

Zonenreglement

Gemeinde Erlinsbach (SO)

Ortsplanung

Synoptische Darstellung: Vergleichende Darstellung rechtskräftiges / revidiertes Reglement

Zweite öffentliche Auflage (Stand: August 2025)

Änderungen der ersten öffentlichen Auflage

Änderungen für zweite öffentliche Auflage (2025): Nur diese blau markierten Änderungen können Gegenstand von Einsprachen sein. Es werden nur jene Seiten des Zonenreglements aufgeschaltet, die eine Änderung erfahren haben.

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
§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.
³ Baumasse	³ Baumasse	Bonusstufe wird ersetzt durch W2+, bzw. ggf. mittels Gestaltungsplan
Ausnutzungsziffer 0.40	Geschossflächenziffer oberirdisch 0.55	
Bonusstufe 1 (min. Fläche 5'000 m2) 0.05	Geschossflächenziffer unterirdisch 0.60	
Bonusstufe 2 (min. Fläche 10'000 m2) 0.10	Grünflächenziffer min. 40 %	
Grünflächenziffer min. 40 %	Geschosszahl 1-2 G	
Geschosszahl 1-2 G	Fassadenhöhe ¹⁾ max. 7.5 m	
Gebäudehöhe ¹⁾ max. 7.5 m	Gesamthöhe max. 11.0 m	
Firsthöhe ²⁾ max. 4.2 m	Gebäuelänge max. 30.0 m	
Dachneigung < 45 ° a.T.	Gebäuelänge Reihenhäuser max. 40.0 m	
Gebäuelänge max. 30.0 m		
Gebäuelänge Reihenhäuser max. 40.0 m	¹⁾ Bei Attikageschossen talseitig siehe Abs. 5	
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 in Abs. 4 aufgeführten Boni können nicht mit einem Gestaltungsplanbonus kumuliert werden.	Möglichkeit der Nachverdichtung unter Bedingung in W2-Zonen

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
<p>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.</p> <p>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.) sowie Flachdächer mit Regenwassernutzung.</p>	<p>⁵ Gestaltung Der nicht begehbare Teil von Flachdächern ist intensiv oder extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Klein- und Nebenbauten unter 20 m² (z. Bsp. Garagen, Pergolen, Kleintierställe etc.).</p> <p>Tonnen- und Mansardendächer sind nicht zugelassen.</p>	<p>Hanglage laut § 63bis KBV ab 8%.</p>
<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>⁶ Umgebung Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten. Der Anteil an mineralischen Flächen muss untergeordnet sein.</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>Solaranlagen werden im Baureglement behandelt</p>
<p>⁷ Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II, in Teilgebieten bei Aufstufung ES III</p>	<p>⁷ Empfindlichkeitsstufe ES II (Aufstufung ES III gemäss Bauzonenplan)</p>	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
§6 Erhaltungszone Niedererlinsbach EZ	§4 Erhaltungszone EZ	
¹ Zweck Erhaltung und Ergänzung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes	¹ Zweck Erhaltung des historischen Dorfkerns bzw. des charakteristischen Orts- und Strassenbildes	
² Nutzung Zulässig sind öffentliche Bauten, Wohnbauten sowie dem Charakter der Zone entsprechende nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	² Nutzung Zulässig sind öffentliche Bauten, Wohnbauten sowie dem Charakter der Zone entsprechende nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	
³ Baumasse, Gestaltung Es gelten die Bestimmungen zur Ortsbildschutzzone Niedererlinsbach.	³ Baumasse Geschossflächenziffer keine (es gelten die Bestimmungen §7) Grünflächenziffer min. 20 % Grünflächenersatz pro Baum ¹⁾ 50 m ² Geschosszahl ²⁾ 1 oder 2G Gebäudehöhe max. 7.5 m Dachneigung 35° - 45° a.T.	
	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 Geschosszahl ist fallweise unter Berücksichtigung der Situation und der umliegenden Bebauungsstruktur festzulegen.	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
<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. Gestaltung und Stellung der Bauten sind bezüglich Kubatur, Erscheinung und Umgebung auf die umliegende traditionelle Baustruktur abzustimmen. Von der Geschosshöhe kann zum Erhalt der Bausubstanz abgewichen werden. 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 Ortsbildschutzperimeter bleiben vorbehalten.</p> <p>Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit Aussagen zur Gestaltung, zur Ausstattung und Materialisierung und der Belagswahl einzureichen.</p> <p>Die Bauherrschaft setzt sich frühzeitig mit der Baubehörde in Verbindung, um Fragen der Nutzung, Bebauung und Gestaltung abzuklären (bereits zum Zeitpunkt der Vorprojektierung).</p>	
<p>⁵ Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II, in Teilgebieten bei Aufstufung ES III</p>	<p>⁴⁵ 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 für den Ortsbildschutzzonenperimeter) Grünflächenziffer ¹⁾ min. 20 % Grünflächenersatz pro Baum²⁾ 50 m ² Geschosszahl ³⁾ 2 G ^{3 G} Fassadenhöhe max. 7.50 m Dachneigung 35° - 45° a.T.	Die Kernzone ist im Grundsatz 2-geschossig, Abweichungen im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren oder Gestaltungsplänen sind weiter unten geregelt (Ortsbildschutzzonenperimeter, Gestaltungspläne).
	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. Die Baubehörde kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
	<p>⁴ Für die Beurteilung von Baugesuchen und Gestaltungspläne ist auf Kosten der Bauherrschaft eine qualifizierte Fachperson resp. ein Fachbeirat beizuziehen. Je nach Projekt können dies Personen aus den Fachbereichen Architektur, Landschaftsarchitektur oder anderen wichtigen betroffenen Fachbereichen sein.</p>	
	<p>⁵ 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 wohngyienischen Situation – Vorteilhaftere Lösung für das Ortsbild <p>Die Bestimmungen zum überlagerten Ortsbildschutzperimeter bleiben vorbehalten.</p> <p>Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit Aussagen zur Gestaltung, zur Ausstattung und Materialisierung und der Belagwahl einzureichen.</p> <p>Die Bauherrschaft setzt sich frühzeitig mit der Baubehörde in Verbindung, um Fragen der Nutzung, Bebauung und Gestaltung abzuklären (bereits zum Zeitpunkt der Vorprojektierung).</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>		<p>Wird unter «Ortsbildschutzperimeter» geregelt.</p>
<p>⁵ Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II</p>	<p>⁶ Empfindlichkeitsstufe ES III</p>	<p>«Mässig störende» Betriebe bereits heute zugelassen.</p>

