



# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 13. Dezember 1993 NR. 4097

---

## **EG Seewen: Zonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften sowie Baulandumlegung "Wolfbiel" / Genehmigung und Behandlung der Beschwerden**

---

### **1. Feststellungen**

Die Einwohnergemeinde Seewen unterbreitet die folgenden Unterlagen der Nutzungs- und Folgeplanung "Wolfbiel" zur Genehmigung:

- Teilzonenplan
- Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften
- Erschliessungsplan  
je im Massstab 1:500
- Baulandumlegung (Grundlagen und Neuzuteilung).

Ein Bericht über die Nutzungsplanung "Wolfbiel" und ein Gestaltungsrichtplan im Massstab 1:500/400 liegen zur Orientierung den Genehmigungsunterlagen bei.

### **2. Erwägungen**

**2.1.** Anlässlich der Genehmigung der Ortsplanung durch den Regierungsrat (RRB 2421 vom 10. Juli 1990) wurde im Hinblick auf die nun vorliegende Nutzungsplanung die Zonenunterteilung des Baugebietes "Wolfbiel", westlich der Dummeten- und der Hörnlistrasse bzw. nördlich der Kantonsstrasse sowie das Strassenstück nördlich der Parzelle GB 2456, in Absprache mit dem Gemeinderat von der Genehmigung ausgenommen. Die nun zur Genehmigung vorliegenden Planunterlagen lösen frühere Verfahren ab bzw. ersetzen diese und legen die Nutzung, Erschliessung und künftige Ueberbauung des Gebietes "Wolfbiel" im gegenseitiger Uebereinstimmung fest.

Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften regelt die bauliche Nutzung des Gebietes "Wolfbiel" mit Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelfamilienhäusern. Die Erschliessung und Ueberbauung sind aufeinander abgestimmt. Auf der Grundlage des Erschliessungs- und Ueberbauungskonzeptes erfolgt die Nutzungsunterteilung der Bauzone in Wohnzone W2a und W2b sowie Kern-, Bauernhof- und Hofstattzone.

2.2. Die öffentliche Auflage des Erschliessungsplanes erfolgte erstmals 1988, ein zweites Mal im Jahre 1989. Die während der zweiten Planaufgabe eingereichten Einsprachen wies der Gemeinderat ab. Dagegen erhoben

- **Adolf Wiggli, Seewen**
- **E. Kohler, Seewen**
- **R. und R. Tröesch, Seewen**
- **Jakob Scheidegger, Oberwil**
- **Hans Peter, Basel**

Beschwerde beim Regierungsrat.

Dieses Verfahren wurde sistiert, da die Gemeinde noch Planänderungen durchzuführen und den Teilzonen- und Gestaltungsplan mitzubersichtigen hatte.

In der Zwischenzeit wurde die Ortsplanung durch den Regierungsrat genehmigt. Die Gemeinde eröffnete ein neues Erschliessungs- und Gestaltungsplanverfahren, so dass diese Beschwerden als gegenstandslos abgeschrieben werden können. Den Beschwerdeführern werden die damals verlangten Kostenvorschüsse zurückerstattet.

2.3. Die nun zur Genehmigung eingereichten Unterlagen (Teilzonenplan, Gestaltungs- und Erschliessungsplan) legen in der Zeit vom 19. Oktober bis 18. November 1992 öffentlich auf. Auch gegen diese Unterlagen gingen während der Publikationszeit mehrere Einsprachen ein; der Gemeinderat entschied über die Einsprachen und genehmigte die Unterlagen der Nutzungsplanung "Wolfbiel" am 14. Dezember 1992.

Gegen den Entscheid des Gemeinderates führen in Sachen Gestaltungsplan - die andern Pläne sind unangefochten geblieben - beim Regierungsrat Beschwerde

- **Jakob Scheidegger, Oberwil**
- **R. und R. Tröesch, Seewen**
- **Fredi Mendelin, Seewen**
- **German Wiggli, Seewen, vertreten durch Fürsprech R. Müller, Dornach.**

Fredi Mendelin bezahlte den vom Bau-Departement einverlangten Kostenvorschuss nicht ein, so dass auf diese Beschwerde nicht einzugehen ist.

