

Zonenreglement

Gemeinde Erlinsbach (SO)

Ortsplanung

Synoptische Darstellung: Vergleichende Darstellung rechtskräftiges / revidiertes Reglement

Öffentliche Auflage (Stand: September 2024)

Änderungen

Bau- und Zonenreglement werden am Schluss zusammengelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass das Zonenreglement vom Gemeinderat, und das Baureglement von der Gemeindeversammlung beschlossen wird.

Folgende aufzuhebenden Gestaltungspläne werden parallel zur Ortsplanung aufgelegt:

- Gestaltungsplan Altersheim Mühlefeld (RRB 113 vom 18.01.1988)
- Gestaltungsplan Mühlematt (RRB 903 vom 22.03.1994)
- Bebauungsplan Reben (RRB 3758 vom 20.6.1975)

Bearbeitung

Daniel Baeriswyl

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU

Manuela Weber

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme FSU

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T +41 56 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Begleitung

Planungskommission Erlinsbach SO:

- Martin Fiechter, Gemeinderat, Vorsitz (ab Januar 2020)
- Hans Jürg Müller, Gemeinderat, Vorsitz (bis November 2019)
- Madeleine Neumann, Gemeindepräsidentin
- Beat Eng
- Martin Kloter
- Didier Pichonnaz
- Kurt Rothaupt
- Edith Wittmer
- André Zehnder, Bauverwalter

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
I. Unterteilung	I. Unterteilung	
§1 Zonen	§1 Zonen	
¹ Unterteilung Das Gemeindegebiet von Erlinsbach SO ist gemäss Zonenplan in folgende Zonen unterteilt:	¹ Unterteilung Das Gemeindegebiet von Erlinsbach SO ist gemäss Zonenplan in folgende Nutzungszonen unterteilt:	
² Bauzonen – Wohnzone W1 – Wohnzone W2H – Wohnzone W2 – Wohnzone W3 – Erhaltungszone Niedererlinsbach EZ – Kernzone Niedererlinsbach KN – Kernzone Dicht KD – Überlagerte Zone für Qualitätssicherung – Ortsbildschutzzzone Niedererlinsbach – Kernzone Obererlinsbach Ke – Ortsbildzone Obererlinsbach Ob – Gewerbezone mit zugelassener Wohnnutzung GW3 – Gewerbezone G – Industriezone I – Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA – Sondernutzungszone für Gartenbau SnG – Grünzone Gr – Uferschutzzzone US	² Bauzonen – Wohnzone W2/W2+ – Wohnzone W3 – Erhaltungszone EZ – Kernzone K – Kernzone Dicht KD – Gewerbezone mit Wohnnutzung GW3 – Gewerbezone G – Industriezone I – Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA – Grünzone Gr Weitere Zonen – Sondernutzungszone Gnadenhof SnG – Sondernutzungszone Pferdesport SnP – Sondernutzungszone Energie & Freizeit SnEF – Abbauzone Steinbruch Gugen – Landwirtschaftszone L Schutzzonen – Uferschutzzzone US – Naturschutzzzone NS – Landschaftsschutzzzone LS, überlagernd – Wildtierkorridor (WTK), überlagernd	
³ Reservezone – Reservezone Wohnen RW	(aufgehoben)	
⁴ Weitere Zonen und Gebiete – Landwirtschaftszone L – Landschaftsschutzzzone LS – Naturschutzzzone NS – Grundwasserschutzzzone	(verschoben)	
⁵ Natur- und Kulturobjekte – Geschützte, Schützenswerte und Erhaltenswerte Kulturobjekte – Geschützte archäologische Fundstellen – Hecken – Erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen	(aufgehoben)	
⁶ Zonenvorschriften Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 Planungs- und Baugesetz (PBG) und den nachfolgenden Bestimmungen.	(aufgehoben)	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
II. Bauzonen	II. Bauzonen	
§2 Wohnzone W1	(aufgehoben)	Umzonung in W2
¹ Zweck Eingeschossige Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbenutzung		
² Nutzung Zulässig sind freistehende Ein- und Doppel Einfamilienhäuser, sowie nicht störende, quartierspezifische Dienstleistungsbetriebe, welche an die Wohnnutzung angepasst sind. Der Ein- oder Ausbau einer zusätzlichen Kleinwohnung pro Gebäude ist gestattet.		
³ Baumasse		
Ausnützungsziffer	0.30	
Grünflächenziffer	min. 40 %	
Geschosszahl	1 G	
Gebäudehöhe	max. 4.5 m	
Firsthöhe ¹⁾	max. 4.2 m	
Dachneigung	frei	
Gebäuelänge	max. 25.0 m	
¹⁾ Die Firsthöhe wird ab OK Decke des obersten Vollgeschosses gemessen.		
⁴ Gestaltung Der nicht begehbare Teil von Flachdächern ist extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Klein- und Nebenbauten unter 20 m ² (z. Bsp. Garagen, Pergolen, Kleintierställe etc.) sowie Flachdächer mit Regenwassernutzung.		
⁵ Umgebung Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten. Vorplätze und Abstellplätze sind möglichst in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.		
⁶ Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II		
§3 Wohnzone W2H	(aufgehoben)	Umzonung in W2
¹ Zweck Zweigeschossige Wohnzone Hang mit eingeschränkter Gewerbenutzung		
² Nutzung Zulässig sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, sowie nicht störende, quartierspezifische Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Coiffeur, Arzt), welche an die Wohnnutzung angepasst sind.		

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
³ Baumasse Ausnützungsziffer 0.35 Bonusstufe 1 (min. Fläche 5'000 m ²) 0.05 Bonusstufe 2 (min. Fläche 10'000 m ²) 0.10 Grünflächenziffer min. 40 % Geschosszahl 1-2 G Gebäudehöhe ¹⁾ max. 7.5 m Firsthöhe ²⁾ max. 4.2 m Dachneigung < 45 ° a.T. Gebäuelänge max. 30.0 m Gebäuelänge Reihenhäuser max. 40.0 m ¹⁾ bei Attikageschossen talseitig siehe Abs. 4 ²⁾ Die Firsthöhe wird ab OK Decke des obersten Vollgeschosses gemessen.		
⁴ Gestaltung (KBV § 17 bis) Bei Attikageschossen an Hanglagen muss entweder die Fassade bei einer Gebäudehöhe von 7.5 m auf der Talseite mindestens 2 m zurückgesetzt werden, oder es gilt eine Gebäudehöhe von 6.0 m. Der nicht begehbare Teil von Flachdächern ist extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Klein- und Nebenbauten unter 20 m ² (z. Bsp. Garagen, Pergolen, Kleintierställe etc.) sowie Flachdächer mit Regenwassernutzung.		
⁵ Umgebung Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten. Vorplätze und Abstellplätze sind möglichst in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.		
⁶ Sonnenenergie Abweichungen von den Bauvorschriften (Dachneigung, Dachform) sind für energiegewinnende Bauweisen und Einrichtungen möglich, falls sie sich in das Ortsbild einordnen.		
⁷ Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II, in Teilgebieten bei Aufstufung ES III		
§4 Wohnzone W2	§2 Wohnzone W2/W2+	
¹ Zweck Zweigeschossige Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbenutzung	¹ Zweck Zweigeschossige Wohnzone	
² Nutzung Zulässig sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, sowie nicht störende quartierspezifische Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Coiffeur, Arzt), welche an die Wohnnutzung angepasst sind.	² Nutzung Zulässig sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	Definition MFH: ab 3 Wohneinheiten mit gemeinsamem Hauseingang.

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
³ Baumasse Ausnutzungsziffer 0.40 Bonusstufe 1 (min. Fläche 5'000 m ²) 0.05 Bonusstufe 2 (min. Fläche 10'000 m ²) 0.10 Grünflächenziffer min. 40 % Geschosszahl 1-2 G Gebäudehöhe ¹⁾ max. 7.5 m Firsthöhe ²⁾ max. 4.2 m Dachneigung < 45 ° a.T. Gebäuelänge max. 30.0 m Gebäuelänge Reihenhäuser max. 40.0 m	³ Baumasse Geschossflächenziffer oberirdisch 0.55 Geschossflächenziffer unterirdisch 0.60 Grünflächenziffer min. 40 % Geschosszahl 1-2 G Fassadenhöhe ¹⁾ max. 7.5 m Gesamthöhe max. 11.0 m Gebäuelänge max. 30.0 m Gebäuelänge Reihenhäuser max. 40.0 m ¹⁾ Bei Attikageschossen talseitig siehe Abs. 5	Bonusstufe wird ersetzt durch W2+, bzw. ggf. mittels Gestaltungsplan
¹⁾ bei Attikageschossen talseitig siehe Abs. 4 ²⁾ Die Firsthöhe wird ab OK Decke des obersten Vollgeschosses gemessen.	⁴ In den im Bauzonenplan als «Überlagerung W2+» bezeichneten Gebiete gelten zum Zweck einer verdichteten Bauweise folgende abweichenden Bestimmungen: – Geschossflächenziffer oberirdisch 0.60 – Geschosszahl 3 (kein Attikageschoss zulässig) – Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe max. 10.50 m – Bei einer guten Aussenraumgestaltung und Parkierungslösung kann von der Grünflächenziffer abgewichen werden. Folgende Bedingungen müssen eingehalten werden: – Schaffung von angemessen mehr Wohneinheiten im Vergleich zur Regelbauweise – Gute Gestaltung der Bauten und der Umgebung – Haushälterische Bodennutzung, effiziente Erschliessung und platzsparende Parkierungslösung (wenn möglich unterirdisch) – Der Nachweis dieser Bedingungen erfolgt mittels eines unabhängigen Gutachtens auf Kosten der Eigentümerschaft. – Die aufgeführten Boni können nicht mit einem Gestaltungsplanbonus kumuliert werden.	Möglichkeit der Nachverdichtung unter Bedingung in W2-Zonen
⁴ Gestaltung (KBV § 17 bis) Bei Attikageschossen an Hanglagen muss entweder die Fassade bei einer Gebäudehöhe von 7.5 m auf der Talseite mindestens 2 m zurückgesetzt werden, oder es gilt eine Gebäudehöhe von 6.0 m. Der nicht begehbbare Teil von Flachdächern ist extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Klein- und Nebenbauten unter 20 m ² (z. Bsp. Garagen, Pergolen, Kleintierställe etc.) sowie Flachdächer mit Regenwassernutzung.	⁵ Gestaltung Der nicht begehbbare Teil von Flachdächern ist intensiv oder extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Klein- und Nebenbauten unter 20 m ² (z. Bsp. Garagen, Pergolen, Kleintierställe etc.). Tonnen- und Mansardendächer sind nicht zugelassen.	Hanglage laut § 63bis KBV ab 8%.

