

Der Gestaltungsplan

*Der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht
Richtlinie zur Nutzungsplanung*



Der Gestaltungsplan

Einleitung und Kurzfassung

Seit seiner Einführung ist der Gestaltungsplan im Kanton Solothurn ein häufig benutztes und beliebtes Planungsinstrument. Die vorliegende Richtlinie will Sie in Ihren planerischen Aufgaben im Umgang mit dem Gestaltungsplan unterstützen. Sie erläutert die vielfältigen Anwendungsmöglichkeiten des Gestaltungsplans, zeigt seine Stärken und Schwächen auf und weist Sie auf Punkte hin, die Sie besonders beachten müssen.

Sind Sie Architektin, Planer, Bauverwalter oder Behördemitglied, das sich mit Planungsaufgaben befasst? Dann ist diese Richtlinie für Sie gemacht: die Richtlinie – Ihr roter Faden zum Gestaltungsplan.

Warum überhaupt ein Gestaltungsplan?

Sein Hauptzweck besteht darin, eine besonders gute Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zu ermöglichen und sicherzustellen, vorsorgliche Umweltschutzmassnahmen umzusetzen sowie Menschen und Umwelt vor Immissionen zu schützen. Er ist ein gutes Instrument, um komplexe Planungsaufgaben zu koordinieren und Zielkonflikte einvernehmlich zu lösen. (Seiten 4 und 5)

Wann hat sich der Gestaltungsplan besonders bewährt?

- Um die Ortsplanung (Zonenplan, Erschliessungsplan und Zonenreglement) für ein bestimmtes Gebiet zu ergänzen und zu detaillieren: Dies erfolgt in der Regel nach Abschluss der Ortsplanung, wenn über das Planungsgebiet konkretere Vorstellungen bestehen. Typische Beispiele sind Bauzonen im Umfeld schützenswerter Lagen, Objekte oder Ortsbilder, Gebiete mit sehr dichter Bebauung oder geschlossener Bauweise und Gebiete mit Lärmschutzmassnahmen. (Seite 6)
- Um «massgeschneiderte» Lösungen zu schaffen für besondere Nutzungen oder spezielle Gestaltungs-, Erschliessungs- oder Immissionsanforderungen: Der Gestaltungsplan ermöglicht Lösungen, die besonders gut auf die Verhältnisse abgestimmt sind. Er stellt diese im Wesentlichen über Jahre hinaus planerisch sicher. (Seite 7)

Diese Richtlinie ist

für Sie gedacht, wenn Sie Bauherr, Planer oder

Mitglied einer Planungsbehörde sind.

Die Richtlinie ist ein praxisorientiertes, benutzer-

freundliches Hilfsmittel, das Ihnen den Umgang

mit dem Gestaltungsplan erleichtert. Sie zeigt

Ihnen seine breite Anwendungspalette – bis

hin in alle Einzelheiten – und leuchtet Ihnen

alle Bereiche dieses nützlichen Planungsinstru-

mentes aus.

Wann ist der Gestaltungsplan obligatorisch?

Für besonders hohe Bauten (höher als 20 m) oder solche mit weit reichenden, schädlichen oder störenden Auswirkungen. Für Bauten mit grossem Verkehrsaufkommen und für UVP-pflichtige Vorhaben muss von Gesetzes wegen ein Gestaltungsplan erstellt werden. Wenn verschiedene umweltrelevante Bewilligungen nötig sind, sind diese im Verfahren zum Erlass des Gestaltungsplans zu koordinieren. (Seite 8)

Wie wird ein Gestaltungsplan erlassen?

Verfahrensmässig läuft es gleich ab wie bei Zonen- oder Erschliessungsplänen: Planungsbehörde ist der Gemeinderat, Genehmigungsinstanz der Regierungsrat. Beide sind auch für die Behandlung von Rechtsmitteln zuständig. Weichen Gestaltungspläne von der im Zonenplan festgelegten Grundnutzung stark ab, so muss mit einem Teilzonenplan auch die Grundnutzung angepasst werden. In diesen Fällen ist auch eine umfassende Information und Mitwirkung der Bevölkerung angezeigt. (Seiten 9 und 10)

Wie können Sie Gestaltungspläne aufheben?

Veraltete, nicht realisierte Gestaltungspläne können in einem vereinfachten Verfahren ohne Planaufgabe aufgehoben werden. Neuere oder teilweise realisierte Pläne heben Sie im Nutzungsplanverfahren auf. Beachten Sie dabei die Grundsätze der Rechtssicherheit und Planbeständigkeit. (Seiten 11 und 12)

Wie weit gehen Sie ins Detail?

Gestaltungspläne sollen nur so stark detailliert werden, wie dies vom Zweck her nötig ist. Bauen Sie genügend Spielraum ein für das Baubewilligungsverfahren. Ausnahmen und Abweichungen von den allgemeinen Bestimmungen und Inhalte mit folgenschweren Auswirkungen müssen klar und für alle erkennbar dargestellt werden. (Seite 13)

Wie stehts mit den rechtlichen Bestimmungen?

Die Festlegungen in einem Gestaltungsplan stützen sich auf öffentliches Recht ab. Die Begriffe des kantonalen Rechts, wie z. B. die Messweise der Gebäudehöhe, dürfen nicht neu definiert werden. Rein privatrechtliche Regelungen, beispielsweise zur Finanzierung gemeinsamer Anlagen, gehören nicht in den Gestaltungsplan. Enthält der Gestaltungsplan Festlegungen, die vom ordentlichen Recht abweichen oder die normalerweise privatrechtlich festgelegt werden (beispielsweise Dienstbarkeiten), so gehen diese als öffentliches Recht vor und machen die privatrechtliche Regelung überflüssig. Zur Erläuterung: Ein im Gestaltungsplan eingetragener öffentlicher Durch-

gang muss nicht mehr durch ein Wegrecht mittels Dienstbarkeit festgelegt werden. (Seite 14)

Was steht inhaltlich in einem Gestaltungsplan?

Der Zweck des Gestaltungsplans bestimmt seinen Inhalt. Unterscheiden Sie zwischen verbindlichen «Genehmigungsinhalten» und nur hinweisenden «Orientierungsinhalten». Meistens enthält der Gestaltungsplan Aussagen zu Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Gestaltung. Daneben kommen aber viele weitere Bereiche zur Anwendung, je nach seinem Zweck. (Seiten 15, 24–26)

Wie gestalten Sie einen optimal verständlichen und lesbaren Gestaltungsplan?

Wichtigstes Kriterium für die Verständlichkeit und Lesbarkeit eines Gestaltungsplans ist seine Darstellung. Mindestanforderungen gelten für die Plangrundlage, die Bezeichnung des Plans und seiner Inhalte und für die Auflage- und Genehmigungsvermerke. Ferner gelten formelle Anforderungen für die Mitwirkung, die Auflage und die Genehmigung. (Seite 27)

Was sind Sonderbauvorschriften?

Sonderbauvorschriften sind geschriebener Planinhalt und oft wichtiger als der Plan selbst. Sonderbauvorschriften sollen klar und eindeutig sein und nur Festlegungen des öffentlichen Rechts umfassen. Üblich sind Aussagen zum Planungszweck, zur Nutzung, Gestaltung, Erschliessung, zu Ausnahmen und zum Verhältnis gegenüber dem ordentlichen Recht. (Seiten 28–30)

Fussnoten im Text weisen Sie auf die ausführlichen Erläuterungen zu einzelnen Themen hin. (Seiten 31–33)

Gesetzliche Definition

Gestaltungspläne haben in erster Linie den Zweck, optimale Lösungen für komplexen Überbauungen zu finden.

Gestaltungspläne kommen hauptsächlich zur Anwendung, wenn eine einheitliche Lösung für ein grösseres Gebiet / mehrere Parzellen gefragt ist, die Planung längerfristig wirken soll oder die Planungsauswirkungen bedeutend sind oder ein grosses Gebiet betreffen.

Komplexe Planungsvorhaben sind in den meisten Fällen Gegenstand eines Gestaltungsplans.

Wo mehrere Verfahren oder Spezialbewilligungen zu koordinieren sind, dient Ihnen der Gestaltungsplan als Leitverfahren, d.h. als Koordinationsinstrument.

Das Instrument des Gestaltungsplans ist in den §§ 44–47 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) geregelt. Wie der Zonenplan und der Erschliessungsplan ist er ein Nutzungsplan.

Nach der Zweckbestimmung von § 44 Abs. 1 PBG wahrt der Gestaltungsplan in erster Linie architektonische und wohnhygienische Anliegen: Eine besonders gute Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zu ermöglichen; sicherzustellen, dass Menschen und Umwelt vor Immissionen geschützt werden und dass das Orts- und Landschaftsbild nicht leidet. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn Festlegungen zu treffen sind,

- die über ein einzelnes Baugrundstück hinausgreifen;
- die für eine längere Zeit wirken sollen;
- die unter Anwendung der ordentlichen Bauvorschriften ohne Abweichung gar nicht zweckmässig getroffen werden können oder
- bei denen Auswirkungen von besonderer Tragweite, insbesondere Immissionen, im Spiel sind.

Fast immer sind komplexe Planungsaufgaben Inhalt eines Gestaltungsplans. Häufig treten Zielkonflikte auf, gegenseitige Abstimmungen sind gefragt. Legen Sie in diesem Fall, noch bevor Sie den Gestaltungsplan erstellen, die Rahmenbedingungen und Ziele der Planung und den Koordinationsbedarf frühzeitig und mit allen Beteiligten fest, vor allem mit der Planungsbehörde (Gemeinderat) oder mit ihrem Vertreter (Planungskommission oder Baukommission). Im Raumplanungsbericht nach Art. 47 der Raumpla-

nungsverordnung des Bundes (RPV), der Grundlage des Gestaltungsplanverfahrens, werden die Rahmenbedingungen, Ziele, Zielkonflikte und deren Lösung übersichtlich und im Zusammenhang erläutert. Zum Raumplanungsbericht erhalten Sie eine separate Arbeitshilfe beim Amt für Raumplanung.

Erfordert der Inhalt eines Gestaltungsplans Spezialbewilligungen, Konzessionen oder die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), so koordinieren Sie die dazu nötigen Verfahren (d.h. diese möglichst gleichzeitig und im Zusammenhang durchführen, beurteilen und entscheiden). Die Einzelheiten dazu finden Sie in der kantonalen Verordnung über Verfahrenskoordination und Umweltverträglichkeitsprüfung (siehe auch Seite 8). Der Gestaltungsplan ist dabei das geeignete Koordinationsinstrument, weshalb das Verfahren zum Erlass eines solchen in aller Regel als Leitverfahren dient.

Benötigen Sie dabei Unterstützung? Das Amt für Raumplanung ist für Sie da, einerseits im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Vorprüfung, auf Wunsch aber auch beratend im Verlauf Ihrer Planung.

Die §§ 44–47 PBG lauten:

§ 44 ¹ Die Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen.

² Sie können die Zahl, die Art, die Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschosszahl, die Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der im Plangebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen bestimmen. Soweit nötig, sind bei der Planaufgabe Profile aufzustellen.

³ Die Gestaltungspläne können auch die Erstellung und Benützung privater Erschliessungsanlagen und anderer Anlagen von gemeinsamem Interesse regeln; § 43 ist sinngemäss anzuwenden.

§ 45 ¹ Die Gestaltungspläne können mit Sonderbauvorschriften verbunden werden.

² Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen.

§ 46 Ein Gestaltungsplan ist in jedem Fall nötig für:

- a) Bauten mit 7 und mehr Geschossen oder mehr als 20 Metern Höhe;
- b) Bauten und bauliche Anlagen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, mit Ausnahme von Strassen, Skipisten und Gesamtmeliorationen sowie von technischen Anlagen, wenn deren Erstellung oder Änderung keine räumlichen Auswirkungen hat;
- c) Verteilzentren und Lagerhäuser grösseren Ausmasses mit entsprechendem Verkehrsaufkommen.

§ 47 ¹ Der Gestaltungsplan kann nach Anhören der betroffenen Grundeigentümer vom Gemeinderat aufgehoben werden, wenn innert 5 Jahren seit dem Inkrafttreten des Gestaltungsplanes nicht in wesentlichem Umfang mit dessen Verwirklichung begonnen wurde. Gegen den Aufhebungsbeschluss kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.

