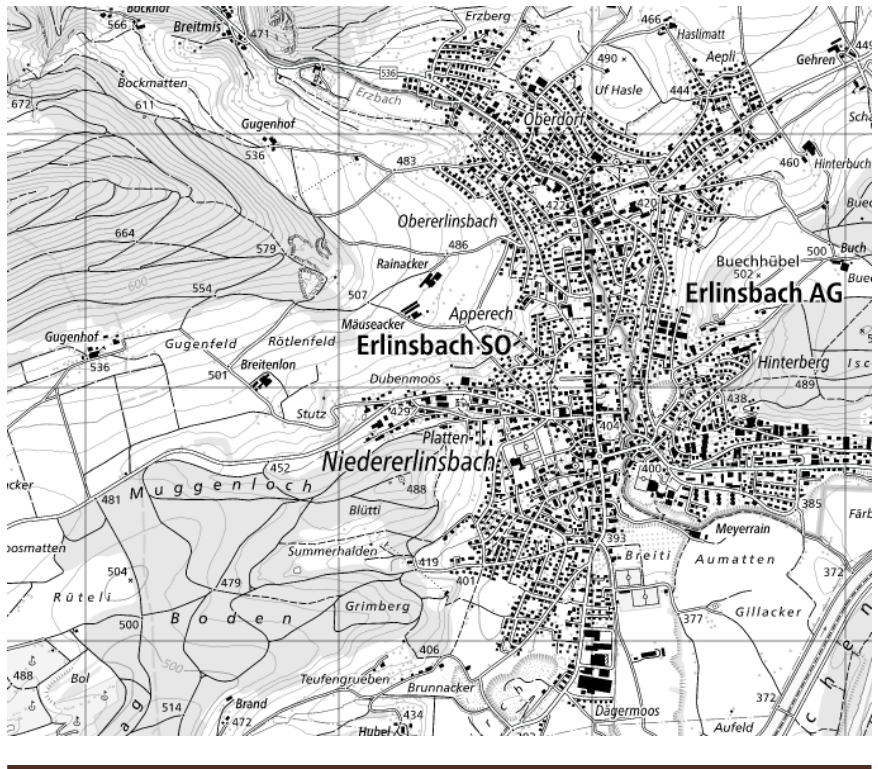


Nutzungsplanung Erlinsbach SO

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

2. öffentliche Auflage

Stand: August 2025



Bearbeitung

Daniel Baeriswyl

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU

Manuela Weber

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme FSU

Metron AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Begleitung

Planungskommission Erlinsbach SO:

- Martin Fiechter, Gemeinderat, Vorsitz
- Madeleine Neumann, Gemeindepräsidentin
- Martin Kloter
- Didier Pichonnaz
- Kurt Rothaupt
- Edith Wittmer
- André Zehnder, Bauverwalter

Titelbild: sogis, 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	7
1.1	Stand des Verfahrens	7
1.2	Umfang der vorliegenden Auflage	7
2	Anpassungen Nutzungsplanung	8
2.1	Übersicht	8
2.2	Gewässerraum Erzbach innerhalb des Siedlungsgebietes	9
2.3	Gewässerraum Hohlgraben	11
2.4	Fussweg Gestaltungsplangebiet Oberred	12
2.5	Fussweg Plattenweg / Vorzielstrasse	13
2.6	Fussweg Grubenweg / Oberweg	14
2.7	Baulinie «Fussweg» Schmiedgasse	15
2.8	Erschliessung Kernzone Dicht (KD)	16
2.9	Wohnzone Sektor Gestaltungsplan JORE	17
2.10	Bauzonenbereinigung Siedlungsrand Oberred	18
2.11	Naturschutzzone Müselmatt	19
2.12	Projektvorhaben Naturschutzverein Erlinsbach SO	20
2.13	Hecken	23
2.14	Kulturobjekt Restaurant Schöneegg	24
2.15	Juraschutzzone	25
2.16	Zonenreglement: diverse Präzisierungen	26

1 Einleitung

1.1 Stand des Verfahrens

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung lag vom 18. Oktober bis 18. November 2024 zum ersten Mal öffentlich auf. Innert Frist sind bei der Gemeinde 33 Einsprachen eingegangen. Im Rahmen der Einsprachenbehandlung hat der Gemeinderat entschieden auf gewisse Einsprachen einzugehen und Anpassungen an der Nutzungsplanung vorzunehmen. Des Weiteren wurde nach Rücksprache mit dem Kanton (AfU) der Gewässerraum des Erzbaches nochmals geprüft und korrigiert. Er liegt bei der zweiten öffentlichen Auflage ebenfalls nochmals auf.

1.2 Umfang der vorliegenden Auflage

Das vorliegende Dossier umfasst alle auflagerrelevanten Änderungen, und zwar unabhängig davon, ob sie sich aus der Einsprachenbehandlung ergeben haben oder vom Gemeinderat aus anderem Anlass beschlossen worden sind. **Nur diese Änderungen gegenüber der ersten Auflage können Gegenstand von Einsprachen sein.**

Gegen alle Inhalte, die sich **gegenüber der ersten öffentlichen Auflage nicht verändert haben, kann im Rahmen der zweiten Auflage nicht mehr Einsprache** erhoben werden.