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen																																
⁵ Umgebung Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten. Vorplätze und Abstellplätze sind möglichst in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.	⁶ Umgebung Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten. Der Anteil an mineralischen Flächen muss untergeordnet sein.	Abstellplätze im Baureglement behandelt.																																
⁶ Sonnenenergie Abweichungen von den Bauvorschriften (Dachneigung, Dachform) sind für energiegewinnende Bauweisen und Einrichtungen möglich, falls sie sich in das Ortsbild einordnen.		Solaranlagen werden im Baureglement behandelt																																
⁷ Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II, in Teilgebieten bei Aufstufung ES III	⁷ Empfindlichkeitsstufe ES II (Aufstufung ES III gemäss Bauzonenplan)																																	
§5 Wohnzone W3	§3 Wohnzone W3																																	
¹ Zweck Dreigeschossige Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbenutzung	¹ Zweck Dreigeschossige Wohnzone																																	
² Nutzung Zulässig sind freistehende Wohnhäuser, sowie nicht störende, quartierspezifische Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Coiffeur, Arzt), welche an die Wohnnutzung angepasst sind.	² Nutzung Zulässig sind Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohneinheiten), sowie nicht störende, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.																																	
³ Baumasse <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td style="text-align: right;">0.55</td> </tr> <tr> <td>Bonusstufe 1 (min. Fläche 5'000 m²)</td> <td style="text-align: right;">0.05</td> </tr> <tr> <td>Bonusstufe 2 (min. Fläche 10'000 m²)</td> <td style="text-align: right;">0.10</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer min.</td> <td style="text-align: right;">40 %</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl ¹⁾</td> <td style="text-align: right;">2-3 G</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max.</td> <td style="text-align: right;">10.0 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max. ²⁾</td> <td style="text-align: right;">5.2 m</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung</td> <td style="text-align: right;"><35° a.T.</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max.</td> <td style="text-align: right;">40.0 m</td> </tr> </table>	Ausnutzungsziffer	0.55	Bonusstufe 1 (min. Fläche 5'000 m ²)	0.05	Bonusstufe 2 (min. Fläche 10'000 m ²)	0.10	Grünflächenziffer min.	40 %	Geschosszahl ¹⁾	2-3 G	Gebäudehöhe max.	10.0 m	Firsthöhe max. ²⁾	5.2 m	Dachneigung	<35° a.T.	Gebäuelänge max.	40.0 m	³ Baumasse <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Geschossflächenziffer oberirdisch</td> <td style="text-align: right;">0.80</td> </tr> <tr> <td>Geschossflächenziffer unterirdisch</td> <td style="text-align: right;">0.80</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td style="text-align: right;">min. 40 %</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl ¹⁾</td> <td style="text-align: right;">2-3 G</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe</td> <td style="text-align: right;">max. 10.5 m</td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe</td> <td style="text-align: right;">max. 15.0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max.</td> <td style="text-align: right;">40.0 m</td> </tr> </table>	Geschossflächenziffer oberirdisch	0.80	Geschossflächenziffer unterirdisch	0.80	Grünflächenziffer	min. 40 %	Geschosszahl ¹⁾	2-3 G	Fassadenhöhe	max. 10.5 m	Gesamthöhe	max. 15.0 m	Gebäuelänge max.	40.0 m	¹⁾ Die Mindestgeschosszahl gilt nicht für Nebengebäude.
Ausnutzungsziffer	0.55																																	
Bonusstufe 1 (min. Fläche 5'000 m ²)	0.05																																	
Bonusstufe 2 (min. Fläche 10'000 m ²)	0.10																																	
Grünflächenziffer min.	40 %																																	
Geschosszahl ¹⁾	2-3 G																																	
Gebäudehöhe max.	10.0 m																																	
Firsthöhe max. ²⁾	5.2 m																																	
Dachneigung	<35° a.T.																																	
Gebäuelänge max.	40.0 m																																	
Geschossflächenziffer oberirdisch	0.80																																	
Geschossflächenziffer unterirdisch	0.80																																	
Grünflächenziffer	min. 40 %																																	
Geschosszahl ¹⁾	2-3 G																																	
Fassadenhöhe	max. 10.5 m																																	
Gesamthöhe	max. 15.0 m																																	
Gebäuelänge max.	40.0 m																																	
¹⁾ Die Mindestgeschosszahl gilt nicht für Nebengebäude. ²⁾ Die Firsthöhe wird ab OK Decke des obersten Vollgeschosses gemessen.																																		
⁴ Dachform Der nicht begehbare Teil von Flachdächern ist extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Klein- und Nebenbauten unter 20 m ² (z. Bsp. Garagen, Pergolen, Kleintierställe etc.) sowie Flachdächer mit Regenwassernutzung.	⁴ Dachform Der nicht begehbare Teil von Flachdächern ist extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Klein- und Nebenbauten unter 20 m² (z. Bsp. Garagen, Pergolen, Kleintierställe etc.) Tonnen- und Mansardendächer sind nicht zugelassen.																																	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
<p>⁵ Umgebung Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten.</p> <p>Vorplätze und Abstellplätze sind möglichst in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 5 Wohneinheiten sind an geeigneter Stelle Containerabstellplätze bereitzustellen.</p>	<p>⁵ Umgebung Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten. Der Anteil an mineralischen Flächen muss untergeordnet sein.</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohneinheiten sind an geeigneter Stelle Containerabstellplätze bereitzustellen.</p>	<p>Abstellplätze im Baureglement behandelt.</p>
<p>⁶ Sonnenenergie Abweichungen von den Bauvorschriften (Dachneigung, Dachform) sind für energiegewinnende Bauweisen und Einrichtungen möglich, falls sie sich in das Ortsbild einordnen.</p>	<p>⁶ Bestehende Einfamilienhäuser Bestehende Einfamilien- oder Doppel Einfamilienhäuser dürfen wie folgt ausgebaut werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wenn mind. 1 neue Wohneinheit geschaffen wird, dürfen sie gemäss den Zonenvorschriften ausgebaut werden. – Ohne Schaffung neuer Wohneinheiten dürfen sie innerhalb des Volumens voll ausgebaut, und ausserhalb des vorbestehenden Volumens um max. 30% der vorbestehenden oberirdischen Geschossfläche erweitert werden. 	<p>Solaranlagen werden im Baureglement behandelt</p> <p>Zwecks Verdichtung soll diese Zone langfristig nur Mehrfamilienhäuser besitzen. Der Ausbau wird daher beschränkt.</p>
<p>⁷ Hinweis (KBV § 41) Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 5 Wohnungen sind Kinderspielplätze gemäss § 41 KBV zu erstellen.</p>	<p>⁷ Spielplätze § 41 KBV sowie § 11 Baureglement sind anwendbar</p>	
<p>⁸ Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II, in Teilgebieten bei Aufstufung ES III</p>	<p>⁸ Empfindlichkeitsstufe ES II (Aufstufung ES III gemäss Bauzonenplan)</p>	
<p>§6 Erhaltungszone Niedererlinsbach EZ</p>	<p>§4 Erhaltungszone EZ</p>	
<p>¹ Zweck Erhaltung und Ergänzung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes</p>	<p>¹ Zweck Erhaltung des historischen Dorfkerns bzw. des charakteristischen Orts- und Strassenbildes</p>	
<p>² Nutzung Zulässig sind öffentliche Bauten, Wohnbauten sowie dem Charakter der Zone entsprechende nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.</p>	<p>² Nutzung Zulässig sind öffentliche Bauten, Wohnbauten sowie dem Charakter der Zone entsprechende nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.</p>	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
<p>³ Baumasse, Gestaltung Es gelten die Bestimmungen zur Ortsbildschutzzone Niedererlinsbach.</p>	<p>³ Baumasse Geschossflächenziffer Grünflächenziffer Grünflächenersatz pro Baum ¹⁾ Geschosszahl ²⁾ Gebäudehöhe Dachneigung</p>	<p>keine (es gelten die Bestimmungen von §7 Ortsbildschutzzonenperimeter) min. 20 % 50 m² 1 oder 2G max. 7.5 m 35° - 45° a.T.</p> <p>¹⁾ Einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Baum. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss im Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 5 cm betragen. Er muss mit seinem Wurzelwerk in Humus von mindestens 1.60 m x 1.60 m Fläche und mindestens 80 cm Tiefe versetzt werden. Im Falle seines Absterbens ist er zu ersetzen.</p> <p>²⁾ Die Geschosszahl ist fallweise unter Berücksichtigung der Situation und der umliegenden Bebauungsstruktur festzulegen.</p>
<p>⁴ Bauliche Erweiterungen Zusätzliche Bauten sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig. Erweiterungen kann die Baubehörde ohne Gestaltungsplan bewilligen.</p>	<p>⁴ Gestaltung Grundsätzlich sollen die Bauten in ihrer bestehenden Substanz erhalten bleiben. Ersatzneubauten sind zulässig, wenn die Erhaltung bzw. die Weiterentwicklung mit der bestehenden Substanz nachweislich nur unter unverhältnismässig hohem Aufwand möglich wäre.</p> <p>Gestaltung und Stellung der Bauten sind bezüglich Kubatur, Erscheinung und Umgebung auf die umliegende traditionelle Baustruktur abzustimmen. Von der Geschosszahl kann zum Erhalt der Bausubstanz abgewichen werden.</p> <p>Ersatzbauten sind grundsätzlich am Ort der bestehenden Bauten mit den gleichen Aussenmassen zu erstellen. Vom bestehenden Volumen und der Lage kann abgewichen werden, wenn eine der folgenden Bedingungen erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der wohngyienischen Situation - Vorteilhaftere Lösung für das Ortsbild <p>Die Bestimmungen zum überlagerten Ortsbildschutzzonenperimeter bleiben vorbehalten.</p>	
<p>⁵ Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II, in Teilgebieten bei Aufstufung ES III</p>	<p>⁴ Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II (Aufstufung ES III gemäss Bauzonenplan)</p>	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
§7 Kernzone Niedererlinsbach KN	§5 Kernzone K	
¹ Zweck Die Kernzone Niedererlinsbach umfasst den Dorfbereich, welcher als Zentrum ausgebaut oder neu gebildet werden soll. Erhaltung, Nutzung und Verbesserung des historisch wertvollen Dorfkerns mit ortstypischen, prägenden Bauten	¹ Zweck Erhaltung und Weiterentwicklung der historischen Dorfkerns bzw. der charakteristischen Orts- und Strassenbilder.	
² Nutzung Zulässig sind öffentliche Bauten, Gaststätten, Läden, Wohnungen, Büros sowie dem Charakter der Zone entsprechende mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. In den Erdgeschossen sind vorwiegend Geschäftsräume erwünscht.	² Nutzung Zulässig sind öffentliche Bauten, Gaststätten, Läden, Wohnungen, Büros sowie dem Charakter der Zone entsprechende mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. In den im Bauzonenplan als „Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen“ bezeichneten Gebieten sind bei grösseren Um- oder Ausbauten (sofern wirtschaftlich zumutbar) und bei Neubauten entlang der Hauptstrasse die Erdgeschosse so zu gestalten, dass sie sich für eine gewerbliche Nutzung eignen (ebenerdiger Zugang, genügend Raumhöhe, flexibler Grundriss).	
³ Baumasse, Gestaltung Es gelten die Bestimmungen zur Ortsbildschutzzone Niedererlinsbach.	³ Baumasse, Gestaltung Geschossflächenziffer keine (es gelten die Bestimmungen von Abs. 4 bzw. von §7 Ortsbildschutzzone) Grünflächenziffer ¹⁾ min. 20 % Grünflächenersatz pro Baum ²⁾ 50 m ² Geschosszahl ³⁾ 2 G (3 G) Fassadenhöhe max. 7.50 m Dachneigung 35° - 45° a.T.	
	¹⁾ Bei bestehenden Situationen, wo die Grünflächenziffer bereits nutzungsbedingt unterschritten ist (z.B. notwendige Verkehrsflächen oder Hartbelagsflächen), kann eine Ausnahmegewilligung gem. §138 PBG erteilt werden, wenn durch das Vorhaben eine bessere Umgebungsgestaltung (quantitativ oder qualitativ) erreicht wird.	
	²⁾ Einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Baum. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss im Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 5 cm betragen. Er muss mit seinem Wurzelwerk in Humus von mindestens 1.60 m x 1.60 m Fläche und mindestens 80 cm Tiefe versetzt werden. Im Falle seines Absterbens ist er zu ersetzen.	
	³⁾ Die Mindestgeschosszahl gilt nicht für Neben- und bestehende Gebäude. Drei Geschosse sind nur möglich, wenn diese im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens als für das Ortsbild verträglich erachtet wurden.	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
	<p>⁴ Gestaltung Der Erhalt der Bauten in ihrer bestehenden Substanz hat Vorrang. Gestaltung und Stellung der Bauten sind bezüglich Kubatur, Erscheinung und Umgebung auf die umliegende traditionelle Baustruktur abzustimmen.</p> <p>Ersatzbauten sind grundsätzlich am Ort der bestehenden Bauten mit den gleichen Aussenmassen zu erstellen. Vom bestehenden Volumen und der Lage kann abgewichen werden, wenn beide der folgenden Bedingungen erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verbesserung der wohnhygienischen Situation – Vorteilhaftere Lösung für das Ortsbild <p>Die Bestimmungen zum überlagerten Ortsbildschutzperimeter bleiben vorbehalten.</p>	
<p>⁴ Bauliche Erweiterungen Zusätzliche Bauten und grössere bauliche Erweiterungen sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig. Kleinere bauliche Erweiterungen und Umbauten kann die Baubehörde ohne Gestaltungsplan bewilligen.</p>		Wird unter «Ortsbildschutzperimeter» geregelt.
<p>⁵ Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II</p>	<p>⁵ Empfindlichkeitsstufe ES III</p>	«Mässig störende» Betriebe bereits heute zugelassen.
<p>§7a Kernzone Dicht KD</p>	<p>§6 Kernzone Dicht KD</p>	
<p>¹ Zweck Die Kernzone Dicht KD umfasst das Gebiet zwischen historischen Ortskern und Neubauquartieren. Neubauten erfüllen erhöhte gestalterische Ansprüche. Sie prägen den Übergang zwischen Ortskern und Neubauquartieren durch eine bewusste Gestaltung und mit einer dichten Nutzung.</p>	<p>¹ Zweck Die Kernzone Dicht KD umfasst das Gebiet zwischen historischen Ortskern und Neubauquartieren. Neubauten erfüllen erhöhte gestalterische Ansprüche. Sie prägen den Übergang zwischen Ortskern und Neubauquartieren durch eine bewusste Gestaltung und mit einer dichten Nutzung.</p>	
<p>² Nutzung Zulässig sind öffentliche Bauten, Wohnbauten sowie dem Charakter der Zone entsprechende nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.</p>	<p>² Nutzung Zulässig sind öffentliche Bauten, Wohnbauten sowie dem Charakter der Zone entsprechende nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.</p>	
<p>³ Gestaltung Sämtliche baulichen Massnahmen sowie die Umgebungsgestaltung haben sich dem Zonenzweck unterzuordnen. Zulässig sind Flachdächer oder beidseitig gleich geneigte Satteldächer. Die Freiraum- und Umgebungsgestaltung berücksichtigt die angrenzenden Aussenräume.</p>	<p>³ Gestaltung Sämtliche baulichen Massnahmen sowie die Umgebungsgestaltung haben sich dem Zonenzweck unterzuordnen. Zulässig sind Flachdächer oder beidseitig gleich geneigte Satteldächer. Die Freiraum- und Umgebungsgestaltung berücksichtigt die angrenzenden Aussenräume.</p>	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
<p>⁴ Neubauten und bauliche Erweiterungen Neubauten und grössere bauliche Erweiterungen sind nur im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens oder Gestaltungsplanes zulässig. Der Gemeinderat entscheidet über das anzuwendende Verfahren. Der Gemeinderat kann bauliche Änderungen von der Pflicht eines qualitätssichernden Verfahrens oder Gestaltungsplanes befreien, wenn diese von untergeordneter Bedeutung sind.</p>	<p>⁴ Neubauten und bauliche Erweiterungen Neubauten und grössere bauliche Erweiterungen sind nur im Rahmen eines vorgelagerten qualitätssichernden Verfahrens oder Gestaltungsplanes zulässig. Der Gemeinderat entscheidet über das anzuwendende Verfahren. Der Gemeinderat kann bauliche Änderungen von der Pflicht eines qualitätssichernden Verfahrens oder Gestaltungsplanes befreien, wenn diese von untergeordneter Bedeutung sind.</p>	Wird beibehalten, weil KD nicht mit Schutzperimeter überlagert ist
<p>⁵ Qualitätssichernde Verfahren Ein qualitätssicherndes Verfahren liegt vor, wenn a) wenigstens drei unabhängig voneinander erarbeitete Projektentwürfe vorliegen und b) mindestens die wesentlichen Elemente der Siedlungs-, Freiraum- und Umgebungsgestaltung unter Beachtung der angrenzenden Ortsteile aufgezeigt sind und c) ein unabhängiges Fachgremium, eine Vertretung des Gemeinderats, der Baubehörde sowie das Amt für Raumplanung (Ortsbildschutz) an der Vorbereitung und Beurteilung der Projektentwürfe beteiligt ist.</p>	<p>⁵ Qualitätssichernde Verfahren Ein qualitätssicherndes Verfahren liegt vor, wenn a) wenigstens drei unabhängig voneinander erarbeitete Projektentwürfe vorliegen und b) mindestens die wesentlichen Elemente der Siedlungs-, Freiraum- und Umgebungsgestaltung unter Beachtung der angrenzenden Ortsteile aufgezeigt sind und c) ein unabhängiges Gremium, eine Vertretung des Gemeinderats, der Baubehörde und/oder eine externe Fachperson, sowie das Amt für Raumplanung (Fachstelle Heimatschutz) an der Beurteilung der Projektentwürfe beteiligt ist. Das Fachpreisgericht hat das Sachpreisgericht in der Anzahl zu übertreffen.</p>	Wird beibehalten, weil KD nicht mit Schutzperimeter überlagert ist
<p>⁶ Baumasse Gebäudehöhe 10.5 m</p>	<p>⁵ Baumasse Fassadenhöhe 10.5 m Gesamthöhe: 15.0 m</p>	
<p>⁷ Ausnahmen Es kann ein zusätzliches Geschoss ohne Attika erstellt werden, wenn dadurch eine überzeugende Lösung realisiert werden kann, die sich aus dem qualitätssichernden Verfahren ergibt.</p>	<p>⁶ Ausnahmen Es kann ein zusätzliches Geschoss ohne Attika erstellt werden, wenn dadurch eine überzeugende Lösung realisiert werden kann, die sich aus dem qualitätssichernden Verfahren ergibt. Der § 6 Abs. 5 ZR kann in diesem Fall überschritten werden.</p>	
<p>⁸ Lärmempfindlichkeitsstufe ES II</p>	<p>⁷ Empfindlichkeitsstufe ES II</p>	
<p>⁹ Erschliessung und Parkierung Das Gebiet der Kernzone Dicht KD wird ab der Kantonsstrasse erschlossen. Parkplätze sind, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, unterirdisch anzuordnen.</p>	<p>⁸ Erschliessung und Parkierung Das Gebiet der Kernzone Dicht KD wird ab der Kantonsstrasse erschlossen. Parkplätze sind, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, unterirdisch anzuordnen.</p>	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen														
<p>§7b Überlagernde Zone für Qualitätssicherung</p> <p>¹ Zweck Ergänzung der Grundnutzung mit Sicherstellung einer hohen ortsbaulichen Qualität, abgestimmt auf die umliegenden Quartiere und die ortsplanerischen Ziele der Gemeinde, gestützt auf einen Gestaltungsplan oder ein qualitätssicherndes Verfahren.</p> <p>² Neubauten und bauliche Erweiterungen Der Gemeinderat kann für zusätzliche Bauten und grössere bauliche Erweiterungen die Pflicht für die Erstellung eines Gestaltungsplanes gemäss Grundnutzung mittels Beschluss aufheben, sofern ein direkter Zusammenhang mit dem auf den angrenzenden Parzellen durchzuführenden qualitätssichernden Verfahrens und dessen Ergebnissen besteht und ebenfalls ein qualitätssicherndes Verfahren (gemäss § 7a Abs. 5 des vorliegenden Reglements) durchgeführt wird.</p>	<p>(aufgehoben)</p>	<p>Unter «Ortsbildschutzperimeter» geregelt.</p>														
<p>§8 Ortsbildschutzzone Niedererlinsbach</p> <p>¹ Zweck Die Ortsbildschutzzone Niedererlinsbach dient dem Schutz traditioneller, architektonisch wertvoller Bauten und der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten Sie überlagert teilweise die Kernzone, Erhaltungszone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Niedererlinsbach.</p> <p>² Baumasse</p> <table border="0"> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td>keine</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td>min. 20 %</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenersatz pro Baum ¹⁾</td> <td>30 m²</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl ²⁾</td> <td>2 G</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. 7.5 m</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung</td> <td>35° - 45° a.T.</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>-</td> </tr> </table> <p>¹⁾ standortgerechter, hochstämmiger Baum ²⁾ Die Mindestgeschosszahl gilt nicht für Nebengebäude.</p>	Ausnutzungsziffer	keine	Grünflächenziffer	min. 20 %	Grünflächenersatz pro Baum ¹⁾	30 m ²	Geschosszahl ²⁾	2 G	Gebäudehöhe	max. 7.5 m	Dachneigung	35° - 45° a.T.	Gebäudelänge	-	<p>§7 Ortsbildschutzperimeter</p> <p>¹ Zweck Der Ortsbildschutzperimeter dient dem Schutz traditioneller, architektonisch wertvoller Bauten und der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten. Er überlagert die jeweiligen Grundnutzungszonen.</p>	<p>Wird unter Erhaltungszone und Kernzone geregelt</p>
Ausnutzungsziffer	keine															
Grünflächenziffer	min. 20 %															
Grünflächenersatz pro Baum ¹⁾	30 m ²															
Geschosszahl ²⁾	2 G															
Gebäudehöhe	max. 7.5 m															
Dachneigung	35° - 45° a.T.															
Gebäudelänge	-															

