**Mustervorlage Gestaltungsplan**

**Stand 07. April 2022**

**Inhalt**

* Titelblatt Sonderbauvorschriften
* Muster Sonderbauvorschriften
* Mögliche Beilagen zum Gestaltungsplan

## Titelblatt

|  |
| --- |
| Gemeinde ... (Name, Logo)  **Gestaltungsplan**  **"..."**  **Sonderbauvorschriften** |
| Datum  Vom Gemeinderat erlassen am: ........................................................  Der Gemeindevorsteher ........................................................  (Name Gemeindevorsteher)  Öffentliche Planauflage: von ...................... bis ......................  Vom Amt für Hochbau und Raumplanung genehmigt am: ........................................................  Der Amtsleiter: ........................................................  (Name Amtsleiter)  Der Abteilungsleiter: ........................................................  (Name Abteilungsleiter)  Amtliche Kundmachung und in Rechtskraft getreten am: ........................................................ |

## Titelblatt bei Änderung eines rechtskräftigen Gestaltungsplans:

|  |
| --- |
| Gemeinde ... (Name, Logo)  **Gestaltungsplan**  **"..."**  **Sonderbauvorschriften** |
| Datum  Vom Gemeinderat erlassen am: .........................../ ...........................  Der Gemeindevorsteher ........................................................  (Name Gemeindevorsteher)  Öffentliche Planauflage: von ...................... bis ......................  von ...................... bis ......................  Vom Amt für Hochbau und Raumplanung genehmigt am: ........................................................  ........................................................  Der Amtsleiter: ........................................................  (Name Amtsleiter)  Der Abteilungsleiter: ........................................................  (Name Abteilungsleiter)  Amtliche Kundmachung und in Rechtskraft getreten am: .........................../ ........................... |

## Sonderbauvorschriften

## Hinweis:

Die nachfolgenden Mustervorschriften sind hinsichtlich Aufbau und Inhalt als Vorlage zu verstehen. Sie geben einen Überblick über mögliche Themen und deren Festsetzung im Rahmen des Gestaltungsplanes. Sie sind nicht vollständig. Die ***Sonderbauvorschriften*** sindaufgrund des konkreten Gestaltungsplans und den damit verfolgten Zielen und Festsetzungen ***individuell zu entwickeln*** und zu formulieren.

1. Allgemeine Bestimmungen
2. Geltungsbereich
   1. Der Gestaltungsplan besteht gemäss Art. 24 Abs. 3 BauG aus dem Plan im Massstab 1 : ... *(in der Regel 1:500)*,den Sonderbauvorschriften und Beilageplänen sowie dem Planungsbericht.
   2. Alle in der Legende bezeichneten Festsetzungen sind verbindlich. Die Hinweise sind orientierend.
   3. Die Sonderbauvorschriften gelten innerhalb des im Plan bezeichneten Gestaltungsplanperimeters. Sofern nachstehend keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden, gilt das übrige Recht.
3. Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt

* die Sicherstellung einer ortsbaulich und architektonisch guten Überbauung;
* die Regelung/Sicherung der zweckmässigen Erschliessung und Parkierung;
* die Sicherung öffentlicher Fusswegverbindungen;
* die Sicherung einer hohen Aussenraumqualität;
* ...

1. Bebauung und Gestaltung
2. Baubereiche allgemein
   1. Die durch die Baulinien umgrenzten Baubereiche definieren die Lage und Stellung sowie maximale horizontale Ausdehnung der Bauten.
   2. Die Baulinien gehen allen anderen Abstandsvorschriften vor.
   3. Unterschreitungen der Baubereiche und der angegebenen Höhenkote sind zulässig, sofern das charakteristische und städtebauliche Verhältnis der Bauten in sich und zueinander sowie zum Umfeld gewahrt bliebt.
3. Baubereich Hauptbauten
   1. Der Baubereich Hauptbauten dient der Erstellung von Wohn- sowie Dienstleistungs- und Gewerbegebäude.
   2. Vorbauten müssen innerhalb des Baubereichs Hauptbauten erstellt werden. Davon ausgenommen sind, in Abstimmung mit Art. 23 Abs. 5 BauG, Vordächer von Hauseingängen.
4. Baubereich Attika
   1. Der Baubereich Attika dient der Erstellung eines Attikageschosses.
   2. Eine Terrassenüberdachung ist nur innerhalb des Baubereiches Attika zulässig. Die übrigen Flächen müssen offen gestaltet sein.
5. Baubereich unterirdische Bauten

Der Baubereich unterirdische Bauten dient der Erstellung von unterirdischen Bauten, wie beispielsweise Sammelgaragen und zugehörige Notaufgänge.

