

Gestaltungsplan "Hirschen"

gemäss § 44 PBG

Sonderbauvorschriften (rechtskräftig genehmigte Fassung)



Öffentliche Auflage vom: 5. Januar

bis: 4. Februar 2012

Beschlossen vom Gemeinderat am:

10. April 2012

Der Gemeindepräsident:



Der Verwaltungsleiter:

Mit Änderungen genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2013/1349 vom 2. Juli 2013 (wiederum teilweise geändert mit Verwaltungsgerichtsentscheid VWBES.2013.313 vom 24 Februar 2015, mit Bundesgerichtsentscheid 1C_203/2015 vom 10. Februar 2016 und mit Verwaltungsgerichtsentscheid VWBES.2016.63 vom 12. September 2016)

Der Staatsschreiber:



Publikation im Amtsblatt

Nr. 11 vom 17.3.17.

Planung:

Frer Architekten AG, Aarau

Lärmschutz:

Grolimund & Partner AG, Aarau

Juristische Mitwirkung:

Dr. Peter Gysi, Schärer Rechtsanwälte, Aarau

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

¹ Mit dem Gestaltungsplan "Hirschen" wird die Gestaltungsplanungspflicht II erfüllt, unter welcher der grösste Teil des erfassten Areals gemäss § 28 Abs. 2 des Zonenreglementes der Gemeinde Erlinsbach SO (ZR) mit zugehörigem Anhang untersteht.

² Der Gestaltungsplan "Hirschen" legt die Rahmenbedingungen für Erneuerung und Ausbau des bestehenden Gastronomiebetriebes "Landhotel Hirschen" fest.

³ Der Gestaltungsplan "Hirschen" bezweckt insbesondere

- die Verbesserung der bestehenden Überbauungsstruktur unter Beachtung der beiden erhaltenswerten Kulturobjekte,
- die architektonisch gute, der Umgebung angepasste Neuüberbauung des noch freien Areals,
- die Regelung der Nutzung der verbleibenden Aussenbereiche,
- die Vermeidung schädlicher oder lästiger Einwirkungen des Gastronomiebetriebes auf die Nachbarschaft.

§ 2

Übergeordnete Rechtsgrundlagen

Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften des ZR für die jeweiligen Zonen sowie die übergeordneten Vorschriften von Kanton und Bund.

§ 3

Bestandteile und Grundlagen

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Plan 1:500,
- Sonderbauvorschriften.

² Erläuternde Grundlage des Gestaltungsplans ist der Planungsbericht, enthaltend auch ein Überbauungskonzept, welches die Überbaumungsmöglichkeiten aufzeigt, sowie einen Lärmschutznachweis.

§ 4

**Perimeter,
Baufelder,
Aussenbereiche**

¹ Der Gestaltungsplan umfasst den Perimeter gemäss Plan.

² Der Plan scheidet Baufelder (B1, B2, B3 und B3a) sowie abgegrenzte Aussenbereiche aus, nämlich Gastronomie-Aussenflächen (GAF), eine Erschliessungs- und Parkierungsfläche (EPF) und eine Übrige Aussenfläche (ÜAF).

Baufelder

§ 5

**Überbauung und
Nutzung der Bau-
felder**

¹ Gebäude und Anlagen dürfen - unter Vorbehalt von § 10 - nur innerhalb der Baufeldgrenzen errichtet werden. Hauseingänge, Dachvorsprünge und Balkone dürfen die Baufeldgrenzen im Ausmass gemäss § 22 Abs. 1 KBV überragen. Innerhalb der Baufelder sind kommunale und kantonale Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften nicht anwendbar.

² Soweit und solange die Baufelder 1 und 2 nicht vollständig überbaut werden, sind auf den verbleibenden Flächen die Bauten und Nutzungen des jeweils angrenzenden Aussenbereichs gemäss §§ 10 ff. zulässig.

§ 6

**Überbauung in
den Baufeldern
1 und 2**

¹ In Baufeld 1 sind die zwei bestehenden prägenden Hauptgebäude 1 – 3 gemäss Plan in ihren bestehenden Volumen und mit ihren Firstdächern und Firstrichtungen zweigeschossig zu erhalten, auch wenn sie durch Neubauten ersetzt werden. Zweigeschossige Erweiterungen und Reduktionen der Grundflächen im Rahmen der Erweiterungs- und Reduktionsbereiche gemäss Plan sind unter Beibehaltung der Firstdächer und Firstrichtungen zulässig. Nebst den - erweiterten oder reduzierten - Hauptgebäuden sind nur ein- oder zweigeschossige Flachdachgebäude zugelassen.