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
<p>³ Gestaltung Sämtliche baulichen Massnahmen sowie die Umgebungsgestaltung haben sich dem Zonenzweck unterzuordnen und sich namentlich hinsichtlich Proportion, Bauart, Stellung, Dachform, Materialien und farblicher Gestaltung in die bestehenden Strukturen gut einzuordnen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dachformen: beidseitig gleich geneigte Satteldächer abgestimmt auf umgebende Gebäude und Ortsstruktur mit traditionellen, ortsüblichen Dachvorsprüngen – Dachmaterialien der Hauptgebäude: naturrote, flache Tonziegel – Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster sind im Rahmen von § 64 KBV zulässig und dürfen 1/7 der Dachfläche nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie im Strassenraum nicht einsehbar sind. 	<p>² Gestaltung Sämtliche baulichen Massnahmen sowie die Umgebungsgestaltung haben sich dem Zonenzweck unterzuordnen und sich namentlich hinsichtlich Proportion, Bauart, Stellung, Dachform, Materialien, farblicher Gestaltung und äusserer Erscheinung gut in die bestehenden Strukturen einzuordnen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dachformen: beidseitig gleich geneigte Satteldächer abgestimmt auf umgebende Gebäude und Ortsstruktur mit traditionellen, ortsüblichen Dachvorsprüngen. Für Nebengebäude sind auch sorgfältig geplante Flachdächer möglich. – Dachmaterialien der Hauptgebäude: naturrote, flache Tonziegel – Bei Dachaufbauten, -einschnitten und Dachflächenfenstern ist § 64 KBV anwendbar. Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie im Strassenraum nicht einsehbar sind. – Parkierung: Es ist eine bodensparende Parkierungslösung anzustreben. <p>Von den Gestaltungsvorschriften kann abgewichen werden, wenn dadurch eine im Interesse des Ortsbildes überzeugende Lösung realisiert werden kann.</p>	<p>Von Abs. 7 hierher verschoben.</p>

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
<p>⁴ Besondere Bestimmungen Für die Beurteilung von Baugesuchen ist die Stellungnahme der Fachstelle Ortsbildschutz im Amt für Raumplanung einzuholen.</p>	<p>³ Verfahren / Qualitätssicherung</p> <p>a) Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität sind abhängig von der Projektgrösse folgende Verfahren anwendbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Aus- und Umbau von bestehenden Bauten sowie Ersatzneubauten innerhalb des vorbestehenden Volumens: Zulässig auf Grundlage eines Fachgutachtens. Dieses wird von der Gemeinde auf Kosten der Bauherrschaft bei einem externen Büro eingeholt. – Darüber hinaus gehende Neubauten / Ersatzneubauten (Hauptbauten): Sind zulässig auf Grundlage eines Gestaltungsplans oder eines qualitätssichernden Verfahrens. Der Gemeinderat entscheidet über die Wahl des Verfahrens. <p>b) Ein qualitätssicherndes Verfahren liegt vor, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wenigstens drei unabhängig voneinander erarbeitete Projektentwürfe vorliegen, – und mindestens die wesentlichen Elemente der Siedlungs-, Freiraum- und Umgebungsgestaltung unter Beachtung der angrenzenden Ortsteile aufgezeigt sind, – und ein unabhängiges Gremium, eine Vertretung des Gemeinderats, der Baubehörde und/oder eine externe Fachperson, sowie das Amt für Raumplanung (Fachstelle Heimatschutz) an der Beurteilung der Projektentwürfe beteiligt ist. Das Fachpreisgericht hat das Sachpreisgericht in der Anzahl zu übertreffen. <p>c) Für die Beurteilung von Baugesuchen und Gestaltungsplänen ist auf Kosten der Bauherrschaft eine qualifizierte Fachperson resp. ein Fachbeirat beizuziehen. Je nach Projekt können dies Personen aus den Fachbereichen Architektur, Landschaftsarchitektur oder weiteren Fachbereichen sein. Die Einforderung einer Zweitmeinung durch die Fachstelle Heimatschutz ist möglich, bedingt aber die vorgängige Expertise durch eine qualifizierte Drittperson.</p>	
<p>⁵ Umgebung Vorplätze und Abstellplätze sind in traditioneller Art zu erhalten und zu gestalten sowie möglichst in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.</p>	<p>⁴ Umgebung Vorplätze und Abstellplätze sind in traditioneller Art zu erhalten und zu gestalten.</p>	<p>Weiteres wird im Baureglement behandelt.</p>
<p>⁶ Antennen und Sonnenkollektoren Antennen jeglicher Art sind gestattet, wenn sie visuell nicht störend wirken. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind soweit zulässig, als das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Sie sollen in die Fassadengestaltung, in die Dachhaut oder in die Umgebung integriert werden und dürfen die Dachlandschaft sowie das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.</p>	<p>⁵ Antennen und Sonnenkollektoren</p> <p>a) Antennen jeglicher Art sind gestattet, wenn sie visuell nicht störend wirken.</p> <p>b) Sonnenkollektoren und Solarzellen sind soweit zulässig, als das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Sie sollen in die Fassadengestaltung, in die Dachhaut oder in die Umgebung integriert werden und dürfen die Dachlandschaft sowie das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.</p>	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen																
⁷ Ausnahmen Von den Gestaltungsvorschriften kann abgewichen werden, wenn dadurch eine im Interesse des Ortsbildes überzeugende Lösung realisiert werden kann.	(Verschoben nach oben)																	
§9 Kernzone Obererlinsbach Ke	(aufgehoben)	Umzonung in Kernzone																
¹ Zweck Die Kernzone Obererlinsbach umfasst den Dorfbereich, welcher als Zentrum ausgebaut oder neu gebildet werden soll.																		
² Nutzung Zulässig sind Geschäfts- und Wohnbauten sowie dem Charakter der Zone entsprechende mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Nicht zugelassen sind verkehrsintensive Betriebe, sowie Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion.																		
³ Baumasse, Gestaltung <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">Ausnützungsziffer max.</td> <td style="width: 20%;">0.45</td> </tr> <tr> <td>davon für Wohnen max.</td> <td>0.35</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td>min. 20 %</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenersatz pro Baum ¹⁾</td> <td>30 m²</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl ²⁾</td> <td>2 G</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. 7.5 m</td> </tr> <tr> <td>Firshöhe ³⁾</td> <td>max. 5.2 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>-</td> </tr> </table>	Ausnützungsziffer max.	0.45	davon für Wohnen max.	0.35	Grünflächenziffer	min. 20 %	Grünflächenersatz pro Baum ¹⁾	30 m ²	Geschosszahl ²⁾	2 G	Gebäudehöhe	max. 7.5 m	Firshöhe ³⁾	max. 5.2 m	Gebäudelänge	-		
Ausnützungsziffer max.	0.45																	
davon für Wohnen max.	0.35																	
Grünflächenziffer	min. 20 %																	
Grünflächenersatz pro Baum ¹⁾	30 m ²																	
Geschosszahl ²⁾	2 G																	
Gebäudehöhe	max. 7.5 m																	
Firshöhe ³⁾	max. 5.2 m																	
Gebäudelänge	-																	
¹⁾ standortgerechter, hochstämmiger Baum ²⁾ Die Mindestgeschosszahl gilt nicht für Nebengebäude. ³⁾ Die Firshöhe wird ab OK Decke des obersten Vollgeschosses gemessen.																		
⁴ Gestaltung Gestaltung und Stellung der Bauten sind bezüglich Kubatur, Erscheinung und Umgebung auf die umliegende Baustruktur abzustimmen. Wohnungen sind so zu planen, dass deren Qualität vom Gewerbe nicht geschmälert wird.																		
⁵ Bauliche Erweiterungen Zusätzliche Bauten und grössere bauliche Erweiterungen sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig. Kleinere bauliche Erweiterungen und Umbauten kann die Baubehörde ohne Gestaltungsplan bewilligen.																		
⁶ Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II, in Teilgebieten bei Aufstufung ES III																		
§10 Ortsbildzone Obererlinsbach Ob	(aufgehoben)	Umzonung in Kernzone																
¹ Zweck Die Ortsbildzone Obererlinsbach bezweckt die Erhaltung des Ortsbildes und eine gute Einbindung von baulichen Massnahmen ins Ortsbild.																		

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
² Nutzung Zulässig sind mässig störende Gewerbe-, kleinere Industrie und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen	² Nutzung Zulässig sind mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen. Eine reine Wohnnutzung ist bei neuen Bauten nicht zulässig. In den im Bauzonenplan als „Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen“ bezeichneten Gebieten sind bei grösseren Um- oder Ausbauten (sofern wirtschaftlich zumutbar) und bei Neubauten entlang den Hauptstrassen die Erdgeschosse so zu gestalten, dass sie sich für eine gewerbliche Nutzung eignen (ebenerdiger Zugang, genügend Raumhöhe, flexibler Grundriss).	Industrienutzungen sind nicht erwünscht.
³ Baumasse Ausnützungsziffer Wohn- und Gewerbenutzung ¹⁾ max. 0.55 Ausnützungsziffer bei reiner Wohnnutzung ⁵⁾ max. 0.40 Ausnützungsziffer bei reiner Gewerbenutzung max. 0.45 Grünflächenziffer min. 40 % Grünflächenersatz pro Baum ²⁾ 30 m ² Geschosszahl ³⁾ 2-3 G Gebäudehöhe max. 10.5 m Firsthöhe ⁴⁾ max. 5.0 m Gebäuelänge max. 40 m	³ Baumasse Geschossflächenziffer oberirdisch max. 0.80 Geschossflächenziffer unterirdisch max. 0.80 Grünflächenziffer min. 40 % Grünflächenersatz pro Baum ¹⁾ 30 m ² Geschosszahl ²⁾ 2-3 G Fassadenhöhe max. 10.5 m Gesamthöhe max. 15.0 m Gebäuelänge max. 40 m ¹⁾ Einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Baum. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss im Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 5 cm betragen. Er muss mit seinem Wurzelwerk in Humus von mindestens 1.60 m x 1.60 m Fläche und mindestens 80 cm Tiefe versetzt werden. Im Falle seines Absterbens ist er zu ersetzen. ²⁾ Die Mindestgeschosszahl gilt nicht für Nebengebäude.	
¹⁾ Die Gemeinde kann gemäss den Bestimmungen in § 39 Abs. 2 KBV einen Bonus bis max. 20% gewähren. ²⁾ standortgerechter, hochstämmiger Baum ³⁾ Die Mindestgeschosszahl gilt nicht für Nebengebäude. ⁴⁾ Die Firsthöhe wird ab OK Decke des obersten Vollgeschosses gemessen. ⁵⁾ Eine reine Wohnnutzung ist bei neuen Bauten nicht zulässig.		
⁴ Umgebung Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten. Vorplätze und Abstellplätze sind möglichst in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.	⁴ Umgebung Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten.	Abstellplätze im Baureglement behandelt.
⁵ Empfindlichkeitsstufe ES III	⁵ Empfindlichkeitsstufe ES III	
§12 Gewerbezone G	§9 Gewerbezone G	
¹ Zweck Gewerbezone	¹ Zweck Gewerbezone	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
² Nutzung Zulässig sind mässig störende Gewerbe-, Industrie und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.	² Nutzung Zulässig sind mässig störende Gewerbe-, Industrie und Dienstleistungsbetriebe sowie eine betriebsnotwendige Wohnung . Die Wohnung ist nur zugelassen für den Betriebsinhaber oder für Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit aus betrieblichen oder Sicherheitsgründen notwendig ist. Freistehende Wohnbauten sind nicht zulässig.	
³ Baumasse Ausnutzungsziffer max. 0.6 Grünflächenziffer min. 40 % Grünflächenersatz pro Baum ¹⁾ 30 m ² Geschosszahl max. 3 G Gebäudehöhe max. 10.5 m Firsthöhe ²⁾ max. 5.0 m Gebäuelänge max. 50 m	³ Baumasse Geschossflächenziffer oberirdisch max. 0.80 Geschossflächenziffer unterirdisch max. 0.80 Grünflächenziffer ¹⁾ min. 40 % Grünflächenersatz pro Baum ²⁾ 50 m² Geschosszahl max. 3 G Fassadenhöhe max. 10.5 m Gesamthöhe max. 15.0 m Gebäuelänge max. 50 m	
¹⁾ standortgerechter, hochstämmiger Baum ²⁾ Die Firsthöhe wird ab OK Decke des obersten Vollgeschosses gemessen.	¹⁾ Bei bestehenden Situationen, wo die Grünflächenziffer bereits nutzungsbedingt unterschritten ist (z.B. notwendige Verkehrsflächen oder Hartbelagsflächen), kann eine Ausnahmegewilligung gem. §138 PBG erteilt werden, wenn durch das Vorhaben eine bessere Umgebungsgestaltung (quantitativ oder qualitativ) erreicht wird. ²⁾ Einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Baum. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss im Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 5 cm betragen. Er muss mit seinem Wurzelwerk in Humus von mindestens 1.60 m x 1.60 m Fläche und mindestens 80 cm Tiefe versetzt werden. Im Falle seines Absterbens ist er zu ersetzen.	
⁴ Besondere Bestimmungen Die Baubehörde kann bei grösseren Bauvorhaben einen Gestaltungsplan verlangen.	⁴ Besondere Bestimmungen Die Baubehörde kann bei grösseren Bauvorhaben einen Gestaltungsplan verlangen.	
⁵ Umgebung Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Die Baubehörde kann einen detaillierten Umgebungsplan verlangen. Bei grösseren baulichen Massnahmen kann gegenüber Wohngebieten eine dichte einheimische Hecken- und Baumbepflanzung zur Abschirmung verlangt werden. Abstellplätze sind möglichst in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.	⁵ Umgebung Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Bei grösseren baulichen Massnahmen kann gegenüber Wohngebieten zur Verbesserung der Biodiversität und zur Abschirmung eine dichte einheimische Hecken- und Baumbepflanzung verlangt werden.	Umgebungsplan wird gem. Baureglement generell gefordert. Abstellplätze im Baureglement behandelt
⁶ Empfindlichkeitsstufe ES III	⁶ Empfindlichkeitsstufe ES III	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
§13 Industriezone I	§10 Industriezone I	
¹ Zweck Ansiedlung und Entwicklung von Industrie- und Dienstleistungsbetrieben	¹ Zweck Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbe- und Industriebetrieben	
² Nutzung Zulässig sind Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und betriebsnotwendige Wohnungen.	² Nutzung Zulässig sind Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und eine betriebsnotwendige Wohnung. Die Wohnung ist nur zugelassen für den Betriebsinhaber oder für Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit aus betrieblichen oder Sicherheitsgründen notwendig ist. Freistehende Wohnbauten sind nicht zulässig. Nicht zugelassen sind folgende Betriebe oder Nutzungen: – verkehrsintensive Nutzungen gemäss kantonalem Richtplan, – reine Logistikbetriebe, – Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs.	
³ Baumasse Grünflächenziffer Grünflächenersatz pro Baum ¹⁾ Gebäudehöhe Firsthöhe ²⁾	³ Baumasse Geschossflächenziffer Grünflächenziffer ¹⁾ Grünflächenersatz pro Baum ²⁾ Gesamthöhe	 keine min. 20 % 75 m² max. 16.5 m
¹⁾ standortgerechter, hochstämmiger Baum ²⁾ Die Firsthöhe wird ab OK Decke des obersten Vollgeschosses gemessen.	¹⁾ Bei bestehenden Situationen, wo die Grünflächenziffer bereits nutzungsbedingt unterschritten ist (z.B. notwendige Verkehrsflächen oder Hartbelagsflächen), kann eine Ausnahmegewilligung gem. §138 PBG erteilt werden, wenn durch das Vorhaben eine bessere Umgebungsgestaltung (quantitativ oder qualitativ) erreicht wird. ²⁾ Einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Baum. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss im Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 5 cm betragen. Er muss mit seinem Wurzelwerk in Humus von mindestens 1.60 m x 1.60 m Fläche und mindestens 80 cm Tiefe versetzt werden. Im Falle seines Absterbens ist er zu ersetzen.	
⁴ Besondere Bestimmungen Die Baubehörde kann bei grösseren Bauvorhaben einen Gestaltungsplan verlangen.	⁴ Besondere Bestimmungen Die Baubehörde kann bei grösseren Bauvorhaben (inkl. Umnutzungsvorhaben mit zusätzlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt) einen Gestaltungsplan verlangen. Die Gemeinde ist berechtigt, gegen Entschädigung die Dachflächen von Betriebsgebäuden zur Errichtung von Energiegewinnungsanlagen zu nutzen, sofern diese nicht für betriebliche Zwecke benötigt werden.	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen																						
<p>⁵ Umgebung Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Die Baubehörde kann einen detaillierten Umgebungsplan verlangen. Bei grösseren baulichen Massnahmen kann gegenüber Wohngebieten eine dichte einheimische Hecken- und Baumbepflanzung zur Abschirmung verlangt werden.</p> <p>Abstellplätze sind möglichst in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.</p>	<p>⁵ Umgebung Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Bei grösseren baulichen Massnahmen kann gegenüber Wohngebieten zur Verbesserung der Biodiversität und zur Abschirmung eine dichte einheimische Hecken- und Baumbepflanzung verlangt werden.</p> <p>Wo die Bauzone an die offene Landschaft angrenzt, ist der Siedlungsrand mittels Bepflanzungen zu gestalten (einheimische standortgerechte Bäume oder Hecken).</p>	<p>Umgebungsplan wird gem. Baureglement generell gefordert.</p> <p>Abstellplätze im Baureglement behandelt.</p>																						
⁶ Empfindlichkeitsstufe ES IV	⁶ Empfindlichkeitsstufe ES IV																							
§14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	§11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA																							
¹ Zweck Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen	¹ Zweck Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen																							
² Nutzung öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen	² Nutzung Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen																							
<p>³ Baumasse</p> <table> <tr> <td>Ausnützungsziffer</td> <td>keine</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td>min. 40 %</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenersatz pro Baum ¹⁾</td> <td>30 m²</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td>max. 3 G</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. 10.5 m</td> </tr> </table> <p>¹⁾ standortgerechter, hochstämmiger Baum</p>	Ausnützungsziffer	keine	Grünflächenziffer	min. 40 %	Grünflächenersatz pro Baum ¹⁾	30 m ²	Geschosszahl	max. 3 G	Gebäudehöhe	max. 10.5 m	<p>³ Baumasse</p> <table> <tr> <td>Geschossflächenziffer</td> <td>keine</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td>min. 40 %</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenersatz pro Baum ¹⁾</td> <td>30 m²</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td>max. 3 G</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe</td> <td>max. 10.5 m</td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe</td> <td>max. 15.0 m</td> </tr> </table> <p>¹⁾ Einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Baum. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss im Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 5 cm betragen. Er muss mit seinem Wurzelwerk in Humus von mindestens 1.60 m x 1.60 m Fläche und mindestens 80 cm Tiefe versetzt werden. Im Falle seines Absterbens ist er zu ersetzen.</p>	Geschossflächenziffer	keine	Grünflächenziffer	min. 40 %	Grünflächenersatz pro Baum ¹⁾	30 m ²	Geschosszahl	max. 3 G	Fassadenhöhe	max. 10.5 m	Gesamthöhe	max. 15.0 m	
Ausnützungsziffer	keine																							
Grünflächenziffer	min. 40 %																							
Grünflächenersatz pro Baum ¹⁾	30 m ²																							
Geschosszahl	max. 3 G																							
Gebäudehöhe	max. 10.5 m																							
Geschossflächenziffer	keine																							
Grünflächenziffer	min. 40 %																							
Grünflächenersatz pro Baum ¹⁾	30 m ²																							
Geschosszahl	max. 3 G																							
Fassadenhöhe	max. 10.5 m																							
Gesamthöhe	max. 15.0 m																							
⁴ Gestaltung Innerhalb der Ortsbildschutzzone Niedererlinsbach gelten die Gestaltungsvorschriften dieser Zone.																								
⁵ Abtretungspflicht Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird gemäss § 34 PBG der Abtretungspflicht unterstellt.	⁴ Abtretungspflicht Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird gemäss § 34 PBG der Abtretungspflicht unterstellt.																							