Mit den andern Beschwerdeführern wurde im Beisein vom Gemeinderat, dem Architekten und dem Gemeindeplaner eine Parteiverhandlung durchgeführt. Aufgrund dieser Verhandlung haben die drei restlichen Beschwerdeführer ihre Beschwerden zurückgezogen. Vom Rückzug wird Kenntnis genommen. Die Beschwerden werden als durch Rückzug erledigt von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Der geleistete Kostenvorschuss wird zurückerstattet.

- 2.4. Der Teilzonenplan scheidet in Anlehnung an den Zonenplan der Ortsplanung eine Bauernhofzone aus. Gemäss § 155 Planungs- und Baugesetz (PBG) gelten die Bauernhofzonen nur bis zur Revision der Ortsplanung. Die Nutzungsplanung "Wolfbiel" erstreckt sich nun schon über mehrere Jahre. Die zur Genehmigung vorliegende Bauernhofzone entstand deshalb bereits vor dem Inkrafttreten des neuen PBG. Eine neue Beurteilung der Bauernhofzone ist aufgrund der langen Planungsdauer nicht zu verantworten. Der Teilzonenplan "Wolfbiel" wird deshalb inklusive Bauernhofzone mit dem ausdrücklichen Vorbehalt genehmigt, dass sich die Frage der Zonenbezeichnung und Nutzung im Rahmen der bevorstehenden Ortsplanungsrevision neu stellen wird.
- 2.5. Das Baugebiet "Wolfbiel" ist durch die bestehende Schiessanlage mit Lärm vorbelastet. Aufgrund der Bestimmungen der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) dürfen neue Baugebiete nur erschlossen werden, sofern die Planungswerte eingehalten sind bzw. Wohngebäude nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. Seewen hat eine rechtsgültig bewilligte Schiessanlage. Ohne Nachweis über deren Realisierbarkeit dürfen im Gebiet "Wolfwil" keine neuen Baugebiete erschlossen oder Neubauten bewilligt werden.

Im übrigen erweisen sich die Unterlagen zur Nutzungsplanung "Wolfbiel" im Sinne von § 18 PBG als recht- und zweckmässig. Das Verfahren wurde formell ebenfalls richtig durchgeführt, so dass der Genehmigung nichts im Wege steht.

- 2.6. Die Gemeinde Seewen unterbreitet gleichzeitig auch die zur Durchführung der Baulandumlegung "Wolfbiel" nach § 10 BLU-V notwendigen Unterlagen (Darstellung des Altbestandes und Reglement über die speziellen Bedingungen) zur Genehmigung. Diese lagen erstmals vom 11. April bis 10. Mai 1988 öffentlich auf. Dagegen wurden diverse Einsprachen eingereicht, welche der Gemeinderat abgewiesen hat. Zwei Beschwerden wurden an den Regierungsrat weitergezogen. In der Folge hat die Gemeinde dieses Verfahren aufgrund von Verhandlungen mit dem Bau-Departement zurückgezogen. Die beiden Beschwerden (88/148) konnten aus diesem Grunde als gegenstandslos abgeschrieben werden (14. April 1989).

Die Unterlagen lagen erneut vom 1. Dezember bis 30. Dezember 1988 öffentlich auf. Es wurden in dieser Zeit keine Einsprachen eingereicht. Der Gemeinderat beantragte am 13. Juni 1989 diese Unterlagen zur Genehmigung. Wegen der Revision des Zonenplanes und wegen des Erlasses des notwendigen Gestaltungsplanes und eines neuen Erschliessungsplanes musste dieses Verfahren jedoch sistiert werden. Nachdem nun sowohl der Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan zur Genehmigung vorliegen und diese - wie unter Ziffer 2.1 bis 2.5 ausgeführt - genehmigt werden, können auch die Grundlagen, die Rücksicht auf den neuen Gestaltungs- und Erschliessungsplan nehmen, genehmigt werden.