Der Einsprache unterliegen die folgenden Anpassungen der Nutzungsplanung (Hauptthemenbereiche):

Dokumente	Überblick Änderungen
Erschliessungsplan	<ul style="list-style-type: none"> – Gewässerraum Erzbach und Hohlgraben – Diverse Fusswegplanungen – Erschliessung Kernzone Dicht
Bauzonenplan	<ul style="list-style-type: none"> – Bauzonenbereinigung Siedlungsrand – Perimeter Gestaltungsplan JORE
Gesamtplan	<ul style="list-style-type: none"> – Naturschutzzonen Müselmatt und Schrankenbächli – Projektvorhaben Gewässer Brunnbächli und Schrankenbächli – Heckenschutz – Kulturobjekt Schönegg – Darstellung Juraschutzzone
Zonenreglement	Präzisierung diverser Bestimmungen: <ul style="list-style-type: none"> – Erhaltungszone, Kernzone, Kernzone Dicht, Ortsbildschutzperimeter, Gestaltungspläne – Anhang 1 (Richtlinien Gestaltungspläne)

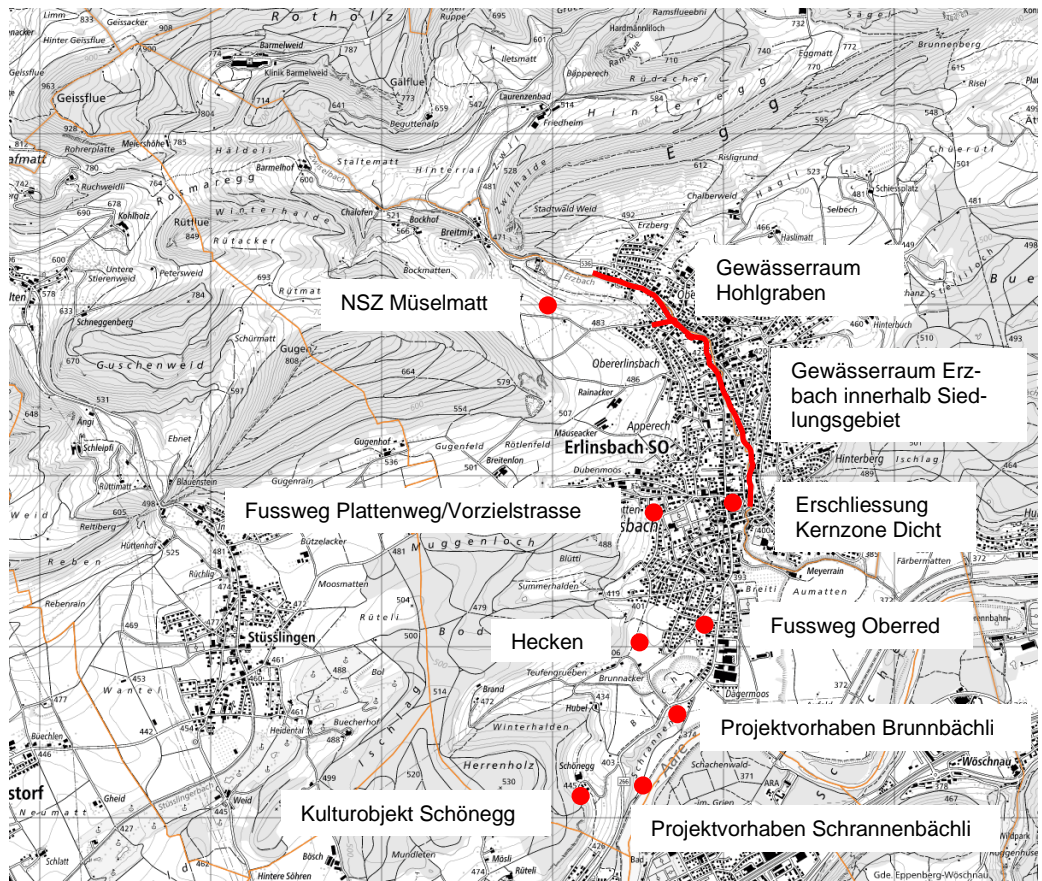
Folgende Unterlagen haben gegenüber der ersten öffentlichen Auflage **keine Änderungen** erfahren und sind **nicht Gegenstand der zweiten öffentlichen Auflage:**

- Baureglement (wird an der Gemeindeversammlung vom 24. November 2025 genehmigt)
- Naturgefahrenplan
- Waldfeststellungspläne (Übersicht und Detailpläne)
- Grundlagenbericht
- Naturinventar und Naturkonzept

2 Anpassungen Nutzungsplanung

2.1 Übersicht

Die Änderungen mit einem verortbaren Bezug lassen sich wie folgt lokalisieren:






Übersicht verortbare Anpassungen für 2. Auflage

2.2 Gewässerraum Erzbach innerhalb des Siedlungsgebietes

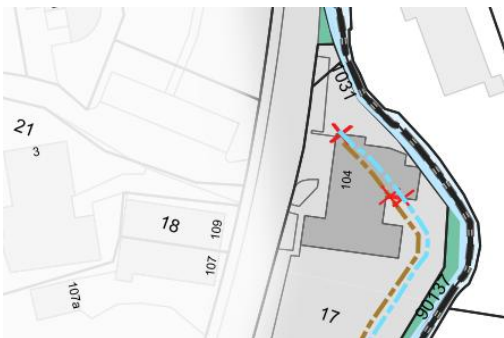
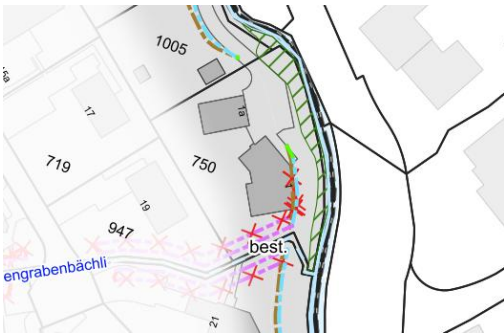
Bei der Gewässerraumfestlegung des Erzbachs sind von Seiten Gemeinde Fragen zur exakten Lage der Bachachse und abgeleitet davon die symmetrische Festlegung des Gewässerraumes aufgetaucht. In Abstimmung mit dem Kanton (AfU) wurde die kantonale Grundlage der Bachachse nochmals geprüft. Neu wird nun der Gewässerraum nicht gemäss Gewässerachse im Bachkataster des Kantons konstruiert, sondern anhand der Mittelinie der AV-Daten fürs Gewässer. Die Gesamtbreite des Gewässerraumes wird beibehalten. Aufgrund der leicht veränderten Gewässerachse ergeben sich allerdings punktuell leichte Verschiebungen der Gewässer- und Unterhaltsbaulinien. Diese liegen in der Regel in einem Bereich von weniger als einem Meter.