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
<p>⁶ Umgebung Unüberbaute Flächen sind naturnah zu gestalten. Bepflanzungen sind mit standortheimischen Pflanzen auszuführen.</p> <p>Vorplätze und Abstellplätze sind möglichst in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.</p>	<p>⁵ Umgebung Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Bepflanzungen sind mit standortheimischen Pflanzen auszuführen. Der Anteil an mineralischen Flächen muss untergeordnet sein.</p>	<p>Im Baureglement geregelt.</p>
<p>⁷ Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II bzw. ES III</p>	<p>⁷ Empfindlichkeitsstufe ES II (ES III gemäss Bauzonenplan)</p>	
<p>§16 Grünzone Gr</p>	<p>§12 Grünzone Gr</p>	
<p>¹ Zweck Die Grünzone bezweckt die Trennung und Gliederung der Bauzone. Als Ausnützung gilt die Hälfte der Ausnützungsziffer der angrenzenden Bauzone.</p>	<p>¹ Zweck Die Grünzone bezweckt die Trennung und Gliederung der Bauzone. Als Ausnützung gilt die Hälfte der Geschossflächenziffer (oberirdisch) der angrenzenden Bauzone.</p>	<p>Dieser Nutzungstransfer wurde in der Vergangenheit bereits angewendet und wird folglich beibehalten.</p>
<p>² Nutzung Schrebergarten, naturnaher Gartenbau und Grünanlagen, extensive landwirtschaftliche Nutzung, Park</p>	<p>² Nutzung Schrebergarten, naturnaher Gartenbau und Grünanlagen, extensive landwirtschaftliche Nutzung, Park</p>	
<p>³ Bauten und Anlagen Ausserhalb des Wald- und Heckenabstandsbereiches sind folgende Kleinbauten und Anlagen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelne eingeschossige Kleinbauten wie Kleintierställe, Pergolen, Gerätehäuschen, deren Grundfläche nicht mehr als 10 m² beträgt. – Kleine bauliche Anlagen wie Bassins, Weiher, Cheminées, Kompostierplätze, Spiel- und Abstellplätze sowie Zäune und Einfriedigungen <p>Terrainveränderungen, Aufschüttungen und Ablagerungen sind nicht zulässig.</p>	<p>³ Bauten und Anlagen Ausserhalb des Wald- und Heckenabstandsbereiches sind folgende Kleinbauten und Anlagen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelne eingeschossige Kleinbauten wie Kleintierställe, Pergolen, Gerätehäuschen, deren Grundfläche nicht mehr als 10 m² beträgt. – Kleine bauliche Anlagen wie Bassins, Weiher, Cheminées, Kompostierplätze, Spielplätze sowie Zäune und Einfriedigungen <p>Terrainveränderungen, Aufschüttungen und Ablagerungen sind nicht zulässig.</p>	
<p>⁴ Bauten und Anlagen im Wald- und Heckenabstand Im Waldabstandsbereich können Bauten und Anlagen gemäss § 3 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand erstellt werden. Im Heckenabstandsbereich gelten die Bestimmungen der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz.</p>	<p>⁴ Bauten und Anlagen im Wald- und Heckenabstand Im Waldabstandsbereich können Bauten und Anlagen gemäss § 3 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand erstellt werden. Im Heckenabstandsbereich gelten die Bestimmungen der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz.</p>	
<p>⁵ Düngereinsatz In Hecken und Feldgehölzen an öffentlichen Gewässern und in einem Streifen von 3 m entlang von diesen Objekten dürfen Pflanzenbehandlungsmittel, Dünger und diesen gleichgestellte Erzeugnisse nicht verwendet werden.</p>	<p>⁵ Düngereinsatz, Pflanzenschutzmittel In Hecken und Feldgehölzen an öffentlichen Gewässern und in einem Streifen von 3 m entlang von diesen Objekten dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Dünger und diesen gleichgestellte Erzeugnisse verwendet werden.</p>	

Rechtskräftiges Zonenreglement		Revidiertes Zonenreglement		Bemerkungen
⁶ Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III		⁶ Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III		
III. Weitere Zonen				
§15 Sondernutzungszone für Gartenbau SnG		§13 Sondernutzungszone Gnadenhof SnG		
¹ Zweck Nutzungszone für die Gartenbaunutzung		¹ Zweck Errichtung und Betrieb eines Gnadenhofs für Tiere (weitere Nutzungszone im Sinne von Art. 18 RPG).		Vorgezogenen Teiländerung; genehmigt am 21.06.2022 (RRB 2022/994)
² Nutzung Zulässig sind Gärtnerei- und Gartenbaubetriebe sowie Büros und Wohnungen für Betriebsangestellte in beschränktem Mass.		² Nutzung Zulässig ist ausschliesslich die Nutzung als Tiergnadenhof. Zusätzliche Wohnungen zu der Bestehenden, sowie Büroräumlichkeiten dürfen nur für betriebsbezogene Zwecke erstellt werden. Prioritär ist die Unterbringung von Hunden. Kleintiere und kleine Huftiere sind zulässig, jedoch in untergeordnetem Umfang. Die Pensionshaltung von Tieren ist nicht zulässig. Für die Tierhaltung gelten die Bestimmungen der Tierschutzgesetzgebung.		
³ Baumasse Geschosszahl	1-2 G	³ Baumasse Geschosszahl	1-2 G	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
<p>⁴ Besondere Bestimmungen Es gilt die generelle Gestaltungsplanpflicht. Die Bedingungen gemäss den Richtlinien für Gestaltungspläne im Anhang für Gestaltungsplangebiete II sind zu erfüllen</p>	<p>⁴ Besondere Bestimmungen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Für Wohnnutzungen darf nur das Haupthaus (exkl. Anbauten) genutzt werden. – Die Nebenbauten dürfen für die Tierhaltung umgenutzt werden. Ihre Verlegung ist zulässig. Die gemäss ihrem Fussabdruck belegte Fläche darf nicht vergrössert werden. Leichte Anhebungen der Höhen gegenüber dem heutigen Bestand sind zulässig, sofern sich dies aus dem Nutzungszweck als nötig erweist. – Es sind keine zusätzlichen Hochbauten zulässig. – Kleinere bauliche Massnahmen (Zäune, Unterstände, Lagerplätze, etc.) können im Rahmen einer Baubewilligung zugelassen werden. – Der Wenger-Park auf GB Nr. 560 soll in seiner Struktur (Durchwegung, Gestaltung, Möblierung) erhalten und öffentlich zugänglich bleiben. Der Unterhalt der Fläche ist Sache der Eigentümerschaft. – Andere Massnahmen (neue Haupt- und Nebengebäude, Nutzungsänderungen, etc.) müssen im Rahmen eines Gestaltungsplans festgelegt werden. – In dem Bereich der überlagerten Festlegung «bauliche Einschränkungen» sind grundsätzlich keine Hochbauten zulässig. Ausnahme bilden einfache, nur punktfundierte Unterstände, welche nach einer allfälligen Aufgabe der Nutzung als Gnadenhof mit vertretbarem Aufwand rückgebaut werden können. – Die Bauten und Anlagen haben sich gut in das Landschaftsbild einzupassen. Grosse Zaananlagen (> 1.50m) an exponierter Lage sind mit entsprechender Bepflanzung einzupassen. 	
<p>⁵ Hinweis Nach einer allfälligen Aufgabe der Gartenbau-Nutzung gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone.</p>	<p>⁵ Hinweis Nach einer allfälligen Aufgabe der Tiergnadenhofnutzung gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone. Zusätzlich müssen alle zusätzlich erstellten Installationen seit Juni 2020 zurückgebaut werden. Für die Erteilung von Baubewilligungen ist die örtliche Baubehörde zuständig. Baugesuche für Bauten und Anlagen für die Tierhaltung sind in jedem Fall dem kantonalen Veterinärdienst für eine Stellungnahme zu unterbreiten.</p>	
<p>⁶ Empfindlichkeitsstufe ES III</p>	<p>⁶ Empfindlichkeitsstufe ES III</p>	
<p>Sondernutzungszone Pferdesport SnP</p>	<p>§14 Sondernutzungszone Pferdesport SnP</p>	
	<p>¹ Zweck Nutzungszone für Aktivitäten mit Pferden (weitere Zone im Sinne von Art. 18 RPG)</p>	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
<p>¹ Nutzung Die Pferdesportzone Trottenhof ist eine Gewerbezone nach § 32 PBG, in der Bauten und Anlagen der Sport- und Pensionspferdehaltung, betriebsnotwendige Wohnungen sowie landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zulässig sind. Es wird unterschieden zwischen einem Baubereich für Bauten und Anlagen, sowie einem Baubereich für Infrastrukturanlagen ohne Hochbauten für die Sport- und Pensionspferdehaltung. Im Baubereich für Infrastrukturanlagen sind auch Fruchtfolgefleichen mit Direktzahlungsberechtigung zulässig.</p>	<p>² Nutzung Zulässig sind Bauten und Anlagen der Sport- und Pensionspferdehaltung, betriebsnotwendige Wohnungen sowie landwirtschaftliche Bauten und Anlagen.</p> <p>Es wird unterschieden zwischen einem Baubereich für Bauten und Anlagen, sowie einem Baubereich für Infrastrukturanlagen ohne Hochbauten für die Sport- und Pensionspferdehaltung. Im Baubereich für Infrastrukturanlagen sind auch Fruchtfolgefleichen mit Direktzahlungsberechtigung zulässig.</p> <p>Sobald die zweckbestimmte Nutzung aufgegeben wird, ist im Minimum die unbebaute Weidefläche (ca. 4 bis 5 ha) wieder der Landwirtschaftszone zuzuordnen.</p>	
<p>² Gestaltung Neue Bauten haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und dürfen nur im Rahmen eines Gestaltungsplans erstellt werden.</p>	<p>³ Gestaltung Neue Bauten haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und dürfen nur im Rahmen eines Gestaltungsplans erstellt werden.</p>	
<p>³ Empfindlichkeitsstufe ES III</p>	<p>⁴ Empfindlichkeitsstufe ES III</p>	
	<p>§ 15 Sondernutzungszone Energie & Freizeit SnEF</p>	
	<p>¹ Zweck Nutzungszone für die Energieproduktion, Energieverteilung und Infrastrukturen für Freizeitnutzungen (weitere Zone im Sinne von Art. 18 RPG)</p>	
	<p>² Nutzung Zulässig sind Bauten und Anlagen mit den erforderlichen Baumassen für die Energieproduktion und Energieverteilung sowie Infrastrukturen zur Freizeit- und Erholungsnutzung, insbesondere als öffentlicher Badeplatz, Verpflegungsmöglichkeit, betriebsnotwendige Sanitäranlagen, Abstellflächen für den Veloverkehr sowie Ein- und Ausstiegshilfen am Aarekanal. Zudem sind Installationen zur Informationsweitergabe des Naturreservates Grien zugelassen.</p> <p>Ausserdem muss die Durchfahrt für Nutzungsberechtigten für Fahrten zum Unterhalt oder zur Bewirtschaftung jederzeit gewährleistet sein.</p>	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
	<p>³ Gestaltung Grundsätzlich sind sämtliche Nutzungen innerhalb des Gebäudes unterzubringen. Ausnahmen können für Sanitäranlagen, wie Duschen und/oder WC gewährt werden. Anlagen zur Energieproduktion (bspw. Photovoltaikanlagen) sind auf dem Dach erlaubt. Anlagen für die Energie und/oder Freizeit haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Im Aussenraum sind folgende Anlagen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Parkplätze für den Unterhalt, – Möblierung für das gastronomische Angebot, – Veloabstellplätze (es sind für den durchschnittlichen Bedarf genügend und geordnete Veloabstellflächen vorzusehen), – technische Infrastrukturen im Zusammenhang mit der Badenutzung (Ein-/Ausstiegshilfe). – Informationstafeln resp. ein Infopoint zum angrenzenden Naturreservat Grien 	
	<p>⁴ Empfindlichkeitsstufe ES III</p>	
	<p>§16 Abbauzone Steinbruch Gugen</p>	
	<p>¹ Zweck Diese dem Wald überlagerte Zone (weitere Zone im Sinne von Art. 18 RPG) dient:</p> <ul style="list-style-type: none"> – dem kontrollierten Abbau und Verarbeitung von Kalkstein zur Abdeckung des regionalen und überregionalen Bedarfs, – der anschliessenden Wiederauffüllung und Rekultivierung nach dem Abbau, – sowie sinnvolle Wiederaufforstung des Steinbruchareals, die eine der Lage des Areals angepasste Waldnutzung erlaubt und den Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung trägt. 	Schaffung einer Zone für bestehenden Steinbruch
	<p>² Nutzung Nutzung, Etappierung und Endgestaltung richten sich nach dem RRB Nr. 1807 vom 15. Dezember 2020, sowie nach den Auflagen und Bedingungen der Abbaubewilligungen des Kantons.</p>	
	<p>³ Empfindlichkeitsstufe ES III</p>	
<p>§18 Reservezone Wohnen RW</p>	<p>(aufgehoben)</p>	
<p>¹ Zweck Die Reservezone ist für eine künftig mögliche Bebauung vorgesehen.</p>		

