

Sonderbauvorschriften:

1. Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt eine ortsbauliche und architektonisch gute Bebauung als Teil und Ergänzung der gewachsenen Strukturen (Gebäudetypologie, Hofstatt, mit hochstämmigen Obstbäumen) im Zentrum von Langendorf und die zweckmässige Erschliessung des zusammenhängenden Areals "Hofstatt". Von grosser Bedeutung ist die Integration von Ersatz- und Ergänzungsbauten an der Weissensteinstrasse ins gewachsene Ortsbild.

2. Stellung zur geltenden Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Langendorf und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

3. Nutzung

Als Nutzungsart gilt im Gestaltungsplangebiet gemäss Bauzonenplan der Gemeinde im westlichen Bereich die Kernzone, im östlichen Bereich die Wohnzone. Die Nutzungsintensität richtet sich nach der im Gestaltungsplan festgelegten Bebauung. Die bestehenden Bauten können im Rahmen der Baugesuchsverfahren nach den Vorschriften der Kernzone an-, aus- und umgebaut werden.

4. Baubereiche

Die Baubereiche gelten als äussere Abgrenzung auch für Balkone. Die Gebäude sind ohne vorspringende Bauteile auszubilden. Ausgenommen sind Dachränder und minimale offene Überdachungen der Eingangsbereiche.

5. Etappierung

Die Neubauten können in Etappen realisiert werden, wobei die zur Etappe gehörenden Parkieranlagen gleichzeitig zu realisieren sind.

6. Erschliessung

Die Erschliessung des östlichen Teils des Nachbargrundstückes GBNr. 231 kann über die nord-östliche Arealerschliessung ab Stöcklimattstrasse (Wegrecht) erfolgen.

7. Parkierung

Die Parkierung erfolgt ober- und unterirdisch in den dafür bezeichneten Bereichen. Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach Paragraph 42 KBV.

8. Hofstatt

Im Zwischenbereich der Bauten sind die vorhandenen Bäume der bestehenden Hofstatt gemäss Gestaltungsplan zu erhalten oder durch einheimische und standortgerechte hochstämmige Bäume zu ersetzen und zu ergänzen.

Als einheimische und standortgerechte Bäume gelten: Elsbeerbaum (*Sorbus torminalis*), Feldahorn (*Acer campestre*), Grau-Erle (*Alnus incana*), Hagebuche (*Carpinus betulus*), Mehlbeerbaum (*Sorbus aria*), Nussbaum (*Juglans regia*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Vogelbeerbaum (*Sorbus aucuparia*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Obstbäume.

Die Art(en) der Bäume ist (sind) im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Während der Bauzeit sind die bestehenden Bäume mit geeigneten Massnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

9. Umgebung

Die definitive Gestaltung der Umgebung und der Freiräume ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Beläge innerhalb des privaten Bereiches sind versickerungsfähig auszubilden.

10. Massvorschriften

Das Ausmass der ober- und unterirdischen Bauten wird definiert durch die Baubereiche und das Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Langendorf.

11. Gestaltung

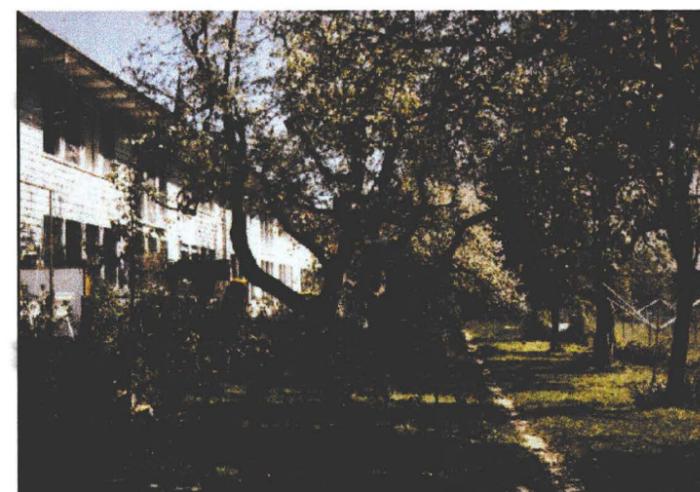
Der architektonischen Gestaltung der Bauten und der Gestaltung der Umgebung ist infolge der ortsbaulichen Bedeutung des Gestaltungsplangebietes im Zentrum von Langendorf besondere Sorgfalt beizumessen.

12. Lärmschutz

Im ganzen Planungsperimeter gilt Empfindlichkeitsstufe II gemäss Empfindlichkeitsstufenplan vom 11.2.2000. Entlang der Weissensteinstrasse und der Rüttenenstrasse ist im Baubewilligungsverfahren der Nachweis für die Einhaltung der massgeblichen Lärmgrenzwerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung für die Empfindlichkeitsstufe ES II (Wohnen) zu erbringen.

13. Ausnahmen

Die Baubewilligungsbehörde kann geringfügige Abweichungen vom Plan und den Sonderbauvorschriften zulassen, wenn das Konzept der Bebauung erhalten bleibt und der Charakter verstärkt wird, keine zwingende kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.



Beispiel für Bauen in einer Hofstatt