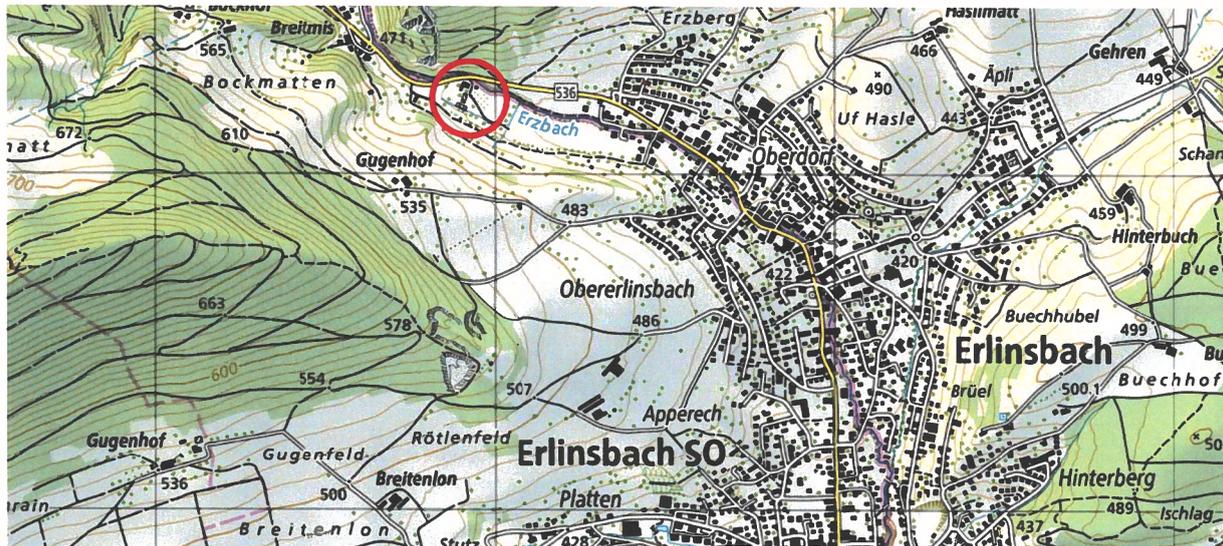


Teiländerung Zonenreglement «Sondernutzungszone Gnadenhof»

Genehmigungsdossier

Weitere verbindliche Bestandteile:

Teiländerung Bauzonenplan «Sondernutzungszone Gnadenhof» 1:2'000



Reproduziert mit Bewilligung ©swisstopo (JA130142)

Öffentliche Auflage vom: 19. November 2021 bis: 18. Dezember 2022

Beschlossen vom Gemeinderat am: 25. Januar 2022

Die Gemeindepräsidentin:



Der Gemeindeverwalter:

Genehmigt vom Regierungsrat

RRB Nr. 2022/994

vom 21. Juni 2022

Publikation im Amtsblatt

Nr. 29 vom 22. Juli 2022



Proj. Nr. 14-18-091-02

Datum 31.1.2022

Bearbeitung: MPE / DBA

00\04_ber\gnadenhof4_genehmigung\zr_synopse_snz_gnadenhof_220131.docx

| Rechtskräftige Zonenreglement | Teiländerung Zonenreglement | Bemerkungen |
|---|--|--|
| <p>§ 15 Sondernutzungszone für Gartenbau SnG</p> <p>1 Zweck Nutzungszone für die Gartenbaunutzung</p> <p>2 Nutzung Zulässig sind Gärtnerei- und Gartenbaubetriebe sowie Büros und Wohnungen für Betriebsangestellte in beschränktem Mass.</p> <p>3 Baumasse: Geschosshöhe 1-2 G</p> <p>4 Besondere Bestimmungen Es gilt die generelle Gestaltungsplanpflicht. Die Bedingungen gemäss den Richtlinien für Gestaltungspläne im Anhang für Gestaltungspläne II sind zu erfüllen</p> | <p>§ 11 Sondernutzungszone Gnadenhof SnG</p> <p>1 Zweck Errichtung und Betrieb eines Gnadenhofs für Tiere (spezielle Nutzungszone im Sinne von Art. 18 RPG)</p> <p>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.</p> <p>3 Baumasse: Geschosshöhe 1-2 G</p> <p>4 Besondere Bestimmungen 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,</p> | <p>Nummerierung wird im Rahmen der Gesamtrevision angepasst.</p> |

| Rechtskräftige Zonenreglement | Teiländerung Zonenreglement | Bemerkungen |
|---|--|-------------|
| | <p>Gestaltung, Möblierung) erhalten und öffentlich zugänglich bleiben. Der Unterhalt der Fläche ist Sache der Eigentümerschaft.</p> <p>Andere Massnahmen (neue Haupt- und Nebengebäude, Nutzungsänderungen, etc.) müssen im Rahmen eines Gestaltungsplans festgelegt werden.</p> <p>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.</p> <p>Die Bauten und Anlagen haben sich gut in das Landschaftsbild einzu- passen. Grosse Zaunanlagen (> 1.50m) an exponierter Lage sind mit entsprechender Bepflanzung einzupassen.</p> | |
| <p>⁵ Hinweis Nach einer allfälligen Aufgabe der Gartenbau-Nutzung gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone.</p> | <p>⁵ Hinweise 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> | |