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
² Nutzung Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone.		
³ Besondere Bestimmungen Die Zuweisung zu einer Bauzone erfolgt auf dem gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz vorgesehenen Einzonungsverfahren.		
⁴ Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II		
§19 Landwirtschaftszone L	§17 Landwirtschaftszone L	
¹ Zweck Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft	¹ Zweck Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft	
² Nutzung Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau. Für die Landwirtschaftszone gelten die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes.	² Nutzung Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau. Für die Landwirtschaftszone gelten die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes.	
³ Baumasse Landwirtschaftliche Wohn- und Ökonomiebauten: Geschosshöhe 1-2 G Gebäudehöhemax. 7.5 m	³ Baumasse Landwirtschaftliche Wohn- und Ökonomiebauten: Geschosshöhe 1-2 G Fassadenhöhe max. 7.5 m¹⁾	
	¹⁾ Von der maximalen Höhe kann abgewichen werden, wenn Bauten, wie bspw. Silobauten etc. für die Bewirtschaftung technisch erforderlich sind.	
⁴ Gestaltung von Bauten Standort, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Sie sind in der Regel mit standortheimischen Bäumen (Hochstammobstbäumen) und Sträuchern zu begrünen.	⁴ Gestaltung von Bauten Standort, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Sie sind in der Regel mit standortheimischen Bäumen (z.B. Hochstammobstbäumen) und Sträuchern zu begrünen.	
⁵ Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III	⁵ Empfindlichkeitsstufe ES III	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
	IV. Schutzzonen	
§17 Uferschutzzone US	§18 Uferschutzzone innerhalb und ausserhalb der Bauzone US	
¹ Zweck Die Uferschutzzone bezweckt den Schutz der Ufer entlang des Erzbaches. Als Ausnützung gilt die Hälfte der Ausnützungsziffer der angrenzenden Bauzone.	¹ Zweck Erhalten, Fördern und Schaffen von naturnahen Ufern mit standortgerechter Ufervegetation, Freihalten von Bauten und Anlagen sowie Gewährleisten des Hochwasserschutzes innerhalb der Bauzone.	
² Nutzung Schrebergarten, landwirtschaftliche Bewirtschaftung, Gartenbau, Park, Hecke	² Nutzung Die Uferschutzzone ist extensiv zu nutzen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) bzw. der Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV). Soweit die Uferschutzzone im Sinne von Art. 41c, Abs. 4 ^{bis} GSchV landseitig über Erschliessungswege und –strassen hinausreicht, bestehen keine Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung bei Acker- oder Grünland. Der Bewirtschafter hat aber dafür zu sorgen, dass keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen. Dazu hat er, neben den allgemeinen Sorgfaltspflichten, ab Fahrbahnrand einen Pufferstreifen in Form eines Krautsaums von 1.0 m Breite anzulegen. Innerhalb der Gewässerbaulinien gemäss Erschliessungsplan gelten die Nutzungsbeschränkungen nach Art. 41c GSchV.	
³ Bauten und Anlagen In der Uferschutzzone können nur Bauten und Anlagen gemäss § 35 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz erstellt werden. Ausnahmen für Erholungsanlagen (Sitzbänke und dergleichen) sind zulässig.	³ Unterhalt Unterhaltmassnahmen sind zulässig (Unterhaltskonzept Gewässer). Verjüngung oder Durchlichtung von Ufergehölzen sind mit der Bauverwaltung abzusprechen. Unterhaltsarbeiten sind nach ökologischen Gesichtspunkten auszuführen.	
⁴ Terrainveränderungen Terrainveränderungen, Aufschüttungen und Ablagerungen sind nicht zulässig.	⁴ Besondere Bestimmungen Entlang von Fliessgewässern sind nur standortgerechte, einheimische Sträucher/Bäume zugelassen (ausserhalb Hochwasserprofil). Im Gewässerraum sind nur im öffentlichen Interesse liegende, standortgebundene Anlagen zulässig (vgl. GSchV). Nicht zulässig sind insbesondere: – das Lagern von Material, Silageballen und Abfällen aller Art; – das Errichten von Holzlagern, das Lagern von Kompost; – das Errichten von Zäunen und Gartenanlagen.	
⁵ Düngereinsatz In Hecken und Feldgehölzen an öffentlichen Gewässern und in einem Streifen von 3 m entlang von diesen Objekten dürfen Pflanzenbehandlungsmittel, Dünger und diesen gleichgestellte Erzeugnisse nicht verwendet werden.	⁵ Die Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone (überlagernd zur Landwirtschaftszone) richtet sich nach Art. 41 c ^{bis} GSchV. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist verboten.	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
⁶ Zuständigkeit Unterhalt Zuständig ist die kommunale Werk- und Wasserkommission.	⁶ Empfindlichkeitsstufe ES III	
⁷ Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III		
§21 Naturschutzzone NS	§19 Naturschutzzone NS	
¹ Zweck Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen Gebieten für Tiere und Pflanzen	¹ Zweck Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen Gebieten für Tiere und Pflanzen, Förderung der Biodiversität.	
² Nutzung Gemäss Grundnutzung, soweit sie dem Zonenzweck nicht widerspricht; zulässig und notwendig sind Unterhaltsmassnahmen.	² Nutzung Gemäss Grundnutzung, soweit sie dem Zonenzweck nicht widerspricht; zulässig und notwendig sind Unterhaltsmassnahmen. Im Gebiet «Gugenhalde» ist der Betrieb eines Waldkindergartens zulässig	
³ Bauten und Anlagen Nicht zulässig sind Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen), Ablagerungen und Deponien. Ausnahmen sind möglich, soweit sie für die Erreichung des Schutzzweckes nötig sind.	³ Bauten und Anlagen Nicht zulässig sind Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen), Ablagerungen und Deponien. Ausnahmen sind möglich, soweit sie für die Erreichung des Schutzzweckes nötig sind.	
⁴ Besondere Bestimmungen Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen, das Aussetzen von Tieren und Pflanzen sowie alle anderen Massnahmen, die dem Schutzziel zuwiderlaufen, sind nicht gestattet. Das Betreten von Brutstätten ist untersagt. Campieren und Feuer entfachen sind nur an speziell gekennzeichneten Orten zulässig.	⁴ Besondere Bestimmungen Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen, das Aussetzen von Tieren und Pflanzen sowie alle anderen Massnahmen, die dem Schutzziel zuwiderlaufen, sind nicht gestattet. Das Betreten von Brutstätten ist untersagt. Campieren und Feuer entfachen sind nur an speziell gekennzeichneten Orten zulässig.	
⁵ Zuständig Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die Baubehörde (im Wald in Zusammenarbeit mit den zuständigen Forstorganen). Sie kann ihre diesbezüglichen Rechte und Pflichten Dritten übertragen.		
⁶ Unterhaltskosten Die notwendigen Mittel für den Unterhalt werden von der Gemeinde im Rahmen des Budgets bereitgestellt.		
⁷ Ausnahmen Über begründete Ausnahmen entscheidet die Baubehörde.		
⁸ Vereinbarung Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern im Rahmen des kantonalen Mehrjahresprogrammes Natur und Landschaft anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt.	⁵ Vereinbarung Zur Erhaltung und Aufwertung der im Zonenplan bezeichneten Gebiete können Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und den Bewirtschaftern abgeschlossen werden. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die vom Gemeinderat beauftragte Instanz sicherzustellen.	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
	V. Überlagerte Bestimmungen	
	§20 Gefahrenzone	
	<p>¹ Zweck Die im Naturgefahrenplan dargestellten Gefahrenzonen bezwecken den Schutz von Personen und Gütern vor Naturgefahren mittels raumplanerischen und, wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen. Die Gefahrenzonen sind den Grundnutzungszonen überlagert.</p>	
	<p>² Erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich) Allgemein: Neubauten sind nicht zulässig. Für bestehende Bauten sind die notwendigen Massnahmen einzelfallweise und unter Abwägung aller Interessen abzuklären (zum Beispiel bauliche Massnahmen, Notfallplanung). Dabei hat die kommunale Baubehörde mit der Koordinationsstelle Naturgefahren zusammen zu arbeiten.</p>	
	<p>² Mittlere Gefährdung (Gebotsbereich) Allgemein: Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zulässig. Das heisst, Bauten und Anlagen, in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind, an welchen beziehungsweise durch welche grosse Folgeschäden auftreten können wie z.B. Lager gefährlicher Stoffe, an welchen grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind.</p> <p>Rutschung: Der Gefährdungssituation durch Rutschungen ist mit einer der konkreten Rutschgefahr angepassten Bauform und Bauweise Rechnung zu tragen. Die Baugrube ist während der Bauphase zu sichern.</p> <p>Überschwemmung / Übersarung: Bei Gefahr durch Überschwemmung / Übersarung sind die Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge etc.) zu den Untergeschossen erhöht auszuführen oder wasserdicht auszubilden. Wertkonzentrationen und Lagern von umweltgefährdenden Materialien im Untergeschoss sind zu vermeiden. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern.</p> <p>Zuständigkeit: Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechenden vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die kommunale Baubehörde unterbreitet die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen der Solothurnischen Gebäudeversicherung zur Prüfung. Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs verlangen.</p>	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
	<p>³ Geringe Gefährdung/Restgefährdung (Hinweisbereich) Allgemein: Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei sensiblen Objekten sind Schutzmassnahmen gemäss Absatz 3 (Gebotsbereich) vorzusehen. Die kommunale Baubehörde informiert die Bauherren entsprechend.</p>	
	<p>⁴ Oberflächenabfluss Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes auf. 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. Die kommunale Baubehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die kommunale Baubehörde weitergehende Massnahmen verlangen.</p>	
§20 Landschaftsschutzzone LS	§21 Landschaftsschutzzone LS	
<p>¹ Zweck Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaft</p>	<p>¹ Zweck Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten und ökologisch wertvollen Landschaft</p>	
<p>² Nutzung Gemäss Grundnutzung soweit mit dem Zweck vereinbar</p>	<p>² Nutzung Gemäss landwirtschaftlicher Grundnutzung soweit mit dem Zweck vereinbar.</p>	
<p>³ Bauten und Anlagen Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen sowie landschaftsverändernde Massnahmen sind unzulässig</p>	<p>³ Bauten und Anlagen Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen sowie landschaftsverändernde Massnahmen sind unzulässig.</p>	
<p>⁴ Landschaftselemente Die typischen Landschaftselemente, Hecken, Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und wo nötig zu ergänzen. Ein stufiger Waldrand ist anzustreben.</p>	<p>⁴ Landschaftselemente Die typischen Landschaftselemente, Hecken, Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und wo nötig zu ergänzen. Ein stufiger Waldrand mit vorgelagertem Krautsaum ist anzustreben.</p>	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
<p>⁵ Ausnahmen Ausnahmen bez. Abs. 3 sind für standortbedingte Bienenhäuser, Weideunterstände, Flur- und Wanderwege, Anlagen der Versorgungsunternehmen und geringfügige Terrainveränderungen zur Verbesserung der Bewirtschaftungsbedingungen im Landwirtschaftsgebiet und in der Forstwirtschaft möglich.</p>	<p>⁵ Ausnahmen Bewilligt werden können, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen, folgende Bauten und Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände sowie betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, – Fahrnisbauten, – Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, – Bauten für den Hochwasserschutz, Renaturierungsmassnahmen, – Flur- und Wanderwege, – Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, generell kleinere Terrainveränderungen. 	
	<p>⁶ Landwirtschaftliche Bauten Neue landwirtschaftliche Bauten (inkl. Gewächshäuser) oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Gesamtplan mit «L» bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Für die Bautätigkeit im Rahmen einer Betriebserweiterung ist ein konkretes Projekt notwendig. Für die Gestaltung gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft. Bei einem konkreten Gesuch kann die Interessenabwägung in einer Einzelfallbeurteilung vorgenommen werden.</p>	
	<p>§22 Wildtierkorridor (WTK)</p>	
	<p>¹ Zweck Die überlagerte Zone dient der Erhaltung des Wildtierkorridors, sowie der Förderung der Lebensraumvernetzung. Die Durchgängigkeit des Korridors ist ungeschmälert zu erhalten, bei bestehenden Behinderungen, soweit möglich, zu verbessern. Lärm- und Lichtemissionen sind zu vermeiden.</p>	
	<p>² Nutzung Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn die Funktionalität des WTK nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt wird.</p>	
	<p>³ Baugesuch Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.</p> <p>Bei einem konkreten Gesuch kann die Interessenabwägung in einer Einzelfallbeurteilung vorgenommen werden.</p>	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
§26 Erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen	§23 Geschützte Naturobjekte	
¹ Zweck Die im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Bäume und Baumgruppen sollen nach Möglichkeit erhalten werden; sie unterstehen jedoch keinen Schutzbestimmungen.	¹ Zweck Die im Bauzonen- und Gesamtplan als geschützt bezeichneten Naturobjekte (Hecken, Bäume, Baumgruppen, Geotope) sind zu erhalten . Weitere Hinweise zu Einzelobjekten oder Gruppen finden sich im Naturkonzeptplan.	
² Massnahmen Massnahmen, welche die Erhaltung der Bäume gefährden, sind zu vermeiden.	² Massnahmen Der sachgemässe Unterhalt der Hecken ist nach der Heckenrichtlinie des Kantons auszuführen. Massnahmen, welche die Erhaltung der Bäume gefährden, sind zu vermeiden.	
³ Ersatz Bei Beseitigung ist, wo immer möglich, für eine Ersatzpflanzung mit artgleichen oder standortheimischen Bäumen zu sorgen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten für Ersatzpflanzungen beteiligen.	³ Ersatz Die Beseitigung eines Naturobjekts ist nur in zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) zulässig und muss von der Baubehörde bewilligt werden. Ist Gefahr im Verzug, kann der Bauverwaltung anstelle der Baubehörde entscheiden. Wenn notwendig, wird auf Kosten des Gesuchstellers eine Fachperson beigezogen. Es ist für eine Ersatzpflanzung mit artgleichen oder standortheimischen Bäumen oder Hecken zu sorgen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten für Ersatzpflanzungen beteiligen.	
⁴ Zuständigkeit Zuständig ist die kommunale Werk- und Wasserkommission.	(aufgehoben)	Gilt automatisch
§23 Geschützte, Schützenswerte und Erhaltenswerte Kulturobjekte	§24 Kulturobjekte	
¹ Zweck Erhalten der Kulturobjekte	¹ Zweck Erhalten der historischen Kulturobjekte	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
<p>² Geschützte Objekte Die im Zonenplan bezeichneten geschützten Bauten sind auf Grund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung zu erhalten und zu unterhalten.</p> <p>Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der Denkmalpflege, so insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erneuerung, Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, etc. <p>Baugesuche, die kantonale geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig im Zeitpunkt des Vorprojektes mit der Denkmalpflege abzusprechen.</p>	<p>² Geschützte Objekte Die im Zonenplan bezeichneten geschützten Bauten sind auf Grund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates kantonale geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung zu erhalten und so zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist.</p> <p>Alle Veränderungen am Äusseren und Inneren des Kulturobjekts sowie der unmittelbaren Umgebung sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Dies betrifft insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erneuerung, Änderung von Farben, Materialien und Umgebungsarbeiten sowie sämtliche Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Oberflächen etc. <p>Baugesuche, die kantonale geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig im Zeitpunkt des Vorprojektes mit der Denkmalpflege abzusprechen.</p>	
<p>³ Schützenswerte Objekte Die im Zonenplan als schützenswert bezeichneten Objekte und Bauten sind möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist bei geplanten Veränderungen zu überprüfen. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten.</p> <p>Ein Abbruch bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das obengenannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig.</p> <p>Baugesuche sind der Fachstelle Ortsbildschutz im Amt für Raumplanung zur Stellungnahme zu unterbreiten.</p>	<p>³ Schützenswerte Objekte Die im Zonenplan als schützenswert bezeichneten Objekte und Bauten sind möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist bei geplanten Veränderungen zu überprüfen. Ziel ist es, sie in ihrer Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen), äusseren Erscheinung und ihrer historischen Bausubstanz im Äusseren wie auch im Inneren möglichst ungeschmälert zu erhalten.</p> <p>Gemäss §20 Abs. 2 Kulturdenkmäler-Verordnung (KDV, BGS 436.11) gelten Objekte als schützenswert, deren Unterschutzstellung nach § 2 Absatz 2 (KDV, BGS 436.11) insbesondere vor Erteilung einer Baubewilligung zu prüfen ist.</p> <p>Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das obengenannte Eigenschaften einhält, vorliegt. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig.</p> <p>Baugesuche sind der kantonalen Denkmalpflege, einer qualifizierte Fachperson resp. einem Fachbeirat zu unterbreiten. Je nach Projekt können dies Personen aus den Fachbereichen Architektur, Landschaftsarchitektur oder weiteren Fachbereichen sein. Die Einforderung einer Zweitmeinung durch die Fachstelle Heimatschutz ist möglich, bedingt aber die vorgängige Expertise durch eine qualifizierte Drittperson.</p>	Gesetzeshinweis