² Für das vom aufgehobenen Gestaltungsplan erfasste Land gilt wieder die ursprüngliche Nutzungsordnung des Zonenplanes. Fehlt diese, ist sie im ordentlichen Verfahren (§§ 15 ff.) festzulegen.

Die Ortsplanung im Detail

Die Ortsplanung kann nicht die ganze künftige Entwicklung einer Gemeinde mit der nötigen Detaillierung und Vorausschau regeln.

Vor allem Planungsinhalte, die erst mit der Zeit Gestalt annehmen, lösen Sie besser mit einer konkreten Planung zur gegebenen Zeit.

Für geschützte oder schützenswerte Strukturen, empfindliche Lagen, besonders dicht überbaute Flächen und Ähnliches hat sich der Gestaltungsplan als Planungsinstrument bewährt.

Seine Anwendung beruht oft auf einer in der Ortsplanung bzw. im Zonenplan festgelegten «Gestaltungsplanpflicht» für besonders bezeichnete Gebiete.

Oft ist es nicht sinnvoll, die Ortsplanung selber soweit zu detaillieren, dass alle planerischen Voraussetzungen für die Überbauung vorhanden sind. Hier gibt Ihnen der Gestaltungsplan die Möglichkeit, zu gegebener Zeit zusätzliche Aussagen zu machen und z.B. die Erschliessung, Nutzung, Bebauung oder Gestaltung detaillierter und spezieller festzulegen.

Viele Kantone kennen als Zwischenstufe zwischen Ortsplanung und Überbauung den Quartierplan. Dieser wird erst erarbeitet, wenn ein bestimmtes Gebiet erschlossen, parzelliert und überbaut werden soll. Im Kanton Solothurn, der das integrale Quartierplanverfahren nicht kennt, tritt an dessen Stelle entweder der Teilzonenplan, der Detailerschliessungsplan oder der Gestaltungsplan. Dieser kann zusätzlich zur Detailerschliessung eine vom Zonenplan abweichende Nutzung, die Bebauung und die Freiflächengestaltung regeln, Bauvorschriften festlegen und von den Zonenvorschriften in gewissem Mass abweichende Bestimmungen erlassen.

Solche Pläne werden in der Regel im Anschluss an eine Ortsplanung erstellt. Ihre Bearbeitung erfolgt durch die Planungskommission in enger Zusammenarbeit mit dem Ortsplaner und in Kontakt mit den betroffenen Grundeigentümern.

Die Erarbeitung solcher Pläne wird durch Eintragung einer Gestaltungsplanpflicht¹ im Zonenplan obligatorisch gemacht, vor allem in besonders empfindlichen Gebieten bei zusammenhängenden Flächen oder dort, wo die Festlegung aller für die Überbauung nötigen Planinhalte verfrüht wäre.

Typische Fälle sind:

- Bauzonen in der Umgebung geschützter Objekte;
- Geschützte und schützenswerte Ortsbilder;
- Empfindliche Lagen (z.B. gut einsehbare Hanglagen);
- Gebiete mit sehr dichter Bebauung (Zentren);
- Typisch strukturierte Gebiete (z.B. Gebiete mit geschlossener Bebauung);
- Gebiete, in denen die Festlegung der Detailerschliessung zusammen mit der Bebauung und abgestimmt auf dieselbe erfolgen sollte;
- Gebiete, die sich für die Erstellung einer Gesamtüberbauung oder einer verdichteten Überbauung besonders eignen;
- Gebiete mit Lärmvorbelastung und entsprechend aufwändigen Schutzmassnahmen;
- Gebiete mit einer vielfältigen, strukturreichen Landschaft, in denen Natur- und Umweltschutzanliegen wichtig sind.

Auch bei der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht bleibt die Planung Sache der Planungsbehörde. Ihre Aufgabe ist es, öffentliche und Grundeigentümerinteressen im Gestaltungsplan optimal aufeinander abzustimmen, um damit besonders gute Lösungen zu ermöglichen. Die Planung kann und darf mit der Gestaltungsplanpflicht nicht einfach auf die Grundeigentümer abgewälzt und in die Zukunft verschoben werden. Dies vor allem dort nicht, wo grössere Veränderungen anstehen und die Grundeigentümerinteressen stark auseinander driften.

Massgeschneiderte Lösungen und Sondernutzungen

Der Gestaltungsplan ist das ideale Instrument, wenn Sie Spezialfällen in planerisch und rechtlich korrekter Art Rechnung tragen wollen.

Für Grossüberbauungen in einheitlicher Art aber mit langer Realisierungsfrist, für spezielle, selten vorkommende Nutzungen oder Bauformen und für Vorhaben mit grossem Konfliktpotenzial ist der Gestaltungsplan besonders geeignet.

Gute Bauvorschriften garantieren noch keine gute Überbauung. Oft stehen besonders gute Lösungen in Widerspruch zu einzelnen Bestimmungen des Bau- oder Zonenreglementes. Andere Lösungen entfalten ihre positiven Wirkungen erst, wenn sie in einem grösseren Zusammenhang festgelegt und realisiert werden können.

Der Gestaltungsplan ermöglicht Ihnen hier solche speziellen Lösungen. Allerdings wird er nicht nur auf seine Rechtmässigkeit hin beurteilt, sondern wie jeder Nutzungsplan vor allem auf seine Zweckmässigkeit hin. Beachten Sie dabei die geltenden Schranken im Planverfahren, wie z.B. die Gebote der Rechtssicherheit und der Rechtsgleichheit. In den unten angeführten Fällen ist der Erlass eines Gestaltungsplans zweckmässig.

Ursache und Auslöser eines Gestaltungsplans ist oft ein konkretes Bauvorhaben, das planerische Sicherstellungen in einem grösseren Zusammenhang erfordert.

Beispiele: Wenn Sie

- eine ähnliche Bebauungs-, Nutzungs- und Erschliessungsstruktur in einem grösseren Gebiet festlegen wollen, das mehrere Grundeigentümer umfasst;
- speziell erwünschte oder notwendige Nutzungen von Bauten und Anlagen ermöglichen wollen, für die der Zonenplan keine geeignete Zone aufweist;
- ohne grosse Konflikte Bauten und Anlagen in die Umgebung einbetten wollen, z.B. Bauvorhaben, die selber Emissionen erzeugen oder die gegenüber Immissionen der Umgebung besonders empfindlich sind.

Gegenseitige Rechte und Pflichten werden üblicherweise in Form von Dienstbarkeiten vereinbart und im Grundbuch eingetragen. Wenn das öffentliche

Interesse dagegen spricht, dass diese in gegenseitigem Einvernehmen abgeändert oder aufgehoben werden können, oder wenn das öffentliche Interesse die anzustrebende Lösung geradezu gebietet, muss öffentliches Recht – z.B. ein Gestaltungsplan – für dauernde und unveränderte Wirksamkeit sorgen.

Typische Beispiele dafür sind:

- die Festlegung von Grenz- und Näherbaurechten/-pflichten;
- die Gewährleistung von Durchfahrtsrechten;
- die Festlegung von Gemeinschaftsanlagen wie Parkierung, Spielplätze etc. und der zugehörigen Benützungrechte und Unterhaltungspflichten;
- die Erstellung und Benützung privater Erschliessungsanlagen und anderer Einrichtungen von gemeinsamem Interesse.

Im Baugesuchsverfahren kann die gestalterische Einheitlichkeit nicht gewährleistet werden, wenn eine Überbauung über mehrere Jahre hinweg etappenweise realisiert wird. Die Baubewilligung gilt immer nur ein Jahr und kann um längstens ein Jahr verlängert werden. Einsprachen, personelle oder veränderte Auffassungen der Baubehörde oder geändertes Recht können der Weiterführung und Vollendung einer einheitlichen Gesamtüberbauung im Wege stehen. Der Gestaltungsplan ermöglicht Ihnen die Kontinuität und Einheitlichkeit einer Überbauung über Jahre hinaus in den wesentlichen Zügen, unabhängig von den geänderten Rahmenbedingungen.

Gestaltungspläne von Gesetzes wegen

Gerade wegen seiner Transparenz, Flexibilität und Vielseitigkeit hat der Gesetzgeber den Gestaltungsplan für bestimmte Nutzungen und Bauvorhaben als obligatorisch erklärt.

Das gesetzliche Gestaltungsplan-Obligatorium gilt für sehr grosse Bauvorhaben und für solche mit weit reichenden oder starken Auswirkungen auf die Umgebung.

Für Bauvorhaben mit weit reichenden, schädlichen oder störenden Auswirkungen oder mit grossem Verkehrsaufkommen, verlangt das PBG in jedem Fall einen Gestaltungsplan. Dies ist z.B. der Fall bei besonders hohen Bauten, UVP-pflichtigen Bauten und Anlagen, bei Verteilzentren und Lagerhäusern. Dieses gesetzliche Gestaltungsplan-Obligatorium gilt auch dann, wenn ein solches Bauvorhaben allen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften entspricht. Damit räumt das PBG der Gemeinde grösseren Einfluss auf mögliche umweltbelastende Bauvorhaben ein. So können Gemeinden ein solches Bauvorhaben ganz konkret beurteilen: Ist es mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung und des Umweltschutzes vereinbar? Die Gemeinden geniessen dabei aufgrund ihrer Planungsautonomie die grundsätzliche Entscheidungsfreiheit, eine umweltbelastende oder planerisch konfliktträchtige Baute oder Anlage durch Bedingungen und Auflagen besser einzugliedern, notfalls den Plan durch Nichtauflage begründet abzulehnen.

Für folgende Bauten und Anlagen erstellen Sie nach § 46 PBG ein Gestaltungsplan:

- **Bauten mit 7 und mehr Geschossen oder mit mehr als 20 m Höhe;**
- **Verteilzentren und Lagerhäuser grösseren Ausmasses mit entsprechendem Verkehrsaufkommen;²**
- **Bauten und bauliche Anlagen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, mit Ausnahme von Strassen, Skipisten und Gesamtmeliorationen sowie von technischen Anlagen, wenn deren Erstellung oder Änderung keine räumlichen Auswirkungen hat.²**

Ausgelöst wird ein solcher Gestaltungsplan durch ein aktuelles Bauvorhaben. Im Nutzungsplanverfahren können die Gemeinden nicht nur Einwirkungen und Auswirkungen genau prüfen und geeignete Massnahmen vorschreiben, sondern auch Gestaltungsfragen und die optimale Nutzung beschränkt verfügbarer Flächen klären.

Koordinieren Sie die Verfahren, wenn eine Baute oder bauliche Anlage verschiedene raum- und umweltrelevante Bewilligungen braucht. Betrifft ein Gestaltungsplan eine UVP-pflichtige Anlage, so ist das Gestaltungsplanverfahren das Leitverfahren (§ 134 PBG). Leitbehörde bei kommunalen Gestaltungsplänen ist der Gemeinderat, bei kantonalen Gestaltungsplänen das Bau- und Justizdepartement. Der Regierungsrat entscheidet mit der Genehmigung des Gestaltungsplans auch über allfällige gesonderte Bewilligungen. Für die Koordination unter den kantonalen Stellen ist in der Regel das Amt für Raumplanung (Bau- und Justizdepartement) zuständig.

Das Verfahren ist in der kantonalen Verordnung über Verfahrenskoordination und Umweltverträglichkeitsprüfung geregelt.

Erlass eines Gestaltungsplans und Mitwirkung

Für den Gestaltungsplan gelten grundsätzlich die gleichen formellen Vorschriften wie für alle Nutzungspläne: Der Gemeinderat ist Planungsbehörde, die betroffenen Personen haben die üblichen Rechtsmittel und Mitwirkungsmöglichkeiten wie im Planverfahren.

Wesentlich für Transparenz und Mitwirkungsmöglichkeit ist, dass die Betroffenen über das Vorhaben umfassend informiert sind. Dies erreichen Sie einerseits mit dem obligatorischen Raumplanungsbericht, andererseits mit einer Mitwirkungsrunde, die dem Vorhaben angepasst ist.

