

11/42



Einwohnergemeinde Langendorf

Bestimmungen zum Zonen- und Gestaltungsplan

Lengmatt - Trittibachhof

Oeffentliche Auflage

vom 10. August 1987 bis 9. September 1987

Vom Gemeinderat Langendorf beschlossen am: **23. Nov. 1987**

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. **618**

genehmigt am: **1. März 1988**

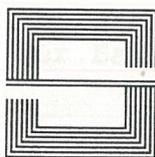
Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fuchs



PLANTEAM S AG SOLOTHURN

Nikl.-Konrad-Str. 4 · 4501 Solothurn
Telefon 065 - 22 42 44



HU. Remund dipl. Arch. ETH/SIA Planer BSP
K. Gilgen dipl. Kult. Ing. ETH/SIA Planer BSP
F. Fuchs dipl. Arch. ETH/SIA Planer NDS/ETH

Gestützt auf §§ 44 f des Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Langendorf die nachfolgenden, mit dem Zonen- und Gestaltungsplan verbundenen Sonderbauvorschriften.

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Planungsgebiet

Der Zonen- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan umrandete Gebiet.

§ 2

Zweck

Der Zonen- und Gestaltungsplan bezweckt:

- a) die Schaffung wohnlicher Siedlungen innerhalb eines gesamtheitlichen Konzeptes.
- b) die Sicherstellung wichtiger Grünflächen, Bepflanzungen, Spiel- und Erholungsflächen im Nahbereich der Siedlungen.
- c) die haushälterische und wohnliche, auf die Ueberbauungen abgestimmte Erschliessung.
- d) eine wohnhygienisch und architektonisch gute, auf die Umgebung abgestimmte und auf eine wünschbare Nutzung und Gesamtgestaltung ausgerichtete Ueberbauung.
- e) den bestmöglichen Schutz der Wohngebiete vor den schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Lärm und Erschütterungen.
- f) Die Sicherstellung der für öffentliche Bauten und Anlagen benötigten Flächen.
- g) eine bedarfs- und baukonjunkturabhängige etappenweise Realisierung der Bauten.

2.

Ueberbauungsvorschriften

§ 3

Baubegrenzungslinien

- 1 Die überbaubaren Bereiche (Bauschilder) des Gebietes sind durch Baubegrenzungslinien festgelegt.
- 2 Offene Gebäudeteile wie Vordächer und Balkone sowie Wintergärten dürfen bis 2,00 m darüber hinausragen; eingeschossige Anbauten, wie gedeckte Freiplätze, Geräteschöpfe, gedeckte Veloabstellplätze und dergleichen bis zu 3,00 m.
- 3 Unterirdische Garagen, Autoeinstellplätze sowie Containerabstellplätze und dergleichen dürfen bis zu einem minimalen Abstand von 1,00 m an Strassengrenzen und für andere öffentliche Anlagen bestimmtes Land gebaut werden, sofern die übrigen Bestimmungen des Gestaltungsplanes eingehalten sind.

§ 4

Lärmschutzbaulinien

- 1 Lärmschutzbaulinien bestimmen in Ersatz der Baubegrenzungslinien verbindlich die strassenseitige Lage von Bauten und massiven Einfriedungen, die dem Immissionschutz rückwärtiger Gebiete dienen. Längere Bauten sind entlang der Lärmschutzbaulinie in der Tiefe zu staffeln. Es darf von ihnen aber nur rückwärtig und nur bis zu max. 2,00 m abgewichen werden.
- 2 Die minimale und die maximale zulässige Höhe dieser Bauten richten sich nach § 12 Abs. 3.

Nutzungszonen

§ 5

Das Gebiet des Zonen- und Gestaltungsplanes wird wie folgt unterteilt:

- a) 3-geschossige Wohnzone
- b) 4-geschossige Wohnzone
- c) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- d) Gewerbezone

Nutzungs-
und andere
Zonenvorschriften

§ 6

Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 30-34 BauG.

Die übrigen Zonenvorschriften richten sich nach dem kantonalen Baureglement und nach §§ 1 ff dieser Bestimmungen.

