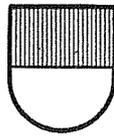


Kantonale Planungsstelle SOLOTHURN
27. APR. 1965
Akten Nr.



# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

DES

## REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

9. April 1965

Nr. 2067

Die Einwohnergemeinde Wisen beschloss an der Gemeindeversammlung vom 18. August 1964 einen Teilbebauungsplan mit Ueberbauungsvorschriften. Der Plan umfasst das sonnige Hanggebiet Martisgrund nördlich der Kantonsstrasse, die von Läfelfingen nach Zeglingen führt. Dieses Areal wird immer mehr für Wohnbauten bevorzugt. Um die Ueberbauung zu ordnen, hat sich die Gemeinde genötigt gesehen, vor der Durchführung der Ortsplanung vorläufig einen Teilbebauungsplan ausarbeiten zu lassen. Nach § 8 Abs. 3 des Baugesetzes kann der Regierungsrat den Gemeinden aus wichtigen Gründen gestatten, vor der Aufstellung eines allgemeinen Bebauungsplanes für ein bestimmtes Gemeindegebiet einen Teilbebauungsplan auszuarbeiten. Die bevorstehende Ueberbauung bildet einen wichtigen Grund, weshalb dem vorgängigen Erlass des Teilbebauungsplanes zuzustimmen ist.

Der Plan und die Ueberbauungsvorschriften wurden vom 1. bis 30. Juli 1964 öffentlich aufgelegt. Innert nützlicher Frist gingen drei Einsprachen ein, die alle auf dem Verhandlungswege erledigt werden konnten.

Am 12. Januar 1965 fasste die Gemeindeversammlung noch folgenden Beschluss: "Gestützt auf § 1 des kantonalen Baugesetzes und die mit Gemeindebeschluss vom 18. August 1964 erfolgte Genehmigung des Teilzonenplanes und den Ueberbauungsvorschriften wird die Einführung des Bauplanverfahrens im Interesse der baulichen Entwicklung der Gemeinde Wisen mit 17 : 0 Stimmen beschlossen."

Die Einwohnergemeinde Wisen hat das Bauplanverfahren richtig durchgeführt. Mit dem erwähnten Beschluss vom 12. Januar 1965 hat sie auch die gesetzliche Grundlage für den Erlass von Be-

bauungsplänen geschaffen. Auch materiell gibt der Teilbebauungsplan zu keinen Bemerkungen Anlass, so dass seiner Genehmigung nichts entgegensteht.

Hingegen ist zu den Ueberbauungsvorschriften folgendes zu bemerken:

Die Ueberbauungsvorschriften beziehen sich nach dem Wortlaut nur auf das "Teilbebauungsgebiet", während verschiedene Bestimmungen offenbar auf das ganze Gemeindegebiet angewendet werden sollten (z.B. Art. 5 Abs. 2, 3 und 6, Art. 8). Damit in den verschiedenen Teilen der Gemeinde nicht ungleiches Recht bestehe, wird die Gemeinde ersucht, möglichst bald ein Baureglement zu erlassen, dass für die ganze Gemeinde Anwendung findet.

In Art. 5 Abs. 2 und 3 wird die Erhebung von Perimeterbeiträgen, Anschlussgebühren und eventuellen Ersatzabgaben vorgesehen, wobei jedoch über deren Höhe und Bemessung nichts bestimmt wird. Das Baugesetz bestimmt indessen in § 24 ausdrücklich, dass die zulässigen Maximalbeiträge durch die Baureglemente zu normieren sind. Die Absätze 2 und 3 von Art. 5 können deshalb nur als allgemeine Grundsätze genehmigt werden, die zu ihrer Ausführung noch besonderer Reglementsbestimmungen bedürfen.