Wie der Zonenplan und der Erschliessungsplan wird auch der Gestaltungsplan nach den Verfahrensbestimmungen gemäss §§ 15–22 PBG in Kraft gesetzt. Die Planungsbehörde, d.h. der Gemeinderat (und nicht der Bauherr) erlässt ihn. Wenn dies zweckmässig erscheint, kann der Gemeinderat die Bauherrschaft oder eine neutrale Fachperson beauftragen, den Plan auszuarbeiten. Mit dem Beschluss zur Planaufgabe und mit der Genehmigung des Plans übernimmt die Planungsbehörde den Plan und heisst ihn inhaltlich gut.

Sie als Planungsbehörde können in bestimmten Fällen auch dann einen Gestaltungsplan erlassen, wenn dies weder von Gesetzes wegen verlangt noch im Zonenplan oder im Zonenreglement so festgelegt ist. Zum Beispiel dann, wenn sich die Verhältnisse seit dem Erlass des Zonenplans geändert haben oder wenn wichtige, im öffentlichen Interesse liegende Festlegungen im Baubewilligungsverfahren nicht getroffen werden können.

Niemand hat Anspruch auf den Erlass eines bestimmten Plans. Die Planungsbehörde kann auf die Erstellung eines Gestaltungsplans verzichten, sofern kein gesetzliches Obligatorium (z.B. UVP-Pflicht) oder kein im Zonenplan festgelegtes Obligatorium besteht. Ausserdem kann sie einen bestimmten Plan nicht auflegen, wenn sie ihn als unrechtmässig oder unzweckmässig erachtet. Weiter kann sie einen Plan, den sie bereits zur öffentlichen Auflage beschlossen hat, unter Wahrung des rechtlichen Gehörs wieder zurückziehen oder nach erfolgter Auflage – insbesondere auf Einsprachen hin – nicht genehmigen.³

Das Gemeinwesen hat darauf zu achten, dass aus der Nichtaufgabe eines Gestaltungsplans keine Rechtsverweigerung entsteht (z.B. faktisches Bauverbot). Hat

im Zonenplan die Gemeinde selber den Gestaltungsplan als obligatorisch erklärt, so muss auch sie einen zweckmässigen Plan auflegen oder aktiv an dessen Erstellung mitwirken.

Geht es im Gestaltungsplan um Bauten und Anlagen, die in ihren Abmessungen von den allgemeinen Festlegungen abweichen (z.B. besonders hohe oder lange Bauten, ausserordentliche Terrainveränderungen usw.), ist es günstig, wenn Sie bereits bei der Auflage des Gestaltungsplans Profile aufstellen. So wird das Ausmass der vorgesehenen Veränderungen bereits bei der Planaufgabe sichtbar. Im Baugesuchsverfahren ist es dann zu spät, gegen diese Festlegungen des Gestaltungsplans Einsprache/Beschwerde zu führen.

Der Gestaltungsplan tritt in Kraft, wenn die Regierungsrätliche Genehmigung im Amtsblatt publiziert wird. Frühestens jetzt darf eine Baubewilligung erteilt werden, die den Gestaltungsplan voraussetzt. Mit der Baupublikation kann schon vor der definitiven Genehmigung gestartet werden, jedoch nicht vor dem Auflagebeginn des Gestaltungsplans.

Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 3 PBG schreibt vor: Mit Planungsaufgaben betraute Behörden orientieren die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen und sorgen dafür, dass diese in geeigneter Weise mitwirken kann. Dies muss vor der öffentlichen Auflage geschehen. Beziehen Sie alle Personen und Institutionen mit ein, nicht nur die im Rechtsmittelverfahren Legitimierten.

Eine gute Grundlage für die Information der Öffentlichkeit ist der Raumplanungsbericht, der nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) Bestandteil jeder Planung ist. Der Bericht soll in prägnanter und

leicht lesbarer Form aufzeigen, wie die konkrete Planung die übergeordneten Ziele nach Gesetz, Richtplan und Leitbild berücksichtigt, wie Zielkonflikte gelöst wurden und wie die Interessenabwägung erfolgte. (Bitte beachten Sie die separate Arbeitshilfe des Amtes für Raumplanung).

Wann ist beim Gestaltungsplan eine umfassende Information und Mitwirkung angezeigt? Wenn mit wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung zu rechnen ist, wenn in wesentlichem Mass von der Grundordnung abgewichen wird (und ein Teilzonenplan parallel aufgelegt wird) oder wenn ein grösseres Gebiet einbezogen oder betroffen wird. Dies ist in der Regel dort der Fall, wo Gestaltungspläne von Gesetzes wegen erstellt werden müssen (§ 46 PBG), ferner auch bei Gestaltungsplänen, die Teil der Ortsplanung sind oder diese weiter ausführen (z.B. Dorfkern-Gestaltungspläne).

Grundsätzlich gilt: Je grösser die Auswirkungen eines Gestaltungsplans, je stärker die Abweichungen von der Grundnutzung und je grösser der Kreis der Betroffenen, desto breiter, öffentlicher und intensiver gestalten Sie die Mitwirkung aus. Sind die möglichen Auswirkungen eines Gestaltungsplans sehr weit reichend, so können Sie die Bevölkerung und weitere Kreise einbeziehen, in dem Sie das kommunale Leitbild anpassen.

Information und Mitwirkung der Bevölkerung: Welche Möglichkeiten mit ihren Vor- und Nachteilen stehen Ihnen offen?

Reine Information

Z.B. durch einen Zeitungsartikel, eine Ausstellung, einen Brief oder eine Broschüre

Plus: mit wenig Aufwand viele Leute zu erreichen

Minus: der fehlende Dialog, der mögliche vorhandene Spannungen und Abneigungen abbauen könnte

Internet-Auftritt

Gestaltung einer Homepage oder Platzierung von Info-Dokumenten auf einer Website zum Herunterladen

Plus: sehr kostengünstiges Publikationsmittel mit fast unbegrenzter Informationsdichte und Gestaltungsfreiheit

Minus: erreicht nicht alle Teile der Bevölkerung, diskriminiert als alleiniges Informationsmittel diejenigen, die keinen Internet-Zugang haben

Befragung/Umfrage

Als strukturierte (in ein Schema gepresste) schriftliche

Mitwirkung, die in der Regel nur gemeinsam mit einer anderen Informationsform sinnvoll ist

Plus: gute Möglichkeit, die allgemeine Stimmung zu einem Planungsvorhaben zu erfahren

Minus: oft von geringem Aussagewert, was individuelle Anliegen betrifft

Vernehmlassung

Z.B. unter direkt Betroffenen und Amtsstellen

Plus: gezielte, dadurch effiziente Meinungsforschung

Minus: ist erst bei weit fortgeschrittenem Planungsstand sinnvoll und nur bei «bekannten» Betroffenen/Interessierten möglich

Öffentliche Diskussion

Z.B. in Form einer Orientierungsversammlung

Plus: sehr direkte und persönliche Form der Vermittlung

Minus: ergibt wegen der Beeinflussungsmöglichkeit durch rhetorisch gewandte Parteien oft wenig repräsentative Ergebnisse

Persönliche Besprechung

Z.B. Sprechstunde im Rahmen einer Ausstellung, persönliche Einladung

Plus: individuellste Form der Vermittlung von Informationen

Minus: relativ aufwändig und nur für «bekannte» oder «aktiv interessierte» Betroffene wirksam

Mitsprache/Mitbestimmung

Z.B. durch Gründung einer Antrag stellenden Arbeitsgruppe oder Kommission mit Vertretern aller Betroffenen und Interessierten

Plus: frühzeitige Berücksichtigung wichtiger Anliegen, Einbindung von Betroffenen in den Planungsprozess

Minus: zeit- und kostenintensiv

Üblicher Text für die Publikation der öffentlichen Auflage eines Gestaltungsplans (Nutzungsplans):

Einwohnergemeinde X | Gestaltungsplan Y

Die Einwohnergemeinde X legt gestützt auf die §§ 15ff PBG den obgenannten Plan öffentlich auf.

Auflageort: ...

Zeit: Vom ... bis ... (30 Tage)

Einsprachen gegen den Plan können innerhalb der Auflagefrist schriftlich und begründet beim Gemeinderat erhoben werden.

Aufhebung eines Gestaltungsplans

Wie für alle Nutzungspläne gilt auch für Gestaltungspläne das Gebot der Rechtssicherheit und Planbeständigkeit: Gestaltungspläne sollen nicht beliebig geändert und aufgehoben werden können.

Pläne, die unrealisiert veralten, können Sie in einem vereinfachten Verfahren aufheben.

Alle übrigen Pläne können Sie nur im Nutzungsplanverfahren und nur unter gewissen Voraussetzungen ändern oder aufheben.

Das Gesetz hat die Voraussetzungen geschaffen, einen Gestaltungsplan aufzuheben: Wenn der Gestaltungsplan seit 5 Jahren oder mehr in Kraft ist und mit seiner Verwirklichung noch nicht in wesentlichem Umfang begonnen wurde (§ 47 PBG). Der Gemeinderat kann in diesem Falle ohne formelles öffentliches Nutzungsplanverfahren den Gestaltungsplan aufheben. Vorher muss er die betroffenen Grundeigentümer anhören und ihnen eine Beschwerdemöglichkeit an den Regierungsrat einräumen.

Danach gilt wieder der ursprüngliche Zonenplan, wenn die Nutzungsordnung nicht durch ein gleichzeitiges Nutzungsplanverfahren neu festgelegt wird. Enthält der Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht, so müssen Sie prüfen, ob diese mit dem veralteten Gestaltungsplan zusammen aufgehoben wird oder weiter bestehen soll.

Planänderungen, auch geringfügige, und die Aufhebung von Plänen, die jünger als 5 Jahre oder bereits teilweise realisiert sind, können Sie nur im Nutzungsplanverfahren vornehmen: durch die Auflage eines übergeordneten Nutzungsplans (z. B. durch einen Zonenplan), der ausdrücklich die Aufhebung der Gestaltungspläne bestimmt, die er enthält.

Sie haben die Möglichkeit, die Geltungsdauer eines Gestaltungsplans an bestimmte Voraussetzungen oder Bedingungen zu knüpfen, d.h. die automatische Aufhebung des Plans können Sie im Plan oder in den Sonderbauvorschriften (SBV) definieren.

Wollen Sie Gestaltungspläne ändern oder aufheben, gelten die gleichen Anforderungen, die an alle Nutzungspläne gestellt werden. Berücksichtigen Sie dabei das Gebot der Rechtssicherheit, das eine gewisse Beständigkeit der Planung verlangt: Je jünger ein

Plan ist, desto grösser muss das öffentliche Interesse an dessen Änderung sein bzw. desto entscheidender müssen sich die Voraussetzungen in der Zwischenzeit geändert haben.

Aufhebung eines Gestaltungsplans nach § 47 PBG (ohne Nutzungsplanverfahren):

Anhörung der betroffenen Grundeigentümer
(Zustellung eingeschrieben)

Aufhebung des Gestaltungsplans XY

An die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Bereich des Gestaltungsplans XY

Der Gestaltungsplan XY ist vor ... (min. 5) Jahren, am ... in Kraft getreten. Mit seiner Realisierung ist seither nicht begonnen worden. Da der Plan teilweise veraltet ist und nicht mehr in allen Teilen den Planungsvorstellungen entspricht, erwägt der Gemeinderat, den Gestaltungsplan XY aufgrund von § 47 des Planungs- und Baugesetzes aufzuheben. Nach seiner Aufhebung gilt wieder die ursprüngliche Nutzungsordnung des Zonenplans, zur Zeit die Bestimmungen der Zone ...

Sie erhalten hiermit Gelegenheit, allfällige Einwände gegen die beabsichtigte Aufhebung dem Gemeinderat schriftlich und mit Begründung bis zum ... (ca. 3 Wochen) bekannt zu geben. Den Entscheid des Gemeinderates erhalten Sie zugestellt. Gegen einen Aufhebungsbeschluss können Sie innert 10 Tagen ab Eröffnung beim Regierungsrat Beschwerde führen.

