Gemeinde Kappel

Gestaltungsplan Lischmatt
Sonderbauvorschriften

5. Dezember 2025

Stand: Überarbeitung nach Kantonaler Vorprüfung

Vom Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet am 3. April 2024

Vom Gemeinderat zuhanden der Mitwirkung verabschiedet am xx. Dez. 2025

Mitwirkung vom ..... bis .....

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet am .....

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

Vom Gemeinderat beschlossen am .....

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:

....

Rainer Schmidlin Anja Jeker

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. ..... am .....

Der Staatsschreiber:

.....

Publikation im Amtsblatt am .....

ENTWURF

plan:team

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen ... 3
§ 1 Zweck und Ziele ... 3
§ 2 Bestandteile ... 3
§ 3 Geltungsbereich ... 3
§ 4 Übergeordnete Rechtsgrundlage ... 3
§ 5 Dienstbarkeiten ... 4

2. Nutzung und Gestaltung ... 4
§ 6 Baubereiche und Abstände ... 4
§ 7 Nutzungsart ... 4
§ 8 Massgebendes Terrain ... 4
§ 9 Nutzungsmass ... 4
§ 10 Höhe und Länge der Bauten ... 5
§ 11 Gestaltung Bauten und Anlagen ... 5
§ 12 Dachgestaltung ... 5
§ 13 Etappierung ... 6

3. Freiraum, Aussenraumgestaltung, Terraingestaltung ... 6
§ 14 Umgebung allgemein ... 6
§ 15 Privater Freiraum ... 7
§ 16 Umgebungsbereich Wildblumenwiese ... 7
§ 17 Halböffentlicher Freiraum ... 7
§ 18 Wege und Plätze ... 7
§ 19 Beleuchtung ... 8

4. Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen ... 8
§ 20 Erschliessung ... 8
§ 21 Parkierung - Autos ... 8
§ 22 Parkierung – Velos ... 9

5. Umwelt ... 9
§ 23 Ver- und Entsorgung, Abwasserbeseitigung ... 9
§ 24 Oberflächenabfluss ... 9
§ 25 Energie ... 9
§ 26 Grundwasserschutz ... 10
§ 27 Nachhaltigkeit ... 10
§ 28 Lärmschutz ... 10

6. Qualitätssicherung ... 10
§ 29 Qualitätserfüllung ... 10

7. Schlussbestimmungen ... 11
§ 30 Geringfügige Abweichungen ... 11
§ 31 Inkrafttreten ... 11

ENTWURF

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1
Zweck und Ziele

1 Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung einer gesamtheitlich geplanten, ortsbaulich und architektonisch gut eingepassten Überbauung auf dem Areal «Lischmatt» in Kappel.

2 Der Gestaltungsplan Lischmatt verfolgt folgende Ziele
- Sicherstellung einer quartierverträglichen und lagegerechten Siedlungsverdichtung.
- Ausbildung einer städtebaulichen Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck und architektonischer Qualität durch Abstimmung der Baukörper aufeinander.
- Schaffen eines attraktiven, urban geprägten Strassenraumes entlang der Quartierstrassen mit Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit.
- Sicherstellung einer attraktiven Aussenraumgestaltung mit unterschiedlichen Zonen.
- Zeitgemässe Wohnangebote mit hohem Wohnwert anbieten unter Berücksichtigung eines ausgewogenen Wohnungsmixes.
- Berücksichtigung der Bedürfnisse behinderter Personen.
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise.
- Schaffung einer ökologisch nachhaltigen Siedlung, welche neben einer tiefen CO_2-Belastung (Klima) in der Realisierung auch wenig graue Energie (Ressourcen) angestrebt.
- Gewährleistung der Sicherheit durch eine klares Erschliessungskonzept und ein optimale Parkierungslösung.
- Wirtschaftlichkeit / Marktgerechtigkeit durch eine effiziente Erschliessung, gute Ausrichtung und Belichtung, Nachhaltigkeit der Investitionen etc.

