11 / 58

Gemeinde Langendorf

Änderung

Gestaltungsplan Chutz Langendorf

mit Sonderbauvorschriften

(GBNR. 120, 580, 1418)

Öffentliche Auflage vom 06. MÄRZ 2015 bis 07. APRIL 2015

Beschluss des Gemeinderats vom
23. FEBRUAR 2015

Genehmigt vom Regierungsrat
mit RRB-Nr. 2015/1042 vom 30.6.2015

Der Gemeindepräsident:

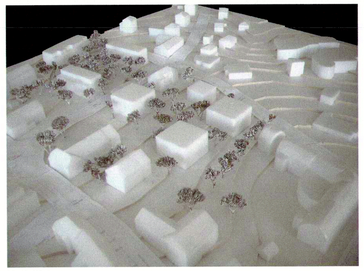
Der Gemeindeverwalter:

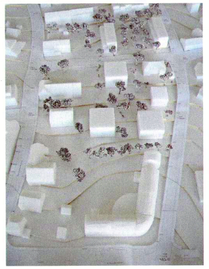
Der Staatsschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 27/3.7.15

ssm architekten ag, Gibelinstrasse 2, 4503 Solothurn, 032 625 24 44 / js

Orientierender Inhalt



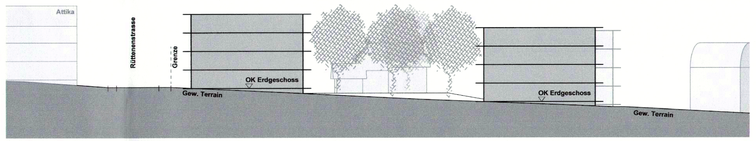


Modellfoto

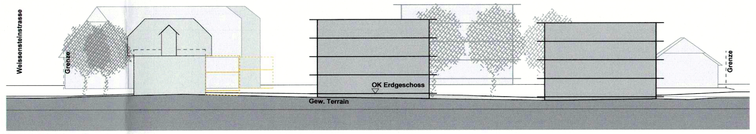
Gestaltungsplan Chutz Langendorf 1:500

Legende

- PERIMETER GESTALTUNGSPLAN CHUTZ LANGENDORF
- GELTENDE BAULINIEN ORIENTIEREND
- SÜDLICHE ABSTANDSLINIE FÜR BAUBEREICH D
- BESTEHENDES GEBÄUDE ERHALTENSWERT
- BESTEHENDES EFH
- BAUBEREICHE 4 GESCHOSSE OHNE ATTIKA
- BAUBEREICH 2 GESCHOSSE (MIT GLEICHEM QUERPROFIL WIE DAS BESTEHENDE GEBÄUDE)
- BEREICHE FÜR VOLUMETRISCHE ABWEICHUNGEN UND AUSKRAGENDE BALKONE UNTER WAHRUNG DER ABSTANDVORSCHRIFTEN
- BEREICHE FÜR ERSCHLIESSUNG DER EINSTELLHALLE UND PARKIERUNG, FÜR EINGESCHOSSIGE OBERIRDISCHE EINFAHRTSBAUWERKE ZUR EINSTELLHALLE; SOWIE VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
- BEREICHE ERSCHLIESSUNG AB RÜTTENENSTRASSE
- BEREICHE ERSCHLIESSUNG AB STÖCKLIMATTSTRASSE
- VORPLATZBEREICH MIT ÖFFENTLICHEM CHARAKTER
- GESTALTETER AUSSENBEREICH MIT TEILWEISE GASTRONOMIENUTZUNG (GARTENWIRTSCHAFT)
- ZENTRALER AUSSENRAUM OHNE UNTERIRDISCHE BAUTEN MIT EINHEIMISCHEN HOCHSTAMMBÄUMEN
- VORGARTENBEREICH / WIESE
- BÄUME ORIENTIEREND



Schnitt B Nord / Süd Schematisch



Schnitt A West-Ost Schematisch

Situation / Grundriss

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt:

1. Die Festlegung der künftigen Bebauung und Erschliessung für das „Areal Chutz" GBNR 120, 580, 1418, grundsätzlich auf der Basis der geltenden Grundordnung und der gewachsenen Ortsstrukturen.
2. Die Integration und angemessene Erweiterung des erhaltenswerten Gebäudes Restaurant Chutz und dessen langfristige Sicherstellung als Gastrobetrieb und Übernachtungsmöglichkeiten.
3. Die Anbindung des Gebäudes „Dependance" an den öffentlichen Raum der Weissensteinstrasse und die Zuweisung einer zentrumsgerechten Nutzung.
4. Eine hohe architektonische Qualität der Bauten und eine hohe gestalterische Qualität der Aussenräume.

§ 2 Stellung zur geltenden Bauordnung
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die kantonale Bauverordnung und die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Langendorf.

§ 3 Nutzung
Es gilt die Nutzung der Zentrumszone Z, gemäss § 10 des Zonenreglementes vom 22.2.2000.

§ 4 Nutzungsmass
Das Nutzungsmass ergibt sich aus den volumetrisch definierten Baubereichen.
Die Ausnützung liegt maximal 10% über der Ausnützung der Zentrumszone Z von 0,75.
Ausnützungs-, Überbauungs- und Grünflächenziffer sind über das Gesamtareal einzuhalten.