Falls mit der Verwirklichung des Gestaltungsplans bereits in wesentlichem Umfang begonnen wurde (wenn z.B. ein Gebäude bereits erstellt ist), können Sie die Aufhebung nicht nach § 47 PBG vornehmen. Wenden Sie in diesem Fall das gleiche Verfahren an wie beim Erlass des Plans (siehe Seite 9).

Aufhebung veralteter Pläne in der Ortsplanung:

Beschwerdefähiges Auflegedokument
(bei der Publikation ausdrücklich erwähnen)

Gemeinde X:

Aufhebung alter Nutzungspläne und Reglemente

Die kommunalen Nutzungspläne (Zonenpläne, Schutzzonenpläne, Strassen- und Baulinienpläne, Erschliessungspläne, Gestaltungspläne) und die zugehörigen Reglemente, die vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision von (Datum) in Kraft getreten sind, werden mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten aufgehoben.

In Kraft bleiben:

- *Gestaltungsplan XY mit Sonderbauvorschriften RRB Nr. 1234 vom 5.6.78*
- *Teilzonenplan UV RRB Nr. 2345 vom 6.7.89*
- *Grundwasserschutzzonenplan YZ mit zugehörigem Reglement*
- *etc.*

Verbindlichkeit und Detaillierung

«So viel Inhalt wie nötig, aber so wenig wie möglich» lautet die Devise, wenn Sie einen Gestaltungsplan abfassen.

Gehen Sie in der Detaillierung eines Plans nur so weit, wie dies vom Zweck her und für die Verständlichkeit nötig ist. Zu detaillierte Pläne veralten rasch und lenken von den wesentlichen Inhalten ab.

Als Nutzungsplan ist der Gestaltungsplan grundentümvcrbindlich und nur im entsprechenden Verfahren änderbar. Wollen Sie bestimmte Planinhalte nicht endgültig und abschliessend, sondern mit einem Spielraum für das Baubewilligungsverfahren festlegen, so geben Sie diesen Spielraum im Gestaltungsplan oder in den Sonderbauvorschriften (SBV) an. Dabei ist es wichtig, dass die möglichen Abweichungen vom dargestellten Zustand in ihrem Ausmass für alle erkennbar sind und dass der Inhalt des Plans durch die Änderungen nicht wesentlich verändert werden kann.

Planinhalte, die häufig mit Spielraum⁴ dargestellt werden, sind:

- die Lage und Ausdehnung von Bauten durch Hausbaulinien oder Baubereiche;
- die Lage und Ausdehnung von privaten Zufahrtswegen, Parkplätzen, Gehwegen, Grünflächen, Bepflanzung etc. mit Hinweis in der Legende oder in den Sonderbauvorschriften;
- die Ausnützungsziffer oder Bruttogeschossfläche mit Minimum/Maximum.

Gestaltungspläne sind von der Definition und der Zweckbestimmung her stärker festgelegt als Zonenpläne und Erschliessungspläne. Es ist nicht immer nötig, dass Sie diese baugesuchsähnlich abfassen. Der Inhalt eines Gestaltungsplans richtet sich nach seiner Zweckbestimmung und soll nur so viel umfassen, als nötig ist, damit er seinen Zweck erreicht. Formulieren Sie klar den Zweck, z.B. in einer Bestimmung der Sonderbauvorschriften. Regeln Sie nur Inhalte, deren Umsetzung Sie garantieren können (allenfalls mit einem Controlling). Legen Sie mehr fest, besteht die Gefahr, dass Gestaltungspläne rasch veralten, mehrmals abgeändert werden müssen oder gar nicht vollzogen werden können.

Beansprucht ein Gestaltungsplan Ausnahmen oder Abweichungen von den allgemeinen Bestimmungen?

Dann detaillieren Sie ihn so weit, dass das Ausmass und die Auswirkungen der Abweichung eindeutig ersichtlich sind und sowohl von der Behörde wie vom möglichen Einsprecher geprüft werden können. Grundsätzlich gilt: Je mehr Abweichungen der Gestaltungsplan von den allgemeinen Festlegungen beansprucht, umso detaillierter muss er gestaltet werden.⁵

Beschränken Sie den Gestaltungsplan auf die wesentlichen Aussagen und lassen Sie ausreichend Spielraum für die Projektierung, selbst wenn das Bauvorhaben vor Erlass des Gestaltungsplans bis in alle Einzelheiten bekannt ist.

Pläne, die stark ins Detail gehen, veralten rasch. So sollten Gemeinden solche Pläne periodisch überprüfen und ggf. nach § 47 PBG aufheben. Besteht ein öffentliches Interesse daran, dass Gestaltungspläne auch bei Nichtrealisierung sehr lange in Kraft bleiben (z.B. bei der Festlegung städtebaulicher Zielsetzungen oder bei der Festlegung von Pflichten und Lasten zugunsten der Öffentlichkeit), soll der Gestaltungsplan mit der nötigen Flexibilität ausgestattet werden.

Zulässige und unzulässige Festlegungen

Üblich sind Festlegungen zur Nutzung, Erschliessung, Situierung und Gestaltung. Weitere Festlegungen sind möglich bzw. im Einzelfall nötig.

Die kantonalen Definitionen der Planungsbegriffe (AZ, Gebäudehöhe etc.) dürfen Sie nicht abändern. Unzulässig sind Festlegungen ohne rechtliche Grundlage und solche, die nicht in den Regelungsbereich des Bau- und Planungsrechts fallen.

Im Übrigen richten sich Gestaltungspläne nach der Grundnutzung gemäss Zonenplan und müssen wie alle Nutzungspläne rechtmässig und zweckmässig sein.

Wollen Sie wichtige öffentliche Interessen wahren, wie beispielsweise eine Quartierstruktur erhalten, ein typisches Erscheinungsbild bewahren, ein Gebiet vor Immissionen schützen oder die Wohnqualität verbessern? Dann kann es nötig sein, abzuweichen von den allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften der Gemeinde oder des Kantons oder vom Zonen- oder Erschliessungsplan für ein bestimmtes Gebiet.

Für folgende Inhalte kann dies sinnvoll sein:

- Nutzung;⁶
- Erschliessung;⁷
- Strassenabstand/Baulinie;
- Grenz- und Gebäudeabstand;⁸
- Gebäudelänge, Geschosszahl und Gebäudehöhe;⁹
- Ausnützungs- und Grünflächenziffer.¹⁰

Diese Abweichungen sind nur zulässig, wenn die Voraussetzung einer (erhöhten) Zweckmässigkeit erfüllt ist und es darum geht, öffentliche und achtenswerte nachbarliche Interessen zu wahren. Zudem muss sich die besondere Ordnung des Gestaltungsplans und der Sonderbauvorschriften an der Grundnutzung nach Zonenplan orientieren, darf also nicht allzu stark von dieser abweichen. Trifft das alles zu, so ist es unumgänglich, vorgängig zur Auflage oder gleichzeitig mit der Auflage des Gestaltungsplans einen Teilzonenplan zu erlassen. In bestimmten Fällen können Sie dies in der kombinierten Form eines Teilzonen- und Gestaltungsplans vornehmen.

Bei bestimmten Vorschriften, wie z.B. dem Gebäudeabstand, können in der Regel Ausnahmen nur gemacht werden, wenn ein Überbauungsprojekt vorliegt, das alle Auswirkungen hinsichtlich Belichtung, Beschattung, Ein- und Aussicht, Feuerpolizei, Ästhetik, Immissionen auf die Nachbarschaft etc. genau ausweist.

Enthält der Gestaltungsplan Festlegungen (das heisst Abweichungen vom ordentlichen Recht), die normalerweise privatrechtlich z.B. durch Dienstbarkeiten festgelegt werden (z.B. ein Näherbaurecht oder Durchgangs- und Durchfahrtsrechte), so gehen diese als öffentliches Recht vor und machen die privatrechtliche Regelung überflüssig. Unterschreitungen von Grenz- und Gebäudeabstand gegenüber nicht einbezogenen Nachbargrundstücken sind ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens und nach § 27 und § 29 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) nur zulässig, wenn keine erheblichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden und das Grundstück ohne Unterschreitung nicht zweckmässig überbaut werden kann. Anwenden können Sie diese Bestimmungen vor allem in schutzwürdigen Ortskernen oder im Umfeld schützenswerter Baugruppen. In diesem Falle kann es sinnvoll sein, den Geltungsbereich des Gestaltungsplans auszudehnen.

Unzulässig sind Planinhalte und Sonderbauvorschriften, die nicht in den Regelungsbereich des Bau- und Planungsrechts fallen. Da gehören vor allem jene dazu, die ihre Grundlage nicht im öffentlichen Recht haben (z.B. die Verpflichtung, bestimmte Dienstbarkeiten einzugehen, oder Fragen der Finanzierung und der Abgeltung).¹¹

Die Begriffe des Planungs- und Baugesetzes wie Ausnützungsziffer, Geschosszahl, Gebäudehöhe und Grenzabstand dürfen nicht anders definiert werden.

Pläne, die gegen die Ziele und Grundsätze der Raumplanungs- oder der Umweltschutzgesetzgebung verstossen (wenn sie z.B. die Grenzwerte nicht einhalten), sind widerrechtlich und können nicht genehmigt werden.

Übliche und mögliche Planinhalte

Der Fächer möglicher Regelungen und Planinhalte ist weit offen. Beschränken Sie sich trotzdem: Regeln und zeigen Sie nur das auf, was für Ihre Planungsaufgabe von Belang ist.

Unterscheiden Sie klar zwischen Bestandteilen des Plans, die neu und erstmalig verbindlich festgelegt werden (Genehmigungsinhalt) und zwischen Teilen, auf die nur hingewiesen wird (Orientierungsinhalt).

Planinhalte, die Sie mit dem Gestaltungsplan neu regeln, und die Sonderbauvorschriften sind «Genehmigungsinhalte»: d.h. neu und grundeigentümergebunden festgesetzte Elemente der Planung. Planinhalte, die nur zitiert werden, die also von Gesetzes wegen oder durch eine Vorgängerplanung bereits gelten (z.B. der Wald oder der Verlauf einer altrechtlichen Grundwasserschutzzone), sind «Orientierungsinhalte». Das gleiche gilt für unverbindliche Elemente, die nur Richtprojekt-Charakter haben (beispielsweise die Umriss einer möglichen Bebauung innerhalb eines verbindlichen Baufeldes). Sie sind in der Legende und evtl. auch im Ausschreibungstext zu differenzieren. Gegen Orientierungsinhalte kann keine Einsprache geführt werden.

Die meisten Gestaltungspläne regeln die Überbauung und Erschliessung eines oder mehrerer Grundstücke auf private Initiative hin. Sie bezwecken die Erstellung einer zusammenhängenden Gesamtüberbauung, die gut in die Umgebung eingepasst ist.

Mögliche Inhalte von Gestaltungsplänen oder von Sonderbauvorschriften sind:





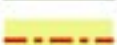


- Die **Nutzung** (Art, Mass und Lage der Nutzungen);
- Die **Bebauung** in geplanter Grösse und Form, z.B. eingefasst mit einer Hausbaulinie im Abstand von ca. 50 cm bis 1 m, mit Angabe der Geschosszahl bzw. Gebäudehöhe;
- Die **Erschliessung**, insbesondere Fahr- und Gehwege, unterschieden in öffentliche und private;
- **Gemeinschaftsanlagen** wie Parkierung, Spielplätze und Gemeinschaftsräume;
- Die **Freiflächengestaltung**, vor allem die Anordnung der Gemeinschaftsanlagen und die **Bepflanzung**, soweit von Belang (Grünflächen und wichtige Bestockung) und die Topografie;
- Massnahmen zum Schutz vor **Immissionen und Belastungen**;
- Massnahmen für den **ökologischen Ausgleich**, die Aufwertung oder Wiederherstellung von Natur und Landschaft;¹²
- **Hinweise auf Abweichungen** vom ordentlichen Recht (Nutzung, Abstände, Ausnützung, Dachausbau etc.) nach Bedarf.