1. Baubereich Nebenbauten
   1. Der Baubereich Nebenbauten ist der Erstellung einer eingeschossigen An- und Nebenbaute im Zusammenhang mit dem Spiel- und Aufenthaltsplatz vorbehalten.
   2. Davon ausgenommen sind Kleinstbauten für die Entsorgungsstelle.
2. Nutzungsart

Die Bauten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind der Wohnnutzung sowie mässig störenden Dienstleistungs- und Gewerbenutzung vorbehalten.

1. Nutzungsmass
   1. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt über den gesamten Gestaltungsplanperimeter …. m2.
   2. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird auf die zulässige Ausnützung über das gesamte Planungsgebiet eine Mehrausnützung von ... % gewährt, sofern mit der jeweiligen Baueingabe die Vorschriften des Gestaltungsplanes eingehalten werden.
   3. Über den gesamten Gestaltungsplanperimeter sind für Dienstleistung und/oder Gewerbe maximal … % der Bruttogeschossflächen zulässig. Die maximale Dienstleistungs-/Gewerbefläche beträgt ... m2. Sie ist im Erdgeschoss des Baubereichs .... anzuordnen.
   4. Je Baubereich sind folgende maximalen Bruttogeschossflächen und Gewerbeflächen zulässig:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Baubereich | max. BGF [m2] | max. BGF [m2] mit Mehrausnützung | max. Dienstleistungs-/ Gewerbefläche [m2] |
| A | xx | xx |  |

1. Etappierung
   1. Eine etappierte Bauweise ist unter der Vorgabe, dass das jeweilige Einzelobjekt voll ausgebaut wird, zulässig.
   2. Bei einer etappierten Bauweise sind in Absprache mit der Gemeinde die zwischen den einzelnen Realisierungszeiträumen liegenden Bau- und Umgebungszustände so zu realisieren, dass die Neubauten jeder Etappe mit den bestehenden Bauten und Aussenräumen ein gestalterisch befriedigendes Ensemble bilden. Die detaillierten Abklärungen sowie die umsetzungstechnischen Massnahmen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
2. Architektonische Gestaltung
   1. Die Bauten müssen hinsichtlich ihrer äusseren Erscheinung eine einheitliche architektonische Gestaltung aufweisen. Die Hauptbauten haben bezüglich architektonischen Ausdruck, Fassadengliederung, Material- und Farbwahlerhöhten Anforderungen an eine gute Gesamtwirkung und Einpassung in die Umgebung zu genügen.
   2. Technische Aufbauten nach Art. 54 Abs. 4 BauG dürfen die im Gestaltungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Kote OK Dach) nicht überschreiten und sind max. im 45° zur Fassade zurückversetzt anzuordnen.
   3. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Gemeinde ein detailliertes Material- und Farbkonzept vorzulegen.
3. Erschliessung und Parkierung
4. Erschliessung
   1. Die Erschliessung des Plangebietes sowie der unterirdischen Sammelgarage hat über die im Plan bezeichnete Verkehrsfläche sowie den Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage zu erfolgen.
   2. Unterirdische Verbindungen zwischen den Baubereichen sind zulässig. Die erforderlichen Bau- und Nutzungsrechte sind mit Dienstbarkeiten im Grundbuch zu sichern.
5. Notzufahrt
   1. Die im Gestaltungsplan bezeichnete Notzufahrt ist mit einer Breite von mindestens 4.0 m und einer lichten Höhe von 4.50 m zu erstellen und jederzeit freizuhalten.
   2. Die Decke über dem Untergeschoss muss mit Einsatzfahrzeugen befahren werden können. Der Tragfähigkeitsnachweis ist durch den Bauingenieur im Baubewilligungsverfahren vorzulegen.
6. Parkierung
   1. Abstellplätze für Bewohner und Arbeitende dürfen ausschliesslich in der unterirdischen Sammelgarage realisiert werden. Für Besucher sind an den im Plan bezeichneten Stellen Freistellplätze gestattet und dauernd zu erhalten.
   2. Die Berechnung der Soll-Parkplätze richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 61 BauG, Art. 33 - 35 BauV. Gestützt auf Art. 61 Abs. 4 BauG in Verbindung mit Art. 35 Abs. 1 BauV ist aufgrund der guten Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr eine reduzierte Pflichtparkplatzzahl für die Dienstleistungs- und Gewerbenutzung vorgeschrieben:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nutzung | mind. Pflichtparkplätze | max. Parkplatzzahl |
| Wohnen | 100 % | 100 % |
| Dienstleistung/Gewerbe | 50 % | 75 % |