Die grössten Verschiebungen der Gewässer- und Unterhaltsbaulinien sowie Speziallösungen werden in den folgenden Abschnitten zusammengestellt:

Vergleichsansatz 1. (braune und gestrichene Linie) und 2. öffentlichen Auflage	Bemerkung
Erschliessungsplan Nord, Mitte	
	<p>Da das Gewässer auf diesem Abschnitt eingedolt ist, kann die Gewässermittelinie nicht anhand der AV-Daten konstruiert werden. Auf diesem Abschnitt wird als Grundlage die Kantonsgrenze verwendet. Der Gewässerraum verschiebt sich demnach ein wenig nach Osten.</p>
	<p>In diesen Fällen liegen die Gebäude neu ausserhalb des Gewässerraumes und die Vorbaulinie fällt weg.</p>
	

Vergleichsansatz 1. (braune und gestrichene Linie) und 2. öffentlichen Auflage **Bemerkung**

In diesen Fällen entsteht eine geringfügige Verschiebung der Gewässerbaulinie und der Vorbaulinie bei den Gebäuden.



2.4 Fussweg Gestaltungsplangebiet Oberred

Gegen die Festlegung einer Fusswegverbindung über die Parzelle GB-Nr. 712 wurde Einsprache erhoben. Im Rahmen der Einsprachenbehandlung wurde beschlossen, die Linieneinführung offener festzulegen. Sie wird bis an die Grenze des Grundstücks GB Nr. 712 geführt und von da mit Pfeilen für verschiedene Richtungsoptionen dargestellt. Die genaue Fusswegverbindung sowie die Anschlusspunkte an bestehende Fusswegnetz müssen im Gestaltungsplanverfahren definiert werden. Hierzu müssen die betroffenen Eigentümer rechtzeitig miteinbezogen werden.

Der Erschliessungsplan wird entsprechend angepasst und das Zonenreglement präzisiert.

Änderungen im Erschliessungsplan



Abbildung 3: Lage und Anschluss der Fusswegverbindung im Oberred (rote Markierungen) müssen zu gegebener Zeit definiert werden



Abbildung 4: Änderung Erschliessungsplan (Details siehe separate Planbeilage)

2.5 Fussweg Plattenweg / Vorzielstrasse

Änderungen im Bauzonen- und Erschliessungsplan

Gegen die Fusswegverbindung zwischen Plattenweg und Vorzielstrasse wurde Einsprache erhoben. Dies mit der Begründung, dass der Bedarf an einer Verbindung an diesem Ort nicht gegeben sei. Weiter östlich besteht zwischen der Stüsslingerstrasse, Plattenweg und Vorzielstrasse ein öffentliches Fusswegrecht. Diese Fusswegverbindung reicht für ein feinmaschiges Netzwerk aus. Der bereits im alten Erschliessungsplan geplante, aber nie realisierte Fussweg wird demnach aus dem Erschliessungsplan gelöscht. Die freiwerdenden Flächen werden sinngemäss den jeweiligen Bauzonen zugeordnet. Erschliessungsplan und Bauzonenplan werden angepasst.



Abbildung 5: Luftbild mit aufzuhebendem Fussweg (rot gestrichelt) und bestehendem Fusswegrecht (rot durchgezogen)



Abbildung 6: Änderung Erschliessungsplan (Details siehe separate Planbeilage)



Abbildung 7: Änderung Bauzonenplan (Details siehe separate Planbeilage)

2.6 Fussweg Grubenweg / Oberweg

Im Rahmen der ersten Auflage wurde die Lage der bereits im alten Erschliessungsplan vorgesehenen Fusswegverbindung via Parzelle GB-Nr. 2277 (Privateigentum) zwischen dem Gruben- und dem Oberweg angepasst. Hierzu haben sich von Seiten Eigentümerschaft Fragen ergeben. Zwischen Gemeinde und Grundeigentümer haben Gespräche stattgefunden, um diese Lösung noch zu schärfen. Schliesslich wurde beschlossen die Fusswegbreite von 1.5m auf 1.2m zu reduzieren. Der Erschliessungsplan wird entsprechend angepasst.

Änderungen im Bau-
nen- und Erschliessungs-
plan

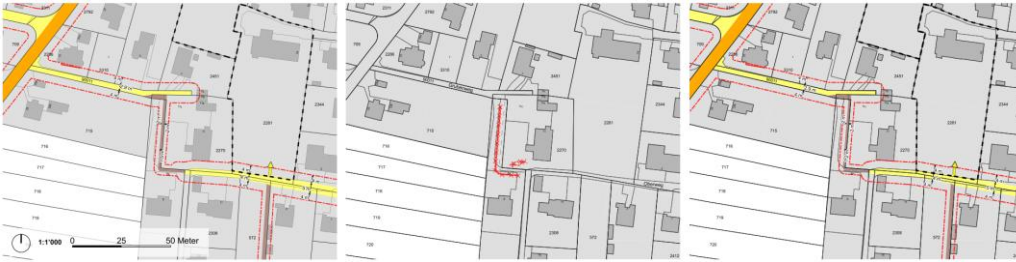


Abbildung 8: Änderung Erschliessungsplan
(Details siehe separate Planbeilage)

2.7 Baulinie «Fussweg» Schmiedegasse

Änderungen im Erschliessungsplan

Die Wegverbindung (GB-Nr. 90060) zwischen der Schmiedegasse und dem Dorfplatz wird heute bis zur Rückfassade der Häuser als kommunale Erschliessungsstrasse vermerkt. Dieser Abschnitt übernimmt allerdings keine Funktion als öffentliche Erschliessungsstrasse. Einzig die Zufahrt zur Parzelle GB-Nr. 1499 erfolgt über diesen Abschnitt. Daher wird der Abschnitt – analog zum südlichen Abschnitt – ebenfalls als Fussweg festgelegt. Dadurch reduziert sich auch die Baulinie von 4.0 m auf 2.0 m. Der Erschliessungsplan wird entsprechend angepasst.