Planbeispiele

Beispiel für Industriebauten

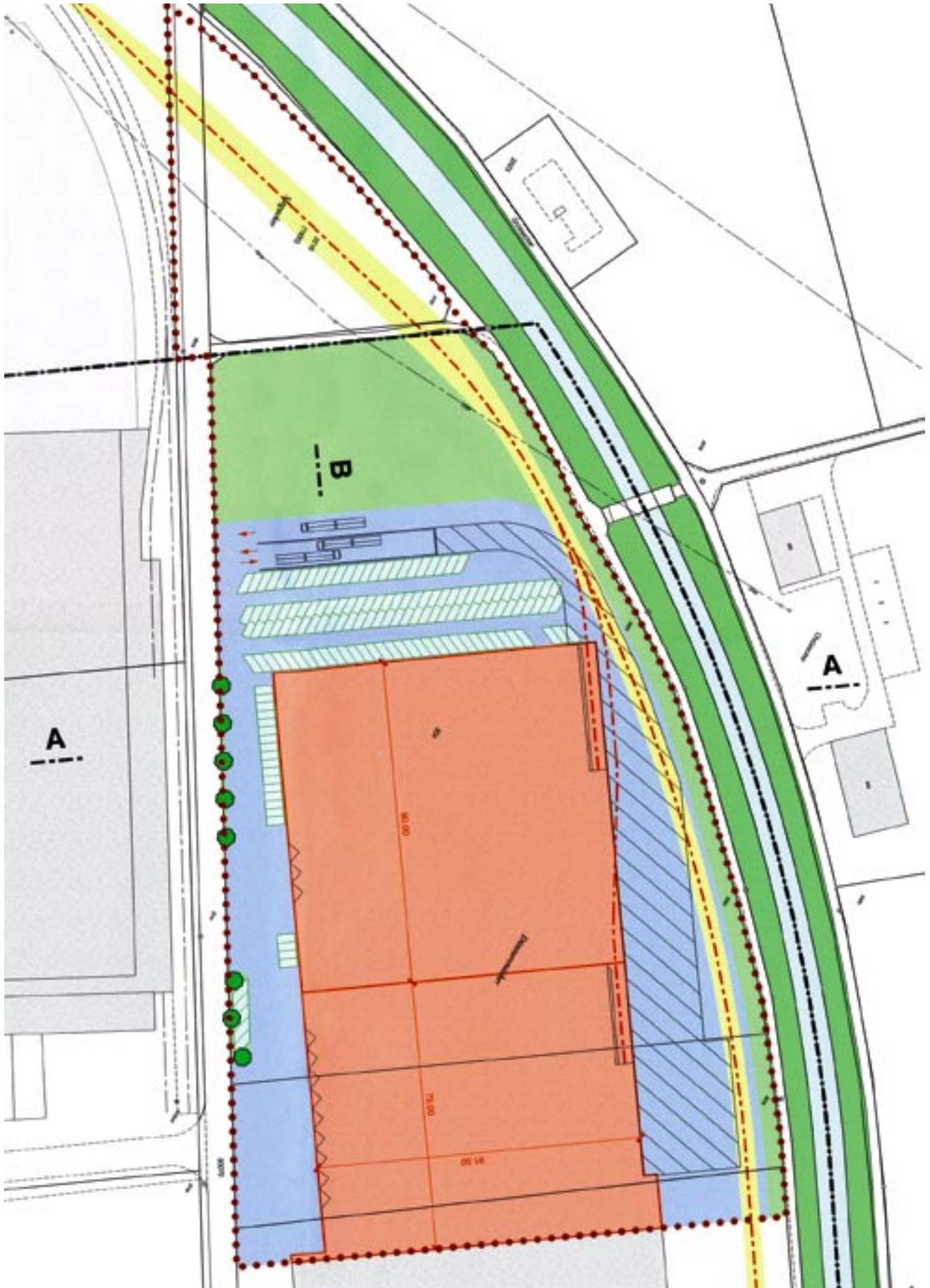
Legende:

Genehmigungsinhalt

	Geltungsbereich
	Baubereich oberirdische Bauten
	Baubereich unterirdische Bauten
	Baufeld Umschlagsfläche
	Grünflächen
	Gleisanschluss
	Parkfelder
	Baumpflanzungen

Orientierungsinhalt

	Gemeindegrenze
	Hecken
	öffentliche Gewässer
	best. Gleisanschluss
















Beispiel für öffentliche Bauten und Anlagen

Gemeinde ... Kanton Solothurn

Teilzonen- und Gestaltungsplan Gemeindezentrum

M 1:500

GENEHMIGUNGSINHALT

	Geltungsbereich = Bereich Umzonung in Zone ÖBA(GP)		Öffentliche Strasse
	Gebäude bestehend mit Anpassungen an Neubau		Fussweg / Platz
	Baufeld für eingeschossige Bauten ≤ 4.50 m Geb. höhe		Durchfahrt für Notfahrzeuge und öffentliche Dienste
	Baufeld für zweigeschossige Bauten * (siehe Hinweis unten)		Parkplatzzufahrt / Anlieferung
	Baufeld für viergeschossige Bauten ** (siehe Hinweis unten)		Parkplätze
	Neuanlagen		Schulsporanlage, Schwimmbad Aussenbereich Kindergarten
			Gebäudeumgebung gestaltet (Garten, Wasserflächen, Bepflanzung)

* Gemäss § 19 KBV "Gebäudehöhe" zulässig als 1-geschossig, weil die max. Gebäudehöhe für Zweigeschossig nicht überschritten wird (siehe Hinweis im Plan und in Schrift).

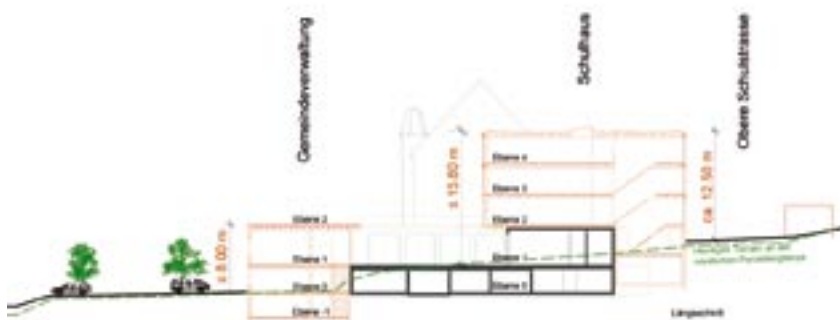
** Gemäss § 19 KBV "Gebäudehöhe" zulässig als 1-geschossig (Begrenzung muss über 7).

ORIENTIERUNGSINHALT

	Gebäude bestehend		projektierter Bau zweigeschossig
	projektierter Bau eingeschossig		projektierter Bau viergeschossig
			Baum neu; genaue Lage wird mit dem Baugesuch festgelegt

SPEZIALVORSCHRIFTEN:

- Zweck**
Der Teilzonen- und Gestaltungsplan bezweckt die Schaffung eines attraktiven und gut in die Umgebung eingepassten Dorfzentrums durch eine angemessene Erweiterung der vorhandenen zentralen Einrichtungen.
- Zonenvorschriften**
Der Geltungsbereich dieses Plans wird der Zone ÖBA(GP) zugeteilt. In dieser Zone regelt ein Gestaltungsplan die Stellung und das Ausmass der Gebäude und der Anlagen. Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die ordentlichen Bauvorschriften und die Zonenvorschriften der Zone ÖBA gemäss Zonenreglement. Wo von den Massvorschriften der Zone ÖBA abgewichen wird, sind die Gebäude bei der Auflage des Gestaltungsplans zu profilieren.
- Abstände**
Gegenüber Nachbargrenzen sind die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände (§§ 22 ff KBV) und die Bestimmungen zum Schutz der Nachbarschaft §§ 61 und 62 KBV zwingend einzuhalten, soweit nicht vertragliche Vereinbarungen eine andere Lösung zulassen.
- Bepflanzung**
Über die im Plan konzeptmässig eingetragene Bepflanzung hinaus können die Freiflächen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (§ 255 EG ZGB) bepflanzt werden.
- Ausnahmen**
Die Baubehörde kann Ausnahmen vom Plan und den obigen Bestimmungen gestatten, wenn der Zweck des Gestaltungsplans nicht verletzt wird und die öffentlichen und schützenswerten privaten Interessen nicht verletzt werden. Ausnahmen können an Bedingungen und Auflagen geknüpft werden.





Schnitt A-A (Orientierungsinhalt)





Beispiel für das Bauen im Dorfkern

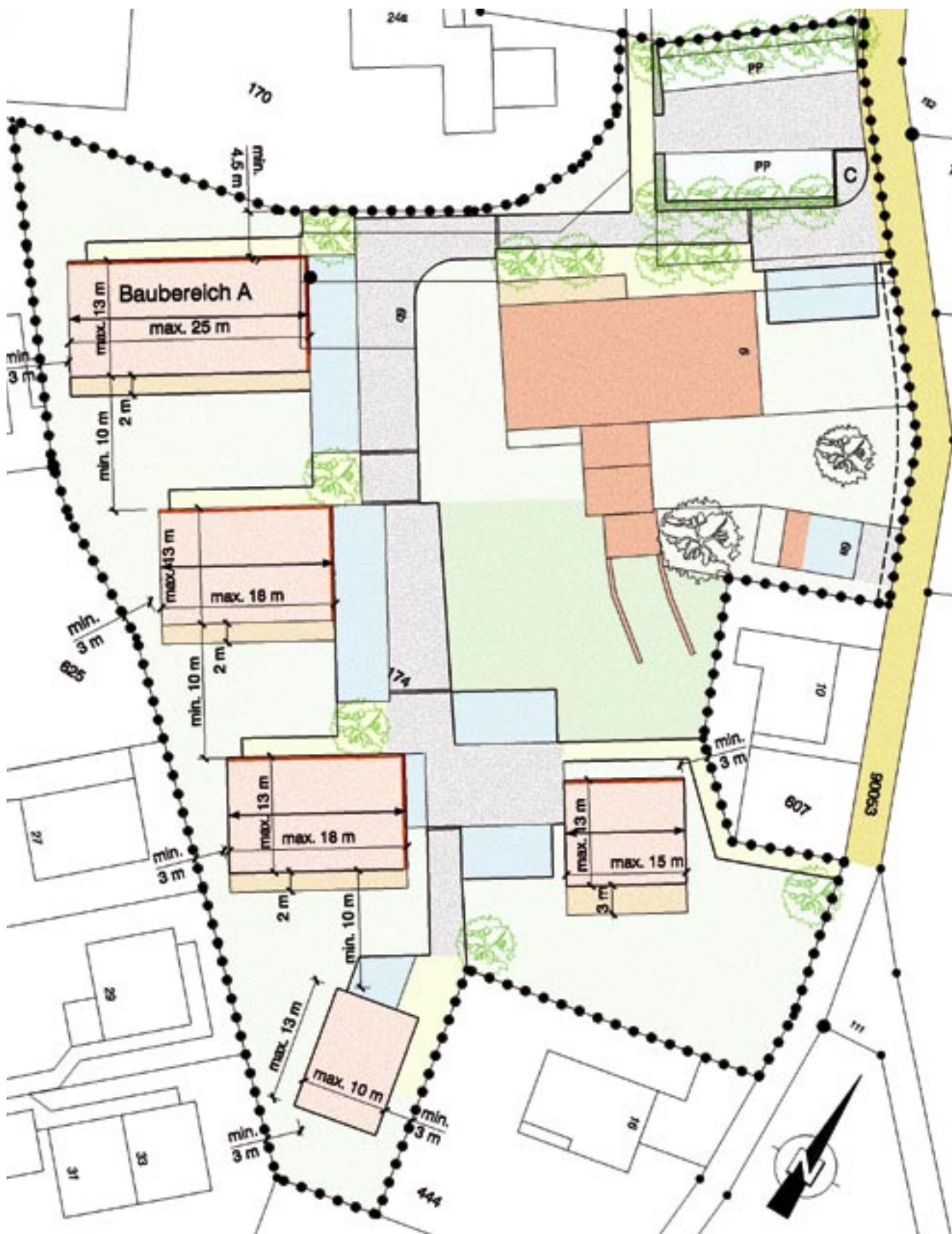
LEGENDE

Genehmigungsinhalt

	Geltungsbereich
	Baubereiche Neubauten 2geschossig
	Baubereich bestehende Bauten
	Bereich für Lauben und Vorbauten
	Gestaltungsbaulinie
	Bereiche für Neben- und Garagebauten, Anwohner
	Firstrichtung
	Verkehrerschliessung privat
	Wege und Vorplätze
	offene Parkierung für GB 171
	Belagswechsel
	Quartierplatz halböffentlicher Platz- oder Grünbereich
	Baum- und Heckenpflanzung standortbestimmt
	Bestehender Baum
	Container - Standplatz