* 1. Die Bauherrschaft ist verpflichtet ein ganzheitliches Mobilitätsmanagement mit dem Ziel der Reduktion des motorisierten Individualverkehrs nachzuweisen.

1. Fuss- und Radverkehr
   1. Die im Plan bezeichneten privaten/öffentlichen Fuss-/Radwege sind mit einer Breite von mindestens ... m zu erstellen und zu unterhalten. Sie sind nach Möglichkeit stufenlos und behindertengerecht auszuführen.
   2. An den bezeichneten Stellen oder in die Gebäude integriert sind überdeckte und stufenlos zugängliche Abstellplätze für Fahrräder und Mofas zu erstellen.
2. Aussenraum und Ausstattung
3. Umgebungsgestaltung allgemein
   1. Die Umgebungsgestaltung hat erhöhten qualitativen Ansprüchen zu genügen und nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen.
   2. Das Terrain ist möglichst ... (natürlich, homogen, als durchlaufende Fläche) zu gestalten. Künstliche Terrainveränderungen und Einfriedungen sind aufs Minimum zu beschränken.
   3. Die Bepflanzung hat mit ... (standortgerechten, einheimischen, grosskronigen Bäumen, etc.) zu erfolgen.
   4. An den im Plan bezeichneten Stellen sind Hochstammbäume zu pflanzen. Die genaue Standort- und Artenwahl sowie die Definition der definitiven Anzahl Bäume erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
   5. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsplan einzureichen, der das Umgebungsgestaltungkonzept, den Terrainverlauf, die Materialisierung und Bepflanzung sowie die Nutzung darlegt.
4. Grünfläche
   1. Die Grünfläche dient hauptsächlich der Gestaltung des Aussenraums. Zusätzlich sind die privaten/öffentlichen Fuss-/Radwege sowie der Spiel- und Aufenthaltsplatz zulässig.
   2. Die Grünfläche ist gemäss Festsetzung im Gestaltungsplan intensiv oder extensiv zu begrünen.
   3. Die Grünfläche privat ist als begrünter Aussenbereich mit versickerungsfähiger Oberfläche zu gestalten.
5. Entsorgungsstelle

Für die Überbauung ist eine gemeinschaftliche Entsorgungsstelle vorzusehen. Deren Lage ist im Gestaltungsplan dargestellt. Im Baubewilligungsverfahren ist in Abstimmung mit der Gemeinde die Ausführung festzulegen. Die Sichtweiten gemäss VSS-Norm sind einzuhalten.