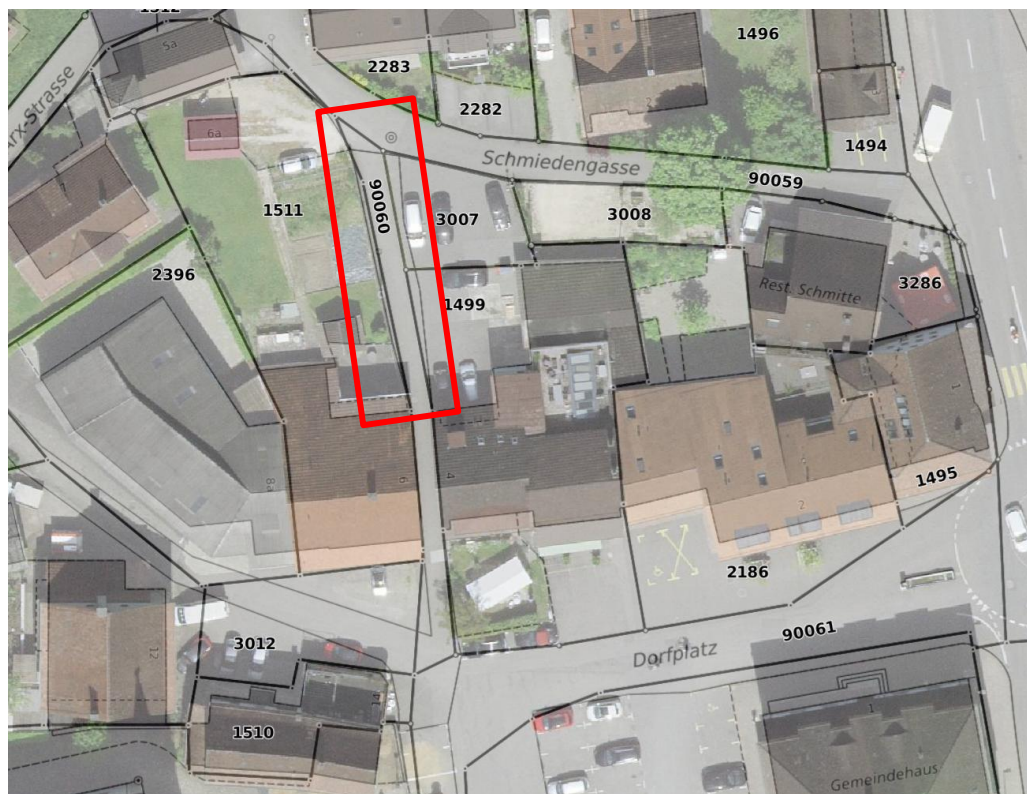


Abbildung 9: Ausschnitt Erschliessungsplan mit rot gekennzeichnetem Wegabschnitt und dazugehörigen Baulinien für die Änderung.



Abbildung 10: Änderung Erschliessungsplan (Details siehe separate Planbeilage)

2.8 Erschliessung Kernzone Dicht (KD)

Die Kernzone Dicht ist aktuell Teil eines laufenden Entwicklungsprozesses zwischen Gemeinde und Grundeigentümerschaften (Studienauftrag vorgesehen). Im alten Erschliessungsplan ist für die Erschliessung ab Kantonsstrasse ein Abschnitt für eine öffentliche Erschliessungsstrasse inkl. Wendehammer vorgesehen. Im Rahmen der ersten Auflage wurde diese Festlegung nicht verändert. Im aktuellen Prozess zeigt sich nun, dass für die künftige definitive Erschliessung etwas mehr gestalterische Flexibilität nötig ist. Damit nicht zu einem späteren Zeitpunkt noch ein separater Teilerschliessungsplan nötig wird, soll der Erschliessungsplan der Gemeinde diese Zufahrt etwas offener festlegen:

- Die Erschliessungsstrasse wird nur noch bis zur Parzellengrenze bezeichnet.
- Der Wendehammer wird aufgehoben (die konkrete Ausgestaltung wird im Bauprojekt festgelegt, ob es nun ein Wendehammer oder eine Garagenzufahrt ist).

Die Erschliessung der Kernzone Dicht ist weiterhin ab der Kantonsstrasse über die Parzellen Nr. 1471 gesichert.

Der Bauzonen- und Erschliessungsplan werden entsprechend angepasst.

Änderungen im Bauzonen- und Erschliessungsplan

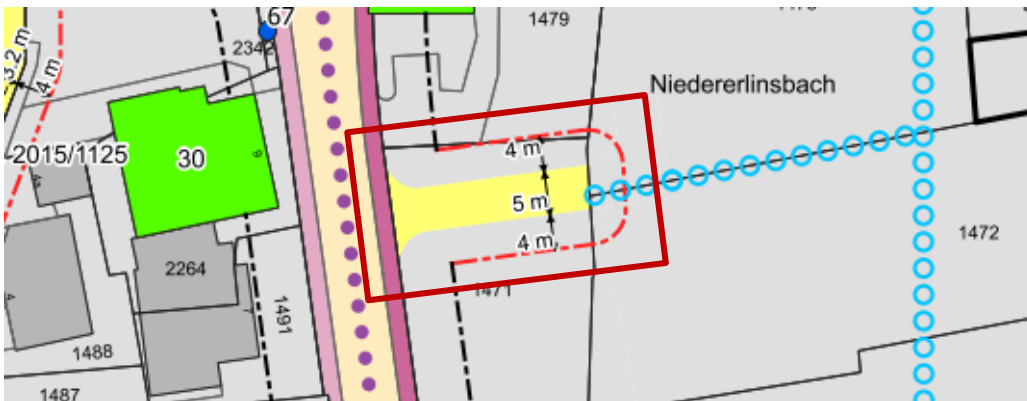


Abbildung 11: Auszug Erschliessungsplan (Fassung für 2. Auflage)

