

## Gemeinde Schafisheim



# Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

---

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 18. Juni 1999

Der Gemeindeammann:

sig. A. Egli

Der Gemeindeschreiber:

sig. B. Lienhard

---

|  |   |
|--|---|
| Bau- und Nutzungsordnung:                | Genehmigt durch den Regierungsrat des Kanton Aargaus am 15. März 2000 (gemäss Protokoll des Regierungsrates des Kantons Aargau vom 15. März 2000) |
| Teiländerung 2003:                       | Genehmigt durch den Regierungsrat des Kanton Aargaus am 30. Juni 2004   |
| Teiländerung Industrie- und Gewerbezone: | Genehmigt durch den Regierungsrat des Kanton Aargaus am 30. Juni 2004   |
| Teiländerung 2006                        | Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Aargau am 13. Juni 2012   |
| Teiländerung „Schmitte“                  | Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Aargau am 13. Juni 2012   |
| Teiländerung „Arbeitszone“:              | Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Aargau am 13. Juni 2012   |

# Bau- und Nutzungsordnung

---

## 1 Geltungsbereich

### 1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

#### § 1

*Inhalt, Geltungsbe-  
reich*

<sup>1</sup>Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

<sup>2</sup>Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

<sup>3</sup>Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

### 1.2 Übergeordnetes Recht

#### § 2

*Übergeordnetes  
Recht*

<sup>1</sup>Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

*Handbuch BNR*

<sup>2</sup>Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

## 2 Raumplanung

### 2.1 Sondernutzungsplanungspflicht

#### §3

*Sondernutzungsplanung*

Die im Bauzonenplan bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs- oder Gestaltungsplan) vorliegt oder, sofern erforderlich, eine Landumlegung oder Grenzbereinigung durchgeführt wurde (§ 16 Abs. 3 BauG).

### 2.2 Weitere Planungsinstrumente

#### § 4

*Erschliessungsprogramm*

<sup>1</sup>Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG. Bei dessen Erstellung berücksichtigt der Gemeinderat das Ziel einer harmonischen und gleichmässigen Entwicklung der Gemeinde.

*Weitere Planungsinstrumente*

<sup>2</sup>Weitere Planungsinstrumente wie Inventare, Richtpläne, Konzepte u. dergl. sind grundsätzlich nur behördenverbindlich und haben gegenüber den Grundeigentümern keine Rechtswirkung.

*Verkehrsrichtplan*

<sup>3</sup>Der Verkehrsrichtplan ist u.a. die planerische Grundlage für die einzelnen Quartiererschliessungen (Erschliessungs- und Gestaltungspläne).

### 3 Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### 3.1.1 Zonenübersicht, Tabelle

### § 5

Bauzonen

<sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

| Bauzonen                       |                           | Vollgeschosse   | Ausnutzung   | Firsthöhe              | Grenzabstand                                    |  | Empfindlichkeitsstufe                    | Zonenvorschriften |
|--------------------------------|---------------------------|-----------------|--|------------------------|---|--|--|-------------------|
|                                |                           |                 |  |                        | klein   | gross  |  |                   |
| Dorfzone                       | DZ<br>braun               | 3 <sup>9)</sup> | 0.55 <sup>3)</sup> x<br>0.65 <sup>4)</sup> x                         | 15.00 m                | 3 m <sup>1)</sup> x<br>5 m <sup>2)</sup> x      | 6 m x <sup>1)</sup> x<br>8 m x <sup>2)</sup> x | III                                      | § 6               |
| Wohnzone 2                     | W2<br>orange              | 2               | 0.45   | 12.00 m                | 4.00 m  | 6.00 m   | II                                       | § 7               |
| Wohnzone Hang                  | WH<br>gelb                | 2               | 0.35   | 11.00 m                | 4.00 m  | 6.00 m   | II                                       | § 7               |
| Wohnzone Bettetal              | WB<br>braun<br>schraff.   | -               | -  | -                      | 4.00 m  | -  | III                                      | § 8               |
| Wohn- und Gewerbezone 2        | WG2<br>orange<br>schraff. | 2               | 0.45   | 13.00 m                | 4.00 m  | 6.00 m   | III                                      | § 9               |
| Gewerbezone                    | G<br>violett              | -               | 5.00 <sup>5)</sup> x<br>0.50 <sup>6)</sup> x<br>0.10 <sup>7)</sup> x | 12.00 m x              | 5.00 m x  | -  | III                                      | § 10              |
| Arbeitszone                    | A<br>blau                 | -               | -<br>0.50 <sup>6)</sup> x<br>0.10 <sup>7)</sup> x                    | 25.00 m <sup>10)</sup> | 4.00 m plus<br>1/3 der<br>Mehrhöhe<br>ab 10.0 m | -  | IV / III<br>III im schraffierten Bereich | § 11              |
| Zone für öff. Bauten + Anlagen | OeB<br>grau               | -               | -  | o                      | o   | o  | II                                       | § 12              |
| Spezialbauzone Pferdehaltung   | SP<br>hellrot             | -               | -  | 10.00 m <sup>8)</sup>  | 5.00 m <sup>8)</sup>                            | -  | III                                      | § 12b             |