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
§7a Kernzone Dicht KD	§6 Kernzone Dicht KD	
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.	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.	
² Nutzung Zulässig sind öffentliche Bauten, Wohnbauten sowie dem Charakter der Zone entsprechende nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	² Nutzung Zulässig sind öffentliche Bauten, Wohnbauten sowie dem Charakter der Zone entsprechende nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	
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.	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. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit Aussagen zur Gestaltung, zur Ausstattung und Materialisierung und der Belagswahl einzureichen.	
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.	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.	Wird beibehalten, weil KD nicht mit Schutzperimeter überlagert ist

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
<p>⁵ Qualitätssichernde Verfahren Ein qualitätssicherndes Verfahren liegt vor, wenn</p> <p>a) wenigstens drei unabhängig voneinander erarbeitete Projektentwürfe vorliegen und</p> <p>b) mindestens die wesentlichen Elemente der Siedlungs-, Freiraum- und Umgebungsgestaltung unter Beachtung der angrenzenden Ortsteile aufgezeigt sind und</p> <p>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</p> <p>a) wenigstens drei unabhängig voneinander erarbeitete Projektentwürfe vorliegen und</p> <p>b) mindestens die wesentlichen Elemente der Siedlungs-, Freiraum- und Umgebungsgestaltung unter Beachtung der angrenzenden Ortsteile aufgezeigt sind und</p> <p>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> <p>Die Bauherrschaft setzt sich frühzeitig mit der Baubehörde in Verbindung, um Fragen der Nutzung, Bebauung und Gestaltung abzuklären (bereits zum Zeitpunkt der Vorprojektierung).</p>	Wird beibehalten, weil KD nicht mit Schutzperimeter überlagert ist
<p>⁶ Baumasse Gebäudehöhe 10.5 m</p>	<p>⁶ Baumasse Geschosszahl: 3 G (4 G gemäss Abs. 7) 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>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. Die maximale Fassadenhöhe gemäss Abs. 6 kann in diesem Fall überschritten werden.</p>	
<p>⁸ Lärmempfindlichkeitsstufe ES II</p>	<p>⁸ 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>⁸⁹ 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>§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>§7 Ortsbildschutzperimeter</p> <p>¹ Zweck Der Ortsbildschutzperimeter dient dem Schutz traditioneller, architektonisch wertvoller Bauten, deren Umgebung und der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten. Er überlagert die jeweiligen Grundnutzungszonen.</p>															
<p>² Baumasse</p> <table> <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	-		Wird unter Erhaltungszone und Kernzone geregelt
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>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, -einschnitte und Dachflächenfenster ist § 64 KBV anwendbar. Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie im Strassenraum nicht einsehbar sind. - Parkierung: Es ist eine bodensparende Parkierungslösung anzustreben. Parkplätze haben sich gut ins Ortsbild einzufügen und sind nach Möglichkeit in das Gebäude zu integrieren. <p>Von den Gestaltungsvorschriften kann abgewichen werden, wenn dadurch eine im Interesse des Ortsbildes überzeugende Lösung realisiert werden kann.</p>	Von Abs. 7 hierher verschoben.														