Orientierung

	Öffentliche Erschliessungsstrasse bestehend / geplanter Ausbau nach separatem Verfahren
	Privater Grünbereich



Beispiel für Wohnungsbau

Legende:

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich
- ////// bestehende Bauten
- Gebäude A: Gebäude Nr.1 bleibt erhalten.
- Gebäude B: Gebäude Nr. 30 kann in seinem Volumen aus- und umgebaut werden. Die Fassadengliederung des heutigen Wohnteils ist zu erhalten. Dachaufbauten sind in einem für das Ortsbild verträglichen Mass zugelassen. Das Baugesuch ist der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zu unterbreiten. Der östliche Teil der Liegenschaft kann abgebrochen und durch einen freistehenden Baukörper gemäss Darstellung im Gestaltungsplan ersetzt werden.
- Gestaltungsbaulinie
- Baubereich für 3-geschossige Bauten, Breite 13.0m, mit Attika
- Baubereich max. 2 Vollgeschosse ohne Attika, Flachdach
- Baubereich für eingeschossige Bauten, für Parkierung und Abstellräume. Flachdach oder leicht geneigtes Pultdach.
- Baubereich für unterirdische Einstellhalle. Der äussere Abgrenzungsbereich ist definitiv im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
- öffentliches Trottoir/Fussweg
- interne Fusswegverbindungen und Spielbereich Überdacht
- private Vorplätze
- begrünte Flächen
- privater Grünbereich
- zentraler Gemeinschaftsbereich für gemeinsame Nebenbauten wie z.B. eingeschossiger Pavillon, Grillanlage, Spielgeräte.
- Bereiche für oberirdische Besucherparkplätze. Genaue Lage und Anzahl wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- Ein- und Ausfahrt
- hochstämmige Bäume erhalten oder ersetzen
- hochstämmige Bäume ergänzen
- Erschliessungsmöglichkeit für Nachbar. Die genaue Lage wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.

Orientierungsinhalt

- Vorschlag für 2 Einfamilienhäuser
- öffentliche Parkierung gemäss separaten Projekt Obere Strasse
- bestehende Hofstattbäume auf Nachbargrundstücken.



Katalog möglicher Planinhalte

(nicht abschliessend)

Nutzung:

■ **Ausnützung**

Festlegung der Ausnützungsziffer (AZ), für verschiedene Nutzungen und Bauformen, evtl. differenziert.

■ **Bruttogeschossfläche**

Festlegung der baulichen Dichte, wie AZ, jedoch absolut als Flächenmass, nicht als Grundstücksanteil.

■ **Baubereich**

Abgegrenzte Fläche, innerhalb derer in bestimmter Weise (Nutzung, Geschosszahl, Höhe, etc.) gebaut werden kann. Siehe auch Hausbaulinie.

■ **Etappierung**

Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Gültigkeits- oder Realisierungshorizont.

■ **Gemeinschaftseinrichtungen**

Lage, Ausdehnung, Zweckbestimmung und Gestaltung halböffentlicher Anlagen wie Spiel- und Aufenthaltsräume, Bastelräume, Kinderspielplätze, Schwimmbassins etc.

■ **Kiesabbau**

Räumliche und zeitliche Angaben zu Kiesabbaugebieten; im Speziellen über Abbau, Lagerung, Verarbeitung und Produktion; zugehörige Anlagen zu Erschliessung, Versorgung und Entsorgung; Auffüllung und Auffüllmaterial; Wiederherstellungsmethoden, -vorgang, -material; Etappierungen; Endgestaltung, -erschliessung, -entwässerung; Nachnutzung.¹³

■ **Nutzungsanteil**

Absolute oder prozentuale minimale oder maximale Begrenzung bestimmter Nutzungen pro Gebiet, Grundstück, Gebäude oder Baubereich.

■ **Nutzungsvorschriften**

Vorschriften zu Typen, Grössen, Durchmischung von Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen etc.

■ **Nutzungszonen**

Bereiche, in denen Art und/oder Mass der Nutzung unterschiedlich festgelegt sind.

■ **öffentliche Einrichtungen**

Standort, Ausdehnung, Ausrüstung und Gestaltung von öffentlichen Anlagen wie Kindergärten, Trafostationen, Spiel- und Sportplätzen, Parkanlagen etc.

Erschliessung:

■ **Energieanlagen**

Bauten und Anlagen zur Erzeugung, Speicherung und Umformung von Energie, insbesondere Heizzentralen. Darstellung von Lage und Form und von Immissionsschutzmassnahmen.

■ **Erreichbarkeit**

Vorschriften über die Qualität von Zugängen und Verbindungen.

■ **Güterverkehr**

Massnahmen im Plan oder in den Sonderbauvorschriften (SBV) zur Kanalisierung des Güterverkehrs auf bestimmte Transportmittel oder Transportrouten (siehe auch Modal split).

■ **Langsamverkehr**

Flächen, ihre Klassierung und die zugehörigen Vorschriften für den Fuss- und Zweiradverkehr, für spielerische Nutzung, Inline-Skating u.a.m. Darunter fallen auch Flächen für die gemeinsame Nutzung durch schnelle und langsame Verkehrsmittel nach den Anforderungen langsamer Benutzer, unter Vorbehalt der polizeilichen Verfahren auch Tempo 30- und Tempo 20-Zonen, Begegnungszonen sowie genereller Fussgängervortritt.

■ **Modal split**

Aufteilung des Verkehrs auf die in Frage kommenden Transportmittel. Vorschriften über die Verwendung bestimmter Verkehrs- und Transportmittel oder die Erreichbarkeit durch diese (in der Regel mit dem Ziel, die Wahl umweltfreundlicher Transportmittel zu begünstigen).

■ **ÖV-Anschluss**

Plan- und Reglements-inhalte für eine gute Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel.

■ **Parkierung**

Festlegung der öffentlichen und privaten Parkierung im Plan und in den SBV zu Mindest-/Höchstzahl, Dimensionierung, Anordnung, Gestaltung und Bewirtschaftung.

- **Strassen-/Wegbaulinien**
Baulinien zur Sicherung des Verkehrsraumes.
 - **Strassenklassierung**
Klassierung öffentlicher Erschliessungsflächen als Grundlage für das Beitragsverfahren.
 - **Verkehrerschliessung**
Planliche Darstellung von Lage, Ausdehnung, Gestaltung und Klassierung von öffentlichen und privaten Strassen und Wegen unter Einschluss von Verkehrsberuhigungsmassnahmen.
 - **Versorgung und Entsorgung**
Festlegung der öffentlichen und privaten technischen Erschliessung wie z.B. Abfallentsorgung, Recycling etc.
- Gestaltung:**
- **Aussenraumgestaltung**
Vorschriften zur Erhaltung und Gestaltung des allgemein zugänglichen Freiraumes (Bodenbelag, Mobiliar, Beleuchtung, Bepflanzung etc.).
 - **Bepflanzung**
Angaben im Plan und in den SBV zum Standort, zur Art und Grösse der Bepflanzung.
 - **Dachformen**
Festsetzung erlaubter oder verbotener Dachformen (Flach-, Pult-, Sattel-, Walm-, Tonnendächer, ungleich geneigte Dächer etc. und/oder des Verlaufs der Dachfirste im Plan oder in den SBV).
 - **Dachneigung**
Festlegung bestimmter, maximaler oder minimaler Dachneigungen.
 - **Farbgebung**
Vorschriften zur äusseren Erscheinung und Anpassung an das Ortsbild.
 - **Gebäudehöhe**
Nach Definition gemäss Kantonale Bauverordnung (KBV); zwingend oder als Maximum. Abgestimmt auf die Geschosszahl.
 - **Gebäudeteile**
Vorschriften zur Anpassung an das Ortsbild (z.B. zu Maueröffnungen, Dachaufbauten, Balkonen, Ladeneinbauten etc.).
 - **Geschosszahl**
Nach Definition KBV; zwingend oder als Maximum. Abgestimmt auf die Gebäudehöhe.
 - **Gestaltungsbaulinie**
Linie, welche Lage- und/oder Umriss bestimmt; sie darf weder über- noch unterschritten werden.
 - **Hausbaulinie**
Bestimmt die äusserste Lage einer Fassade, darf aber unterschritten werden. Siehe auch Baubereich (Inhalte zur Nutzung).
 - **Niveaulinie**
Definiert den Terrainverlauf oder die Höhe 0,00 m (bei Kotenangaben).
 - **rückwärtige Baulinie**
Begrenzt die Gebäudetiefe und/oder den von der Bebauung freizuhaltenden rückwärtigen Raum.
 - **Vorbaulinie**
Umgrenzt bestehende Bauten vor der Baulinie, die ohne Verzicht auf Mehrwert umgebaut oder ausgebaut werden dürfen.
- Schutz:**
- **Baumschutz**
Unterschutzstellung von öffentlichen und privaten Bäumen, Baumgruppen, Gehölzen etc. mit Angabe der Schutzmassnahmen und der Eigentumsbeschränkungen.
 - **Denkmalschutz**
Unterschutzstellung von Denkmalpflegeobjekten mit ihrer Umgebung.
 - **Emissionsbegrenzung**
Angaben über Massnahmen zur Eindämmung von Emissionen, die vom Inhalt des Gestaltungsplans ausgehen können: z.B. Lärm, Blendung, Erschütterungen, ästhetische Verunstaltung, Luftbelastung, Belastung der Böden, Gewässer-Verunreinigung, Steigerung des Verkehrsaufkommens etc.
 - **Ensembleschutz**
Massnahmen zum Schutz von Baugruppen (Stellung, Volumen, Gebäudefluchten, Dachform, Firstrichtung, Gebäudehöhe, Materialien, Farben etc.) und Aussenräumen (Platz- und

Strassenräume, Vorplätze, Gärten, Freihalte- oder Hofstattflächen, Landschaftsräume, etc.). Festlegungen zu raumwirksamen Elementen (Bepflanzungen, Mauern, Umzäunungen, etc.) oder Einzelobjekten (Brunnen, Wegkreuze, etc.).

■ **Ersatzmassnahmen**

Besondere Vorkehrungen für den Schutz und die Wiederherstellung der Natur als Ersatz für unvermeidbare Eingriffe, die schützwürdige Lebensräume beeinträchtigen (Art. 18.1^{ter} Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG)).¹²

■ **Immissionsschutz**

Angaben über Massnahmen gegen Immissionen von aussen wie Lärm, Einsicht, Blendung, Erschütterungen etc.

■ **Lärmschutz**

Massnahmen gegen die Entstehung, Ausbreitung und Einwirkung von Lärm aufgrund eines allenfalls notwendigen Lärmgutachtens. Festlegung der Empfindlichkeitsstufen nach Art. 43 und 44 der Lärmschutzverordnung (LSV).

■ **Naturschutz**

Angaben/Vorschriften über naturgerechte Nutzung, Gestaltung und Pflege von Flächen.¹⁴

■ **ökologischer Ausgleich**

Massnahmen zur Aufwertung der Natur in intensiv genutzten Gebieten durch Anlegen und Aufwerten von Feldgehölzen, Hecken, Uferbestockungen oder anderer naturnaher und standortgemässer Vegetation.¹²

■ **Entsiegelung/Bodenversickerung**

Aufwertungsmöglichkeiten (teilweise Entsiegelung durch Schotterrasen, und/oder naturnahe Begrünung, Ruderalansaat, Einzelbäume zwischen den Parkfeldern, usw.) und prüfen der Möglichkeiten für die Versickerung und Einleitung von nicht verschmutztem Abwasser in oberirdische Gewässer bzw. Bodenversickerung (Entsorgung von Regenwasser aus dem Siedlungsgebiet).