Zonenvorschriften
der 3-geschossigen
Wohnzone

§ 7

- 1 In der 3-geschossigen Wohnzone sind nur Wohnbauten in landsparender Bauweise nach gesamtheitlichem Baukonzept gestattet. Darunter fallen gegliederte, zu Gruppen zusammengefasste Doppel-, Reihen- oder Atriumhäuser, sowie Wohnsiedlungen mit individuellen und gemeinschaftlichen Gärten, Spiel- und Ruheflächen. Wohnungszugehörige Gewerbe, Ateliers, Praxen und Büros sind zulässig.

- 2 Es sind folgende Grundmasse gestattet:

Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse
+ max. 1 Dachgeschoss
zu 100 % der darunter-
liegenden Bruttoge-
schossflächen

Gebäudehöhe: max. ~~6,50 m~~ **7,50** RRB 154 / 26.01.92

Gebäuelänge: max. 40 m

Ausnutzungsziffer: max, 0,50;
wobei bei jedem
Neubau anzustreben
ist, für spätere
Um- und Erweite-
rungsbauten über
eine Reserve an
Bruttogeschoss-
fläche zu verfügen.

Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärm-
schutzverordnung: II

Zonenvorschriften
der 4-geschossigen
Wohnzone

§ 8

In der 4-geschossigen Wohnzone sind
Mehrfamilienhäuser nach einem gesamt-
heitlichen Baukonzept gestattet.
Neben Wohnnutzungen sind wohnungs-
zugehörige Gewerbe, Ateliers, Praxen
und Büros zulässig.

Es sind folgende Grundmasse gestattet:

Vollgeschosszahl: max. 4

Gebäudehöhe: max. ~~12,00~~^{13,50} m **RRB 154 / 20.01.92**

Gebäudelänge: max. 40,00 m

Ausnutzungsziffer: max. 0,7;
wobei bei jedem Neu-
bau anzustreben ist,
für spätere Um- und
Erweiterungsbauten
über eine Reserve an
Bruttogeschossfläche
zu verfügen.

Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärm-
schutzverordnung: II

§ 9

Gestaltungs-
bestimmungen für
die Wohnzonen
- Fassadengestaltung

1 Die Fassaden sind vertikal zu gliedern.
Es sind helle, aber keine grellen Farb-
töne und natürliche Materialien anzu-
wenden.

- Balkone

2 Balkone (exkl. Putzbalkone) bei Mehrfamilienhäusern haben eine Tiefe von mind. 2,00 m aufzuweisen. Die Balkongrundflächen (exkl. Putzbalkone) je Wohnung haben mind. 6 m² zu betragen. Wintergärten zählen dabei als Balkone.

§ 10

Besondere Anforderungen an Wohnbauten
- Hauszugänge

1 Bei den Hauszugängen sind Aussentreppen zu vermeiden. Die Parterrewohnungen sollen ohne Treppen erreichbar sein.

- Gartenaustritte

2 Bei den Wohnungen im Erdgeschoss sind direkte Gartenaustritte und wohnungszugehörige, vom Bewohner selbst gestaltbare Gartenanteile zu schaffen.

- Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

3 Bei Mehrfamilienhäusern sind zu jeder Wohnung im Estrich, im Keller oder in der Wohnung Abstellräume mit total folgenden minimalen Flächen vorzusehen:

- für 1- und 2-Zimmerwohnungen 5 m²

- für Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern ist pro Zimmer zusätzlich 2 m² zu rechnen.

Die Häuser haben überdies ausreichende Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen aufzuweisen. Diese Räume sind von aussen ohne Treppe zu erreichen.

§ 11

Zonenvorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen gestattet. Die Zone ist der Abtretungspflicht gemäss § 42 BauG unterstellt.

§ 12

Zonenvorschriften
der Gewerbezone

- 1 In der Gewerbezone sind nicht wesentlich störende Gewerbe- und Bürobetriebe sowie Verkaufsgeschäfte des Detailhandels bis zu einer max. Nettoladenfläche von 500 m² pro Geschäft zulässig.

