

TEILZONEN- UND GESTALTUNGSPLAN «JORE – GP 1» MIT ZV UND SBV

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

VOM 16.09.2024

12.09.2024 11:53:00



TEILZONEN- UND GESTALTUNGSPLAN «JORE – GP 1»

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Öffentliche Auflage vom 1. September bis 30. September 2023

Beschlossen vom Gemeinderat Erlinsbach SO

Erlinsbach SO, 16. September 2024

Die Gemeindepräsidentin:



Madeleine Neumann



Der Verwaltungsleiter



Beat Baumann

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2025/19/17 vom 17. November 2025

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. _____ vom 15. Dezember 2025

Der Staatsschreiber:



SONDERBAUVORSCHRIFTEN

TEILZONEN- UND GESTALTUNGSPLAN «JORE»

Die Einwohnergemeinde Erlinsbach SO erlässt, gestützt auf die §§ 14, 44 – 47 und 133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 (PBG) sowie §1 Abs. 3 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV) und des Baureglements der Einwohnergemeinde Erlinsbach SO die nachstehenden Sonderbauvorschriften:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften schafft die Voraussetzung für die Entwicklung einer massvoll verdichteten Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden und umliegenden Bauten.
- ² Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften verfolgt folgende übergeordnete Ziele:
 - Schaffen einer qualitativ hochstehenden Überbauung mit einer ortsgerechten Nutzungsdichte;
 - Schaffen einer qualitativ hochwertigen Umgebungsgestaltung;
 - Schaffen der planungsrechtlichen und gestalterischen Grundlage für die nachhaltige und qualitativ hochwertige Entwicklung des Gebiets auf der Grundlage des Richtprojekts;
 - Sicherstellung der grundeigentümergebundenen Umsetzung der Gestaltungsplanpflichten aus dem Zonenreglement der Einwohnergemeinde Erlinsbach SO.

§ 2 Bestandteile

- ¹ Verbindliche Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Gestaltungsplan und die vorliegenden Sonderbauvorschriften.
- ² Orientierende Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Raumplanungsbericht, das Richtprojekt sowie das Richtprojekt Umgebung.

§ 3 Geltungsbereich und Stellung zur Grundordnung

- ¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich).
- ² Im Gestaltungsplan werden insbesondere festgelegt: der Geltungsbereich, die Baufelder, die Baumasse, die Nutzungsmöglichkeiten, die Erschliessung, die Parkierung sowie die Gestaltung.
- ³ Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Erlinsbach SO sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- ⁴ Wird der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften aufgehoben, gelten die dann aktuellen Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Erlinsbach SO.

§ 4 Richtprojekt und Qualitätssicherung

- ¹ Das Richtprojekt bildet das städtebauliche Grundkonzept und dient als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften bzw. für die sinngemässe Umsetzung im Baubewilligungsverfahren.

§ 5 Besitzstandgarantie nach § 34^{ter} PBG

- ¹ Für bestehende Bauten und Anlagen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, die vor Inkrafttreten des vorliegenden Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften rechtmässig bewilligt wurden, gilt Besitzstandgarantie nach § 34^{ter} PBG. Sie dürfen erneuert und teilweise geändert werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.

II. NUTZUNG UND BAUFELDER

§ 6 Art der Nutzungen

- ¹ Die Baufelder A und B dienen zur Erstellung von Mehrfamilienhäusern sowie nicht störenden Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Das Baufeld Bestand dient der Nutzung gemäss dem aktuellen kommunalen Zonenreglement der Einwohnergemeinde Erlinsbach SO.
- ² Die Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielbereiche dienen als gemeinschaftlich nutzbare Flächen der Erholung und Begegnung der Bewohner im Gestaltungsplangebiet. Sie dienen zudem als Fläche für Fuss- und Radwegverbindungen (FRV). Nicht diesen Zwecken dienende Anlagen sind unzulässig.
- ³ Die Grünflächen dienen der Erholung und Begegnung der Bewohner der Überbauung. Zulässig sind die Erstellung von Sitzmauern, Aussensitz- und Grünflächen. Nicht diesen Zwecken dienende Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

§ 7 Massvorschriften

- ¹ Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern und der in den Baufeldern geltenden Baumassen und den festgelegten maximalen Gebäudehöhen.
- ² Für die Baufelder A gelten folgende Baumasse:

Max. Geschosszahl:	3 Vollgeschosse
Max. Gebäudehöhe:	Baufelder auf dem Grundstück GB Nr. 3285: max. 10.50 m Baufelder auf den Grundstücken GB Nr. 1656, 2294 und 2731: max. 9.29 m Messweise gemäss kantonaler Bauverordnung
Max. Gebäudelänge	max. 32 m
- ³ Für die Baufelder B gelten folgende Baumasse:

Max. Geschosszahl:	3 Vollgeschosse, mit zusätzlichem Attikageschoss
Max. Gebäudehöhe:	Baufelder auf den Grundstücken GB Nr. 1532, 2294 und 3285: max. 10.50 m Baufeld auf dem Grundstück GB Nr. 2731: max. 9.29 m Messweise gemäss kantonaler Bauverordnung
Max. Gebäudelänge	max. 32 m
- ⁴ Für das Baufeld Bestand gelten die entsprechenden Vorschriften der Kernzone Niedererlinsbach KN gemäss Zonenreglement.
- ⁵ Gestaltungsbaulinien: In den Baufeldern A und B sowie dem Baufeld Bestand gilt eine Anbaupflicht der nördlichen Gebäudefassaden an die Gestaltungsbaulinie. Rücksprünge von untergeordneter Bedeutung (z.B. für Hauseingänge) sind erlaubt.
- ⁶ Die Ausnützungsziffer im Bereich der Wohnzone W3-plus beträgt maximal 0.88. Der Bonus wird aufgrund der hohen städtebaulichen und aussenräumlichen Qualität sowie des qualitätssichernden und abgestimmten Verfahrens gewährt.
- ⁷ Kamine, Lüftungsschächte, Solaranlagen, Liftaufbauten, Alarmanlagen und dergleichen sind als Teil der Architektur zusammenzufassen und werden als technisch bedingte Dachaufbauten nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

§ 8 Bauten und Anlagen ausserhalb Baufelder

- ¹ Bewilligungspflichtige freistehende, 1-geschossige Nebenbauten bis zu 25 m² Gebäudefläche pro Gebäude (wie überdachte Veloabstellplätze, Gemeinschaftsbauten, Spielplatzüberdachungen, Anlagen zur Abfallentsorgung), welche weder einer Wohn- noch gewerblichen Nutzungen dienen, sind ausserhalb der Baufelder zulässig. Begründete Ausnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens möglich.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände

- ¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände sind durch die Baufelder festgelegt. Innerhalb der Baufelder gilt ein Gebäudeabstand von mindestens 7.5 m zwischen den Hauptbauten. Bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände sind keine dinglichen Rechte notwendig. Die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sowie die Einhaltung der Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

III. GESTALTUNG

§ 10 Architektur

- ¹ Die Bauten und Anlagen müssen von hoher ortsbaulicher, architektonischer und gestalterischer Qualität sein. Sie sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Die Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung der Neubauten sind auf den Charakter des Ortsbildes abzustimmen.
- ² Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Fassadenpläne und Muster, welche Aufschluss über die Gliederung, die Proportionen, die verwendeten Materialien und die Farbwahl geben, sind mit der Baueingabe einzureichen.
- ³ Zur Beurteilung dieser Qualitätsanforderungen lässt sich die Baubehörde durch Fachpersonen beraten. Die Baubehörde ist berechtigt, die dadurch entstehenden Kosten der Bauherrschaft zu belasten.

