aesthetische Anforderungen

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 Grundsätzen 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.

§ 14

Ergänzende Vorschriften

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

§ 15

Inkrafttreten

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

Vom Gemeinderat genehmigt:

Langendorf, 29. November 1971

Der Ammann:

*v. Tüsi*

Der Gemeindeschreiber:

*Müller*

Von der Gemeindeversammlung genehmigt: Langendorf, 28. Jan. 1972

Der Ammann:

*v. Tüsi*

Der Gemeindeschreiber:

*Müller*

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr.

genehmigt:

Schothurn,

Der Staatsschreiber:

*Müller*

2655

Schothurn

12. Nov

72