- 2.7. Die öffentliche Auflage der Neuzuteilung der Grundstücke fand vom 19. Oktober bis 18. November 1992 statt. Während dieser Auflagefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden, so dass der Gemeinderat diese Unterlagen beschliessen konnte.

Formell wurden die beiden Verfahren richtig durchgeführt; materiell sind keine Bemerkungen anzubringen, nachdem auch die Neuzuteilung auf den Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan Rücksicht nehmen. Die Grundlagen und die Neuzuteilung der Grundstücke in der Baulandumlegung "Wolfbiel" können somit genehmigt werden.

### **3. Beschluss**

- 3.1. Der Teilzonenplan "Wolfbiel" wird genehmigt.

- 3.2. Der Gestaltungsplan "Wolfbiel" mit Sonderbauvorschriften wird genehmigt.
- 3.3. Der Erschliessungsplan "Wolfbiel" wird genehmigt.
- 3.4. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich der vorliegenden Pläne nicht anwendbar, soweit sie diesen widersprechen.
- 3.5. Die Grundlagen (Darstellung des Altbestandes und Reglement über die speziellen Bedingungen) für die Durchführung der Baulandumlegung "Wolfbiel" werden genehmigt.
- 3.6. Die Baulandumlegung "Wolfbiel" wird grundsätzlich genehmigt.
- 3.7. Die Gemeinde wird verhalten, die Baulandumlegung vermarken und vermessen zu lassen. Es sind 5 Pläne (1 Plan reissfest) und 4 Eigentümer- und Flächentabellen sowie 4 Dienstbarkeitenverzeichnisse im alten und neuen Zustand - versehen mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde und den Originalunterschriften von Gemeindepräsident und Gemeindeschreiber - dem Regierungsrat zur definitiven Genehmigung zu unterbreitet.
- 3.8. Für die durch das Unternehmen bedingten grundbuchlichen Eintragungen, Aenderungen und Löschungen werden keine Grundbuch- und andere Amtschreiberegebühren und für die Eigentumsübertragungen keine Handänderungssteuern erhoben.
- 3.9. Ueber die Erhebung einer Kapitalgewinnsteuer entscheiden die zuständigen Steuerbehörden.
- 3.10. Die Gemeinde wird beauftragt, das Inkrafttreten des neuen Rechtszustandes allen Beteiligten schriftlich mitzuteilen.
- 3.11. Die Gemeinde hat die Genehmigungsgebühr von 2'500 Franken und die Publikationskosten von 23 Franken zu bezahlen.
- 3.12. Die Beschwerden (89/163) Adolf Vögtli, E. Kohler, R. und R. Tröesch, alle Seewen, sowie J. Scheidegger, Oberwil, und Hans Peter, Basel, werden von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates als gegenstandslos abgeschrieben.

- 3.13. Der geleistete Kostenvorschuss von je 400 Franken wird zurückerstattet.
- 3.14. Die Beschwerden (93/20) J. Scheidegger, Oberwil, sowie R. und R. Tröesch und German Wiggli, beide Seewen, werden von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates als durch Rückzug erledigt beschrieben.
- 3.15. Der geleistete Kostenvorschuss von je 500 Franken wird zurückerstattet.
- 3.16. Auf die Beschwerde F. Mendelin, Seewen, wird wegen Nichtbezahlens des Kostenvorschusses nicht eingetreten; diese wird beschrieben.