**GEMEINDE
ERLINSBACH SO**

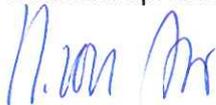


Zonenreglement

Öffentliche Auflage: 06. Dezember 2007 – 18. Januar 2008

Beschlossen durch den Gemeinderat Erlinsbach (SO) am: 22. Januar 2008

Der Gemeindepräsident:

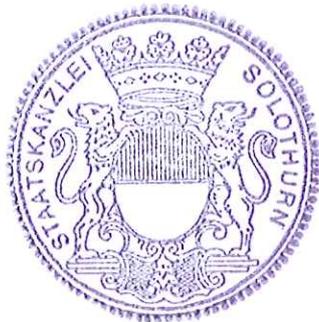


Der Verwaltungsleiter:



Genehmigt durch den Regierungsrat am 27. Mai 2008 mit RRB Nr. 2008/913

Der Staatsschreiber:



Inhaltsverzeichnis:

I. Unterteilung

§1 Zonen

II. Bauzonen

§2 Wohnzone W1

§3 Wohnzone W2H

§4 Wohnzone W2

§5 Wohnzone W3

§6 Erhaltungszone Niedererlinsbach EZ

§7 Kernzone Niedererlinsbach KN

§8 Ortsbildschutzzzone Niedererlinsbach

§9 Kernzone Obererlinsbach Ke

§10 Ortsbildzone Obererlinsbach Ob

§11 Gewerbezone mit zugelassener Wohnnutzung GW3

§12 Gewerbezone G

§13 Industriezone I

§14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA

§15 Sondernutzungszone für Gartenbau SnG

§16 Grünzone Gr

§17 Uferschutzzzone US

III. Reservezonen

§18 Reservezone Wohnen RW

IV. Landwirtschaft- und Schutzzonen

§19 Landwirtschaftszone L

§20 Landschaftsschutzzzone LS

§21 Naturschutzzzone NS

§22 Grundwasserschutzzzone

V. Natur- und Kulturobjekte

§23 Geschützte, Schützenswerte und Erhaltenswerte Kulturobjekte

§24 Geschützte archäologische Fundstellen

§25 Hecken

§26 Erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen

VI. Weitere Vorschriften

§27 Gestaltungsplan

§28 Gestaltungsplanpflicht

§29 Parkplätze

§30 Belasteter Ablagerungsstandort

§31 Schadstoffbelastete Böden

VII. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§32 Verfahren

§33 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

§34 Aufhebung des alten Rechts

Gestützt auf § 133 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978, erlässt die Gemeinde Erlinsbach SO folgende Bestimmungen:

I. Unterteilung

| | | |
|-----------------|-----------------------------|---|
| §1 Zonen | 1 Unterteilung | Das Gemeindegebiet von Erlinsbach SO ist gemäss Zonenplan in folgende Zonen unterteilt: |
| | 2 Bauzonen | <ul style="list-style-type: none"> - Wohnzone W1 - Wohnzone W2H - Wohnzone W2 - Wohnzone W3 - Erhaltungszone Niedererlinsbach EZ - Kernzone Niedererlinsbach KN - Ortsbildschutzzone 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 - Uferschutzzone US |
| | 3 Reservezone | - Reservezone Wohnen RW |
| | 4 Weitere Zonen und Gebiete | <ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftszone L - Landschaftsschutzzone LS - Naturschutzzone NS - Grundwasserschutzzone |
| | 5 Natur- und Kulturobjekte | <ul style="list-style-type: none"> - Geschützte, Schützenswerte und Erhaltenswerte Kulturobjekte - Geschützte archäologische Fundstellen - Hecken - Erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen |
| | 6 Zonenvorschriften | Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 Planungs- und Baugesetz (PBG) und den nachfolgenden Bestimmungen. |