§ 2
Bestandteile

1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
- Gestaltungsplan Lischmatt, Situationsplan 1:500 vom 5. Dezember 2025
- Sonderbauvorschriften (SBV) zum Gestaltungsplan vom 5. Dezember 2025

2 Richtungsweisende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
- Richtprojekt Lischmatt; Frey Architekten, Olten, vom 28. November 2025

3 Orientierender Bestandteil des Gestaltungsplans ist:
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zum Gestaltungsplan

§ 3
Geltungsbereich

1 Die Sonderbauvorschriften gelten für das Areal innerhalb des «Perimeters Gestaltungsplan». Planelemente ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 4
Übergeordnete Rechtsgrundlage

1 Soweit im Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt ist, gelten die kommunalen Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Kappel sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

2 Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten die dann rechtskräftigen Vorschriften des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Kappel.

3 Die Planungsbehörde kann für das Baubewilligungsverfahren einen Fachbeirat (bestehend aus externen Sachverständigen) zur Vorprüfung und vorberatenden Beurteilung des Baugesuchs einberufen.

§ 5
Dienstbarkeiten

1 Für Erstellung, Nutzung und Unterhalt der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen sind die notwendigen Dienstbarkeiten und Verträge privatrechtlich zu sichern.

Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen aller Dienstbarkeiten abhängig.

2. Nutzung und Gestaltung

§ 6
Baubereiche und Abstände

1 Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht im Gestaltungsplan einbezogener Parzellen sind gemäss § 22 und Anhang II der Kantonalen Bauverordnung (KBV) einzuhalten. Vorbehalten bleiben privatrechtlich, grundbuchlich eingetragene Vereinbarungen gegenüber Nachbargrundstücken.

2 Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters ergeben sich aufgrund der Baubereiche.

3 Gebäude und Gebäudeteile dürfen grundsätzlich nur innerhalb der Baubereiche errichtet werden. Ausserhalb der Baubereiche sind folgende Nebenbauten und Anlagen zulässig:
a) Velounterstände gemäss Plan,
b) Container, Containerplätze,
c) gemeinschaftlich genutzte Pergolen,
d) Infrastruktur für den Spielplatz (Spielgeräte, Häuschen usw.)
Darüber hinaus sind keine weiteren Bauten und Anlagen zulässig.

§ 7
Nutzungsart

1 Die Nutzungsart richtet sich nach der Grundnutzung «Mehrfamilienhauszone». Zugelassen sind Mehrfamilienhäuser sowie auf Grund der Lärmvorbelastung nichtstörende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Ausgeschlossen sind Einfamilienhäuser und Dienstleistungen des Sexgewerbes.

§ 8
Massgebendes Terrain

1 Das massgebende Terrain ist das gewachsene Terrain, das auf Grundlage alter Baugesuchsunterlagen nachkonstruiert wurde.

§ 9
Nutzungsmass

1 Zulässig sind 1333.2 m^2 anrechenbare Gebäudeflächen (aGbF).

2 Die bestehende Tiefgarage im «unterirdischen Baubereich bestehend» ist eine Unterniveaubaute nach § 21 ^{bis} Abs. 3 KBV.

§ 10
Höhe und Länge der Bauten

1 Die im Situationsplan festgelegten maximalen Dachkoten (höchster Punkt der Dachkonstruktion nach Figur 7 Anhang 1 KBV) pro Baubereich sind verbindlich und dürfen nicht überschritten werden. Sie betragen:
- max. Gesamthöhe Baubereich viergeschossig: 437.41 m ü. M.
- max. Gesamthöhe Baubereich Attika: 438.91 m ü. M.