Empfehlungen für die Darstellung, Genehmigungsunterlagen

Stellen Sie Gestaltungspläne so dar, dass auch Laien sie verstehen. Zwingend ist es, eine offizielle und aktuelle Plangrundlage zu verwenden (amtliche Vermessung), den Massstab, die Ausrichtung, den Geltungsbereich anzugeben und eine Legende anzufügen.

Alle Planausfertigungen, die zu genehmigen sind, müssen identisch sein und die Auflage- und Genehmigungsvermerke enthalten.

Stellen Sie einen Gestaltungsplan möglichst einfach dar. Der Laie soll ihn auch verstehen können.

Was muss jeder Plan mindestens enthalten?

- Eine offizielle, exakte und nachgeführte Plangrundlage, die sich wenn möglich auf das amtliche Vermessungswerk stützt. CAD-Pläne (digitalisierte Pläne) sollen auf das Koordinatennetz der Landeskarte ausgerichtet sein (georeferenziert);
- eine eindeutige, unverwechselbare Bezeichnung (nicht nur Grundbuch-Nummern);
- den Massstab;
- die Orientierung (Nordpfeil);
- eine Legende mit der Definition aller Planinhalte von Bedeutung (verbindlich/orientierend);
- den Geltungsbereich (als Linie);
- Vermessung der wichtigsten Abmessungen und Abstände;
- die Auflage und Genehmigungsvermerke.

Ferner gehört zu jedem Gestaltungsplan ein Raumplanungsbericht, der den Anlass, die Ziele, die Lösung und die Übereinstimmung mit dem geltenden Recht und der übergeordneten Planung kurz beschreibt. Eine separate Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes, mit Checklisten, erhalten Sie beim Amt für Raumplanung.

Der breite Fächer möglicher inhaltlicher und darstellerischer Lösungen soll nicht eingeschränkt werden. Deshalb verzichtet der Kanton auf einheitliche Darstellungsnormen, d.h. auf die feste Zuordnung von Symbolen und Farben, um Ihnen die Gestaltungsfreiheit auch in der Darstellung zu gewähren. Die Gemeinden haben aber die Möglichkeit, entsprechende Normen aufzustellen.

Verwenden Sie als Grundlage die aktuellste Fassung der amtlichen Vermessung (AV 93). Erstellen (bzw. archivieren) Sie die Pläne, wenn immer möglich,

numerisch (als CAD- bzw. DXF-Datei) und georeferenziert, damit diese in das Geografische Informationssystem (GIS) des Kantons eingegliedert werden können, das im Aufbau begriffen ist.

Gestaltungspläne werden in mehreren Exemplaren genehmigt und rechtskräftig: Deshalb ist es aus Gründen der Rechtssicherheit wichtig, dass alle Pläne bis in alle Einzelheiten übereinstimmen. Erstellen Sie die Pläne von Hand, ist es empfehlenswert, wenn Sie nur ein Original des Gestaltungsplans erstellen und die weiteren Genehmigungsexemplare als massstabgetreue, dokumentenechte und reissfeste Kopien einreichen.

Für die regierungsrätliche Genehmigung genügt ein Exemplar; die benötigte Anzahl weiterer Pläne legt der Regierungsratsbeschluss fest. Legen Sie die Protokollauszüge der massgebenden Gemeinderatsbeschlüsse bei (Beschluss zur Auflage, Einsprachebehandlung bzw. Genehmigung), den Raumplanungsbericht sowie Angaben zu Information und Mitwirkung der Bevölkerung, zur Auflagefrist und zur Einsprachesituation.

Zweck und Inhalt der Sonderbauvorschriften

Sonderbauvorschriften sind dort nötig, wo der Gestaltungsplan selbst nicht alles regeln oder transparent darstellen kann. Fügen Sie die Sonderbauvorschriften direkt in den Plan ein. Diese sollen nur Bestimmungen mit konkreten Handlungsanweisungen enthalten.

Sonderbauvorschriften (SBV) sind geschriebener Planinhalt und als solcher gleichbedeutend mit dem Plan. Einfache Projekte, die Sie zeichnerisch darstellen können, kommen ohne Sonderbauvorschriften aus. Sind jedoch solche nötig, so orientieren Sie sich am Zweck des Gestaltungsplans, beschränken Sie die Sonderbauvorschriften auf das erforderliche Minimum und stellen Sie diese, wenn möglich, auf dem Plan selbst dar.

Allgemein üblich sind Bestimmungen über:

- Zweckbestimmung des Plans;
- Geltungsbereich;
- Stellung zur Bau- und Zonenordnung;
- Nutzung, evtl. Ausnützung;
- Massvorschriften, soweit erforderlich und vom ordentlichen Recht abweichend;
- Gestaltungsvorschriften;
- Erschliessung (u.a. Parkierung, Versorgung und Entsorgung);
- Ausnahmen;
- Inkrafttreten.

Beispiel möglicher Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

(abgestimmt auf den konkreten Fall, z.B. ...)

... Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten verdichteten Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität, die Erhaltung des Rütowiweihers und die Freihaltung der Dorfbachschlaufe.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

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

§ 4 Nutzung

In den Baubereichen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören. In der Freihaltezone gilt ein absolutes Bauverbot.

Dienstleistungsnutzungen und andere publikumsintensive Nutzungen sind nur soweit zugelassen, als für sie die nach § 42 KBV errechnete Anzahl Parkplätze oder Fahrten ausgewiesen werden können.

§ 5 Ausnützung

Die maximale Ausnützung ergibt sich aus den maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschosshöhen.

§ 6 Massvorschriften

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, zusätzlichen im Plan eingetragenen Massbeschränkungen (Gebäudetiefe) und den zulässigen Geschosshöhen. Diese dürfen – unter Vorbehalt von § 7 – nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist – soweit im Plan nicht ausgeschlossen – zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan nicht in den Grundzügen verändert wird.

§ 7 Kleinbauten

Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche (nur eingeschossige An- und Nebenbauten) im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen, nicht aber in der Freihaltezone.

§ 8 Baubereiche

Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

Baubereich A:
etc.

§ 9 Gestaltung

(Vorschriften zu Materialwahl, Dachform, Dachneigung, Dachbegrünung, Eindeckung, Farbkonzept etc., nach Bedarf soweit nötig).

§ 10 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeit). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

Wo dies im Plan angezeigt ist, sind die Fassaden mit unterschrittenem Gebäudeabstand entsprechend der Weisung der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) als geschlossene Brandmauer oder feuerhemmend als F90 auszubilden. Die Baubehörde hat die Gesuche vor Erteilung der Baubewilligung der SGV zu unterbreiten. Ferner hat sie die durch die Unterschreitung entstehenden wohnhygienischen Auswirkungen (Einsicht, Beschattung, Lichtentzug etc.) im Detail zu prüfen und beim Entscheid zu berücksichtigen.

§ 11 Lärmschutz

(nur bei noch nicht festgelegter Empfindlichkeitsstufe)

Das Gebiet des Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.86 (LSV) zugeteilt.

§ 12 Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privater-schliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

§ 13 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielräume und Kinderspielplätze und dergleichen ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

§ 14 Abstellplätze

Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBV. Es dürfen nur die Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden. Kunden- und Besucherparkplätze sind zu bewirtschaften.

Für Mopeds und Velos müssen gedeckte Abstellflächen sichergestellt werden, die ebenerdig oder über Rampen zugänglich und der Grösse des Bauvorhabens angepasst sind.

§ 15 Kehrlichtbeseitigung

Die Kehrlichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Übergabe einzurichten.

§ 16 Gestaltung und Unterhalt der Umgebungsflächen

Für die einzelnen Umgebungsflächen gilt:

... z.B.: Hecken sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Ihr Unterhalt erfolgt gemäss der Heckenrichtlinie des Bau- und Justizdepartementes.

... z.B.: Die im Plan bezeichneten ökologischen Ausgleichsflächen sind als Rohböden für Pionier-

pflanzen anzulegen und im natürlichen Zustand zu belassen. Dürres Pflanzenmaterial ist periodisch zu entfernen, an Haufen zu deponieren oder zu kompostieren.

... etc.

§ x Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnehgienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ y Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Hinweise zum Text

¹ Die Gestaltungsplanpflicht kann für ganze Bauzonen (z.B. die Kern- oder Industriezone) oder nur für einzelne Parzellen oder Gebiete festgelegt werden. Je nachdem wird sie im Zonenreglement oder durch Hinweis im Zonenplan verlangt. Es ist möglich, zusätzlich zur Gebietsabgrenzung auch die Bedingungen festzulegen, die bei der Erstellung eines Gestaltungsplans eingehalten werden müssen. Für die Planungs- und Vollzugsbehörden gilt es aber zu beachten, dass auch eine Gestaltungsplanpflicht kein faktisches Bauverbot bedeuten darf, indem die Anforderungen für eine Überbauung so hoch gesteckt werden oder so unklar bleiben, dass eine angemessene Nutzung praktisch nicht möglich ist. Das Gestaltungsplanobligatorium darf nicht zur Rechtsverweigerung führen.

² UVP-pflichtige Anlagen sind in der Bundesverordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) und in den kantonalen Richtlinien über die Durchführung der UVP definiert.

Für Gestaltungspläne kommen Vorhaben in Frage wie beispielsweise:

- Parkhäuser für mehr als 300 Motorwagen;
- Speicher- und Laufkraftwerke sowie Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme, Erdöl, Erdgas und Kohle, Gaswerke und Raffinerien, Brennstofflager;
- Bootshafen;
- Sand-, Kies- und Steinausbeutungen, Deponien, grössere Abfallanlagen, Zwischenlager und Abwasserreinigungsanlagen;
- Verkehrsintensive Grossanlagen wie grössere Sportstadien und Vergnügungsparks, Einkaufszentren;
- Metall- und Zementwerke, chemische Fabriken und Chemikalienlager, Schlachthöfe, Asbest-, Zellstoff- und Spanplattenfabriken sowie weitere umweltgefährdende Anlagen;
- Grössere Nutztierhaltungen (Schweine, Hühner, Kühe);
- Güterumschlagplätze ab 20000 m² Lagerfläche;
- Sendeanlagen.

Für verkehrsintensive Grossanlagen besteht ein gewisses Ermessen. Die Gestaltungsplanpflicht besteht sicher dort, wo die Auswirkungen mehr als nur das Baugrundstück und seine direkte Umgebung in erheblichem Ausmass betreffen.

Im Kantonalen Richtplan sind die Kriterien für verkehrsintensive Grossanlagen festzulegen (z.Zt. in Vorbereitung).

³ Der Entscheid der Planungsbehörde kann bestehen in:

- Genehmigung;
- Genehmigung mit geringfügigen, eindeutig bestimmbar Änderungen;
- Rückweisung zur Änderung;
- Nichtgenehmigung.

Der Rechtsmittelhinweis lautet: «Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen seit Eröffnung beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.»

Ist der Gestaltungsplan bei einer nötigen Verfahrenskoordination das Leitverfahren, so kann gegen den regierungsrätlichen Entscheid auch bezüglich allfälliger Bewilligungen der Departemente und Ämter gemäss § 134 Abs. 4 PBG innert 10 Tagen beim Verwaltungsgericht Beschwerde geführt werden.

⁴ Ausser durch eine Hausbaulinie bzw. einen Baubereich kann der Spielraum für mögliche Anpassungen im Baugesuchsverfahren auch durch einen Hinweis im Plan oder in der Legende oder durch eine entsprechende Sonderbauvorschrift festgelegt werden.

⁵ Die Bedingung, wonach Ausmass und Auswirkungen einer Abweichung genau zu determinieren sind, kann auch dadurch erfüllt werden, dass die Voraussetzungen und das maximale Ausmass einer möglichen Abweichung umschrieben werden (z.B. Festlegen eines Mindestgebäudeabstandes und Nennen der dazu nötigen feuerpolizeilichen und wohngyienischen Voraussetzungen).

⁶ Mit dem Gestaltungsplan können Nutzungen erlaubt werden, die mit den ordentlichen Zonenbestimmungen nicht übereinstimmen. Z.B. ist es möglich, mit einem Gestaltungsplan Läden in einer reinen Wohnzone zuzulassen. Im Gesetz ausdrücklich erwähnt ist auch die Durchmischung der Nutzung, also auch von Nutzungen, die nach ordentlichem Recht nicht in derselben Zone vorhanden sein dürfen.