II. Bauzonen

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|---|---|-------------------|------|--|-----------|---|------|-------------------|------------|--------------|------------|----------------|------------|--------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
| §2 Wohnzone W1 | 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 | <table> <tr> <td>Ausnützungsziffer</td> <td>0.30</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td>min. 40 %</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td>1 G</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. 4.5 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe 1)</td> <td>max. 4.2 m</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung</td> <td>frei</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>max. 25.0 m</td> </tr> </table> <p>1) Die Firsthöhe wird ab OK Decke des obersten Vollgeschosses gemessen.</p> | Ausnützungsziffer | 0.30 | Grünflächenziffer | min. 40 % | Geschosszahl | 1 G | Gebäudehöhe | max. 4.5 m | Firsthöhe 1) | max. 4.2 m | Dachneigung | frei | Gebäudelänge | max. 25.0 m | | | | | | |
| | Ausnützungsziffer | 0.30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Grünflächenziffer | min. 40 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Geschosszahl | 1 G | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Gebäudehöhe | max. 4.5 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Firsthöhe 1) | max. 4.2 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dachneigung | frei | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäudelänge | max. 25.0 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3 Baumasse | <table> <tr> <td>Ausnützungsziffer</td> <td>0.35</td> </tr> <tr> <td>Bonusstufe 1 (min. Fläche 5'000 m²)</td> <td>0.05</td> </tr> <tr> <td>Bonusstufe 2 (min. Fläche 10'000 m²)</td> <td>0.10</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td>min. 40 %</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td>1-2 G</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe 1)</td> <td>max. 7.5 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe 2)</td> <td>max. 4.2 m</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung</td> <td>< 45 ° a.T.</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>max. 30.0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge Reihenhäuser</td> <td>max. 40.0 m</td> </tr> </table> <p>1) bei Attikageschossen talseitig siehe Abs. 4 2) Die Firsthöhe wird ab OK Decke des obersten Vollgeschosses gemessen.</p> | 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. | Gebäudelänge | max. 30.0 m | Gebäudelänge Reihenhäuser | max. 40.0 m |
| | 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäudelänge | max. 30.0 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäudelänge Reihenhäuser | max. 40.0 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---|-------------------|------|--|------|---|------|-------------------|-----------|--------------|-------|----------------|------------|--------------|------------|-------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
| 4 Gestaltung (KBV § 17 bis) | Bei Attikageschossen an Hanglagen muss entweder die Fassade bei einer Gebäudehöhe von 7.5 m auf der Tal- seite 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 Neben- bauten unter 20 m ² (z. Bsp. Garagen, Pergolen, Kleintier- ställe etc.) sowie Flachdächer mit Regenwassernutzung. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 Umgebung | Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah mit stand- ortheimischen Pflanzen zu gestalten. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Vorplätze und Abstellplätze sind möglichst in wasser- durchlässiger Weise auszuführen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 Sonnenenergie | Abweichungen von den Bauvorschriften (Dachneigung, Dachform) sind für energiegewinnende Bauweisen und Einrichtungen möglich, falls sie sich in das Ortsbild ein- ordnen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 Lärm-Empfind- lichkeitsstufe | ES II, in Teilgebieten bei Aufstufung ES III | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <hr/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| §4 Wohnzone W2 | 1 Zweck | Zweigeschossige Wohnzone mit eingeschränkter Gewer- benutzung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2 Nutzung | Zulässig sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, sowie nicht störende quartierspezifische Kleingewerbe- und Dienstleistungsbe- triebe (z.B. Coiffeur, Arzt), welche an die Wohnnutzung angepasst sind. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3 Baumasse | <table border="0"> <tbody> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td>0.40</td> </tr> <tr> <td>Bonusstufe 1 (min. Fläche 5'000 m²)</td> <td>0.05</td> </tr> <tr> <td>Bonusstufe 2 (min. Fläche 10'000 m²)</td> <td>0.10</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td>min. 40 %</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td>1-2 G</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe 1)</td> <td>max. 7.5 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe 2)</td> <td>max. 4.2 m</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung</td> <td>< 45 ° a.T.</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>max. 30.0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge Reihenhäuser</td> <td>max. 40.0 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>1) bei Attikageschossen talseitig siehe Abs. 4 2) Die Firsthöhe wird ab OK Decke des obersten Vollge- schosses gemessen.</p> | 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. | Gebäudelänge | max. 30.0 m | Gebäudelänge Reihenhäuser | max. 40.0 m |
| 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäudelänge | max. 30.0 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäudelänge Reihenhäuser | max. 40.0 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 4 Gestaltung (KBV § 17 bis) | Bei Attikageschossen an Hanglagen muss entweder die Fassade bei einer Gebäudehöhe von 7.5 m auf der Tal- seite 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 Neben- bauten unter 20 m ² (z. Bsp. Garagen, Pergolen, Kleintier- ställe etc.) sowie Flachdächer mit Regenwassernutzung. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|------------------------------|--|
| 5 Umgebung | Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten. Vorplätze und Abstellplätze sind möglichst in wasser-durchlässiger 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 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--|--|-------------------|------|--|------|---|------|------------------------|------|--------------|----------|------------------|--------|-------------------|-------|-------------|-----------|-------------------|--------|
| §5 Wohnzone W3 | 1 Zweck | Dreigeschossige Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbenutzung | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2 Nutzung | Zulässig sind freistehende Wohnhäuser, sowie nicht störende, quartierspezifische Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Coiffeur, Arzt), welche an die Wohnnutzung angepasst sind. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3 Baumasse | <table> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td>0.55</td> </tr> <tr> <td>Bonusstufe 1 (min. Fläche 5'000 m²)</td> <td>0.05</td> </tr> <tr> <td>Bonusstufe 2 (min. Fläche 10'000 m²)</td> <td>0.10</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer min.</td> <td>40 %</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td>2-3 G 1)</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max.</td> <td>10.0 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max. 2)</td> <td>5.2 m</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung</td> <td><35° a.T.</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge max.</td> <td>40.0 m</td> </tr> </table> <p>1) Die Mindestgeschosszahl gilt nicht für Nebengebäude. 2) Die Firsthöhe wird ab OK Decke des obersten Vollgeschosses gemessen.</p> | 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 | 2-3 G 1) | Gebäudehöhe max. | 10.0 m | Firsthöhe max. 2) | 5.2 m | Dachneigung | <35° a.T. | Gebäudelänge max. | 40.0 m |
| | 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 | 2-3 G 1) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Gebäudehöhe max. | 10.0 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Firsthöhe max. 2) | 5.2 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dachneigung | <35° a.T. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäudelänge max. | 40.0 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 Umgebung | Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten. Vorplätze und Abstellplätze sind möglichst in wasser-durchlässiger Weise auszuführen. Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 5 Wohneinheiten sind an geeigneter Stelle Containerabstellplätze bereitzustellen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 Sonnenenergie | Abweichungen von den Bauvorschriften (Dachneigung, Dachform) sind für energiegewinnende Bauweisen und Einrichtungen möglich, falls sie sich in das Ortsbild einordnen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 Hinweis (KBV § 41) | Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 5 Wohnungen sind Kinderspielplätze gemäss § 41 KBV zu erstellen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|--|------------------------------|---|
| | 8 Lärm-Empfindlichkeitsstufe | ES II, in Teilgebieten bei Aufstufung ES III |
| §6 Erhaltungszone Niedererlinsbach EZ | 1 Zweck | Erhaltung und Ergänzung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes |
| | 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. |
| | 4 Bauliche Erweiterungen | Zusätzliche Bauten sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig. Erweiterungen kann die Baubehörde ohne Gestaltungsplan bewilligen. |
| | 5 Lärm-Empfindlichkeitsstufe | ES II, in Teilgebieten bei Aufstufung ES III |
| §7 Kernzone Niedererlinsbach KN | 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 |
| | 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. |
| | 3 Baumasse, Gestaltung | Es gelten die Bestimmungen zur Ortsbildschutzzone Niedererlinsbach. |
| | 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. |
| | 5 Lärm-Empfindlichkeitsstufe | ES II |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|-------------------|-------|-------------------|-----------|---------------------------------|-------------------|---------------|--------|-------------|------------|-------------|----------------|-------------|---|
| §8 Ortsbildschutzzone Niedererlinsbach | 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. | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2 Baumasse | <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>Geschlosszahl</td> <td>2 G 2)</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>Gebäuelänge</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 | Geschlosszahl | 2 G 2) | Gebäudehöhe | max. 7.5 m | Dachneigung | 35° - 45° a.T. | Gebäuelänge | - |
| Ausnutzungsziffer | keine | | | | | | | | | | | | | | | |
| Grünflächenziffer | min. 20 % | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Grünflächenersatz pro Baum 1) | 30 m ² | | | | | | | | | | | | | | | |
| Geschlosszahl | 2 G 2) | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäudehöhe | max. 7.5 m | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dachneigung | 35° - 45° a.T. | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäuelänge | - | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3 Gestaltung | <p>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. | | | | | | | | | | | | | | |
| | 4 Besondere Bestimmungen | Für die Beurteilung von Baugesuchen ist die Stellungnahme der Fachstelle Ortsbildschutz im Amt für Raumplanung einzuholen. | | | | | | | | | | | | | | |
| | 5 Umgebung | Vorplätze und Abstellplätze sind in traditioneller Art zu erhalten und zu gestalten sowie möglichst in wasser-durchlässiger Weise auszuführen. | | | | | | | | | | | | | | |
| | 6 Antennen und Sonnenkollektoren | <p>Antennen jeglicher Art sind gestattet, wenn sie visuell nicht störend wirken.</p> <p>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> | | | | | | | | | | | | | | |
| | 7 Ausnahmen | Von den Gestaltungsvorschriften kann abgewichen werden, wenn dadurch eine im Interesse des Ortsbildes überzeugende Lösung realisiert werden kann. | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|---|------------------------------|--|
| §9 Kernzone Obererlinsbach Ke | 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 | Ausnützungsziffer max. 0.45 davon für Wohnen max. 0.35 Grünflächenziffer min. 20 % - Grünflächenersatz pro Baum 1) 30 m ² Geschosszahl 2 G 2) Gebäudehöhe max. 7.5 m Firsthöhe 3) max. 5.2 m Gebäuelänge - |
| | | 1) standortgerechter, hochstämmiger Baum 2) Die Mindestgeschosszahl gilt nicht für Nebengebäude. 3) Die Firsthöhe 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 | 1 Zweck | Die Ortsbildzone Obererlinsbach bezweckt die Erhaltung des Ortsbildes und eine gute Einbindung von baulichen Massnahmen ins Ortsbild. |
| | 2 Nutzung | Zulässig sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie dem Charakter der Zone entsprechende mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen ist anzustreben |

| | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|------------------------|------|--------------|--------|-------------|---|
| 3 Volumenerhaltung, Erweiterungen | <p>Die heute bestehenden Bauten sind in ihrem Bestand und Wiederaufbau gesichert. Ersatzbauten sind generell am Ort der bestehenden Bauten mit den gleichen Aussenmassen zu erstellen.</p> <p>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 wohnhygienischen Situation - Vorteilhaftere Lösung für das Ortsbild <p>Erweiterungen sind zusätzlich zulässig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - entweder eine Erweiterung in einem Planungsinstrument vorgesehen ist, - oder die Erweiterung eines bestehenden Betriebes geplant ist. <p>Zusätzliche Bauten und grössere bauliche Erweiterungen sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.</p> <p>Kleinere bauliche Erweiterungen und Umbauten kann die Baubehörde ohne Gestaltungsplan bewilligen.</p> | | | | | | |
| 4 Baumasse Erweiterungen | <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Ausnützungsziffer max.</td> <td style="text-align: right;">0.60</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td style="text-align: right;">2 G 1)</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> </table> <p>1) Die Mindestgeschosszahl gilt nicht für Nebengebäude.</p> | Ausnützungsziffer max. | 0.60 | Geschosszahl | 2 G 1) | Gebäuelänge | - |
| Ausnützungsziffer max. | 0.60 | | | | | | |
| Geschosszahl | 2 G 1) | | | | | | |
| Gebäuelänge | - | | | | | | |
| 5 Besondere Bestimmungen | Für die Beurteilung von Baugesuchen ist die Stellungnahme der Fachstelle Ortsbildschutz im Amt für Raumplanung einzuholen. | | | | | | |
| 6 Gestaltung | Sämtliche bauliche 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. | | | | | | |
| 7 Umgebung | Vorplätze und Abstellplätze sind in traditioneller Art zu erhalten und zu gestalten sowie möglichst in wasserdurchlässiger Weise auszuführen. | | | | | | |
| 8 Lärm-Empfindlichkeitsstufe | ES II, in Teilgebieten bei Aufstufung ES III | | | | | | |