§ 5 Baubereiche

A Baubereich bestehendes Gebäude Restaurant Chutz
Das erhaltenswerte Gebäude kann zu einem zeitgemässen Gastrobetrieb mit Hotelzimmern um- und ausgebaut und im gleichen Querprofil wie das bestehende nach Osten erweitert werden.
Die Bauvorhaben in diesem Bereich sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungsnahme zu unterbreiten.

B Baubereich bestehendes Gebäude "Dependance"
Das bestehende erhaltenswerte Gebäude „Dependance" soll künftig folgende Kriterien erfüllen können:

- Aussenräumliche Anbindung an die Weissensteinstrasse durch einen Vorbereich mit öffentlichem Charakter.
- Erdgeschoss mit öffentlicher Nutzung.
- Das Gebäude kann im gleichen Querprofil nach Osten erweitert werden.

Ein allfälliger Ersatzbau hat die Bedingungen gemäss § 25 Absatz 3 des geltenden Zonenreglementes zu erfüllen.
Dafür ist ein Projektwettbewerb nach SIA 142 oder ein Studienauftrag nach SIA 143 durchzuführen.
Die Planungskommission ist zu konsultieren.

C Baubereiche 4-geschossig
Punktbauten mit vier Vollgeschossen, Flachdach. Ein Attikageschoss ist nicht zulässig.
Die Gebäudehöhe beträgt maximal 13.00 Meter.

D Bestehendes Einfamilienhaus
Für Erweiterungen oder Ersatz gelten die Bestimmungen des bestehenden Zonenreglementes vom 22.02.2000.
Die südliche Abstandslinie ist einzuhalten. Auskragende Gebäudeteile dürfen diese um maximal 1.20 m überschreiten.

§ 6 Erschliessung
Die Haupterschliessung der Baubereiche ~~A, B, C Nord und C Süd West~~ A und B wie auch die Erschliessung ~~für~~ der oberirdischen Gästeparkplätze zum Restaurant und der Besucherparkplätze für die Gebäude C Nord C Süd-West erfolgt~~en~~ ~~und für eine unterirdische Einstellhalle~~ gemeinsam ab der Rüttenenstrasse im bezeichneten Bereich.
~~Die Erschliessung des Baubereiches C Süd-Ost und des Gebäudes D~~ Im Übrigen erfolgt die Erschliessung ab der Stöcklimattstrasse.
Rampen zur Einstellhallen ab der Rüttenen- und /oder Stöcklimattstrasse können überdeckt werden und dürfen das gewachsene Terrain um max. 3.00 m überragen.

§ 7 Parkierung
Die notwendigen Parkplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle und die notwendigen Besucherparkplätze oberirdisch in den dafür vorgesehenen Bereichen anzuordnen. Die Anzahl wird im Baubewilligungsverfahren gemäss Richtwerten KBV und kommunalem Baureglement festgelegt.
Über allfällige oberirdische Besucherparkplätze Kurzzeit im "Vorplatzbereich mit öffentlichem Charakter" wird im Baubewilligungsverfahren entschieden.

§ 8 Zentraler Aussenraum
Der zentrale Aussenraum dient der gemeinschaftlichen Nutzung und ist im Hofstattcharakter mit einheimischen Hochstammbäumen zu gestalten.
Als Gemeinschaftsraum ist ein oberirdisches pavillonähnliches eingeschossiges Gebäude von max. 60m2 BGF zulässig.
~~Unterirdische Bauten sind nicht gestattet.~~
Die Lage von Verbindungswegen, Beläge und die Aussenraumgestaltung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 9 Vorplatzbereich
Der Vorplatzbereich beim bestehenden Gebäude B ist als öffentlich zugänglicher Bereich zu gestalten.
Er kann auch maximal zur Hälfte als Gartenwirtschaft genutzt werden.
Die definitive Gestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 10 Gestalteter Aussenbereich Restaurant
Dieser Bereich stellt die räumliche Verbindung zwischen dem Vorplatzbereich und dem zentralen Aussenraum dar und dient der Aussennutzung durch das Restaurant.
Die definitive Gestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 11 Grenz- und Gebäudeabstände
Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan durch die Baufelder festgelegt und bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner beschränkten dinglichen Rechte.
Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken und die Baulinien sind einzuhalten.

§ 12 Gestaltung
Der architektonischen Gestaltung der Bauten sowie der Umgebungsbereiche und insbesondere des zentralen Aussenraumes ist besondere Sorgfalt beizumessen.
Es sind dafür ausgewiesene Planungsfachleute mit abgeschlossener universitärer - oder Fachhochschulausbildung als Architekt/in bezw. Landschaftsarchitekt/in beizuziehen.
Die Bepflanzung soll einheimisch und standortgerecht sein.

§ 13 Abweichungen
Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Sonderbauvorschriften sind im Baubewilligungsverfahren möglich, wenn bezüglich Ästhetik oder Wohnhygiene bessere Lösungen ermöglicht werden.
Die Baubehörde kann diese Abweichungen zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes entsprechen und die öffentlichen sowie die schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.
Die Planungskommission ist zu konsultieren.

§ 14 Inkrafttreten, Genehmigung
Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt mit der im Amtsblatt publizierten Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
Der Gestaltungsplan ist im Grundbuch anzumerken.