1. Spiel- und Aufenthaltsplatz
   1. Am bezeichneten Standort ist ein attraktiver Spiel- und Aufenthaltsplatz als Ort der Begegnung einzurichten. Er ist mit Sitzgelegenheiten und kindergerechten Spielgeräten auszustatten.
   2. Die Minimalanforderungen richten sich nach Art. 29 BauV. Er hat mindestens eine Fläche von ... m2 aufzuweisen.
2. Umweltschutz und Gefahren
3. Energie
   1. Die Bauten sind mindestens in ... (Minergie-Eco, Minergie-P, etc.) auszuführen.
   2. Für den Geltungsbereich ist gesamthaft ein Energiekonzept zu erstellen und im Baubewilligungsverfahren einzureichen.
4. Lichtemissionen im Aussenraum
   1. Für die Beleuchtungen im Aussenraum ist ein Lichtkonzept von einem Spezialisten zu erbringen. Im Lichtkonzept sind die Vorgaben bzgl. Notwendigkeit, Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung gemäss der Norm SIA 491 aufzuzeigen.
5. Lärm
   1. Für sämtliche Baubereiche gilt Lärmempfindlichkeitsstufe …..
   2. Ein Lärmgutachten über den Gestaltungsplan ist durch einen Spezialisten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. Die daraus resultierenden Massnahmen sind, soweit notwendig, als Auflagen in die Baubewilligung zu integrieren.
6. Meteorwasser / Versickerung
   1. Flachdächer sind, soweit sie nicht begeh- und nutzbar sind, extensiv zu begrünen. Die Freistellplätze, Wege und befestigten Spiel- und Aufenthaltsflächen sind mit sickerfähigen Materialien auszuführen.
   2. Die Versickerung und Ableitung von Meteorwasser erfolgt gemäss ... (GEP).
7. Naturgefahren
   1. Die Massnahmen zum Schutz vor Steinschlag sind durch den jeweiligen Grundeigentümer zu erstellen.
   2. Bei der Überbauung ist die Gefährdung durch Oberflächenabfluss zu berücksichtigen. Das Eindringen von Wasser in die geplante Überbauung ist entsprechend mit geeigneten Objektschutzmassnahmen zu verhindern. Die entsprechenden gefahrentechnischen Unterlagen sind dem Baugesuch beizulegen (vgl. auch Art. 75 Abs. 4 BauG i.V.m. Art. 55 Abs 2 BauV).
   3. *Fakultativ ergänzend:* Es gilt eine minimale höhenkote von xxx.xx m ü.M. Gebäudeöffnungen unterhalb dieser Kote sind nicht zulässig.
   4. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren sind die detaillieren Projektepläne dem Amt für Bevölkerungsschutz (ABS) zur Genehmigung vorzulegen.
8. Übrige Bestimmungen
9. Behindertengerechtigkeit

Die Bebauung ist gemäss Behindertengleichstellungsgesetz behindertengerecht zu erstellen.

1. Dienstbarkeiten
   1. Die Vereinbarungen für … (Fuss- und Fahrwegrechte, Durchleitungsrechte, Näherbaurechte, Überbaurechte, Grenzbaurechte usw.) sind mit Dienstbarkeitsverträgen zu regeln. Diese öffentlich-rechtlichen Verträge müssen dem Amt für Hochbau und Raumplanung vor Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplan vorgelegt werden und im Grundbuch eingetragen sein.
2. Landerwerb [wenn betroffen, erflogt vor Genehmigung des ÜP/GP]
   1. Für die Umsetzung einer zukünftigen Verkehrslösung (Bereich Mobilitätskorridor) ist dem Land Liechtenstein die entlang der … (nördlichen/östlichen/südlichen/westlichen) Grenze des Gestaltungplanplanperimeters und damit entlang der … (Strassenname) gelegene Teilfläche im Umfang von … m2, die im Gestaltungsplan als «Bereich Mobilitätskorridor» bezeichnet ist, zu verkaufen.
   2. Die Fläche, die für den Mobilitätskorridor abgetreten wird, wird zu anrechenbaren Grundstückfläche gezählt.
   3. Erst nach Vorliegen des entsprechenden Kaufvertrags (inkl. Grundbucheintragung) kann der Gestaltungsplan genehmigt werden.
3. Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung
   1. Der Gestaltungsplan tritt gemäss Art. 28 Abs. 2 BauG nach der Genehmigung durch das Amt für Hochbau und Raumplanung mit der Kundmachung des Genehmigungsbeschlusses durch die Gemeinde in Kraft.
   2. Für die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf es nach Art. 29 Abs. 2 BauG des gleichen Verfahrens wie für den Erlass des Gestaltungsplans.
4. Beilagen

**Richtprojekt**

* Situation
* Schnitte
* Ansichten
* Berechnung Bruttogeschossflächen
* Parkplatznachweis
* Situation Parkierung ober- und unterirdisch

**Auszug Ortsbildinventar**

**…**