| | | | |
|---|--|--|-------------------|
| §11 Gewerbezone mit zugelassener Wohnnutzung GW3 | 1 Zweck | Gewerbezone mit zugelassener Wohnnutzung | |
| | 2 Nutzung | Zulässig sind mässig störende Gewerbe-, kleinere Industrie und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen | |
| | 3 Baumasse | Ausnutzungsziffer Wohn- und Gewerbenutzung 1) | max. 0.55 |
| | | Ausnutzungsziffer bei reiner Wohnnutzung 5) | max. 0.40 |
| | | Ausnutzungsziffer bei reiner Gewerbenutzung | max. 0.45 |
| Grünflächenziffer | | min. 40 % | |
| | - Grünflächenersatz pro Baum 2) | 30 m ² | |
| | Geschosszahl | 2-3 G 3) | |
| | Gebäudehöhe | max. 10.5 m | |
| | Firsthöhe 4) | max. 5.0 m | |
| | Gebäuelänge | max. 40 m | |
| | 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 wasser-durchlässiger Weise auszuführen. | | |
| 5 Empfindlichkeitsstufe | ES III | | |
| §12 Gewerbezone G | 1 Zweck | Gewerbezone | |
| | 2 Nutzung | Zulässig sind mässig störende Gewerbe-, Industrie und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen | |
| | 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 | |
| | 1) standortgerechter, hochstämmiger Baum 2) Die Firsthöhe wird ab OK Decke des obersten Vollgeschosses gemessen. | | |
| 4 Besondere Bestimmungen | Die Baubehörde kann bei grösseren Bauvorhaben einen Gestaltungsplan verlangen. | | |

| | | |
|--|--------------------------|---|
| | 5 Umgebung | <p>Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Die Baubehörde kann einen detaillierten Umgebungsplan verlangen.</p> <p>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> |
| | 6 Empfindlichkeitsstufe | ES III |
| §13 Industriezone I | 1 Zweck | Ansiedlung und Entwicklung von Industrie- und Dienstleistungsbetrieben |
| | 2 Nutzung | Zulässig sind Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und betriebsnotwendige Wohnungen. |
| | 3 Baumasse | <p>Grünflächenziffer min. 30 % - Grünflächenersatz pro Baum 1) 30 m² Gebäudehöhe max. 12.0 m Firsthöhe 2) max. 5.0 m</p> <p>1) standortgerechter, hochstämmiger Baum 2) Die Firsthöhe wird ab OK Decke des obersten Vollgeschosses gemessen.</p> |
| | 4 Besondere Bestimmungen | Die Baubehörde kann bei grösseren Bauvorhaben einen Gestaltungsplan verlangen. |
| | 5 Umgebung | <p>Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Die Baubehörde kann einen detaillierten Umgebungsplan verlangen.</p> <p>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> |
| | 6 Empfindlichkeitsstufe | ES IV |
| §14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA | 1 Zweck | Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen |
| | 2 Nutzung | öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen |
| | 3 Baumasse | <p>Ausnutzungsziffer keine Grünflächenziffer min. 40 % - Grünflächenersatz pro Baum 1) 30 m² Geschosszahl max. 3 G Gebäudehöhe max. 10.5 m</p> <p>1) standortgerechter, hochstämmiger Baum</p> |
| | 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. |
| | 6 Umgebung | Unüberbaute Flächen sind naturnah zu gestalten. Bepflanzungen sind mit standortheimischen Pflanzen auszuführen. Vorplätze und Abstellplätze sind möglichst in wasser-durchlässiger Weise auszuführen. |
| | 7 Lärm-Empfindlichkeitsstufe | ES II bzw. ES III |
| §15 Sondernutzungszone für Gartenbau SnG | 1 Zweck | Nutzungszone für die Gartenbaunutzung |
| | 2 Nutzung | Zulässig sind Gärtnerei- und Gartenbaubetriebe sowie Büros und Wohnungen für Betriebsangestellte in beschränktem Mass. |
| | 3 Baumasse | Geschosszahl 1-2 G |
| | 4 Besondere Bestimmungen | Es gilt die generelle Gestaltungsplanpflicht. Die Bedingungen gemäss den Richtlinien für Gestaltungspläne im Anhang für Gestaltungsplangebiete II sind zu erfüllen. |
| | 5 Hinweis | Nach einer allfälligen Aufgabe der Gartenbau-Nutzung gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone. |
| | 6 Empfindlichkeitsstufe | ES III |
| §16 Grünzone Gr | 1 Zweck | Die Grünzone bezweckt die Trennung und Gliederung der Bauzone. Als Ausnützung gilt die Hälfte der Ausnützungsziffer der angrenzenden Bauzone. |
| | 2 Nutzung | Schrebergarten, naturnaher Gartenbau und Grünanlagen, extensive landwirtschaftliche Nutzung, Park |
| | 3 Bauten und Anlagen | Ausserhalb des Wald- und Heckenabstandsbereiches sind folgende Kleinbauten und Anlagen zulässig: Einzelne eingeschossige Kleinbauten wie Kleintierställe, Pergolen, Gerätehäuschen, deren Grundfläche nicht mehr als 10 m ² beträgt. Kleine bauliche Anlagen wie Bassins, Weiher, Chiménes, Kompostierplätze, Spiel- und Abstellplätze sowie Zäune und Einfriedigungen Terrainveränderungen, Aufschüttungen und Ablagerungen sind nicht zulässig. |
| | 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. |