2 Die maximale Länge der Bauten ergibt sich aus den Baubereichen.

3 Balkone und Vordächer sind nur innerhalb des Bereichs Balkon / Vordächer zulässig.

§ 11
Gestaltung Bauten und Anlagen

1 Das Richtprojekt «Lischmatt» ist richtungsweisend.

2 Alle Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Sie haben dem Siedlungs- und Ortsbild Rechnung zu tragen, ohne diese zu beeinträchtigen.

3 Die Fassaden des Sockel-, Regel- und Attikageschosses sind farblich abgestuft (3-teilig) zu gestalten. Dabei sind aufeinander abgestimmte, warme Farbtöne zu wählen. Das Erdgeschoss soll optisch als Sockel in Erscheinung treten.

4 Die einzelnen Gebäude haben als architektonische gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten.

5 Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Es sind Fassadenpläne und -muster, welche Aufschluss über die Gliederung, die Proportionen, die verwendeten Materialien und die Farbwahl aufzuzeigen.

§ 12
Dachgestaltung

1 In allen Baubereichen sind nur Flachdächer (bis 5° Neigung) zulässig.

2 Technisch bedingte Dachaufbauten wie Zu- und Abluftanlagen, Dachaufgänge, Anlagen für Haustechnik und Liftüberfahrten sind wie folgt zulässig:
a) Sie dürfen maximal 3.00 Meter über den tatsächlich erstellten höchsten Punkt der Dachkonstruktion hinausragen; die maximalen Dachkoten nach Art. 10 Abs. 1 der vorliegenden SBV dürfen um dieses Mass überschritten werden.
b) Sie sind auf das technisch Notwendige zu beschränken, wo möglich gestalterisch zusammenzufassen.

3 Auf Dachflächen, welche von Anlagen nach Abs. 2 nicht beansprucht werden, sind Photovoltaikanlagen in maximaler Grösse (der mind. Abstand vom Dachrand gemäss KBV) in Kombination mit extensiver Dachbegrünung zu erstellen und dauerhaft zu erhalten1. Intensive Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig. Von dieser Pflicht ausgenommen sind begehbare Dachterrassen und Eingangsvordächer bis 15 m2 Fläche sowie Verkehrsflächen um allfällige PV- oder Solarthermie-Anlagen. Die Dachbegrünung ist so anzulegen, dass sie die Effizienz der PV-Anlage nicht beeinträchtigt und keine Mehrkosten durch erhöhte Ständerkonstruktionen verursacht.

[1] siehe SIA 312.2013

4 Die Dachflächen mit ihren Bauten und Anlagen gemäss den oben genannten Absätzen müssen sorgfältig gestaltet und materialisiert werden und sich gut in die Dachlandschaft, resp. in die gesamte Gebäudearchitektur integrieren.

§ 13
Etappierung

1 Die Überbauung ist in zwei Etappen zulässig:
- 1. Etappe: Baubereiche A inklusive Umgebung bis zum Weg zwischen den Baubereichen A und B, sowie der entsprechende Gemeinschaftsfreiraum inklusive Bäume,
- 2. Etappe: Baubereiche B inklusive restliche Umgebung.

2 Weitergehende Bestimmungen können allenfalls in einer separaten Vereinbarung vorgenommen werden.

3 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Baustelleninstallation aufzuzeigen. Grundsätzlich ist eine Inanspruchnahme von öffentlichem Terrain nur unter Vorbehalt möglich

3. Freiraum, Aussenraumgestaltung, Terraingestaltung

§ 14
Umgebung allgemein

1 Die im Plan dargestellte Umgebungs- und Freiraumgestaltung sowie die Bepflanzung sind wegleitend.

2 Die Umgebung umfasst alle Bereiche im Perimeter ausserhalb der Baubereiche:
a) Privater Freiraum,
b) Umgebungsbereich Wildblumenwiese,
c) Halböffentlicher Freiraum
d) Wege und Plätze.