§ 11 Umgebungs- und Dachgestaltung

- ¹ Es ist ein abgestimmtes Umgebungskonzept durch einen ausgewiesenen Landschaftsarchitekten zu erarbeiten und im Baugesuchverfahren aufzuzeigen.
- ² Die Aussenräume sind hinsichtlich ihrer Anordnung, Terrainveränderungen, Materialisierung und Bepflanzung sowie anderer wichtiger Einzelheiten nach einem durchgängigen und einheitlichen Gestaltungskonzept zu gestalten. Die gemeinschaftlich nutzbaren Begegnungs- und Spielbereiche sind mit hoher Aufenthaltsqualität und ansprechender Grünflächengestaltung anzulegen. Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan samt der geplanten Möblierung einzureichen.
- ³ Es sind nur Flachdächer zugelassen. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Auf den Dachflächen sind Solar- sowie Photovoltaikanlagen in Kombination mit flächendeckender Extensivbegrünung zulässig.
- ⁴ Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Abweichungen sind im Baugesuchverfahren zu begründen und von der Behörde zu genehmigen. Die örtliche Behörde kann das Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft beratend beiziehen. Die Einhaltung der Sichtzonen gemäss §50 KBV ist bei der Anpflanzung sowie im Unterhalt sicherzustellen. Bei Baumpflanzungen sind die einschlägigen Pflanzhinweise und Normen anzuwenden. In einem allfälligen Baugesuch sind die Abmessungen für die Baumgruben, insbesondere im Bereich der Einstellhalle mittels Detailplänen nachzuweisen. Die projektierten Bäume sind mittels Hochstammbäumen mit einem Stammdurchmesser von mind. 5 cm (Pflanzstadium) vorzunehmen. Der Unterboden im Wurzelbereich der Bäume muss mindestens 0.8 m Tiefe betragen. Bei einem Abgang der Bäume sind diese zu ersetzen.
- ⁵ Erstellung, Gestaltung und Unterhalt der Aussenräume sind durch die jeweiligen Grundeigentümer sicherzustellen.

IV. ETAPPIERUNG

§ 12 Etappierung

- ¹ Eine Überbauung in Etappen ist zulässig, solange die Folgeetappen gesichert sind. Mit jeder einzelnen Etappe sind zugehörige Erschliessungs- / Aussen- / Grünräume zu realisieren. Bei einer Etappierung müssen die einzelnen Etappen eine überzeugende architektonische Lösung darstellen. Die Ausnützungsziffer ist pro Etappe einzuhalten bzw. richtet sich nach KBV § 38.

V. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 13 Erschliessung und Parkierung

- ¹ Die Verkehrs- und Parkierungsflächen dienen der Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, für Notzufahrten sowie für die Parkierung. Weiter gewährleisten diese Flächen die Fuss- und Radwegverbindungen (FRV).
- ² Für den motorisierten Individualverkehr ist die Zu- und Wegfahrt ab der Hauptstrasse zulässig. Die Zufahrt ab der Hauptstrasse ist in einer Breite von 5.50 m zu erstellen. Die Sichtzonen müssen freigehalten werden.
- ³ Der Fuss- und Radweg zwischen Josef-Reinhart-Strasse und Hauptstrasse ist als öffentliches Wegrecht im Grundbuch anmerken zu lassen.
- ⁴ Die Durchwegung für den Fuss- und Radverkehr (FRV) ist im gesamten Geltungsbereich in die Gestaltung der Aussenräume zu integrieren. Die Breite der Fuss- und Radwege hat mindestens 1.5 m zu betragen.

- ⁵ Die Dauerparkierung hat unterirdisch zu erfolgen. Für Besucher sind oberirdische Abstellplätze zulässig.
- ⁶ Die Anzahl der Parkplätze ist abschliessend im Baubewilligungsverfahren zu definieren. Sie richtet sich nach VSS-40'281 (Parkieren – Angebot an Parkfeldern), wobei eine Reduktion auf 80 % der Richtwerte für Wohnungen zulässig ist. Die maximale Zahl der Parkplätze, erschlossen ab der Hauptstrasse, beträgt 75.
- ⁷ Bei den unterirdischen Parkplätzen müssen 25 % mit einer Ladestation für Elektroautos aufgerüstet werden können, wenn der Bedarf nachgewiesen werden kann.
- ⁸ Im Perimeter der Baufelder A und B sind mindestens 219 Veloabstellplätze zu erstellen. Mindestens ein Drittel der Veloabstellplätze sind oberirdisch, gedeckt in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen. Bei den unterirdischen Veloabstellplätzen sind Parkplätze für Spezialvelos und Veloanhänger sowie Lademöglichkeiten für E-Bikes vorzusehen.
- ⁹ Im Baufeld Bestand ist die Anzahl der Veloabstellplätze gemäss den VSS-Normen 40'065 und 40'066 zu bestimmen.
- ¹⁰ Notzufahrten sind für Fahrzeuge des Rettungsdienstes auf einer Breite von 3.5 m zu befestigen.