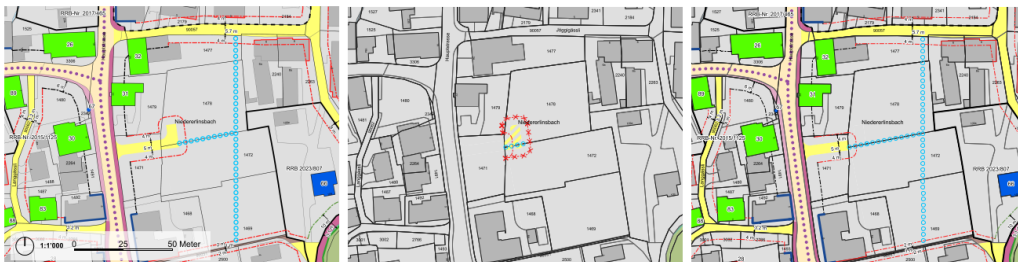


Abbildung 12: Änderung Erschliessungsplan (Details siehe separate Planbeilage)



Abbildung 13: Änderung Bauzonenplan (Details siehe separate Planbeilage)

2.9 Wohnzone Sektor Gestaltungsplan JORE

Änderungen im Bauzon
nenplan

Gegen die Aufzoning auf der Parzelle GB-Nr. 2394 wurde Einsprache erhoben. Im Rahmen der Einsprachenbehandlung und Gesprächen mit der Eigentümerschaft auf Parzelle GB-Nr. 2910 wurde beschlossen, die beiden Parzellen von der W3 in die W2+ umzuzonen, um so besser auf die Entwicklungsabsichten der Eigentümerschaften Rücksicht zu nehmen.

Die Parzelle GB-Nr. 2394 wird aus dem GP-Perimeter entlassen, die Parzelle GB-Nr. 2910 verbleibt allerdings im Gestaltungsplan JORE 2 (Nord). Die Erschliessung der Parzellen GB-Nr. 2318 erfolgt heute bereits über die Parzelle GB-Nr. 2910 und muss, sofern nicht über den Gestaltungsplan JORE 1 (Süd) erschlossen werden kann, weiterhin über diese Parzelle erfolgen können.

Der Bauzonnenplan und das Zonenreglement werden angepasst.



Abbildung 14: Luftbild GP JORE mit den beiden Parzellen



Abbildung 15: Änderung Bauzonnenplan (Details siehe separate Planbeilage)

2.10 Bauzonenbereinigung Siedlungsrand Oberred

Im Rahmen der ersten Auflage wurde im Erschliessungsplan die öffentliche Erschliessungsstrasse (GB-Nr. 90001, Eigentum der Gemeinde) ab Oberredstrasse bis zur Parzelle GB-Nr. 721 aufgehoben. Diese Fläche kann der angrenzenden Bauzone zugewiesen werden (was im Erschliessungsplan auch so dargestellt war). Im Bauzonenplan muss dies noch bereinigt werden. Der Bauzonenplan wird entsprechend angepasst.

Änderungen im Bauzonenplan

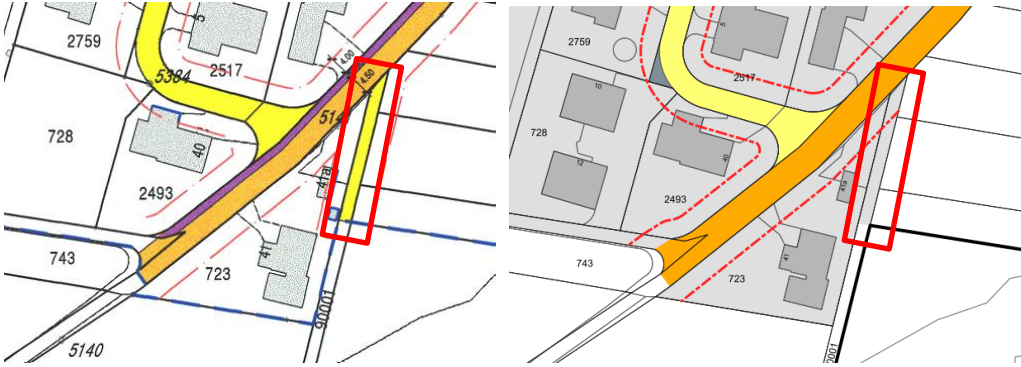


Abbildung 16: Links alter Erschliessungsplan, rechts revidierter Erschliessungsplan (Stand 1. Auflage)



Abbildung 17: Änderung Bauzonenplan (Details siehe separate Planbeilage)

2.11 Naturschutzzone Müselmatt

Änderungen im
Gesamtplan

Gegen die neue Naturschutzzone Müselmatt sind Einsprachen eingegangen. Diese Fläche ist Teil des kantonalen Mehrjahresprogrammes Natur und Landschaft (MJPNL). Gemäss Empfehlung des Kantons müssen solche Flächen nicht zusätzlich mit Naturschutz-zonen gesichert werden. Im Rahmen des MJPNL sind die Rahmenbedingungen für die Bewirtschaftung und den Erhalt des Biotops des Wiesenbläulings ausreichend gesichert. Es besteht die Möglichkeit, die Vereinbarung über den Vertragshorizont hinaus zu ver-längern. Die Naturschutzzone wird folglich aufgehoben. Der Gesamtplan wird entsprechend angepasst.