Es ist Aufgabe der Zweckmässigkeitsprüfung, zu beurteilen, wie weit eine solche Umnutzung bzw. Nutzungsdurchmischung noch mit der Grundnutzung nach Zonenplan vereinbar ist, bzw. wie weit durch Anordnungen des Gestaltungsplans nachteilige Auswirkungen einer Nutzungsdurchmischung verhindert werden können. Gelingt dies nicht, so kann der Gestaltungsplan nicht in Kraft gesetzt werden, oder es muss vorgängig oder gleichzeitig mit dem Erlass des Gestaltungsplans eine Umzonung vorgenommen werden.

Wird die Nutzung durch den Gestaltungsplan nicht festgelegt und umschrieben, bzw. fehlen Aussagen über die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen untereinander und mit der Umgebung, so dürfen nur solche zugelassen werden, die mit der Zone vereinbar sind.

- ⁷ In gleicher Weise kann auch die Erschliessung (Strassen, Wege und Leitungen) abgeändert bzw. neu festgelegt werden. Dabei darf das Erschliessungskonzept der Ortsplanung nicht verändert werden, es sei denn, dieses werde vorgängig oder gleichzeitig mit abgeändert. Es ist z.B. nicht möglich, mit einem Gestaltungsplan eine Strasse zu unterbrechen oder wegzulassen, wenn dadurch das Verkehrsregime ausserhalb des Gestaltungsplans massgeblich beeinflusst wird.
- ⁸ Gegenüber den nicht einbezogenen Nachbargrundstücken sind die ordentlichen Abstände einzuhalten. Diese können nur dann unterschritten werden, wenn die entsprechenden Dienstbarkeiten (Näher-/Grenzbaurechte) vorliegen, die Unterschreitung nach den in § 27 und § 29 KBV genannten Kriterien statthaft ist oder die Unterschreitung durch einen übergeordneten Nutzungsplan festgelegt wird. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Unterschreitung des Grenzabstandes im Rahmen der Zweckmässigkeit, des Gebäudeabstandes unter bestimmten Bedingungen möglich. Der Gestaltungsplan tritt dabei an die Stelle der Dienstbarkeit und macht diese unnötig. Muss mit einer etappenweisen Realisierung des Gestaltungsplans gerechnet werden, so sind die Abstände so zu wählen, dass sie auch bei einer Teilrealisierung zweckmässig sind (Wohnhygiene, Feuerpolizei, etc.). Allenfalls muss die geschlossene Bauweise oder ein Näherbau auch für diesen Fall ausdrücklich festgelegt werden.
- ⁹ Im Rahmen der Zweckmässigkeit können Gebäudelängen und -höhen sowie die Geschosszahl durch Gestaltungspläne abgeändert werden. Wo dies architektonisch und städtebaulich vertretbar ist, können die Gebäudelänge, die Gebäudehöhe und die Geschosszahl auch in Grenzen (minimal/maximal) angegeben werden. Dabei ist für die Bemessung der davon abhängigen Massvorschriften (Grenz-, Gebäudeabstände, Nutzungsziffern etc.) vom jeweiligen Maximum auszugehen.
- ¹⁰ Nicht zulässig ist es, von den Definitionen des kantonalen Baurechtes abzuweichen, z.B. die Ausnützungsziffer anders zu definieren oder für ein 2-geschossiges Gebäude mehr als 7,50 m Gebäudehöhe oder einen über § 17^{bis} KBV hinausgehenden Dach- oder Attikaausbau zuzulassen (ein solches Gebäude ist dann nach § 18 KBV 3-geschossig, was im Plan zum Ausdruck kommen muss).
- ¹¹ Gelegentlich gewünschte, jedoch unzulässige Inhalte von Plänen und Sonderbauvorschriften sind:
- Bestimmungen über die finanzielle Abgeltung von Leistungen z.B. die Einräumung eines «unentgeltlichen» öffentlichen Wegrechtes;
 - Bestimmungen ohne gesetzliche Grundlage, z.B. ein absolutes Verbot, Sende- und Empfangsanlagen zu erstellen (unabhängig von der ästhetischen Wirkung), bzw. das Gebot, an eine Gemeinschaftsantenne anzuschliessen (sofern nicht ein entsprechendes Antennenreglement bereits besteht);
 - Beitrags- und Gebührenregelungen;
 - Signalisationsmassnahmen (soweit sie nicht durch die Ausführung der Erschliessungsanlage zwingend bedingt, somit Bestandteil derselben sind; siehe PBG § 39 Abs. 3 lit. e);
 - Erschliessungsanlagen, für deren Festlegung die Gemeinde nicht zuständig ist (z.B. Telefonleitungen, Antennenanlagen, Leitungen privater Organisationen). Diese können im Gestaltungsplan nur hinweisend eingetragen werden, es sei denn, es bestehe für ihre öffentliche planerische Festsetzung eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage.
- ¹² Gestaltungspläne bieten Chancen, das Typische und Charakteristische der Natur und der Landschaft erlebbar zu machen. Geeignet dazu sind einerseits Schutz-, Ersatz- und Wiederherstellungsmassnahmen, andererseits der «Ökologische Ausgleich».
- Liegen in einem Gestaltungsplangebiet schutzwürdige Lebensräume wie sie in Art. 18.1^{bis} NHG genannt sind, so sind diese zu erhalten wiederherzustellen oder, falls dies nicht möglich ist, angemessen zu ersetzen.
- Art. 18 NHG: Schutz von Tier- und Pflanzenarten
- ¹ Dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen entgegenzuwirken. Bei diesen Massnahmen ist schutzwürdigen land- und forstwirtschaftlichen Interessen Rechnung zu tragen.
- ^{1bis} Besonders zu schützen sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen.
- ^{1ter} Lässt sich eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume durch technische Eingriffe unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so hat der Verursacher für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für Wiederherstellung oder ansonst für angemessenen Ersatz zu sorgen.
- In intensiv genutzten Gebieten, wie sie bei Gestaltungsplänen die Regel sind, sollen 10–15% der einbezogenen Fläche im Sinne des ökologischen Ausgleichs genutzt und gestaltet werden. Der ökologische Ausgleich ist in den Art. 18b NHG und Art. 15 NHV geregelt. Sie lauten:
- Art. 18b Abs. 2 NHG: Biotope ... und ökologischer Ausgleich
- ² In intensiv genutzten Gebieten inner- und ausserhalb von Siedlungen sorgen die Kantone für ökologischen Ausgleich mit Feldgehölzen, Hecken, Uferbestockungen oder mit anderer naturnaher und standortgemässer Vegetation. Dabei sind die Interessen der landwirtschaftlichen Nutzung zu berücksichtigen.

Art. 15 NHV: Ökologischer Ausgleich

Der ökologische Ausgleich (Art. 18b Abs. 2 NHG) bezweckt insbesondere, isolierte Biotope miteinander zu verbinden, nötigenfalls auch durch die Neuschaffung von Biotopen, die Artenvielfalt zu fördern, eine möglichst naturnahe und schonende Bodennutzung zu erreichen, Natur in den Siedlungsraum einzubinden und das Landschaftsbild zu beleben.

¹³ Der Kiesabbau ist u.a. im Richtplan 2000 des Kantons Solothurn geregelt. Generell ist vom Gesuchsteller im Voraus der Nachweis zu erbringen, dass, bei entsprechend vorgesehenen Massnahmen, der Abbau, der Betriebsvorgang, die Auffüllung und die Endgestaltung mit der bestmöglichen Ausnützung vorhandener Kiesreserven einerseits und mit den anderen schutzwürdigen Interessen und Nutzungen andererseits im Einklang stehen.

¹⁴ Festlegungen zum Schutz der Natur können sein:

- Bereiche, die (als Ausgleich für besonders intensiv genutzte Flächen) extensiv oder gar nicht bewirtschaftet werden wie z.B. Hecken, Einzelbäume, Baumgruppen, Tümpel, Blumenwiesen, Kiesflächen, Rohböden.
- Elemente, die im Interesse der Natur besonders ausgeführt werden wie z.B. Schotter- und Mergelhartplätze oder -wege, Trockenmauern, neu angelegte oder wiederhergestellte fliessende und ruhende Gewässer, offenzuhaltende Kieswände etc.
- Nutzungseinschränkungen, Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel, Festlegen der Schnittzeitpunkte etc.
- Auflagen für die Verwendung spezieller Arten (einheimische Sträucher ...), besonderer Materialien (trocken gefügte Bruchsteinmauern ..., Hartplätze in Juramergel ...), oder spezieller Ausführungen (mit Flachufer und periodisch überschwemmten Zonen ...). (siehe auch Anmerkung ¹²)

Abkürzungen

AV	Amtliche Vermessung
AZ	Ausnützungsziffer
GB	Grundbuch
GIS	Geografisches Informationssystem
KBV	Kantonale Bauverordnung
LSV	Lärmschutz-Verordnung (Bund)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (Bund)
PBG	Planungs- und Baugesetz (Kanton)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung (Bund)
SBV	Sonderbauvorschriften
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Bund)

Inhaltsverzeichnis

Einleitung und Kurzfassung	.....	2
Gesetzliche Definition	.....	4
Die Ortsplanung im Detail	.....	6
Massgeschneiderte Lösungen und Sondernutzungen	.....	7
Gestaltungspläne von Gesetzes wegen	.....	8
Erlass eines Gestaltungsplans und Mitwirkung	.....	9
Information und Mitwirkung der Bevölkerung	.....	10
Üblicher Text für die Publikation der öffentlichen Auflage eines Gestaltungsplans (Nutzungsplans)	.....	10
Aufhebung eines Gestaltungsplans	.....	11
Aufhebung eines Gestaltungsplans nach § 47 PBG (ohne Nutzungsplanverfahren)	.....	12
Aufhebung veralteter Pläne in der Ortsplanung	.....	12
Verbindlichkeit und Detaillierung	.....	13
Zulässige und unzulässige Festlegungen	.....	14
Übliche und mögliche Planinhalte	.....	15
Planbeispiele	.....	16
Beispiel für Industriebauten	.....	16
Beispiel für öffentliche Bauten und Anlagen	.....	18
Beispiel für das Bauen im Dorfkern	.....	20
Beispiel für Wohnungsbau	.....	22
Katalog möglicher Planinhalte	.....	24
Nutzung	.....	24
Erschliessung	.....	24
Gestaltung	.....	25
Schutz	.....	25
Empfehlungen für die Darstellung, Genehmigungsunterlagen	.....	27
Zweck und Inhalt der Sonderbauvorschriften	.....	28
Beispiel möglicher Sonderbauvorschriften	.....	29
Hinweise zum Text	.....	31
Abkürzungen	.....	33

Impressum

Herausgeber, Bezugsquelle

Amt für Raumplanung
Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61
Telefax 032 627 76 82
www.arp.so.ch

Text

Heinrich Schachenmann, Büro für Raumplanung
Dorfstrasse 14, 4581 Küttigkofen

Planbeispiele

Emch + Berger AG Solothurn, Ingenieure und Planer
Schöngrünstrasse 35, 4500 Solothurn

BSB + Partner, Ingenieure und Planer
Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen

Flury und Rudolf AG, dipl. Architekten ETH/SIA
Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn

Heinrich Schachenmann, dipl. Architekt ETH/SIA, Raumplaner FSU
Büro für Raumplanung, Dorfstrasse 14, 4581 Küttigkofen

Gestaltung

aufdenpunkt.ch – Urs W. Flück
Staalenhofweg 9, 4513 Langendorf

Foto

Hansruedi Riesen
Klosterplatz 3, 4500 Solothurn

Textredaktion

Anne Turolla-Staub, sprachen – sprechen
Falkenriedweg 46, 3032 Hinterkappelen

Umschlagbild
Siedlung «Weihermatt» Derendingen (1982–1990)
Stefan Sieboth, Architekt SIA/SWB/SDA
Holunderweg 6, 4552 Derendingen

Amt für Raumplanung

Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61
Telefax 032 627 76 82