3 Die Umgebung auf dem Areal ist ökologisch wertvoll zu gestalten, es sind standortgerechte und einheimische Pflanzen mit einer Vielfalt an Arten und Grössen zu verwenden. Gegen Osten im halböffentlichen Freiraum werden Bäume mittlerer Wuchshöhe bis 15m angestrebt. Bäume entlang der Strasse «Lischmatt» fallen kleiner aus. Zur Sicherstellung der Sichtachsen sind Hochstammbäume zu pflanzen. Der langfristige Erhalt der Bepflanzung ist sicherzustellen.

4 In den Umgebungsbereichen sind grundsätzlich keine Bauten und Anlagen, ausser die unter § 7 Abs. 3 erwähnten, zugelassen. Davon ausgenommen sind die notwendigen technischen Anlagen, z.B. für die Zugänglichkeit und Belüftung von Schutzräumen oder für die Entrauchung und Belüftung der Parkierungsanlagen oder Heizungsanlagen. Anlagen zur Erdwärmenutzung sind zulässig, wenn an der Oberfläche nur Schächte vorgesehen werden, welche das massgebende Terrain nicht überragen und alle Bereiche um diese bepflanzbar sind.

5 Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem separaten Umgebungs- und Bepflanzungsplan die definitive Gestaltung der Umgebungsbereiche festzulegen. Die Umgebungsgestaltung ist im Verfahren durch eine beigezogene Fachperson zu beurteilen.

6 Die Umgebungsgestaltung ist so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Etappierbarkeit eine dem Richtprojekt entsprechende gute Gesamtwirkung entsteht. Auf diesem müssen insbesondere mindestens ersichtlich sein:

a) Gestaltung des Terrains mit den notwendigen Höhenangaben.
b) Gestaltung und Ausstattung der Freiflächen (Aufenthaltsflächen, Grünflächen, Erschliessungsflächen, Parkierungsflächen), sowie Angaben zu Oberflächenbelagsarten, Entwässerung und Beleuchtung.
c) Anzahl, Lage und Art der Bäume.
d) Standorte und Art der Bepflanzungen.
e) Gestaltung der oberirdischen Besucherparkplätze und deren Zufahrt.
f) Gestaltung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen.
g) Lage und Beschaffenheit der Notzufahrten.
h) Gestaltung der oberirdischen Abstellplätze für Fahrräder.
i) Dimensionierung und Gestaltung der zentralen Entsorgungsstelle/n.

§ 15
Privater Freiraum

1 Im Umgebungsbereich ''Privater Freiraum" sind privat genutzte Gärten zulässig.

2 Lebhäge, Stauden und Sträucher zur Privatisierung sind zulässig. Sie sind mit dem Umgebungskonzept gestalterisch abzustimmen. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.

3 In den privaten Gärten ist zusätzlich eine Terrasse von max. 20m^2 zulässig. Diese kann frei innerhalb der privaten Gartenbereiche angeordnet werden.

§ 16
Umgebungsbereich Wildblumenwiese

1 Der Umgebungsbereich Wildblumenwiese ist ein ökologisch hochwertiger Bereich mit einer Wildblumenwiese.

§ 17
Halböffentlicher Freiraum

1 Der halböffentliche Freiraum dient der Bewohnerschaft der Überbauung als Freizeit-, Ruhe- und Erholungsraum. Er ist als Grünfläche mit einem attraktiven Netz an Weg- und Aufenthaltsflächen zu gestalten. Der Parkraum ist mit grosswüchsigen Bäumen, Sträuchern und Kulturen zu bepflanzen.

Es sind Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielflächen für Bewohner der Überbauung mit angemessener Grösse zu erstellen. Die detaillierte Möblierung und Ausgestaltung (attraktive Spiel- und Sitzmöglichkeiten und Aufenthaltsgelegenheiten sowie Bepflanzung) ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Die hindernisfreie Zugänglichkeit ist sicherzustellen.