² In Baufeld 2 sind die zwei bestehenden prägenden Hauptgebäude 4 und 5 gemäss Plan in ihren bestehenden Volumen und mit ihren Firstdächern und Firstrichtungen zu erhalten, auch wenn sie durch Neubauten ersetzt werden. Die Erweiterung von Hauptgebäude 5 im Rahmen des Erweiterungsbereichs gemäss Plan ist zulässig. Hauptgebäude 5 darf durch eine ein- oder zweigeschossige Baute mit Firstdach ersetzt werden; eine eingeschossige Baute muss jedoch eine minimale Gebäudehöhe von 4 m aufweisen.

³ Die maximale Ausnützungsziffer verteilt über beide Baufelder beträgt 0.72. Wird dieser Wert in einem Baufeld überschritten, ist die Übertragung gemäss § 38 Abs. 2 KBV zu sichern, solange die Baufelder in verschiedenen Parzellen liegen.

§ 7

Überbauung in den Baufeldern 3 und 3a

¹ In den Baufeldern 3 und 3a müssen die Hauptgebäude geschlossen, U-förmig und zweigeschossig, mit Firstdächern errichtet werden. Sie müssen jedoch nach einer Maximallänge von jeweils 30 m mit zweigeschossigen, flachgedeckten Verbindungsbauten, die gegenüber den Hauptgebäuden zurückspringen, unterbrochen werden.

² Die maximale Ausnützungsziffer beträgt 0.54.

§ 8

Baulicher Lärmschutz

Die im Plan vorgesehene Erweiterung von Hauptgebäude 2 gemäss § 6 Abs. 1 in Richtung Südwesten und die geschlossene Überbauung der Baufelder 3 und 3a gemäss § 7 Abs. 1 sind Voraussetzung für die erweiterte Nutzung der Gastronomie-Aussenfläche 3 gemäss § 11 Abs. 3. Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Lärmgutachten aufzuzeigen, dass die erforderlichen Grenzwerte eingehalten werden können.

§ 9

Musikbetrieb

Bei Musikbetrieb in den Gebäuden sind Fenster und Aussentüren ab 22.00 Uhr geschlossen zu halten.

Aussenbereiche

§ 10

Bauten und Anlagen

¹ In allen Aussenbereichen (Gastronomie-Flächen, Erschliessungs- und Parkierungsfläche, Übrige Aussenfläche) sind nur eingeschossige Kleinbauten mit maximal 40 m² Grundfläche und 3 m Höhe sowie Anlagen zulässig (z.B. Gartenpavillons, Witterschutzanlagen, feste Möblierungen, Swimmingpools, Hartbeläge), beides jedoch nur soweit, als sie für die in den jeweiligen Aussenflächen zugelassenen Nutzungen bestimmt sind.

² In allen Aussenbereichen zulässig sind zudem unterirdische Bauten unter Einhaltung der geltenden Grenz- und Strassenabstände.

§ 11

Nutzung auf den Gastronomie-Aussenflächen

¹ Solange die Überbauung gemäss § 8 nicht vollständig realisiert ist, ist im Baufeld 3a und in der Gastronomie-Aussenfläche 3 nur Seminar- und Apéro-Betrieb für maximal 100 Personen von 07.00 Uhr bis 19.00 Uhr zulässig.

² Alle übrigen Nutzungen in den Gastronomie-Aussenflächen (bestehende GAF1, GAF2 und GAF3 nach der Überbauung gemäss § 8) sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

³ Musikbetrieb auf einer der Gastronomie-Aussenflächen ist an insgesamt maximal 10 Tagen pro Kalenderjahr bis 22.00 Uhr zulässig.

⁴ Zwischen 22.00 Uhr und 07.00 Uhr ist der Park auf GB Erlinsbach Nr. 1004 für Besucher zu schliessen.

§ 12

Nutzung auf der Erschliessungs- und Parkierungsfläche

Die Erschliessungs- und Parkierungsfläche ist für die Erschliessung und Parkierung bestimmt. Solange und soweit sie nicht zu diesem Zweck benötigt wird, sind auf ihr alle in der Übrigen Aussenfläche gemäss § 13 möglichen Nutzungen zulässig.

§ 13

Nutzung auf der Übrigen Aussenfläche

Auf der Übrigen Aussenfläche sind alle zonen- und umweltrechtskonformen Nutzungen zulässig, einschliesslich Ruhe- und Wellnessnutzung für Hotelgäste, ausgenommen jedoch andere dem Gastronomiebetrieb dienende Nutzungen gemäss § 11 Abs. 1.

Erschliessung und Parkierung

§ 14

Erschliessung

Der gesamte Perimeter wird für Motorfahrzeuge ab der Hauptstrasse erschlossen.

§ 15**Parkierung**

Soweit der Parkplatzbedarf im Perimeter nach den geltenden Vorschriften nicht auf der Erschliessungs- und Parkierungsfläche gedeckt werden kann, ist er unterirdisch zu realisieren.