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
<p>⁴ Erhaltenswerte Objekte Bei den als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen, wenn immer möglich in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) und äusserer Erscheinung erhalten werden.</p> <p>Ein Abbruch bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das obengenannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig.</p> <p>Baugesuche sind der Fachstelle Ortsbildschutz im Amt für Raumplanung zur Stellungnahme zu unterbreiten.</p>	<p>⁴ Erhaltenswerte Objekte Bei den als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen in Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) sowie in ihrer äusseren Bausubstanz und Erscheinung erhalten werden.</p> <p>Ein Abbruch bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das obengenannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig.</p> <p>Baugesuche sind einer qualifizierte Fachperson resp. einem Fachbeirat zu unterbreiten. Je nach Projekt können dies Personen aus den Fachbereichen Architektur, Landschaftsarchitektur oder weiteren Fachbereichen sein. Die Einforderung einer Zweitmeinung durch die Fachstelle Heimatschutz ist möglich, bedingt aber die vorgängige Expertise durch eine qualifizierte Drittperson.</p>	
<p>§24 Geschützte archäologische Fundstellen</p>	<p>§25 Archäologische Fundstellen</p>	
<p>¹ Vorschriften Durch die Kulturdenkmälerverordnung werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt. Vor Erteilen der Baubewilligung hat die Baubehörde der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen.</p>	<p>¹ Bedeutung: Durch §5 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Die bekannten geschützten Fundstellen sind in den Zonenplänen eingetragen.</p>	
	<p>² Baugesuche Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen gemäss Zonenplan oder deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.</p>	
	<p>³ Informationspflicht Bei allen Grabarbeiten in den Gebieten gemäss Zonenplan ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen. Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der Gebiete gemäss Zonenplan, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.</p>	
<p>§25 Hecken</p>	<p>(aufgehoben)</p>	<p>Unter «Naturobjekte»</p>
<p>¹ Zweck Erhalten der Hecken</p>		

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
² Schutz Die im Zonenplan eingetragenen Hecken sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden (§20 Natur- und Heimatschutzverordnung NHV).		
³ Unterhalt Hecken Der sachgemässe Unterhalt der Hecken ist nach der Heckenrichtlinie des Bau-Departementes auszuführen.		
⁴ Zuständigkeit Zuständig ist die kommunale Werk- und Wasserkommission.		
§22 Grundwasserschutzzone	§ 26 Grundwasserschutzzone	
¹ Vorschriften Grundwasserschutzzone In der Grundwasserschutzzone gelten die Vorschriften des Schutzzonenreglementes Gillacker (RRB Nr. 3060/ 14.10.86).	¹ Die rechtskräftigen Grundwasserschutzzone sind in separaten Nutzungsplänen geregelt.	
² Vorschriften Quellwasserschutzzone In der Quellwasserschutzzone Weidquelle gelten die Vorschriften des Schutzzonenreglementes. In der Quellwasserschutzzone Breitmisquelle gelten die Vorschriften des Schutzzonenreglementes.		
VI. Weitere Vorschriften	VI. Weitere Bestimmungen	
§27 Gestaltungsplan	§27 Gestaltungsplan	
¹ Allgemein Zweck und Inhalt richten sich nach § 44 PBG. Insbesondere werden an die Gestaltung der Bauten und Aussenräume sowie die Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild erhöhte Anforderungen gestellt.	¹ Allgemein Zweck und Inhalt richten sich nach § 44 PBG. Insbesondere werden an die Gestaltung der Bauten und Aussenräume sowie die Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild erhöhte Anforderungen gestellt.	
	Gestaltungspläne sind im gesamten Gemeindegebiet zulässig.	
² Ausnahmen Für ortsbaulich und architektonisch gute Lösungen kann der Gemeinderat für Gestaltungspläne gemäss §§ 44 ff PBG Ausnahmen gestatten.	² Gestaltungsplanpflicht Im Zonenplan sind Gebiete bezeichnet, in denen nur mit genehmigtem Gestaltungsplan gebaut werden darf. Für diese Gestaltungspläne gelten die Mindestanforderungen gemäss den Richtlinien für Gestaltungspläne im Anhang. Der Gemeinderat kann Abweichungen davon zulassen, sofern sich im Rahmen des Projekts die Rahmenbedingungen ändern oder mit der Abweichung eine mindestens gleichwertige raumplanerische Lösung realisieren lässt.	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
	<p>Für alle Gestaltungspläne (obligatorische oder freiwillige) innerhalb der Wohn-, Kern- und Mischzonen gelten folgende Mindestanforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Sicherstellung einer verdichteten Bauweise. – Schaffung einer guten Aussenraumgestaltung (attraktive Freiräume, naturnahe Begrünung und Bepflanzung, Förderung der Biodiversität, Berücksichtigung Klimaanpassung u.ä.). – Klärung des Wohnungsangebots in Absprache mit der Gemeinde (bspw. Mehrgenerationenwohnen, Wohnungsgrössen u.ä.). – Prüfung des Angebots an Abstellflächen für Autos in Bezug auf allfällig mögliche Reduktion gemäss den kantonalen Vorgaben. – Autoparkierung soweit wie möglich unterirdisch anordnen, Vorbehalten bleiben die Anforderungen und Auflagen in Naturgefahrengebieten. – Gedeckte Veloabstellplätze bei Hauseingängen vorsehen. – Förderung erneuerbarer Energien mittels Energiekonzept oder energetischem Nachweis gemäss den kantonalen Anforderungen. – Bei Gestaltungsvorschriften (insb. bei Wohnbauten) müssen diese so geregelt sein, dass sie die ästhetische und gestalterische Einheit auch nach Fertigstellung der Anlage und bei Eigentümerwechseln regeln können. <p>Auf die Erstellung eines Gestaltungsplans kann verzichtet werden, wenn ein qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag) durchgeführt wird, dessen Ergebnisse die oben erwähnten Aspekte berücksichtigt und eine Umsetzung im Rahmen des Baugesuchverfahrens möglich ist.</p>	
	<p>³ Nutzungsbonus</p> <p>Wenn die zonenspezifischen Vorschriften nichts anderes aussagen, kann im Rahmen eines Gestaltungsplans:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Geschossflächenziffer GFZo um 20% erhöht werden; – ein zusätzliches Vollgeschoss (inkl. Attika) realisiert werden (ausgenommen im GP JORE); – die Fassaden- resp. Gesamthöhe entsprechend dieser Boni erhöht werden; – die Grünflächenziffer geringfügig unterschritten werden, wenn dafür die Freiflächen hochwertig gestaltet werden und die Biodiversität verbessert wird. <p>Diese Nutzungsvorteile werden nur gewährt, wenn das Projekt gegenüber der Regelbauweise in Bezug auf die Gestaltung von Bauten und Aussenräumen sowie der Verkehrslösung eine hohe Qualität ausweist.</p> <p>Vorbehalten bleiben Einschränkungen hinsichtlich der städtebaulichen Integration in das Ortsbild, allfälligen Infrastrukturkapazitäten (z.B. Verkehrskapazitäten u.a.) sowie allfällige Vorgaben oder Auflagen aus anderen Bereichen (z.B. Naturgefahren o.a.).</p>	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
	⁴ Koordination mit Gemeinde Vorgängig zu den Entwurfsarbeiten kontaktiert der Bauherr oder Projektverfasser die Bauverwaltung zwecks allfälliger Präzisierung der Mindestanforderungen. Je nach Lage oder Situation kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft hierfür zusätzliche Abklärungen verlangen.	
	⁵ Beurteilung von Gestaltungsplänen Sämtliche Planungsvorhaben sind der kommunalen Planungsbehörde zur Stellungnahme zu unterbreiten. Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft ein externes Gutachten einholen.	
	§28 Siedlungsränder	
	¹ Der Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist besondere Beachtung zu schenken.	
	² Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.	
§28 Gestaltungsplanpflicht	(aufgehoben)	
¹ Allgemein Gestaltungspläne sind im gesamten Gemeindegebiet zulässig. Im Zonenplan sind Gebiete bezeichnet, in denen nur mit genehmigtem Gestaltungsplan gebaut werden darf. Für diese Gestaltungspläne gelten die Mindestanforderungen gemäss den Richtlinien für Gestaltungspläne im Anhang.		Unter «Gestaltungsplan» geregelt.
	§ 29 Lichtemissionen	
	¹ Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.	
	² Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.	
	³ Es dürfen keine Aussenleuchten mit einer Farbtemperatur über 3000 Kelvin installiert werden, weil Leuchten mit einem hohen Blaulichtanteil nachweislich mehr Insekten anziehen.	
	⁴ Leuchtreklamen und Schaufenster sind zwischen 22:00 Uhr bzw. bei Betriebsschluss und 6:00 Uhr auszuschalten.	
§29 Parkplätze	(aufgehoben)	Umzonung in ÖBA-Zone

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
¹ Zweck Einrichten von Parkplätzen für die Erholungsnutzung		
² Vorschriften Die Abstellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise beizubehalten.		
§30 Belasteter Ablagerungsstandort ¹ Beschreibung Bei belasteten Standorten (neben den im Plan dargestellten Ablagerungsstandorten auch bei Betriebs- und Unfallstandorten) muss mit Belastungen des Untergrundes gemäss Altlasten-Verordnung (AltIV) Art. 2 gerechnet werden. Damit auf einem belasteten Standort gebaut werden darf, muss (gemäss AltIV Art. 3) bekannt sein, dass der Standort nicht sanierungsbedürftig ist und es auch durch das Bauvorhaben nicht wird. Sollte die Frage der Sanierungsbedürftigkeit zum Zeitpunkt der Baubewilligung nicht beantwortet werden können, darf das Bauvorhaben nur realisiert werden, wenn dadurch eine allenfalls später notwendige Sanierung nicht verhindert wird. In jedem Fall muss bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten ein Entsorgungskonzept für den belasteten Aushub bei der zuständigen Behörde eingereicht und von dieser bewilligt werden.	§30 Belastete Standorte ¹ Vorschriften Die belasteten Standorte (Ablagerungs-, Betriebs- und Unfallstandorte) sowie die schadstoffbelasteten Böden (Prüfperimeter Bodenabtrag) sind in den jeweiligen öffentlichen Katastern des Amts für Umwelt verzeichnet. Beim Bauen auf diesen Standorten/Böden kommt § 136 des kant. Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall GWBA zur Anwendung. Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlasten-Voruntersuchung durchzuführen. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Das Amt für Umwelt beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV; SR. 814.680) respektive § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; GS 712.15).	
² Handlungsanweisung Die Baubehörde der Gemeinde stellt sicher, dass bei Bauvorhaben auf als ‚belasteter Ablagerungsstandort‘ ausgewiesenen Flächen in jedem Fall die zuständige Amtsstelle des Kantons beigezogen wird. Bei Bauvorhaben auf Gewerbe- und Industriestandorten empfiehlt es sich ebenfalls, Rücksprache mit der zuständigen Amtsstelle zu nehmen, solange nicht die Sicherheit besteht, dass es sich nicht um einen belasteten Standort handeln kann. Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund von Art. 32 und 34 des Umweltschutzgesetzes (USG) und Art. 16 der Altlasten-Verordnung (AltIV) durch die zuständige Amtsstelle des Kantons verfügt.		
§31 Schadstoffbelastete Böden	(aufgehoben)	Unter „Belastete Standorte“ geregelt.