Nicht zulässig sind Betriebe mit starkem Publikums- und Schwerverkehr wie Einkaufs- und Freizeitzentren, Lagerstätten usw.

- 2 Entlang der Lärmschutzbaulinie dürfen nur Produktionsräume, die den Immissionsschutz gemäss Umweltschutzgesetz nicht beanspruchen können, oder nur wenig lärmempfindliche Räume, die nicht dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, angeordnet werden, wie Ausstellungen- und Schaufensterräume, Laubengänge, Sitzungszimmer, technische Räume, Archive usw.

Andere Räume, insbesondere Arbeitsräume sind nur zulässig, wenn durch konstruktive Massnahmen, wie massive Brüstungen und zurückversetzte Obergeschosse zum Schutz gegen Aussenlärm nachgewiesen ist, dass der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten ist.

- 3 Es sind folgende Masse gestattet:

Vollgeschosse: max. 3

Gebäudehöhe
entlang der
Bielstrasse: max. 12,50 m

Gebäudehöhe
entlang der
Erschliessungs-
strasse: max. 7,50 m

Minimale Gebäudehöhe und Höhe der Einfriedungen gemäss § 4 Abs. 1 entlang der Lärmschutzbaulinie: Sie ergibt sich aus einem Winkel von mind. 10 a.T. gemessen auf Fahrbahnhöhe am südlichen Rand der Busspur.

Gebäudelänge: nicht begrenzt

Grünflächenziffer: mind. 0,1

§ 13

Archäologische
Fundstellen

Sämtliche Aushubarbeiten (Strassen- und Wegbau, Leitungsbau, allgemeine Tiefbauarbeiten) müssen im ganzen noch unüberbauten Planungsgebiet mit Ausnahme von GB Nr. 666 und 1218 durch die Kantonsarchäologie bewilligt werden.

3.

Verkehrerschliessung und Parkierung

§ 14

Oeffentliche
Erschliessungs-
strassen,
Gestaltung

- 1 Die im Plan festgelegte Strassenerschliessung ist öffentlich und verbindlich.
- 2 Der Strassenraum ist so zu gestalten, dass er als Abfolge verschiedener Räume wirkt. Zufahrten zu Privatbereichen und Uebergänge von Fusswegen sollen durch eine Belagsdifferenzierung markiert werden.
- 3 Die öffentlichen Erschliessungsstrassen sind im Bereich der Siedlungszugänge im Sinne von Abs. 2 konzeptgemäss neu zu gestalten. Die Strassengestaltung ist im Detail im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen (§ 3 KBR).
- 4 Bei einer Kombination von fugenlosen Belägen und Pflästerungen soll das Pflästerungselement als Einfassung des fugenlosen Belages wiederholt werden.

- 5 Wasserführende Abschlüsse (Bund- und Wassersteine usw.) sind als integrierender Bestandteil des Belages mit geringem Anschlag zu bauen.
- 6 Die Erschliessungsstrassen, die öffentlich begehbaren und die siedlungsinternen Fuss- und Servicewege sind in ihrer definitiven Gestaltung zusammen mit der Erstellung der ersten Ueberbauung des angrenzenden Bauschildes zu realisieren.

§ 15

Oeffentliche
Fuss- und
Servicewege

- 1 Die im Plan bezeichneten Fuss- und Servicewege werden als öffentliches Areal ausgeschieden. Ihre Lage, Führung und Abgrenzung werden im Baugesuchsverfahren definitiv festgelegt.
- 2 Die Wege sind stufenlos auszuführen. Ihre Breite beträgt für reine Fusswege mindestens 1,50 m, für Servicewege, die ausser als Fussweg ausschliesslich Dienstleistungsfahrzeugen für Umzüge, Krankentransporte, Feuerwehr usw. dienen, min. 2,50 m, max. 3,50 m.
- 3 Die Wege dürfen in den Randbereichen zu den öffentlichen Strassen über Zufahrten und Manövriertflächen von Parkplätzen führen.