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 entweder qualitätssichernde Verfahren oder Gestaltungspläne einzusetzen anwendbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei baulichen Änderungen (Aus- und Umbau von bestehenden Bauten sowie Ersatzneubauten innerhalb des vorbestehenden Volumens) kann die Baubehörde von der Pflicht eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss § 5, § 6 und § 27 befreien, wenn diese von untergeordneter Bedeutung sind. Zulässig auf Grundlage eines Fachgutachtens. Dieses wird von der Gemeinde auf Kosten der Bauherrschaft bei einem externen Büro eingeholt. - Bei darüber hinaus gehenden Neubauten / Ersatzneubauten (Hauptbauten) ist ein Gestaltungsplan (§ 27) oder ein qualitätssicherndes Verfahren notwendig. 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-, Verkehrs-, 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 anderen wichtigen betroffenen Fachbereichen sein. Die Einforderung einer Zweitmeinung durch die Fachstelle Heimatschutz ist möglich, bedingt aber die vorgängige Expertise durch eine qualifizierte Drittperson. In begründeten Ausnahmefällen kann die Baubehörde auf den Beizug einer Fachperson verzichten (z.B. bei kleineren Vorhaben wie technischen Installationen u.ä.).</p>	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
	<p>⁴ Baumasse und Nutzungsbonus Wenn die Zonenvorschriften nichts anderes aussagen, kann im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens wie folgt von der Regelbauweise abgewichen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geringfügige Überschreitung der Fassaden- und Gesamthöhe; - Eine Unterschreitung der Grünflächenziffer ist zulässig, wenn dafür die Freiflächen hochwertig gestaltet werden und die Biodiversität verbessert wird. <p>Diese Nutzungsvorteile werden nur gewährt, wenn das Projekt in Bezug auf die Gestaltung von Bauten und Aussenräumen sowie die Verkehrs- und Parkierungslösung 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> <p>Die Bauherrschaft setzt sich frühzeitig mit der Baubehörde in Verbindung, um Fragen der Nutzung, Bebauung und Gestaltung abzuklären (bereits zum Zeitpunkt der Vorprojektierung).</p>	<p>Beispiel: heute 1- oder 2-geschossige Strukturen in diesem Perimeter müssen weiterhin als solche in Erscheinung treten.</p>
<p>⁵ Umgebung Vorplätze und Abstellplätze sind in traditioneller Art zu erhalten und zu gestalten sowie möglichst in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.</p>	<p>⁵ 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>⁶ Antennen und Sonnenkollektoren a) Antennen jeglicher Art sind gestattet, wenn sie visuell nicht störend wirken. 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>	
<p>⁷ Ausnahmen Von den Gestaltungsvorschriften kann abgewichen werden, wenn dadurch eine im Interesse des Ortsbildes überzeugende Lösung realisiert werden kann.</p>	<p>(Verschoben nach oben)</p>	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
§23 Geschützte, Schützenswerte und Erhaltenswerte Kulturobjekte	§24 Kulturobjekte	
¹ Zweck Erhalten der Kulturobjekte	¹ Zweck Erhalten der historischen Kulturobjekte	
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.	² Geschützte Objekte Die im Zonenplan bezeichneten geschützten Bauten sind auf Grund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates kantonal geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung zu erhalten und so zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist.	
Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der Denkmalpflege, so insbesondere: – Erneuerung, Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, etc.	Alle Veränderungen am Äusseren und Inneren des Kulturobjekts sowie der unmittelbaren Umgebung sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Dies betrifft insbesondere: – Erneuerung, Änderung von Farben, Materialien und Umgebungsarbeiten sowie sämtliche Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Oberflächen etc.	
Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig im Zeitpunkt des Vorprojektes mit der Denkmalpflege abzusprechen.	Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig im Zeitpunkt des Vorprojektes mit der Denkmalpflege abzusprechen.	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
<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 von Bauten und Anlagen, sowie von Teilen derselben, kann nur in folgenden Fällen bewilligt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Objekt ist für das Ortsbild unwichtig; - oder der Aufwand für die Sanierung der Gebäudesubstanz ist unzumutbar. <p>Bei einem Abbruch muss ist nur zulässig, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung Finanzierungsnachweis, das obengenannte Eigenschaften einhält, vorliegen. 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>	Gesetzhinweis