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
<p>¹ Beschreibung Im ausgewiesenen Gebiet ‚Schadstoffbelastete Böden‘ muss mit Belastungen des Bodens oberhalb der Richtwerte gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) gerechnet werden. Schadstoffbelastete Böden mit Überschreitung der Richtwerte VBBo werden im Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden gemäss § 13^{bis} Abs. 1 Kantonale Verordnung über die Abfälle (KAV) erfasst. Schadstoffbelastete Böden, die belastete Standorte im Sinne von Art. 2 Altlasten-Verordnung (AltIV) sind, werden bei Überschreitung der Sanierungswerte in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Art. 32c Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG) resp. Art. 5 AltIV eingetragen.</p>		
<p>² Handlungsanweisung Bei Bauvorhaben mit Aushub in schadstoffbelasteten Böden ist die Gemeinde gemäss § 12 Kantonale Verordnung über die Abfälle (KAV) für den Vollzug im Rahmen des Baugesuchs- oder Sondernutzungsplanverfahrens zuständig. Ausserhalb der Bauzone erfolgt das Verfahren gemäss § 38^{bis} Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG). Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund von Art. 34 des Umweltschutzgesetzes (USG), Art. 8ff. VBBo und allenfalls Art. 16 der Altlasten-Verordnung (AltIV) durch die zuständige Amtsstelle des Kantons verfügt.</p>		
VII. Schluss- und Übergangsbestimmungen	VII. Schluss- und Übergangsbestimmungen	
§32 Verfahren	(aufgehoben)	
<p>¹ Erlass Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG).</p>		Im PBG geregelt
§33 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen	§31 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen	
<p>¹ Inkrafttreten Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.</p>	<p>¹ Inkrafttreten Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.</p>	
<p>² Anwendung Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.</p>	<p>² Anwendung Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.</p>	
§34 Aufhebung des alten Rechts	§32 Aufhebung des alten Rechts	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
¹ Aufhebung Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen insbesondere das Zonenreglement Niedererlinsbach (RRB Nr. 2004/774 vom 06.04.2004) und Obererlinsbach (RRB Nr. 2000/1942 vom 25. September 2000) aufgehoben.	¹ Aufhebung Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben, insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> – das Zonenreglement, genehmigt am 27. Mai 2008 (RRB Nr. 2008/913); – der Bauzonenplan und Gesamtplan Niedererlinsbach, genehmigt am 27. Mai 2008 (RRB Nr. 2008/912); – der Bauzonenplan und Gesamtplan Obererlinsbach, genehmigt am 25. September 2000 (RRB Nr. 1942); – die seither genehmigten Änderungen der Nutzungsplanung (Teilzonenpläne, Teilerschliessungspläne und Teilrevisionen des Zonenreglements). 	
	² Gestaltungspläne Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden auch folgende rechtskräftigen Gestaltungspläne aufgehoben: <ul style="list-style-type: none"> – Gestaltungsplan Altersheim Mühlefeld (RRB 113 vom 18.01.1988) – Gestaltungsplan Mühlematt (RRB 903 vom 22.03.1994) – Bebauungsplan Reben (RRB 3758 vom 20.6.1975) 	

Anhang

I) Richtlinien für die Gestaltungspläne	Anhang 1 Richtlinien für Gestaltungspläne	
Die nachstehenden Mindestanforderungen müssen in den einzelnen Gestaltungsplangebieten erfüllt werden:	Die nachstehenden Mindestanforderungen müssen in den einzelnen Gestaltungsplangebieten erfüllt werden.	
	Der Gemeinderat kann Abweichungen davon zulassen, sofern sich im Rahmen des Projekts die Rahmenbedingungen ändern oder mit der Abweichung eine mindestens gleichwertige raumplanerische Lösung realisieren lässt.	
GP E Josef Reinhartstrasse/Hauptstrasse: – Nachweis der Bebauungsmöglichkeiten – Nachweis einer wohnlichen, verkehrsberuhigten Feinerschliessung mit einer Zufahrt ab der Hauptstrasse/Josef Reinhartstrasse Parkraum für angrenzende Kernzone vorsehen	GP Josef-Reinhart-Strasse (GP Nord und GP Süd) – Ziel: Schaffung eines attraktiven, verdichteten Wohnquartiers (Mehrfamilienhäuser). – Grundlage für den Gestaltungsplan bildet das beide Perimeter abdeckende Gesamtkonzept/Richtprojekt. – Der GP Nord orientiert sich bezüglich Konzeption am flächendeckenden Richtprojekt JORE des GP Süd. – Gute Integration in das Ortsbild von nationaler Bedeutung mittels hoher ortsbaulicher, architektonischer und gestalterischer Qualität. Es sind nur Flachdächer zugelassen. Diese sind zu begrünen. – Attikageschosse: sind zulässig, sofern eine gute Integration ins Ortsbild gewährleistet ist. – Attraktive Aussenraumgestaltung (inkl. gemeinsam nutzbare Freiräume), auf Basis eines Richtprojekts. – Erschliessung über die Kantonsstrasse und über die Josef-Reinhart-Strasse. Der Gestaltungsplan regelt die Verteilung. – Parkierung: Lediglich die Besucherparkierung ist oberirdisch zulässig. – Schaffung einer öffentlichen durchgehenden Ost-West-Verbindung zwischen Kantonsstrasse und Josef-Reinhart-Strasse für den Fuss- und Radverkehr. – Energie: Solaranlagen sind in Fassaden- und Dachflächen zu integrieren.	Umsetzung dieses GP erfolgt in zwei Etappen. Grundlage bildet das bereits für den gesamten Perimeter vorliegende Konzept/Richtprojekt: – 1. Etappe GP Süd, kurzfristig (gemäss vorliegendem Projekt) – 2. Etappe GP Nord: zu einem späteren Zeitpunkt – Die Umzonung erfolgt für den gesamten Perimeter im Rahmen der OPR
	GP Breitestrasse (GB Nr. 427) – Ziel: Schaffung eines attraktiven, verdichteten Wohnquartiers (Mehrfamilienhäuser). – Grundlage für den Gestaltungsplan bildet ein vorgängig zu erstellendes Gesamtkonzept. Dieses ist mittels eines geeigneten Verfahrens zu erarbeiten (z.B. Studienauftrag, Wettbewerb, Varianzverfahren). – Regelung der Gewerbeanteile in der Mischzone. – Attraktive Aussenraumgestaltung: Aufwertung des Dubenmoosbaches, Baumpflanzungen, Integration des Themas „Hostetten“.	

I) Richtlinien für die Gestaltungspläne

Anhang 1
Richtlinien für Gestaltungspläne

- Zufahrt über Breitestrasse.
- Schaffung einer öffentlichen durchgehenden Ost-West-Verbindung für den Fuss- und Radverkehr (Verbindung zwischen Bushaltestelle und den öffentlichen Anlagen im Osten).
- Möglicher Ausbau der Bushaltestelle (z.B. Veloabstellplätze): mit Gemeinde vorgängig zu klären

GP Aaremarkt (GB Nr. 451)

- Ziel: Umnutzung zu einem Areal mit gemischten Nutzungen.
- Grundlage für den Gestaltungsplan bildet ein vorgängig mit der Gemeinde zu klärendes Nutzungskonzept (Art und Verteilung von Wohnen, Arbeiten und ggf. weiteren Nutzungen).
- Kantonsstrassenseitige Erdgeschosse primär für Nicht-Wohnnutzungen vorsehen.
- Attraktive Gestaltung der Vorzone entlang der Kantonsstrasse.

GP Hauptstrasse/Erzbachstrasse (div. Parzellen)

- Ziel: Nutzung der parzellenübergreifenden Entwicklungs- und Verdichtungspotenziale.
- Prüfung einer möglichen Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters gegen Norden und/oder Osten (insb. Prüfung Korrektur Parzellengrenze zwischen GB Nr. 1538 und 2207).
- Klärung Umgang Gebäude Hauptstrasse 26 (Parz. GB Nr. 2170). Grundsätzlich Erhaltung anstreben, aufgrund markanter ortsbaulich prägender Stellung und Volumetrie).
- Vorsehen von publikumsorientierten Nutzungen in strassenseitigen Erdgeschossen
- Zusätzliche Strassenerschliessung ab Jöggigässli. Für die Planung des Jöggigässlis (Ausbau, Umgestaltung) ist die Gemeinde zuständig.
- Parkierung ist grundsätzlich unterirdisch vorsehen (ausser Besucherparkplätze).

GP Oberred (Parz. Nr. 601, 593, 710, 2281)

- Ziel: Schaffung eines attraktiven, verdichteten Wohnquartiers (verdichtete Wohnformen wie Reihen- und/oder Mehrfamilienhäuser sind mit einzubeziehen). Es ist auf eine gute Einbettung in die Topografie und in das Quartierbild zu achten.
- Die interne Durchwegung sowie ihre Anschlüsse an das Langsamverkehrsnetz sind gemäss Erschliessungsplan umzusetzen.
- Das Gebiet kann in einem bis maximal drei separaten Gestaltungsplänen unterteilt werden.

I) Richtlinien für die Gestaltungspläne	Anhang 1 Richtlinien für Gestaltungspläne	
GP II: – Aufzeigen der Erschliessung – Festsetzen aller wesentlichen Elemente der Siedlungs- und Freiraumgestaltung – Rücksichtnahme auf geschützte Einzelobjekte, angrenzende Siedlungsbilder oder schützenswerte Landschaften. – Berücksichtigung von § 44 Abs. 1 PBG – Nachweis der Anforderungen gemäss eidg. Lärmschutzverordnung	GP Hirschen (GB Nr. 50, 1004) – Aufzeigen der Erschliessung – Festsetzen aller wesentlichen Elemente der Siedlungs- und Freiraumgestaltung – Rücksichtnahme auf geschützte Einzelobjekte, angrenzende Siedlungsbilder oder schützenswerte Landschaften. – Berücksichtigung von § 44 Abs. 1 PBG – Nachweis der Anforderungen gemäss eidg. Lärmschutzverordnung	GP Hirschen ist erstellt, aber noch nicht realisiert (Nr. 101/32). Wird gemäss Eigentümer angepasst, aber erst nach OP-Revision. Pflichtenheft wird beibehalten.
GP C Rainlistrasse: – Nachweis der Bebauungsmöglichkeiten – Erschliessung über die Rainlistrasse; Erschliessung für die Nutzungen im Lüthy-Haus sicherstellen – Rücksichtnahme auf das Ortsbild, Konzentration der Bauten – Freihalten des Gebietes entlang des Sagibaches	(aufgehoben)	GP C Rainlistrasse ist nicht mehr nötig, Festlegung einer Freihaltebereichs (Grünzone)
GP I: – Aufzeigen der Feinerschliessung in Ergänzung der Erschliessungspläne – genereller Nachweis der Bebauung	(aufgehoben)	GP ist nicht mehr nötig, Erschliessung ist von Gemeinde grundbuchrechtlich zu regeln.
GP D Erzbachweg: – Nachweis der Bebauungsmöglichkeiten – Rücksichtnahme auf den bestehenden Park möglichst mit Erhalt des markanten Baumbestandes	(aufgehoben)	GP D Erzbachweg ist rechtskräftig.
GP F Stüsslingerstrasse Ost: – Nachweis einer gemischten Wohnüberbauung mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum – Nachweis (Planungswert ES II) bez. Lärmimmissionen der Stüsslingerstrasse – Aufzeigen von öffentlichen (Weiher), halböffentlichen und privaten Grünanlagen – Freihalten der Böschung vor einer Überbauung; Erhalt der Hecke (Ersatz möglich) – Öffnen des Dubenmoosbaches und integrieren in die Überbauung – Nachweis einer wohnlichen, verkehrsberuhigten Feinerschliessung mit einer Hauptzufahrt ab der Stüsslingerstrasse – Etappierung der Überbauung festlegen – Der Bau von sämtlichen Erschliessungsanlagen (Strasse, Kanalisationen, etc.) erfolgt auf Kosten der Grundeigentümer ohne Beitragsverfahren. Sie müssen gemäss den einschlägigen Richtlinien der Gemeinde und der Fachverbände erstellt werden.	(aufgehoben)	GP erstellt und realisiert (Nr. N-101/45), Pflichtenheft kann aufgehoben werden.
GP G Stüsslingerstrasse West: – Nachweis der Bebauungsmöglichkeiten – Nachweis einer zusammengefassten Hupterschliessung ab der Stüsslingerstrasse	(aufgehoben)	GP erstellt aber noch nicht vollständig realisiert (Nr. 101/15). Pflichtenheft kann aufgehoben werden

I) Richtlinien für die Gestaltungspläne**Anhang 1
Richtlinien für Gestaltungspläne**

- Öffnen des Dubenmoosbaches und integrieren in die Überbauung
- Übergang zu Wohnzone: Sichtschutz/Immissionsschutz; minimaler Abstand der Gebäude zu Grünzone 5m
- Ableiten des Quellüberlaufes nördlich der Stüsslingerstrasse in den Dubenmoosbach
- Verlegung der bestehenden Kanalisationsleitung zu Lasten Bauherr möglich

II) Geschützte, Schützenswerte und Erhaltenswerte Bauten und Einzelobjekte (siehe Zonenreglement § 22):

Liste der geschützten Bauten gemäss Denkmalverzeichnis vom 24. Dezember 1943/8. Juni 1979/24. November 1981/21. Februar 1983/5. März 1985/29. September 1987/27. Oktober 1992, ergänzt um die schützenswerten und die erhaltenswerten Bauten:

Anhang 2**Geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Kulturobjekte**

Liste der geschützten Bauten gemäss Denkmalverzeichnis vom (Stand: 30. November 2018) ergänzt um die schützenswerten und die erhaltenswerten Bauten:

Geschützte Kulturobjekte							
Nr.	Bauten	Standort	Schutz	Nr.	Bauten	Standort	Ortsteil
1	Wohnhaus Dorfplatz 12	GB Nr. 1513	geschützt	1	Wohnhaus Dorfplatz 12	GB Nr. 1513	Niedererlinsbach
2	Ehem. Schütli, Dorfplatz 14	GB Nr. 1510	geschützt	2	Ehem. Schütli, Dorfplatz 14	GB Nr. 1510	Niedererlinsbach
3	Gasthaus zum Löwen, Gösgerstr. 1	GB Nr. 1454	geschützt	3	Gasthaus zum Löwen, Gösgerstr. 1	GB Nr. 1454	Niedererlinsbach
4	Wohnhaus Gösgerstr. 19	GB Nr. 1447	erhaltenswert	6	Alte Schmitte, Hauptstr. 1	GB Nr. 1495/ 3286	Niedererlinsbach
5	Scheune Rainlistr. 1	GB Nr. 1446	erhaltenswert	7	Wohnhaus Rainlistr. 1	GB Nr. 1446	Niedererlinsbach
6	Alte Schmitte, Hauptstr. 1	GB Nr. 1495	geschützt	8	Altes Schulhaus, Dorfplatz 3	GB Nr. 1503	Niedererlinsbach
7	Wohnhaus Rainlistr. 1	GB Nr. 1446	geschützt	9	Ehem. Scheune Gasthaus zum Löwen, Aarauerstr. 102	GB Nr. 2758	Niedererlinsbach
8	Altes Schulhaus, Dorfplatz 3	GB Nr. 1503	geschützt	10	Gemeindehaus	GB Nr. 1501	Niedererlinsbach
9	Ehem. Scheune Gasthaus zum Löwen, Aarauerstr. 102	GB Nr. 2758	geschützt	11	Gewölbte Brücke über den Erzbach	öff. Areal	Niedererlinsbach
10	Gemeindehaus	GB Nr. 1501	geschützt	12	Brunnen auf dem Dorfplatz	öff. Areal	Niedererlinsbach
11	Gewölbte Brücke über den Erzbach	öff. Areal	geschützt	13	Brunnen bei Stüsslingerstr. 21	öff. Areal	Niedererlinsbach
12	Brunnen auf dem Dorfplatz	öff. Areal	geschützt	14	Brunnen bei Hauptstr. 47	öff. Areal	Niedererlinsbach
13	Brunnen bei Stüsslingerstr. 21	öff. Areal	geschützt	15	Brunnen bei Rainlistr. 10	öff. Areal	Niedererlinsbach
14	Brunnen bei Hauptstr. 47	öff. Areal	geschützt	16	Brunnen im Steinenbach	öff. Areal	Niedererlinsbach
15	Brunnen bei Rainlistr. 10	öff. Areal	geschützt	17	Brunnen beim Pfarrhaus	öff. Areal	Niedererlinsbach
16	Brunnen im Steinenbach	öff. Areal	geschützt	18	Grabplatte von Felten	GB Nr. 1509	Niedererlinsbach
17	Brunnen beim Pfarrhaus	öff. Areal	geschützt	20	Wegkreuz Stutz (Gugenstrasse)	GB Nr. 3085	Niedererlinsbach
18	Grabplatte von Felten	GB Nr. 1509	geschützt	21	Tabernakel im Haus Dorfplatz 18	GB Nr. 1508	Niedererlinsbach
19	Wohnhaus Hauptstr. 83	GB Nr. 2325	schützenswert	28	Wohnhaus Schmiedengasse 2	GB Nr. 1496	Niedererlinsbach
20	Wegkreuz Stutz	GB Nr. 1838	geschützt	42	Meitlistein, Restaurant Kreuz	GB Nr. 798	Obererlinsbach
21	Tabernakel im Haus Dorfplatz 18	GB Nr. 1508	geschützt	43	St. Laurentius-Kapelle, Hauptstrasse 111	GB Nr. 30	Obererlinsbach
22	Pfarrhaus Rainlistr. 2/2A	GB Nr. 2201	erhaltenswert	44	Mühle, Hauptstrasse 92	GB Nr. 762	Obererlinsbach
23	Gebäude Gösgerstr. 7	GB Nr. 1452	erhaltenswert	45	Steinernes Kreuz, Hauptstrasse	GB Nr. 943	Obererlinsbach
24	Gebäude Rainlistr. 34A	GB Nr. 2245	erhaltenswert	65	Bubenstein, Bockmatten	GB Nr. 626	Obererlinsbach
25	Wohnhaus Kirchweg 2/8	GB Nr. 1507/1508	erhaltenswert				
26	Wohnhaus Hauptstr. 19.	GB Nr. 1525	erhaltenswert				
27	Kath. Kirche, Dorfplatz 16	GB Nr. 1509	erhaltenswert				
28	Wohnhaus Schmiedengasse 2	GB Nr. 1496	geschützt				
29	Feuerwehrgebäude Säumart 5A	GB Nr. 1512	erhaltenswert				
30	Rest. Waage, Hauptstr. 9	GB Nr. 2264	erhaltenswert				
31	Wohnhaus Hauptstr. 22	GB Nr. 1479	erhaltenswert				
32	Wohnhaus Hauptstr. 24	GB Nr. 1477	erhaltenswert				
41	Barmelhof	GB Nr. 712	schützenswert				
42	Chindlistein, Staltenacker	GB Nr. 745	geschützt				
43	St. Laurentius-Kapelle, Hauptstrasse 111	GB Nr. 30	geschützt				
44	Mühle, Hauptstrasse 92	GB Nr. 762	geschützt				