§ 16

Siedlungsinterne
Fuss- und Service-
wege

- 1 Die im Plan festgelegten öffentlichen Fuss- und Servicewege sind durch siedlungsinterne, private Fuss- und Servicewege zu den Hauszugängen und den gemeinschaftlich nutzbaren Aussenräumen entsprechend dem Ueberbauungskonzept zu ergänzen.

- 2 Die im Plan festgelegten Anknüpfungspunkte ans öffentliche Erschliessungsnetz sind wegleitend. Auf die Anknüpfungspunkte der benachbarten Bau-schilder ist Bezug zu nehmen, ebenso wie auf die Gestaltung im öffentlichen Strassenraum (Markierung von Uebergängen mit Belagsdifferenzierungen usw., vgl. § 14).
- 3 In der 3-geschossigen Wohnzone dürfen einzelne siedlungsinterne Fuss- und Servicewege auch als gut gestaltete Zufahrten von max. 4,50 m Breite zu hauszugehörigen Garagen und Abstellplätzen ausgestaltet werden.

§ 17

Parkierung

- 1 Die erforderlichen Abstellplätze richten sich nach Anhang IV KBR.
- 2 Die Abstellplätze sind in der 4-geschossigen und weitgehend auch in der 3-geschossigen Wohnzone pro Realisierungseinheit zusammenzufassen. Mit Ausnahme der Besucherparkplätze können die Abstellplätze auch in unterirdischen, natürlich belichteten und belüfteten Anlagen angeordnet werden.
- 3 Die Abstellplätze gelten für die Berechnung der Ausnützungsziffer als unterirdisch, wenn sie auf mind. 3 Seiten in natürlicher Weise überdeckt, gut ins Gelände integriert und als Grün- und Freifläche gestaltet werden und anderen Nutzungen zur Verfügung stehen, selbst wenn sie mehr als 1,50 m zum gewachsenen Terrain hinausragen.
- 4 Die Abstell-, Zufahrts- und Manövriertflächen sollen im Sinne der Mehrfachnutzung auch zum Spielen und Verweilen geeignet sein.
- 5 Oberirdische und offene Abstellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

§ 18

Zufahrten
zu den
Abstellplätzen

- 1 Die im Plan festgelegten Zufahrtsbereiche sind verbindlich.
- 2 Die Zufahrten zu den Abstellplätzen sind so kurz wie möglich zu halten.

4.

Aussenraumgestaltung

§ 19

Siedlungszugänge,
Pfortner

Die im Plan als wegleitend bezeichneten Siedlungszugänge sind als platzartige Erweiterung von 8-10 m Länge, entlang öffentlich begehbarer Wege 10-12 m Länge zu gestalten und mit raumbildenden Elementen wie Bäumen und versetzten Einfriedungen besonders zu markieren. Als Bäume kommen Alleebäume, jedoch eine andere Art als im anschliessenden Strassenstück in Frage.

§ 20

Alleebäume

- 1 Die im Plan bezeichneten Alleebäume sind wegleitend. Im Durchschnitt ist pro 10 m ein Baum zu setzen; bei Einmündungen ist ein längerer Abstand möglich. Der Abstand des Stammes von der Strassengrenze beträgt mindestens 1,00 m, max. 1,50.
- 2 Innerhalb eines Strassenzuges soll nur eine Baumart gepflanzt werden. In Frage kommen nur einheimische oder hier eingebürgerte Arten.

§ 21

Einfriedungen
gegenüber
öffentlich
begehbaren
Flächen

- 1 Neue Einfriedungen zu Strassen und öffentlich begehbaren Fuss- und Servicewegen sind in einem Abstand von mind. 40 cm zu versetzen.

- 2 Die öffentlich begehbaren Bereiche sind gegenüber den siedlungsinternen privaten mit gestalterischen Massnahmen, wie Niveaudifferenzen, Hecken, Terrassen, Nebenbauten wie Pergolas, Schöpfen usw. unter Beachtung der Regeln von § 22 abzugrenzen.
- 3 Mauern und Böschungsbefestigungen sind mit einheimischen Arten so zu bepflanzen, dass eine vollständige Eingrünung innerhalb von 3 Jahren sichergestellt ist.