§ 18
Wege und Plätze

1 Die Wegverbindungen sind, soweit möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

2 Die Plätze können befestigt ausgeführt werden. In diesen Bereichen werden mindestens 6 Kleinbäume bis rund 15m Wuchshöhe angestrebt. Für deren Wurzelbereich muss ein genügend grosser Raum vorgesehen werden.

§ 19
Beleuchtung

1 Bei Aussenbeleuchtungsanlagen müssen Emissionen und Streulicht durch die Wahl geeigneter Leuchten mit intelligenter Steuerung, naturverträglichem Spektrum und nutzungsgesteuerter Betriebszeit so weit wie möglich reduziert werden. Grundlage dazu bietet die aktuelle Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des Bundesamts für Umwelt.

4. Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen

§ 20
Erschliessung

1 Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt ab der Strasse «Lischmatt» über die im Plan dargestellte Rampe in die gemeinsame Einstellhalle, sowie über die bestehende Rampe in die bestehende Einstellhalle.

2 Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt ab der Strasse «Lischmatt».

3 Die Wegverbindungen sind mit dem Trassee der öffentlichen Werkleitungen abzustimmen.

4 Notzufahrten sind für Fahrzeuge des Rettungsdienstes auf einer Breite von 3.5 m zu befestigen. Die Lage ist im Baubewilligungsverfahren auszuweisen. Notzufahrten können über Fussgängerverbindungen oder Plätze geführt werden, die Mehrbreite soll begrünbar befestigt werden.

5 Feuerwehrzufahrten sowie Bewegungs- und Stellflächen sind im Baubewilligungsverfahren mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung, Abteilung Feuerwehr, abzusprechen.

§ 21
Parkierung - Autos

1 Die Zahl der Abstellplätze für Autos wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Massgebend für die Festlegung sind das kommunale Baureglement (§17), die kantonalen Bestimmungen (§ 42 KBV) und die Parkplatzberechnung der Frey Architekten vom 25. November 2025.

2 Die Anordnung der Stammabstellplätze hat, soweit möglich, unterirdisch zu erfolgen, innerhalb der im Plan dargestellten Bereiche «Unterirdischer Baubereich (Tiefgarage, Keller), neu» und «Unterirdischer Baubereich (Tiefgarage), bestehend» (Unterniveaubaute).

3 Sämtliche unterirdischen Parkplätze sind mit einer Grundinstallation zu versehen, so dass sie mit einer Ladestation für Elektroautos ausgerüstet werden können.

4 Oberirdisch sind die im Plan 1:500 dargestellten Besucher- und Behindertenparkplätze zulässig. Oberirdische Abstellplätze auf Parzelle GB-Nr. 414 sind mit einer sickerfähigen Oberfläche zu versehen.

§ 22
Parkierung – Velos

1 Die Zahl der Abstellfelder für Velos wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Für die Berechnung und die Projektierung der Abstellflächen sind die VSS-Normen 40 065 und 40 066 massgebend.

2 Für Spezialvelos ist genügend Fläche und entsprechende Ladestationen für e-Bikes (10% der Veloabstellplätze) zur Verfügung zu stellen.

3 Die Lage der oberirdischen Veloabstellplätze ist im Plan 1:500 dargestellt. Ein Teil der Abstellplätze ist gedeckt zu erstellen. Bei der Überdachung ist auf eine filigrane Konstruktion zu achten.

5. Umwelt

§ 23
Ver- und Entsorgung, Abwasserbeseitigung

1 Die Überbauung des Gestaltungsplans «Lischmatt» wird an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Kappel angeschlossen.

2 Die Abwasserbeseitigung richtet sich nach dem Abwasserbeseitigungsreglement und Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Kappel.

a. Unverschmutztes Regenwasser von Parkfeldern, Wegen, Plätzen und Strassen ist diffus oder über die Schulter über eine bewachsene Bodenschicht versickern zu lassen.

b. Das Dachwasser ist so weit sinnvoll vor Ort zu verwenden und erst in zweiter Priorität zu verdunsten und zu versickern. Bei ungenügender Versickerungsleistung kann die Baubehörde eine Notentlastung oder Einleitung in die Kanalisation bewilligen.

