

Gestützt auf § 44 des Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1987 erlässt die Einwohnergemeinde Langendorf die folgenden, mit dem Gestaltungsplan Sunnerain Süd verbundenen Sonderbauvorschriften.

- Zweck** § 1 Der Gestaltungsplan bezweckt, die rechtlichen Voraussetzungen für die einheitliche Ueberbauung und Gestaltung eines zusammenhängenden Bauschildes zu schaffen und die dazu notwendige Erschliessung aufzuzeigen.
- Geltungsbereich** § 2 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan bezeichneten Geltungsbereich.
- Nutzung** § 3 Zulässig sind Reihenein- und Mehrfamilienhäuser, Miet- und Eigentumswohnungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die in die Ueberbauung integriert sind.
- Ca. 10% der Wohnungen sind invalidengerecht auszubauen.
- Das Areal wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung zugeteilt.
- Baubereiche** § 4 Durch die Baubereiche sind die max. äusseren Abmessungen der Hauptgebäude festgelegt. Die Darstellung des Baukonzeptes im Gestaltungsplan hat dabei begleitenden Charakter.
- Der Baubereich A kann 3-geschossig, der Baubereich B 2-geschossig überbaut werden. Zusätzlich kann das Dachgeschoss gemäss § 6 ausgebaut werden.
- Innerhalb der Baubereiche sind die Bauten zu unterteilen und zu gliedern. Die einzelnen Bauten haben untereinander einen Abstand von min. 6 m einzuhalten.
- Offene Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Hauseingänge und dgl. (die nicht zur AZ zählen) dürfen bis 2 m

Ausnützung

- § 5 Die Ausnützungsziffer beträgt im Baubereich A 0,85, im Baubereich B 0,65.

Gestützt auf Anhang III Pt. 2 KBR müssen Gemeinschafts-, Bastel-, Spiel- und Freizeiträume, Abstellplätze für Velos, gedeckte Sitzplätze u.ä. nicht angerechnet werden.

Falls die Autoeinstellhallen gestützt auf § 34 Abs. 3 und Anhang III KBR an die Bruttogeschossfläche anzurechnen sind, wird ein Ausnutzungsbonus in der entsprechenden Höhe gewährt.

Dachgeschoss

- § 6 Als Dachgeschoss ist in den Baubereichen A und B eine abgeänderte Attikaform gemäss Schemaschnitt zulässig. Die Firstrichtung hat längs zum Baubereich zu verlaufen.

Fassaden

- § 7 Die Fassaden sind innerhalb des östlichen und westlichen Baubereiches einheitlich zu gestalten. Die Fassadenmaterialien sind im Baugesuch anzugeben. Bei der farblichen Gestaltung sind der Baukommission vorgängig Farbmuster zur Bewilligung vorzulegen.

Kleinbauten

- § 8 Öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis zu 40 m², die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, können als eingeschossige An- und Nebenbauten im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen ausserhalb der festgelegten Baubereiche erstellt werden. Für diese sind Flachdächer zuzulassen.

Abstellplätze

- § 9 Die Parkierung hat im Bereich Einstellhalle unterirdisch zu erfolgen.
- Die Einstellhalle ist zu überdecken und in die Gartengestaltung einzubeziehen.

darüber hinausragen, wenn dadurch nicht zwingende Vorschriften verletzt werden.

Gemeinschaftliche Anlagen

- § 10 Veloabstellplätze u.ä. sind an gut zugänglicher Stelle zusammenzufassen. Sie werden erst mit dem Baugesuch festgelegt.

Die Heizung ist nach Möglichkeit gruppenweise zusammenzufassen.

Erschliessung

- § 11 Die strassenmässige Erschliessung der Ueberbauung hat auf die Weissensteinstrasse zu erfolgen. Diese ist mit der ersten Bauetappe zu erstellen.

Die öffentliche Fusswegverbindung (anstelle Trottoir) entlang der nördlichen Strasse muss in die Ueberbauung integriert werden.

Umgebungsgestaltung

- § 12 Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

Dieser hat min. folgende Angaben zu enthalten:

- Terraingestaltung (Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Mauern). Das gestaltete Terrain hat natürlich zu wirken. Die alten und neuen Terrainkoten sind anzugeben.
- Angaben über die privaten und gemeinschaftlichen Grünbereiche gem. § 14
- Gestaltung der Zufahrt, Fusswege, Hauszugänge, Parkplätze; dabei sind nach Möglichkeit wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- gemeinschaftliche Anlagen innerhalb der Bauten
- Lage der Containerplätze
- Lage und Ausgestaltung der Spielplätze

Die Besucherparkplätze können an den bezeichneten Orten oberirdisch angeordnet werden.

Die Anzahl Parkplätze wird im Rahmen des Baugesuchs festgelegt.

Etap pierung

- § 13 Die Ueberbauung kann in Etappen erfolgen. Mit jeder Etappe ist die Einheit zu wahren und es sind die Vorschriften, insbesondere bezüglich Erschliessung, Gestaltung, Parkierung und Begrünung einzuhalten.

Grünbereich/ Umgebung

- § 14 Bei Wohnungen im Erdgeschoss sind direkte Gartenausritte und wohnungszugehörige, von den Bewohnern selbst gestaltbare Gartenanteile zu schaffen. Diese sind vom gemeinschaftlichen Grünbereich mit gestalterischen Massnahmen wie Niveaudifferenzen, Hecken, Einfriedungen usw. abzugrenzen.

An der im Plan bezeichneten Lage sind gemeinschaftliche Spielplätze für Kinder und Erwachsene zu schaffen. Dabei ist auf das unterschiedliche Spielbedürfnis der Kinder zu achten.

Uebergeordnetes Recht

- § 15 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das kommunale Bau- und Zonenreglement sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

Ausnahmen

- § 16 Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingende kantonale Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Schlussbestimmungen

- § 17 Der Gestaltungsplan mit den dazugehörenden Sonderbauvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Baugesetzes. Sie treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

9.7.1991/9.8.91