**Kostenrechnung A. Vögtli, Seewen (89/163)**

Rückerstattung  
Kostenvorschuss: Fr. 400.-- (aus Kto. 119.57)  
=====

**Kostenrechnung E. Kohler, Seewen (89/163)**

Rückerstattung  
Kostenvorschuss: Fr. 400.-- (aus Kto. 119.57)  
=====

**Kostenrechnung R. und R. Tröesch, Seewen (89/163)**

Rückerstattung  
Kostenvorschuss: Fr. 400.-- (aus Kto. 119.57)  
=====

**Kostenrechnung J. Scheidegger, Oberwil (89/163)**

Rückerstattung  
Kostenvorschuss: Fr. 400.-- (aus Kto. 119.57)  
=====

**Kostenrechnung H. Peter, Basel (89/163)**

Rückerstattung  
Kostenvorschuss: Fr. 400.-- (aus Kto. 119.57)  
=====

**Kostenrechnung G. Wiggli, Seewen/R. Müller, Fürsprech, Dornach (93/20)**

Rückerstattung  
Kostenvorschuss: Fr. 500.-- (aus Kto. 119.57)  
=====

*BU*

**Kostenrechnung R. und R. Tröesch, Seewen (93/20)**

Rückerstattung  
Kostenvorschuss: Fr. 500.-- (aus Kto. 119.57)  
=====

**Kostenrechnung J. Scheidegger, Oberwil (93/20)**

Rückerstattung  
Kostenvorschuss: Fr. 500.-- (aus Kto. 119.57)  
=====

**Kostenrechnung EG Seewen**

Genehmigungsgebühr: Fr. 2500.-- (Kto. 2005.431.00)  
Publikationskosten: Fr. 23.-- (Kto. 2020.435.00)  
Fr. 2523.-- Belastung im KK  
===== Nr. 111.30

**Gegen den Erschliessungsplan "Wolfbiel" kann innert 10 Tagen seit Zustellung beim kantonalen Verwaltungsgericht Beschwerde eingereicht werden. Diese muss einen Antrag und eine Begründung enthalten.**

Staatschreiber

*Dr. K. Fuchs*

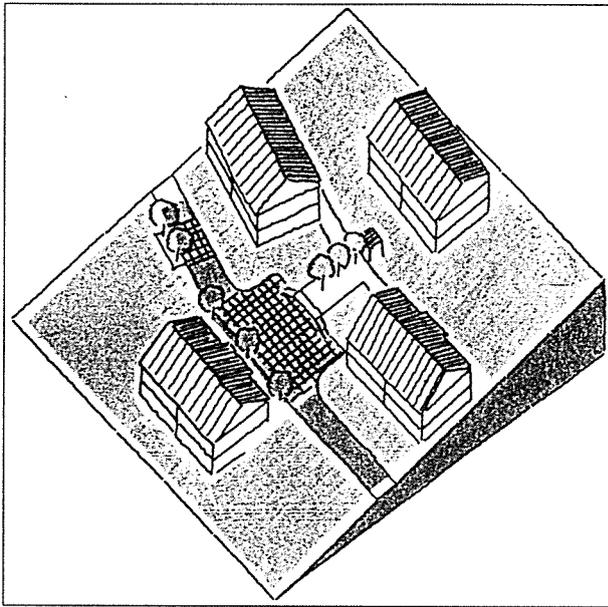
- Bau-Departement pw/ss (3), mit Akten 89/163 und 93/20 (separat)
- Rechtsdienst pw (5)
- Amt für Raumplanung (3), mit Akten (separat) und je 1 gen. Plansatz/Sonderbauvorschriften (später)
- Amt für Umweltschutz, mit Planausschnitt KRP (später)
- Amt für Wasserwirtschaft
- Amt für Verkehr und Tiefbau
- Kreisbauamt III, 4143 Dornach
- Hochbauamt
- Steuerverwaltung
- Veranlagungsbehörde Dorneck, 4143 Dornach
- Amtschreiberei Dorneck, 4143 Dornach, mit 1 gen. Teilzonenplan/Sonderbauvorschriften/Planausschnitt KRP (später) (einschreiben)
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
- Bau-Departement ss (Für Finanzverwaltung mit Ausgabenanweisung, Abt. Rechnungswesen)