3 Die Abfallentsorgung richtet sich nach dem Abfallreglement der Gemeinde Kappel. Für die Abfallbeseitigung ist das Richtprojekt richtungsweisend. Es ist eine Unterfluranlage oder zwei oberirdische Entsorgungsstellen zulässig. Die Standorte sind so zu wählen, dass keine unzumutbaren Emissionen entstehen.

§ 24
Oberflächenabfluss

1 Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.

§ 25
Energie

1 Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, dem eine möglichst geringe Umweltbelastung und eine sparsame Energieverwendung zu Grunde liegt.

2 Die Bauten dürfen höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss Anhang 2c der Verordnung zum Energiegesetz (EnVSO) verbrauchen.

3 Der gewichtete Energiebedarf darf höchstens 25 kWh/m^2 betragen. Dieser Wert bezeichnet den Energiebedarf für Heizen, Warmwasser und Lüftung pro m^2 Energiebezugsfläche unter Anrechnung der Eigenstromproduktion z.B. durch eine Photovoltaikanlage. Eine Lüftung wird nicht vorgeschrieben, wäre aber bei einem Einbau anzurechnen. Wird auf die Lüftung verzichtet, bleibt der gewichtete Energiebedarf bei 25 kWh/m^2 Energiebezugsfläche.

4 Heizwärme und Warmwasser sind, soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar, mit erneuerbarer Primärenergie zu erzeugen.

5 Wird auf den Bau von Photovoltaikanlagen verzichtet, so sind die Voraussetzungen für eine spätere Erschliessung derselben vorzusehen.

§ 26
Grundwasserschutz

1 Bauten und Bauteile dürfen nicht unter dem mittleren Grundwasserspiegel von 420.20 m ü. M. zu liegen kommen. Ausnahmen können gem. GSchV Anhang 4, Ziffer 211 Abs. 2 bewilligt werden, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % Prozent vermindert wird.

2 Eine Ausnahmebewilligung nach Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV kann nur erteilt werden, wenn der Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel mit baulichen Massnahmen optimiert und auf das notwendige Minimum beschränkt wird (z.B. Realisierung eines Hochparterres (max. 1.20 m gem. § 63bis KBV), Minimierung Anzahl und Lichthöhe der Kellergeschoss(e), Optimierung Fundamentverstärkungen, Bohrpfähle und bleibende Baugrubenabschlüsse, etc.). Dies ist bei der Baugesucheingabe darzulegen.

§ 27
Nachhaltigkeit

1 Bei der Planung ist eine hohe Flexibilität für verschiedene Raum- und Nutzungsbedürfnisse vorzusehen, um einen möglichst langen Lebenszyklus der Bauten zu erreichen. Bei der Wahl der Baustoffe wird auf die Verwendung umweltfreundlicher, möglichst schadstofffreier und gesundheitlich unbedenklicher Materialien geachtet. Der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäuden ist durch geeignete Materialwahl zu minimieren.

§ 28
Lärmschutz

1 Die Anforderungen gemäss Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) sind erfüllt. Es sind keine Nachweise und Massnahmen erforderlich.

6. Qualitätssicherung

§ 29
Qualitätserfüllung

1 Die Baubehörde ist möglichst frühzeitig für eine Stellungnahme anzufragen.

7. Schlussbestimmungen

§ 30
Geringfügige Abweichungen

1 Die Baubehörde kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplans nicht widersprechen, das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben und so eine bessere Gesamtlösung erreicht wird. Für die Beurteilung kann die Gemeinde einen kommunal zu bestimmenden Fachbeirat beiziehen.

§ 31
Inkrafttreten

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