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 Finanzierungsnachweis, 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>	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
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. Zu Beginn eines Projektvorhabens ist das Gespräch mit der Gemeinde bzw. der Baubehörde zu suchen.	
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 Erhaltungs-, Kern-, Wohn- 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. – Erarbeitung eines Richtprojekts inkl. Umgebungsplan. – Sicherstellung einer besonders guten Einpassung ins Ortsbild und angemessener Umgebung von Schutzobjekten in den Erhaltungs- und Kernzonen. <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. Ein Nutzungsbonus im Sinne von § 27 Abs. 3 kann in diesen Fällen nicht gewährt werden.</p>	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Bemerkungen
	<p>³ Nutzungsbonus</p> <p>Wenn die zonenspezifischen Vorschriften nichts anderes aussagen, kann im Rahmen eines obligatorischen oder freiwilligen Gestaltungsplans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Geschossflächenziffer GFZo um 20% erhöht werden; - ein zusätzliche Vollgeschosse, wie folgt (inkl. Attika) realisiert werden: (ausgenommen im GP JORE-1): <ul style="list-style-type: none"> - in allen Zonen ist ein zusätzliches Vollgeschoss ohne Attika zulässig; - in der Wohnzone W2+ sind ein zusätzliches Vollgeschoss sowie ein Attika- oder Dachgeschoss zulässig; - im Ortsbildschutzperimeter sind keine zusätzlichen Vollgeschosse zulässig. - die Fassaden- resp. Gesamthöhe entsprechend dieser Boni erhöht werden; - die Anzahl Abstellplätze für Autos reduziert werden (gem. § 10 Baureglement); - 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 sehr 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>	
	<p>⁴ Koordination mit Gemeinde</p> <p>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.</p>	
	<p>⁵ Beurteilung von Gestaltungsplänen</p> <p>Sämtliche Planungsvorhaben sind der kommunalen Planungsbehörde zur Stellungnahme zu unterbreiten. Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft ein externes Gutachten einholen.</p>	

Anhang

I) Richtlinien für die Gestaltungspläne

Die nachstehenden Mindestanforderungen müssen in den einzelnen Gestaltungsplangebieten erfüllt werden:

- 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

Anhang 1 Richtlinien für Gestaltungspläne

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 Josef-Reinhart-Strasse (GP JORE-2 (Nord) und GP JORE-1 (Süd))
- Ziel: Schaffung eines attraktiven, verdichteten Wohnquartiers (Mehrfamilienhäuser).
 - Grundlage für den Gestaltungsplan bildet das beide Perimeter abdeckende Gesamtkonzept/Richtprojekt.
 - Der GP 2 (Nord) orientiert sich bezüglich Konzeption am flächendeckenden Richtprojekt JORE des GP JORE-1 (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.
 - Es ist kein zusätzliches Bonusgeschoss mit GP zulässig.
 - 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-1 (Süd), kurzfristig (gemäss vorliegendem Projekt)
- 2. Etappe GP-2 (Nord): zu einem späteren Zeitpunkt

I) Richtlinien für die Gestaltungspläne

Anhang 1
Richtlinien für Gestaltungspläne

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 mit den Nachbarsparzellen abzustimmen und abschliessend festzulegen. Sie orientieren sich am gemäss Erschliessungsplan umzusetzen.
- Das Gebiet kann in einem bis maximal drei separaten Gestaltungsplänen unterteilt werden.

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	3 - 4	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