| | |
|------------------------------|--|
| 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. |
| 6 Lärm-Empfindlichkeitsstufe | ES III |

| | | |
|------------------------------|------------------------------|--|
| §17 Uferschutzzone US | 1 Zweck | Die Uferschutzzone bezweckt den Schutz der Ufer entlang des Erzbaches. Als Ausnützung gilt die Hälfte der Ausnützungsziffer der angrenzenden Bauzone. |
| | 2 Nutzung | Schrebergarten, landwirtschaftliche Bewirtschaftung, Gartenbau, Park, Hecke |
| | 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. |
| | 4 Terrainveränderungen | Terrainveränderungen, Aufschüttungen und Ablagerungen sind nicht zulässig. |
| | 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. |
| | 6 Zuständigkeit Unterhalt | Zuständig ist die kommunale Werk- und Wasserkommission. |
| | 7 Lärm-Empfindlichkeitsstufe | ES III |

III. Reservezonen

| | | |
|----------------------------------|------------------------------|--|
| §18 Reservezone Wohnen RW | 1 Zweck | Die Reservezone ist für eine künftig mögliche Bebauung vorgesehen. |
| | 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 |

IV. Landwirtschaft- und Schutzzonen

| | | |
|---|------------------------------|--|
| §19 Landwirt- schaftszone L | 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. |
| | 3 Baumasse | Landwirtschaftliche Wohn- und Ökonomiebauten: Geschosszahl 1-2 G Gebäudehöhe max. 7.5 m |
| | 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. |
| | 5 Lärm-Empfindlichkeitsstufe | ES III |
| §20 Landschafts- schutzzone LS | 1 Zweck | Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaft |
| | 2 Nutzung | Gemäss Grundnutzung soweit mit dem Zweck vereinbar |
| | 3 Bauten und Anlagen | Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen sowie landschaftsverändernde Massnahmen sind unzulässig |
| | 4 Landschaftselemente | Die typischen Landschaftselemente, Hecken, Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und wo nötig zu ergänzen. Ein stufiger Waldrand ist anzustreben. |
| | 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. |
| §21 Naturschutz- zone NS | 1 Zweck | Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen Gebieten für Tiere und Pflanzen |
| | 2 Nutzung | Gemäss Grundnutzung, soweit sie dem Zonenzweck nicht widerspricht; zulässig und notwendig sind Unterhaltmassnahmen. |
| | 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. |
| 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 bereit gestellt. |
| 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. |

| | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|--|
| §22 Grundwasserschutzzone | 1 Vorschriften Grundwasserschutzzone | In der Grundwasserschutzzone gelten die Vorschriften des Schutzzonenreglementes Gillacker (RRB Nr. 3060/14.10.86). |
| | 2 Vorschriften Quellwasserschutzzone | In der Quellwasserschutzzone Weidquelle gelten die Vorschriften des Schutzzonenreglementes. In der Quellwasserschutzzone Breitmisquelle gelten die Vorschriften des Schutzzonenreglementes. |