Abbildung 18: Änderung Gesamtplan (Details siehe separate Planbeilage)

2.12 Projektvorhaben Naturschutzverein Erlinsbach SO

Der Naturschutzverein Erlinsbach SO hat im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage zwei geplante Projektvorhaben mitgeteilt, die sie gerne in der Nutzungsplanung, sofern möglich verankert resp. bemerkt haben möchten:

- Das erste Projektvorhaben betrifft die Offenlegung des Brunnbächli.
- Das zweite Vorhaben betrifft das Naturschutzgebiet Schranken mit Gewässerverlegung der Schrankenbächlis.

Brunnbächli

Das Brunnbächli soll ab der Gösgerstrasse bis zur Einmündung in die Aare renaturiert werden. Der Verein ist mit verschiedenen involvierten Personen im Gespräch.

Änderungen im Gesamtplan

Das Brunnbächli wurde dieses Jahr im Teilabschnitt Birch renaturiert. Hier ist es bereits wertvoller Fortpflanzungs- und Lebensraum geworden für gefährdete Arten wie die Gelbbauchunke. Dieser Bachabschnitt ist Bestandteil des zukünftigen Naturschutzgebietes Birch-Brunnacker, welches die Kriterien als Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung erfüllt und demnächst ins Inventar (IANB) aufgenommen werden wird. Das Brunnbächli ist auch im oberen Abschnitt ein wichtiger Lebensraum für wassergebundene Arten und gleichzeitig ein Verbindungskorridor zu den sonnig gelegenen Waldrandsäumen im Brand, welche als störungsarme Landlebensräume eine wichtige Funktion erfüllen.

Weil das Projektvorhaben in Bezug auf die Gewässerfestlegung noch zu wenig konkret vorliegt, kann noch keine definitive Gewässerraumfestlegung vorgenommen werden. Im Gesamtplan wird allerdings eine Markierung (Stern) aufgenommen, mit dem Hinweis, dass die neue Gewässerlinie mit dem entsprechende Gewässerraum zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden kann.

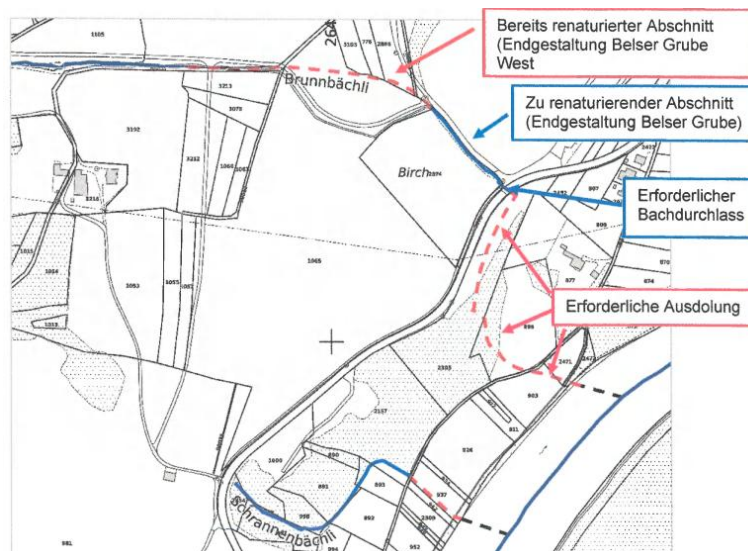


Abbildung 19: Projektvorhaben Brunnbächli gemäss Naturschutzverein Erlinsbach (Stand November 2024).

Änderungen im Gesamtplan

Schrannenbächli: Naturschutzzone und Gewässerverlauf

Das zweite Projektvorhaben sieht die künftige Aufnahme einer kommunalen Naturschutzzone im Gebiet Schranken vor und die Gewässerverlegung und Renaturierung des Schrankenbächli. Die neue Gewässerführung und der Perimeter des Naturschutzzone sind mit den jeweiligen Grundeigentümern besprochen und erste Umsetzungsmöglichkeiten angedacht.

Auch hier fehlt momentan noch eine konkrete Projektgrundlage zum Fliessgewässerverlauf und dem passenden Gewässerraum, weshalb auf die Aufnahme im Gesamtplan vorerst verzichtet wird. Eine Markierung (Stern) im Gesamtplan weist auf das Projektvorhaben hin (siehe auch Projektvorhaben Brunnbächli). Auf die Festlegung eines Gewässerraumes für den eingedolten Gewässerabschnitt des Schrankenbächli auf der Parzelle Nr. 937 wird ebenfalls verzichtet im Gesamtplan, da dieser in Zukunft anders verläuft. In Rücksprache mit dem Kanton, als Grundeigentümerin der Parz. 2464 und 2389, wird hingegen auf diesen Parzellen die kommunale Naturschutzzone im Gesamtplan aufgenommen. Das Areal wurde in den letzten 18 Jahren von invasiven Neophyten (Sommerflieder, armenische Brombeere, kanadische Goldrute, einjähriges und kanadisches Berufkraut, Robinien) in Beschlag genommen. Diese Neophyten wurden vom Neophytenbekämpfungsteam Erlinsbach im Rahmen eines Auftrages vom Amt für Umwelt in den vergangenen zwei Jahren erfolgreich bekämpft. Das Areal ist im jetzigen Zustand bereit und prädestiniert für eine sinnvolle ökologische Gestaltung zugunsten gefährdeter Arten. Aufgrund der Lage und der Distanz zu bestehenden Vorkommen der gefährdeten Gelbbauchunke und gefährdeten Reptilienarten im NSG Birch Brunnacker bietet es sich an, auf Parzelle 2364 artgerechte Laichgewässer mit Pioniercharakter und auf dem Spickel zwischen den Feldwegen entsprechend wertvolle Landlebensräume für Amphibien und Reptilien zu errichten und dieses Lebensraums zugunsten der geschützten Arten unter Schutz zu stellen.