Sekretariat Katasterschätzung, mit 1 gen. Teilzonenplan/Planausschnitt KRP (später)  
Natur- und Heimatschutz, mit Planausschnitt KRP (später)  
Denkmalpflege/ortsbildschutz, mit 1 gen. Teilzonenplan/Sonderbauvorschriften/Planausschnitt KRP (später)  
Solithurnische Gebäudeversicherung  
Meliorationsamt  
Baukommission der Einwohnergemeinde 4206 Seewen  
Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde 4206 Seewen, mit 1 gen. Plansatz/Sonderbauvorschriften (später) **(mit Belastung im Kontokorrent, einschreiben)**  
Architektur- und Planungsbüro SSH AG, 4410 Liestal  
Ingenieurbüro H. Flury, Fehrenstrasse 14/2, 4226 Breitenbach  
Adolf Vögtli, Dummetenstrasse 3, 4206 Seewen **(einschreiben)**  
E. Kohler, Im Wolfbiel 10, 4206 Seewen **(einschreiben)**  
R. und R. Tröesch, Im Wolfbiel 6, 4206 Seewen **(einschreiben)**  
J. Scheidegger, Neuwilerstrasse 40, 4104 Oberwil **(einschreiben)**  
H. Peter, St. Alban-Vorstadt 31, 4051 Basel **(einschreiben)**  
Dr. Müller, Fürspreh, Friedensgasse 2, 4143 Dornach **(einschreiben)**  
F. Mendelin, Sonnegg 9, 4206 Seewen **(einschreiben)**  
Staatskanzlei **(Amtsblatt; "Einwohnergemeinde Seewen: Genehmigt werden Teilzonenplan und Erschliessungsplan sowie Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften")**.

Einwohnergemeinde Seewen

Kanton Solothurn

## **GESTALTUNGSPLAN WOLFBIEL**



SONDERBAUVORSCHRIFTEN

A ALLGEMEINES

1. Zweck
2. Geltungsbereich
3. Stellung zu anderen Rechtserlassen

B BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

4. Nutzung
5. Ausnützung
6. Massvorschriften
7. Kleinbauten
8. Gestaltung
9. Dachaufbauten

C AUSSENRAUM

10. Bepflanzung
11. Terrainveränderungen
12. Stützmauern
13. Spielplatz
14. Pflanzgärten
15. Kehrlichtbeseitigung
16. Parkierung

D WEITERE BESTIMMUNGEN

17. Zivilschutzanlage
18. Lärmschutz
19. Energie
20. Gemeinschaftsanlagen
21. Ausnahmen
22. Gutachten
23. Inkrafttreten
24. Beschlüsse

**1. ZWECK**

Die vorliegende Gestaltungsplanung Wolfbiel bezweckt eine gut ins Orts- und Landschaftsbild eingebettete Überbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität, eine zweckmässige Erschliessung und eine gute Gestaltung des Aussenraumes.

**2. GELTUNGSBEREICH**

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

**3. STELLUNG ZU ANDEREN RECHTSERLASSEN**

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seewen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften. Der Erschliessungsplan Wolfbiel ist innerhalb des Gestaltungsplanperimeters integrierter Bestandteil der Planung.

## B BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

---

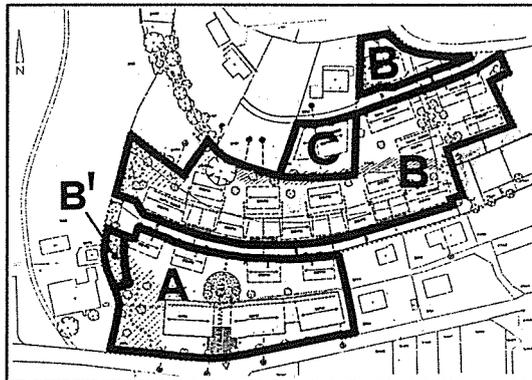
### 4. NUTZUNG

Das vom Plan erfasste Gebiet ist eine Wohnzone. Neben dem Wohnungsbau sind nicht-störende Kleinbetriebe mit geringer Verkehrserzeugung zulässig. Die Bauten dürfen in der äusseren Erscheinung nicht vom Wohnbaucharakter abweichen.