V. Natur- und Kulturobjekte

| | | |
|--|--------------------------|--|
| §23 Geschützte, Schützenswerte und Erhaltenswerte Kulturobjekte | 1 Zweck | Erhalten der Kulturobjekte |
| | 2 Geschützte Objekte | <p>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> |
| | 3 Schützenswerte Objekte | <p>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> |
| | 4 Erhaltenswerte Objekte | <p>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.</p> <p>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> |

| | | |
|--|--------------------|--|
| §24 Geschützte archäologische Fundstellen | 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. |
| §25 Hecken | 1 Zweck | Erhalten der Hecken |
| | 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. |
| §26 Erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen | 1 Zweck | Die im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Bäume und Baumgruppen sollen nach Möglichkeit erhalten werden; sie unterstehen jedoch keinen Schutzbestimmungen. |
| | 2 Massnahmen | 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. |
| | 4 Zuständigkeit | Zuständig ist die kommunale Werk- und Wasserkommission. |

VI. Weitere Vorschriften

| | | |
|----------------------------|-------------|---|
| §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. |
| | 2 Ausnahmen | Für ortsbaulich und architektonisch gute Lösungen kann der Gemeinderat für Gestaltungspläne gemäss §§ 44 ff PBG Ausnahmen gestatten. |

| | | |
|--------------------------------------|----------------------|--|
| §31 Schadstoffbelastete Böden | 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. |
| | 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. |

VII. Schluss- und Übergangsbestimmungen

| | | |
|--|-----------------|---|
| §32 Verfahren | 1 Erlass | Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG). |
| §33 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen | 1 Inkrafttreten | Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. |
| | 2 Anwendung | Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind. |
| §34 Aufhebung des alten Rechts | 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. |

Anhang:

Richtlinien für die Gestaltungspläne

Die nachstehenden Mindestanforderungen müssen in den einzelnen Gestaltungsplangebieten erfüllt werden:

GP I:

- Aufzeigen der Feinerschliessung in Ergänzung der Erschliessungspläne
- genereller Nachweis der Bebauung

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 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

GP D Erzbachweg:

- Nachweis der Bebauungsmöglichkeiten
- Rücksichtnahme auf den bestehenden Park möglichst mit Erhalt des markanten Baumbestandes

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 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.

GP G Stüsslingerstrasse West:

- Nachweis der Bebauungsmöglichkeiten
- Nachweis einer zusammengefassten Haupterschliessung ab der Stüsslingerstrasse
- 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

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:

Niedererlinsbach:

| Nr. | Bauten | Standort | Schutz |
|-----|--|------------------|---------------|
| 1 | Wohnhaus Dorfplatz 12 | GB Nr. 1513 | geschützt |
| 2 | Ehem. Schütli, Dorfplatz 14 | GB Nr. 1510 | geschützt |
| 3 | Gasthaus zum Löwen, Gösgerstr. 1 | GB Nr. 1454 | geschützt |
| 4 | Wohnhaus Gösgerstr. 19 | GB Nr. 1447 | erhaltenswert |
| 5 | Scheune Rainlistr. 1 | GB Nr. 1446 | erhaltenswert |
| 6 | Alte Schmitte, Hauptstr. 1 | GB Nr. 1495 | geschützt |
| 7 | Wohnhaus Rainlistr. 1 | GB Nr. 1446 | geschützt |
| 8 | Altes Schulhaus, Dorfplatz 3 | GB Nr. 1503 | geschützt |
| 9 | Ehem. Scheune Gasthaus zum Löwen, Aarau- erstr. 102 | GB Nr. 2758 | geschützt |
| 10 | Gemeindehaus | GB Nr. 1501 | geschützt |
| 11 | Gewölbte Brücke über den Erzbach | öff. Areal | geschützt |
| 12 | Brunnen auf dem Dorfplatz | öff. Areal | geschützt |
| 13 | Brunnen bei Stüsslingerstr. 21 | öff. Areal | geschützt |
| 14 | Brunnen bei Hauptstr. 47 | öff. Areal | geschützt |
| 15 | Brunnen bei Rainlistr. 10 | öff. Areal | geschützt |
| 16 | Brunnen im Steinenbach | öff. Areal | geschützt |
| 17 | Brunnen beim Pfarrhaus | öff. Areal | geschützt |
| 18 | Grabplatte von Felten | GB Nr. 1509 | geschützt |
| 19 | Wohnhaus Hauptstr. 83 | GB Nr. 2325 | schützenswert |
| 20 | Wegkreuz Stutz | GB Nr. 1838 | geschützt |
| 21 | Tabernakel im Haus Dorfplatz 18 | GB Nr. 1508 | geschützt |
| 22 | Pfarrhaus Rainlistr. 2/2A | GB Nr. 2201 | erhaltenswert |
| 23 | Gebäude Gösgerstr. 7 | GB Nr. 1452 | erhaltenswert |
| 24 | Gebäude Rainlistr. 34A | GB Nr. 2245 | erhaltenswert |
| 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 Säumärt 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 |

Obererlinsbach:

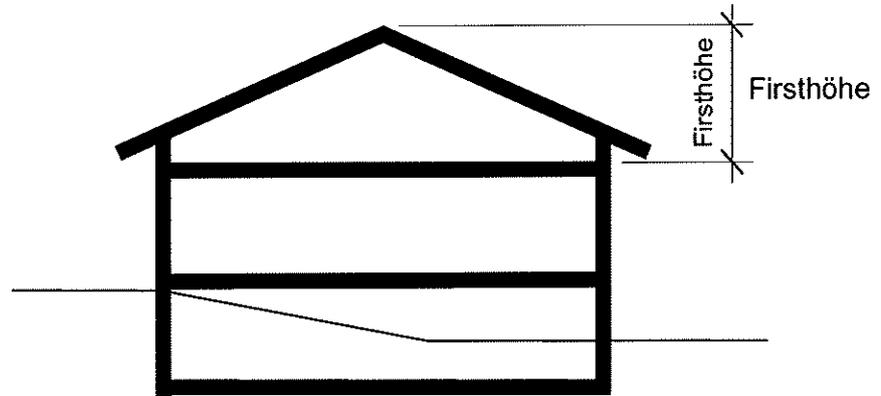
| Nr. | Bauten | Standort | Schutz |
|-----|--|-----------------|---------------|
| 41 | Barmelhof | GB Nr. 712 | schützenswert |
| 42 | Chindlistein, Staltenacker | GB Nr. 745 | geschützt |
| 43 | St. Laurentius-Kapelle, Hauptstrasse 111 | GB Nr. 30 | geschützt |
| 44 | Mühle, Hauptstrasse 92 | GB Nr. 762 | geschützt |
| 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 |

Geschützte Naturobjekte:

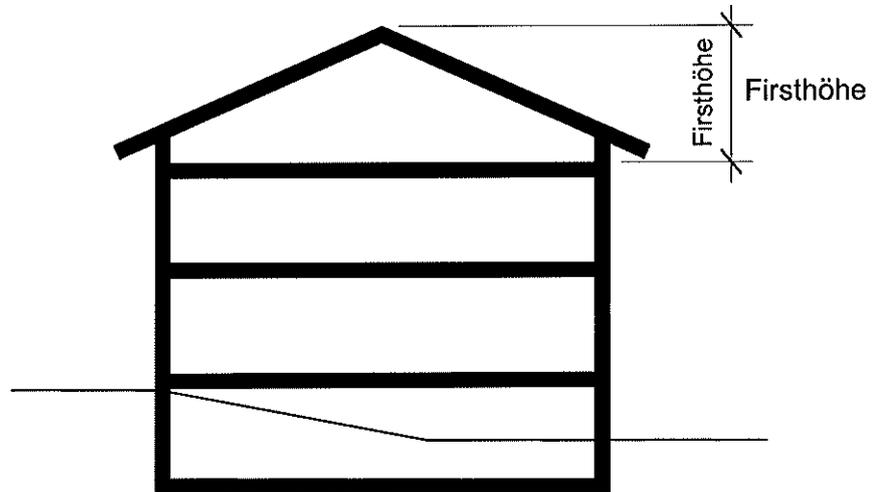
| Nummer | Objekt | Lage | GB Nr. |
|-----------------------------|--------|------------|--------|
| RRB Nr. 1489/ 12.03.1976 | Weiher | Gugen Rüti | 626 |

Messweise der Firsthöhe:

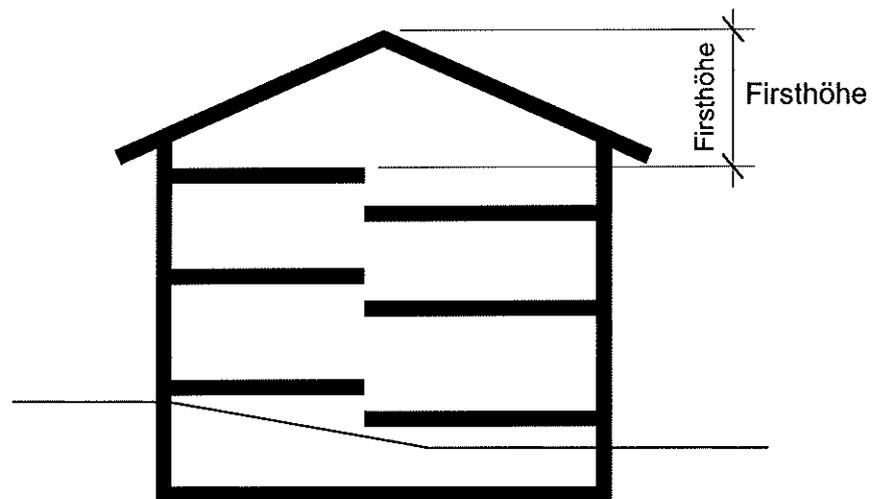
Bei eingeschossigen Bauten:



Bei zwei- und mehrgeschossigen Bauten:



Bei zwei- und mehrgeschossigen Bauten mit versetzten Geschossen:



Übersicht über die Baumassen (§§ 2 - 14 Zonenreglement ZR):

| Zone | § ZR | Geschosszahl § 16/17bis KBV | max. Gebäudehöhe § 18, 19 KBV | max. Firsthöhe Anhang ZR | max. Gebäudelänge § 21 KBV | min. Grünflächen- ziffer § 36 KBV | max. Ausnützungsziffer § 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 % | - |
| Ke | 9 | 2 | 7.5 m | 5.2 m | - | 20 % | 0.45 |
| Ob | 10 | 2 (Erweiterungen) | - | - | - | - | max. Wohnnutzung 0.35 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.