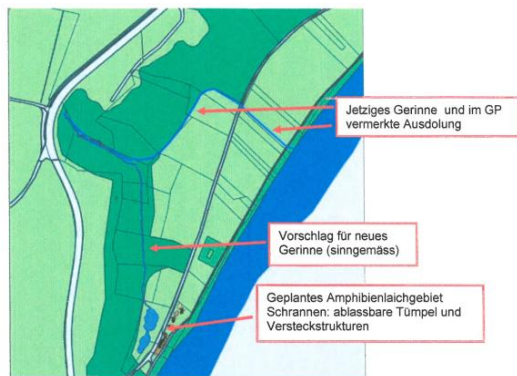


Abbildung 20: Gewässerverlegung Schrankenbächli gemäss Naturschutzverein Erlinsbach (Stand November 2024).



Abbildung 21: Perimeter für das neue kommunale Naturschutzgebiet Schranken gemäss Naturschutzverein Erlinsbach SO (Stand November 2024).

Der Gesamtplan wird entsprechend angepasst.



Abbildung 22: Änderung Gesamtplan (Details siehe separate Planbeilage)

2.13 Hecken

Gegen die Unterschutzstellung von einzelnen Hecken ist eine Einsprache eingegangen.

Änderungen im
Gesamtplan

Die im Rahmen des Mehrjahresprogramms Natur und Landschaft (MJPNL) gepflanzten Hecken gelten zwar in jedem Fall als zu erhaltende Heckenobjekte. Eigentümer und Kanton haben die notwendigen Anforderungen an die Bewirtschaftung, Pflege und Unterhalt vertraglich für die nächsten 12 Jahre geregelt. Es besteht die Möglichkeit, die Vereinbarung über diesen Zeithorizont hinaus zu verlängern.

Sie wurden als «unvermasste» geschützte Hecken im Gesamtplan dargestellt. In Absprache mit dem Kanton kann aber momentan auf einen formellen Schutz in der Ortsplanung verzichtet werden. Sie bleiben allerdings als Informationsinhalt im Plan bestehen und werden in den «Orientierungsinhalt» des Plans verschoben.

Der Gesamtplan wird entsprechend angepasst.

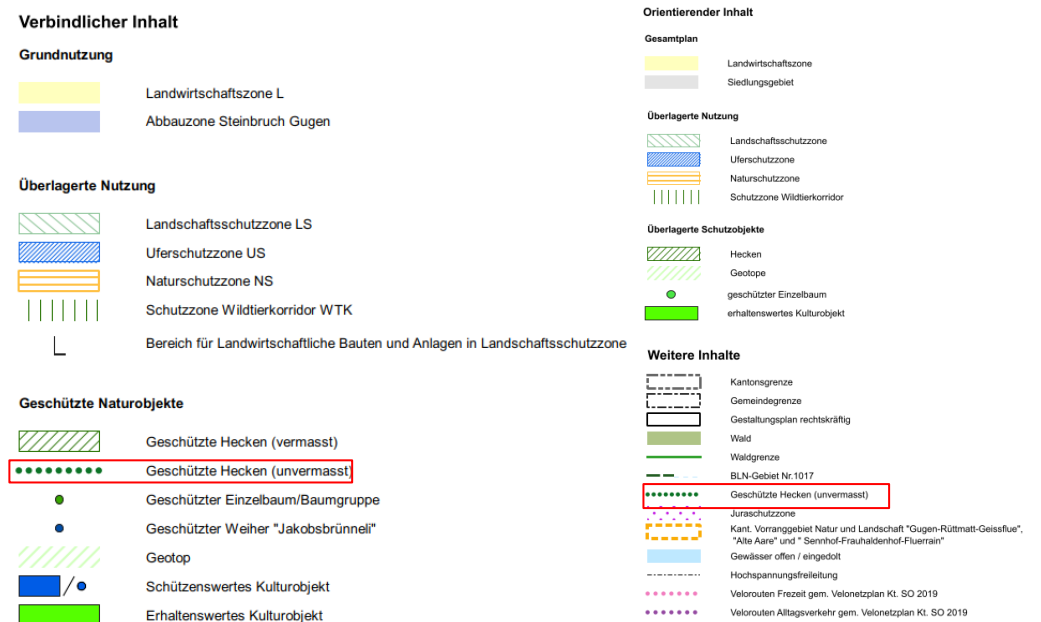


Abbildung 23: Links Legende gem. 1. Auflage; rechts Legende gem. 2. Auflage

2.14 Kulturobjekt Restaurant Schönegg

Gegen das Kulturobjekt Nr. 68 Restaurant Schönegg wurde Einsprache erhoben. Dieses Objekt wurde im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision neu erfasst und im Gesamtplan als «erhaltenswertes» Gebäude bezeichnet. Allerdings wird der Perimeter bzw. der Umfang des betroffenen Gebäudeteils in Frage gestellt. Nach Rücksprache mit dem Kanton gilt vorwiegend der vordere Bereich mit der Restaurantnutzung als erhaltenswert. Es wird somit lediglich der vordere Bereich als Kulturobjekt erfasst. Dieser ist zudem aufgrund der Lage des Gebäudes von weiterem sichtbar. Der hintere Bereich kann aus dem Schutztitel entlassen werden.

Der Gesamtplan wird entsprechend angepasst.

Änderungen im
Gesamtplan



Abbildung 24: Luftbild des Kulturobjekts mit erhaltenswertem Perimeter in rot (Quelle: sogis).



Abbildung 25: Änderung Gesamtplan (Details siehe separate Planbeilage)

2.15 Juraschutzzone

Änderungen im
Gesamtplan

In der ersten Auflage wurde im Gesamtplan der Perimeter der Juraschutzzone (orientierender Inhalt) zu gross dargestellt (der diesbezügliche Layer wurde im Datensatz irrtümlicherweise mit anderen Landschaftslayern verbunden). Die Gebiete südlich der Stüsslingerstrasse sind nicht Teil der Juraschutzzone. Diese Markierungen werden folglich aufgehoben.