Beispiele: kleinere Läden, Büros, Arztpraxen, Ateliers usw.

### 5. AUSNÜTZUNG

Die Ausnützungsziffer beträgt 0.45. Bezugsflächen für die Berechnung sind die nachstehend bezeichneten Sektoren A, B und C. Ein Nutzungstransport von einem Sektor in den andern ist nur soweit zulässig, als dadurch das Bebauungskonzept nicht beeinträchtigt wird. Die Nutzfläche des Sektors B' ist im Sektor B zu realisieren.



Die genaue Begrenzung der Sektoren ist dem Neuzuteilungsplan der Baulandumlegung zu entnehmen.

### 6. MASSVORSCHRIFTEN

Das maximale Ausmass der Bauten ergibt sich aus den im Gestaltungsplan enthaltenen Baubereichen. Wo diese Baubereiche nicht vermasst sind, werden die Masse durch Planabgriff bestimmt.

Für einzelne Bauteile wie Balkone, Erker, Wintergärten, Gebäudevorsprünge etc. sind Überschreitungen der Baubereiche bis max. 1.5 m zulässig.

Die Bauten dürfen maximal zwei Vollgeschosse aufweisen. Für die Dachraumnutzung gilt § 17 des kantonalen Baureglementes.

Das Gebäudeprofil ist aus den Prinzip-Schnitten ersichtlich.

Geringfügige Abweichungen von den darin enthaltenen Richthöhen sind im Einvernehmen mit der Baukommission gestattet.

## **7. KLEINBAUTEN**

Die Behörde kann über die zulässige Ausnutzung hinaus Kleinbauten bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche, die als eingeschossige An- oder Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

## **8. GESTALTUNG**

In den Sektoren A und B sind alle Gebäude mit Satteldächern zu versehen, wobei der First parallel zum Hang verläuft. Fassadenbündige Widerkehre sind zulässig, sofern deren Breite maximal 30% der talseitigen Fassadenlänge ausmacht und die Oberkante des Widerkehrs mindestens 1.0 m unter dem First verläuft.

Innerhalb der einzelnen Sektoren A, B und C sind die Gebäude jeweils architektonisch einheitlich zu gestalten, d.h. kubische Gliederung, Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl etc. sind aufeinander abzustimmen. Die Baukommission hat hierzu ein verbindliches Mitspracherecht.

## **9. DACHAUFBAUTEN**

Auf Dächern ohne Widerkehr ist pro Dachwohnung jeweils ein Dachaufbau bis zu einer maximalen Frontfläche von 1.5 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Dachaufbauten müssen sowohl mit der Dachhaut als auch mit der darunterliegenden Fassade ein harmonisches Ganzes ergeben.

## 10. **BEPFLANZUNG**

### **Bestehende Hecke**

Die bestehende Hecke ist gemäss § 22 NHV (Natur- und Heimatschutzverordnung) geschützt.

### **Neu anzulegender Grünzug**

Dieser ist bei Erstellung der Hochbauten anzulegen. Er soll aus Obstbäumen und einheimischen Sträuchern gebildet werden.

Innerhalb dieses Grünzugs dürfen keine Böschungsverbauungen vorgenommen werden.

Die Bepflanzung ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens in einem bewilligungspflichtigen Umgebungsplan darzustellen.