Chindlistein Anfang 60er Jahre als Brunnen umgenutzt, ist in Gemeinde nur unter dem Namen Meitlistein bekannt

Nr. 46: Grenzsteine sind in §18 ZR geregelt, werden nicht einzeln aufgelistet

45	Steinernes Kreuz, Hauptstrasse	GB Nr. 6	geschützt
46	23 Grenzsteine Solothurn-Aargau	GB Nr. div.	geschützt
47	Gebäude Vogelbergstrasse 11	GB Nr. 92	erhaltenswert
48	Gebäude Vogelbergstrasse 10	GB Nr. 757	erhaltenswert
49	Gebäude Vogelbergstrasse 8	GB Nr. 706	erhaltenswert
50	Gebäude Vogelbergstrasse 5	GB Nr. 82	erhaltenswert
51	Gebäude Vogelbergstrasse 3	GB Nr. 83	erhaltenswert
52	Gebäude Vogelbergstrasse	GB Nr. 883	erhaltenswert
53	Gebäude Hauptstrasse 129	GB Nr. 725	erhaltenswert
54	Gebäude Hauptstrasse 127	GB Nr. 57	erhaltenswert
55	Gebäude Hauptstrasse 125, Hirschen	GB Nr. 50	erhaltenswert
56	Gebäude Hauptstrasse 123	GB Nr. 35/37/40	erhaltenswert
57	Gebäude Hauptstrasse 117, Kreuz	GB Nr. 798	erhaltenswert
58	Gebäude Hauptstrasse 115	GB Nr. 33	erhaltenswert
59	Gebäude Hauptstrasse 113	GB Nr. 32	erhaltenswert
60	Gebäude Mühlemattstrasse 3	GB Nr. 21	schützenswert
61	Gebäude Hauptstrasse 109/107	GB Nr. 19	erhaltenswert
62	Gebäude Hauptstrasse 89	GB Nr. 6	erhaltenswert
63	Gebäude Hauptstrasse 90	GB Nr. 1	erhaltenswert
64	Gebäude Hauptstrasse 83	GB Nr. 2	schützenswert

Schützenswerte Kulturobjekte

Nr.	Bauten	Standort	Ortsteil	
19	Wohnhaus Hauptstr. 83	GB Nr. 3114	Niedererlinsbach	
22	Pfarrhaus Rainlistr. 2/2A	GB Nr. 2201	Niedererlinsbach	
25	Gebäude Dorfplatz 18/20	GB Nr. 1507/1508	Niedererlinsbach	
27	Kath. Kirche, Dorfplatz 16 inkl. Grabplatte von Felten	GB Nr. 1509	Niedererlinsbach	Nr. 27 neu als schützenswertes statt erhaltenswertes Objekt
41	Barmelhof	GB Nr. 712	Obererlinsbach	
60	Gebäude Mühlemattstrasse 3	GB Nr. 21	Obererlinsbach	
64	Gebäude Hauptstrasse 83	GB Nr. 2	Obererlinsbach	
66	Villa Aaraustrasse 109	GB Nr. 1473	Niedererlinsbach	
67	Brunnen Hauptstr. / Stüsslingerstr.	GB Nr. 2342	Niedererlinsbach	

Erhaltenswerte Kulturobjekte

Nr.	Bauten	Standort	Ortsteil
4	Wohnhaus Gösgerstr. 19	GB Nr. 1447	Niedererlinsbach
5	Scheune Rainlistr. 1	GB Nr. 1446	Niedererlinsbach
23	Gebäude Gösgerstr. 7	GB Nr. 1452	Niedererlinsbach
24	Gebäude Rainlistr. 34A	GB Nr. 1413	Niedererlinsbach
26	Wohnhaus Hauptstr. 19.	GB Nr. 1525	Niedererlinsbach
29	Feuerwehrgebäude Säumärt 5A	GB Nr. 1512	Niedererlinsbach
30	Andy's Place, ehem. Rest. Waage, Hauptstr. 9	GB Nr. 2264	Niedererlinsbach
31	Wohnhaus Hauptstr. 22	GB Nr. 1479	Niedererlinsbach
32	Wohnhaus Hauptstr. 24	GB Nr. 1477	Niedererlinsbach
47	Gebäude Vogelbergstrasse 11	GB Nr. 92	Obererlinsbach

48	Gebäude Vogelbergstrasse 10	GB Nr. 757	Obererlinsbach
50	Gebäude Vogelbergstrasse 5	GB Nr. 82	Obererlinsbach
51	Gebäude Vogelbergstrasse 3	GB Nr. 83	Obererlinsbach
52	Wöschhüsli, Gebäude Vogelbergstrasse 1A	GB Nr. 883	Obererlinsbach
53	Schulhaus 1906, Gebäude Hauptstrasse 129	GB Nr. 725	Obererlinsbach
54	Gebäude Hauptstrasse 127	GB Nr. 1073	Obererlinsbach
55	Gebäude Hauptstrasse 125, Hirschen	GB Nr. 50	Obererlinsbach
56	Gebäude Hauptstrasse 123	GB Nr. 35/37/40	Obererlinsbach
57	Gebäude Hauptstrasse 117, Kreuz	GB Nr. 798	Obererlinsbach
58	Gebäude Hauptstrasse 115	GB Nr. 33	Obererlinsbach
59	Gebäude Hauptstrasse 113	GB Nr. 32	Obererlinsbach
60	Gebäude Mühlemattstrasse 3	GB Nr. 21	Obererlinsbach
61	Gebäude Hauptstrasse 109/107	GB Nr. 18/19	Obererlinsbach
62	Gebäude Hauptstrasse 89	GB Nr. 943	Obererlinsbach
63	Gebäude Hauptstrasse 90	GB Nr. 1/1103	Obererlinsbach
68	Restaurant Schönegg, Schönegg 2	GB Nr. 981	Niedererlinsbach
69	Alte Post, Gebäude Aaraustrasse 103	GB Nr. 1462	Niedererlinsbach
70	Gebäude Stüsslingerstrasse 10	GB Nr. 1522	Niedererlinsbach
71	Hauptstr. 23/25 (Kopfbau Ost)	GB Nr. 1527	Niedererlinsbach
72	Hauptstrasse 27	GB Nr. 1528	Niedererlinsbach
73	Hauptstrasse 29	GB Nr. 1529	Niedererlinsbach
74	Hauptstrasse 35	GB Nr. 1532	Niedererlinsbach
75	Areal Gnadenhof Saalhofstr. 41	GB Nr. 841	Obererlinsbach
76	Gebäude Dorfplatz 22	GB Nr. 1505	Niedererlinsbach
77	Rainlistrasse 6/8	GB Nr. 1415	Niedererlinsbach
78	Rainlistrasse 10	GB Nr. 1414	Niedererlinsbach
79	Rainlistrasse 11	GB Nr. 3221	Niedererlinsbach
80	Rainlistrasse 35	GB Nr. 1422	Niedererlinsbach
81	Rainlistrasse 36	GB Nr. 1410	Niedererlinsbach
82	Rainlistrasse 39	GB Nr. 2808	Niedererlinsbach
83	Cäsar-von-Arx-Strasse 2	GB Nr. 1487	Niedererlinsbach
84	Cäsar-von-Arx-Strasse 4/6	GB Nr. 1484	Niedererlinsbach
85	Kirchweg 1	GB Nr. 1516	Niedererlinsbach
86	Kirchweg 9	GB Nr. 1517	Niedererlinsbach
87	Stüsslingerstrasse 9	GB Nr. 1518	Niedererlinsbach
88	Langgässli 1	GB Nr. 1486	Niedererlinsbach
89	Langgässli 7	GB Nr. 1481	Niedererlinsbach
90	Stüsslingerstrasse 5 (West)	GB Nr. 2155	Niedererlinsbach
91	Stüsslingerstrasse 7	GB Nr. 2154	Niedererlinsbach
92	Stüsslingerstrasse 15	GB Nr. 1519	Niedererlinsbach
93	Stüsslingerstrasse 17	GB Nr. 1520	Niedererlinsbach

Nr. 49: existiert nicht mehr (Vogelbergstrasse 8)

Geschützte Naturobjekte:				Anhang 3 Geschützte Naturobjekte			
Nummer	Objekt	Lage	GB Nr.	Nummer	Objekt	Lage	GB Nr.

RRB Nr. 1489/ 12.03.1976	Weiher	Gugen Rüti	626
--------------------------	--------	------------	-----

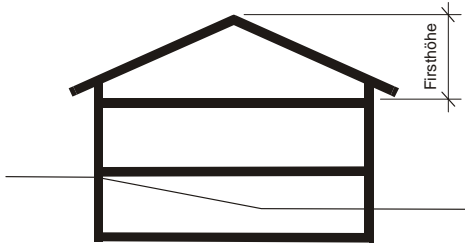
RRB Nr. 1489/ 12.03.1976	Weiher	Gugen Rüti	626
/	Geotop Prallhang	Aare	Diverse (Breiti, Ho-geracker)
RRB Nr. 5377/ 22.12.1951	Geotop Auenlandschaft	Aare Schönenwerd, Eppenber-Wöschnau	1, 15, 20, etc.

Alle weiteren Naturobjekte sind im Gesamtplan lokalisiert.

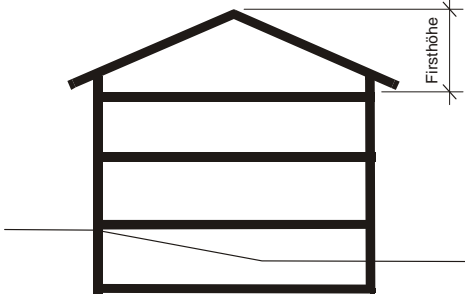
III) Messweise der Firsthöhe:**(aufgehoben)**

Abschliessend in KBV geregelt

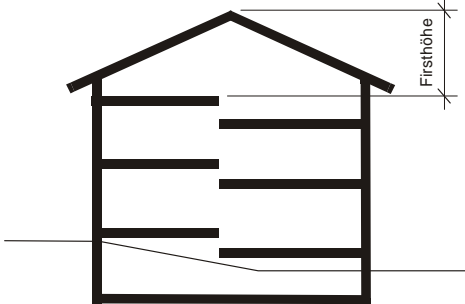
Bei eingeschossigen Bauten:



Bei zwei- und mehrgeschossigen Bauten:



Bei zwei- und mehrgeschossigen Bauten mit versetzten Geschossen:



Anhang IV) Übersicht über die Baumassen (§§ 2 - 14 Zonenreglement ZR): Stand vor Revision

Zone	§ ZR	Geschlosszahl § 16/17bis KBV	max. Gebäudehöhe § 18, 19 KBV	max. Firsthöhe Anhang ZR	max. Gebäudelänge § 21 KBV	min. Grünflächenziffer § 36 KBV	max. Ausnutzungsziffer § 37 KBV
W1	2	1	4.5 m	4.2 m	25.0 m	40 %	0.30
W2H	3	1-2	7.5 m ¹⁾ (6.0 m)	4.2 m	30.0 m 40.0 m Reihenhäuser	40 %	0.35
W2	4	1-2	7.5 m ¹⁾ (6.0 m)	4.2 m	30.0 m 40.0 m Reihenhäuser	40 %	0.40
W3	5	2-3	10.0 m	5.2 m	40.0 m	40 %	0.55
EZ	6/8	2	7.5 m	-	-	20 %	-
KN	6/8	2	7.5 m	-	-	20 %	-
KD	7a	-	10.5 m	-	-	-	-
Ortsbild- schutzzone	8	2	7.5 m	-	-	20 %	-
Ke	9	2	7.5 m	5.2 m	-	20 %	0.45 max. Wohnnutzung 0.35
Ob	10	2 (Erweiterungen)	-	-	-	-	0.6 (Erweiterungen)
GW3	11	2-3	10.5 m	5.0 m	40.0 m	40 %	Wohn- und Gewerbenutzung 0.55 reine Wohnnutzung 0.40 ²⁾ reine Gewerbenutzung 0.45
G	12	max. 3	10.5 m	5.0 m	50.0 m	40 %	0.60
I	13	-	12.0 m	5.0 m	-	30 %	-
ÖBA	14	max. 3	10.5 m	-	-	40 %	-

Die Grenzabstände richten sich nach den §§ 22, 24, 33 KBV (Kantonale Bauverordnung).

¹⁾ Die Gebäudehöhe von 6.0 m gilt bei Attikageschossen, welche talseitig nicht mindestens 2.0 m zurückgesetzt sind.

²⁾ Eine reine Wohnnutzung ist bei neuen Bauten nicht zulässig.

Anhang 4 Übersicht über die Baumasse: revidierte Version

Zone	Geschosszahl	max. Fassadenhöhe	max. Gesamthöhe	max. Gebäudelänge	min. Grünflächenziffer	max. Geschossflächenziffer (oberirdisch / unterirdisch)
W2	1-2	7.5 m (6.0 m) ¹⁾ (W2+: 10.5 m)	11.0 m (W2+: 10.5 m)	30.0 m 40.0 m Reihenhäuser	40 %	0.55 / 0.6 (W2+: 0.60 / 0.6)
W3	2-3	10.5 m	15.0 m	40.0 m	40 %	0.80 / 0.8
EZ	1 oder 2	7.5 m	-	-	20 %	-
K	2	7.5 m	-	-	20 %	-
KD	-	10.5 m	15.0 m	-	-	-
GW3	2-3	10.5 m	15.0 m	40.0 m	40 %	0.80 / 0.8
G	max. 3	10.5 m	15.0 m	50.0 m	40 %	0.80 / 0.8
I	-		16.5 m	-	20 %	-
ÖBA	max. 3	10.5 m	15.0 m	-	40 %	-

Die Grenzabstände richten sich nach den §§ 21ff und Anhang II KBV (Kantonale Bauverordnung).

1) Die Gebäudehöhe von 6.0 m gilt bei Attikageschossen, welche talseitig nicht mindestens 2.0 m zurückgesetzt sind.

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11