Der Gesamtplan wird entsprechend korrigiert.

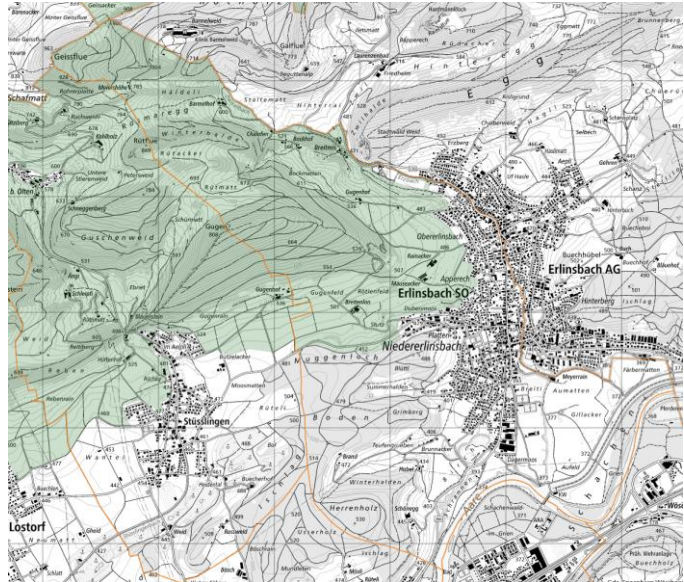


Abbildung 26: Juraschutzzone in grün
(Quelle: sogis)

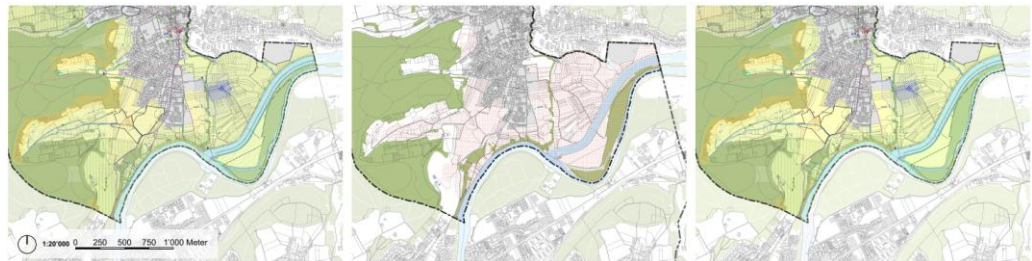


Abbildung 27: Änderung Gesamtplan (Details
siehe separate Planbeilage)

2.16 Zonenreglement: diverse Präzisierungen

Änderungen im
Zonenreglement

(vgl. separate synoptische Darstellung des Zonenreglements)

Qualitätssicherung / Gestaltungspläne: div. Präzisierungen

Bezüglich qualitätssichernden Verfahren sind verschiedene Einsprachen eingegangen. Grundsätzlich hält die Gemeinde an ihrem Konzept für die Qualitätssicherung fest, sei es mit qualitätssichernden Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag) oder mittels Gestaltungsplänen. Im Rahmen der vorliegenden zweiten Auflage wird die Abstimmung dieser Verfahren im Zonenreglement geschärft und wo nötig präzisiert oder angepasst. Namentlich werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- **Umgebungsplan:** § 3 des Baureglements sieht bereits vor, dass generell bei Neubauten ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen ist. Im Zonenreglement wird zusätzlich präzisiert, wo in weiteren Fällen ein solcher zu erarbeiten ist, nämlich auch bei Bauvorhaben in der Erhaltungszone, der Kernzone, der Kernzone Dicht sowie bei Gestaltungsplänen.
- Ein **frühzeitiges Gespräch mit der Gemeinde** bei Projektbeginn ist gerade in den verschiedenen Kerngebieten wie auch bei Gestaltungsplänen nötig. Dies wurde in den entsprechenden Zonen speziell festgehalten.
- **§ 5 Kernzone:** Die Kernzone ist im Grundsatz zwei-geschossig (Erscheinungsbild).
- **§ 6 Kernzone Dicht:** Präzisierungen bzgl. bereits heute zusätzlich möglichem 4. Vollgeschoss.
- **§ 7 Ortsbildschutzperimeter:** Präzisierung bzgl. Abgrenzung was mit bzw. ohne qualitätssicherndem Verfahren bzw. Gestaltungsplan möglich ist. Präzisierung der möglichen Abweichungen im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens.
- **§ 24 Kulturobjekte:** Präzisierung in welchen Fällen ein «schützenswertes» Objekt abgebrochen werden darf. Generelle Forderung nach einem Finanzierungsnachweis von Ersatzneubauten bei erhaltenswerten und schützenswerten Objekten.
- **Gestaltungspläne** (freiwillige oder obligatorische): Ergänzung der Mindestanforderungen (Richtprojekt inkl. Umgebung); Präzisierungen bzgl. Parkierung sowie sektorbezogene Differenzierung der zulässigen Bonusgeschosse (ein Bonusgeschoss mit/ohne Attikageschoss ist nicht in allen Zonen gleich sinnvoll; insb. im Ortsbildschutzperimeter soll die bestehende Geschossigkeit beibehalten bleiben, auch mit einem Gestaltungsplan).
- **Anhang 1 (Richtlinien für Gestaltungspläne):** Präzisierungen zum GP-JORE (kein zusätzliches Bonusgeschoss möglich, wurde bereits als W3 zoniert); Präzisierung zum GP Oberred bzgl. Fusswegverbindungen.

Weitere Anpassungen

Darüber hinaus wurden weitere kleinere Anpassungen am Zonenreglement vorgenommen (vgl. separate synoptische Darstellung des Zonenreglements).

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11