### **Neue Einzelbäume**

Diese sind bei Erstellung der Hochbauten zu pflanzen. Es sind einheimische Baumarten zu verwenden. Die im Plan bezeichneten Einzelbäume sind in Anzahl und Lage richtungsweisend. Bestehende Obstbäume sind nach Möglichkeit in die Umgebungsgestaltung miteinzubeziehen.

Die Bepflanzung ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens in einem bewilligungspflichtigen Umgebungsplan darzustellen.

## 11. **TERRAINVERÄNDERUNGEN**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind so anzulegen, dass ein möglichst harmonischer Übergang zum gewachsenen Terrain entsteht.

Aufschüttungen dürfen das Mass (lotrecht) von 1.5 m und Abgrabungen ein solches von 2.0 m nicht überschreiten.

Die Baukommission kann in besonderen Fällen Ausnahmen hiervon bewilligen.

**12. STÜTZMAUERN**

Stützmauern dürfen die Höhe von 1.2 m über dem gewachsenen Terrain nicht überschreiten. Sie sind wenn möglich zu bepflanzen.

**13. SPIELPLATZ**

Der im Gestaltungsplan dargestellte Kleinkinderspielplatz dient den Quartierbewohnern. Er ist im Rahmen der Überbauung des Sektors A zu realisieren. Er ist zweckmässig auszugestalten und sachgemäss zu unterhalten. Erstellung und Unterhalt gehen zulasten der Eigentümer der Sektoren A und B.

**14. PFLANZGÄRTEN**

Die im Plan enthaltenen Pflanzgärten dienen den Quartierbewohnern. Einfriedungen und bauliche Einrichtungen sind nicht gestattet. Ausgenommen hiervon sind Brunnen, Kompostierungseinrichtungen, Wasserstellen, Ruhebänke etc.

**15. KEHRICHTBESEITIGUNG**

Für die Kehrichtbeseitigung etc. sind an geeigneten Standorten Containerplätze resp. Sammelstellen vorzusehen. Die Standorte sind im Baugesuch auszuweisen.

**16. PARKIERUNG**

Die erforderliche Anzahl von Parkplätzen richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes.

Die im Gestaltungsplan enthaltenen Parkplatzstandorte können den Bedürfnissen entsprechend vergrössert oder verkleinert werden.

Eine Verschiebung der Parkplätze innerhalb der verschiedenen Sektoren (z.B. Einkauf in eine Sammelanlage etc.) ist möglich.

D

## WEITERE BESTIMMUNGEN

---

### 17. ZIVILSCHUTZANLAGE

Die Gemeinde hat das Recht, innerhalb des Sektors A - in Verbindung mit der Überbauung - eine öffentliche Zivilschutzanlage zu erstellen. Hierzu sind vorgängig die notwendigen vertraglichen Vereinbarungen zu treffen.

### 18. LÄRMSCHUTZ

Das Areal innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 zugeordnet. Bis zur Stilllegung der Schiessanlage ist für Wohnbauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens jeweils ein Lärmschutznachweis zu erbringen.

### 19. ENERGIE

Innerhalb der einzelnen Sektoren A, B und C ist jeweils eine Gemeinschafts-Heizanlage zu erstellen. Ausnahmen hiervon sind möglich, sofern andere umweltfreundliche Lösungen realisiert werden.

### 20. GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Kinderspielplätze etc. 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.

**21. AUSNAHMEN**

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

**22. GUTACHTEN**

Die Baukommission lässt die Baugesuchspläne vom Verfasser des Gestaltungsplanes Wolfbiel begutachten.

**23. INKRAFTTRETEN**

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

**24. BESCHLÜSSE**

Öffentliche Auflage vom 19. 10. bis 18. 11. 92

Genehmigt vom Gemeinderat am 14. 12. 92

Der Ammann *A. Meppel* Die Gemeindeschreiberin *S. Wohlgermütz*

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 4097 vom 13. Dezember 1993

Der Staatsschreiber *Dr. K. Fehrschuler*