Nach Art. 5 Abs. 6 erlässt der Gemeinderat, solange kein Gemeindebaureglement (inkl. Strassen-, Kanalisations- und Wassereglement) vorhanden ist, nach Anhören der entsprechenden Behörden und in Uebereinstimmung mit den kantonalen Vorschriften die nötigen Anweisungen; gegen diese Anweisungen kann innert 14 Tagen an die Gemeindeversammlung rekurriert werden. Der Gemeinderat kann indessen keine Anweisungen erlassen, die sich nicht auf das kantonale Recht oder ein rechtskräftiges Gemeinde-reglement stützen. Zudem bestimmt § 2 Abs. 3 des Normalbaureglementes ausdrücklich, dass gegen Entscheide des Gemeinderates im Baubewilligungsverfahren direkt beim Regierungsrat Beschwerde eingereicht werden kann. Art. 5 Abs. 6 ist deshalb nicht zu genehmigen. Der Gemeinde entsteht dadurch kein Nach-

teil, da das kantonale Normalbaureglement, das bis zum Erlass des Gemeindebaureglementes gilt, eine abschliessende Regelung der Baupolizei enthält.

Art. 6 Abs. 3 und 4 sind teilweise unklar. Die Gemeinde wird ersucht, die zu behandelnden Fragen in dem zu erlassenden Reglement präziser zu regeln.

Nach Art. 7 erstellt die Gemeinde für jede Erschliessung, die durch sie erfolgt, einen Perimeterplan, wobei die Privatgrundbesitzer bis zu einer Anstossbreite von je 100 m an die Kosten so weit Beiträge zu leisten haben, als die Gemeinde die Kosten nicht deckt. Es ist nicht ganz klar, was unter "Anstossbreite von je 100 m" zu verstehen ist. Wenn damit die Tiefe des in den Perimeter einzubeziehenden Streifens gemeint ist, scheinen 100 m etwas viel. Im übrigen gilt auch hier die Vorschrift, dass die Höhe der Grundeigentümerbeiträge dem Grundsatz nach im Reglement zu regeln ist.

Es wird

beschlossen:

Der Teilbebauungsplan Martisgrund der Einwohnergemeinde Wisen und der grundsätzliche Beschluss über die Einführung des Bauplanverfahrens werden genehmigt.

Die zum Teilbebauungsplan gehörenden Ueberbauungsvorschriften werden mit folgenden Vorbehalten genehmigt:

- a) Art. 5 Abs. 6 wird nicht genehmigt und ist zu streichen.
- b) Die Bestimmungen über die Erhebung von Perimeterbeiträgen, Anschlussgebühren und Ersatzabgaben werden nur dem Grundsatz nach genehmigt. Die Gemeinde wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Erhebung dieser Beiträge und Gebühren erst möglich sein wird, wenn sie ergänzende Bestimmungen erlassen hat, die die Höhe und Bemessung der Beiträge regeln.
- c) Die Gemeinde wird ersucht, möglichst bald die erforderlichen Reglemente (Bau-, Strassen-, Kanalisations- und Wasser-

reglement) zu erlassen, damit in der Gemeinde überall das gleiche Recht Anwendung findet.

Genehmigungsgebühr Fr. 10.--  
Publikationskosten Fr. 14.--  
T o t a l Fr. 24.-- (Staatskanzlei Nr. 289)NN

Der Staatsschreiber:

Bau-Departement (4)  
Kant. Hochbauamt  
Jur. Sekretär des Bau-Departementes (2)  
Kant. Tiefbauamt (2)  
Kant. Planungsstelle (2), mit 1 gen. Plan und 1 gen. Ueberbauungsvorschrift  
Kreisbauamt II, Olten (2), mit 1 genehmigten Plan & Bauvorschriften  
Kant. Finanzverwaltung (2)  
Amtschreiberei Olten-Gösigen, Olten (2) *mit 1 gen. Plan*  
Landwirtschafts-Departement, Genehmigungsstelle (2)  
Einwohnergemeinde Wisen (2), mit 1 gen. Plan und 1 gen. Ueberbauungsvorschrift  
Baukommission Wisen *mit 1 gen. Plan*  
Amtsblatt: Publikation folgenden Textes: "Der grundsätzliche Beschluss der Einwohnergemeinde Wisen über die Einführung des Bauplanverfahrens und der Teilbebauungsplan Martisgrund, mit Ueberbauungsvorschriften werden genehmigt."