VI. UMWELT

§ 14 Energie

- ¹ Für Neubauten und Erweiterungen, Umbauten sowie Sanierungen von bestehenden Bauten ist im Minimum die energetische Minergie-Kennzahl (MKZ) gemäss Minergie-Hauptanforderung zu erfüllen. Eine Zertifizierung ist nicht obligatorisch.
- ² Für Neu- und Umbauten sind 80% der für Heizung, Kühlung, Lüftung und Klimatisierung benötigten Energie mittels erneuerbarer Energien bereitzustellen.
- ³ Pro Etappe ist im Baugesuchsverfahren ein Energiekonzept einzureichen, welches die unter Abs. 1 und 2 dargestellten Bedingungen umfassend darstellt.
- ⁴ Photovoltaische und / oder thermische Solaranlagen müssen in Fassaden- und Dachflächen integriert werden und sollen zu einem guten Erscheinungsbild der Gebäude beitragen. Sie sollen so ausgebildet und installiert werden, dass negative Einflüsse (u.a. Blendwirkung) auf die Nachbarschaft vermieden werden. Es ist darauf zu achten, dass Solaranlagen nicht durch Vegetation beschattet werden. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Auf den Dachflächen sind Solar- sowie Photovoltaikanlagen in Kombination mit flächendeckender Extensivbegrünung zulässig.
- ⁵ Dachflächen sind durch Photovoltaische und oder Solaranlagen zu nutzen, soweit dies im Gesamtkonzept sinnvoll ist und dem keine weiteren schützenswerten Interessen entgegenstehen.

§ 15 Entsorgung

- ¹ Es sind Containersammelstellen zu errichten und mit baulichen Massnahmen gegen aussen abzuschirmen. Die Standorte der Containersammelstellen und die Wendemöglichkeit für die Müllabfuhrfahrzeuge sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

§ 16 Werkleitungen

- ¹ Für die Entwässerung des Meteorwassers sowie des anfallenden Schmutzwassers gilt der rechtsgültige GEP der Gemeinde Erlinsbach SO. Die projektierte Linienführung (Schachtnummern 151c – 151) gemäss GEP ist anzupassen und im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
- ² Im Geltungsbereich des Teilzonen- und Gestaltungsplans sind alle benötigten Werkleitungen / Infrastrukturen – soweit durch die Werkeigentümer nicht anders vorgesehen – durch die Grundeigentümer bzw. Bauberechtigten zu erstellen und zu unterhalten. Sind Leitungen aufgrund des Bauvorhabens anzupassen oder zu verlegen (z.B. Dimension) gehen die Kosten vollständig zu Lasten des Grundeigentümers. Lage und Ausdehnung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- ³ Massgebend für die Dimensionierung der notwendigen Anlagen und Werkleitungen sind die Nutzungsplanungen der Einwohnergemeinde Erlinsbach SO (GWP, GEP) sowie die einschlägigen Vorschriften der Prüf- und Bewilligungsbehörden (AfU, SGV, TISG, ESTI, weitere). Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Versickerungs- und Retentionsprüfpflicht.
- ⁴ Das Regenwasser von Verkehrsflächen ist, so weit als möglich, über die Schulter zu entwässern und in Grünflächen oberflächlich zur Versickerung zu bringen.
- ⁵ Die Erschliessung des Perimeters mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gilt der rechtsgültigen GWP der Gemeinde Erlinsbach SO.

⁶ Die Themen Löschwasser und Löschleistung sind im Baubewilligungsverfahren zu behandeln und mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) frühzeitig abzusprechen.

⁷ Die Feuerwehrezufahrten sowie die Bewegungs- und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie zu planen und umzusetzen. Diese sind in einem Plan darzustellen und bei der SGV im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Genehmigung einzureichen.

§ 17 Lichtemissionen

¹ Die Beleuchtung von Aussenräumen hat sich nach den Bestimmungen der SIA Norm 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu richten. Es dürfen keine Aussenleuchten mit einer Farbtemperatur über 3000 Kelvin installiert werden.

§ 18 Ökologischer Ausgleich

¹ Einheimische und standortgerechte Einzelbäume, Sträucher, Stauden und Blumenwiesen dienen als ökologischer Ausgleich. Das vorliegende Richtprojekt und Richtprojekt Umgebung sind für die Anordnung dieser Grünelemente orientierend.

§ 19 Bodenschutz

¹ Ein Bodenschutzkonzept ist gemeinsam mit dem Baugesuch pro Etappe einzureichen. Das Bodenschutzkonzept ist vorgängig mit dem Amt für Umwelt zu besprechen.

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 20 Ausnahmen

¹ Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 21 Inkrafttreten und Aufhebung bestehenden Rechts

¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.