§ 22

Umgebungsgestaltung der öffentlichen Fuss- und Servicewege

Das an die öffentlichen Fuss- und Servicewege angrenzende Areal ist als Abfolge enger und weiter, offener und geschlossener Aussenräume mit abwechselnden naturnah gestalteten Bereichen, Rasenflächen, Parkbäumen und Hecken zu gestalten, wobei ein einheitliches, ruhiges Bild anzustreben ist.

§ 23

Quartierplatz in der ÖBA-Zone

Der Quartierplatz ist als Mittelpunkt des Quartiers auszugestalten. Es soll als Spiel- und Festplatz nutzbar sein.

§ 24

Beläge von Plätzen und Servicewegen

Die Beläge von Plätzen, Siedlungszugängen, Fuss- und Servicewegen sollen weitgehend aus wasserdurchlässigem Material abwechslungsreich gestaltet werden; wobei aber eine ruhige Gesamtwirkung zu erzielen ist.

Kehricht-
abstellplätze
und Briefkästen

§ 25

An den öffentlichen Erschliessungsstrassen sind zusammengefasste gut gestaltete Abstellplätze für Container und gedeckte Briefkastenanlagen nach den Weisungen der PTT zu erstellen.

Siedlungsinterne
gemeinschaftlich
nutzbare Aussen-
räume

§ 26

Pro Bauschild sind an geeigneter Lage nebst individuellen Gartenanteilen gemeinschaftlich nutzbare Garten- und Grünanlagen anzulegen (Pflanzplätze, Spielwiesen, Spielplätze, naturnah gestaltete Erholungsbereiche).

Grünbereich
Wildbach

§ 27

- 1 Der im Plan als wegleitend bezeichnete Grünbereich entlang des Wildbaches dient als gemeinschaftlich nutzbarer Aussenraum für das westlich angrenzende Bauschild sowie als naturnah zu gestaltender Erholungsbereich für das ganze Planungsgebiet.
- 2 In diesem Bereich dürfen über die Festlegung von § 3 Abs. 3 hinaus Bauten zu Erholungs- und Freizeitwecken wie Gartenschöpfe, Kleintierställe, gemeinschaftliche Spiel- und Bastelräume, Pergolas und Pavillons bis zu 4 m an das Ufergehölz des Wildbaches erstellt werden.
- 3 Die gemeinschaftlichen Anlagen für das ganze Planungsgebiet sind für die Benützung durch deren Bewohner zur Verfügung zu halten.

Baugesuchs-
unterlagen
über die
Umgebungs-
gestaltung

§ 28

Es ist vor Abschluss der Rohbauarbeiten jeder Etappe und vor Baubeginn der Umgebungsarbeiten der Baubehörde ein verbindlicher, detaillierter Plan über die Umgebungsgestaltung zur Bewilligung einzureichen.

Dieser hat folgende Angaben zu enthalten:

- Böschungen, Mauern, Einfriedungen und deren Bepflanzung
- Ausgestaltung der Fuss- und Servicewege, Hauszugänge, Treppen, Rampen, oberirdische Parkplätze mit Angaben über die Beläge und Beleuchtung
- Spielplätze und -wege (Ausstattung und Gestaltung)
- Hartplätze (Beläge und Ausstattung)
- direkte Gartenaustritte
- Bepflanzung mit Angabe der Baumarten (einheimischer Art)
- Gestaltung der Abstellplätze für Kehricht-Container

5.

Etappierungsvorschriften

§ 29

Erschliessungs-
etappe

Das ganze Planungsgebiet unterliegt der 2. Erschliessungsetappe gemäss § 26 Abs. 3 BauG.

§ 30

Verfahren
und Inkraft-
treten

Der Zonen- und Gestaltungsplan und die zugehörigen Sonderbauvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Baugesetzes.

Sie treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Sie finden Anwendung auf die Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 31

Begleitung
im Baubewilli-
gungsverfahren

Die Baukommission zieht im Baugesuchsverfahren im Einvernehmen mit der Planungskommission einen neutralen Experten zur Begutachtung der Bauvorhaben und zur Wahrung der gesamtplanerischen Idee auf Kosten der Bauherrschaft bei.