<sup>1)</sup> für 2 - geschossige Bauten

<sup>2)</sup> für 3 - geschossige Bauten

<sup>3)</sup> reine Wohnnutzung

<sup>4)</sup> bei gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses

<sup>5)</sup> Baumassenziffer gemäss § 10 ABauV

<sup>6)</sup> Ausnutzungsziffer für Büroflächen

<sup>7)</sup> Grünflächenziffer gemäss § 10 ABauV bzw. § 23 BNO

<sup>8)</sup> gilt innerhalb Bereich für Hochbauten gemäss § 12b Abs. 3

<sup>9)</sup> Auf Parz. 58 sind infolge Ortsbildschutz (Umgebung Schloss) nur 2 Vollgeschosse zulässig.

<sup>10)</sup> Zusätzlich sind technisch bedingte Dachaufbauten in einer Maximalhöhe von 4 m und mit allseitiger Rückversetzung im 45-Grad-Winkel zulässig

<sup>2</sup>Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

<sup>3</sup>In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>4</sup>Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen DZ und WG2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

### 3.1.2 Dorfzone

#### § 6

##### *Dorfzone*

<sup>1</sup>In der Dorfzone DZ sind Wohn- und Geschäftsbauten, Landwirtschaftsbetriebe und mässig störende Gewerbe (vergl. § 30) zugelassen.

<sup>2</sup>Neubauten haben sich in das bestehende Dorfbild einzupassen.

##### *Bestehende Bauten*

<sup>3</sup>Sofern die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben, die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird und die Einwirkungen auf die Nachbarschaft nicht übermässig sind, dürfen bestehende Bauten unabhängig der Vorschriften über Geschoszahl, Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut, erneuert und ihre Nutzung verändert bzw. bei Abbruch auf dem alten Grundriss wieder aufgebaut werden.

### 3.1.3 Wohnzonen

#### § 7

##### *Wohnzonen*

<sup>1</sup>Die Wohnzonen W2 und WH dienen dem Wohnen. Einzelne Räume für nicht störende, in das Wohngebiet passende Gewerbe (vergl. § 30) sind zugelassen.

<sup>2</sup>Die Wohnzone W2 ist für Ein- bis Vierfamilienhäuser bestimmt. Beim Ausbau des Dach- bzw. Untergeschosses kann die Zahl der Wohneinheiten auf max. 6 erhöht werden.

<sup>3</sup>Die Wohnzone Hang WH ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.

## § 8

### *Wohnzone Bettetal*

<sup>1</sup>Die Wohnzone Bettetal WB bezweckt die Erhaltung des Weilerbildes und die sinnvolle Nutzung der bestehenden Bausubstanz. Die Bauten dürfen zu Wohn- und mässig störenden, verkehrsrarmen Gewerbebezwecken genutzt werden. Sämtliche Veränderungen haben sich einwandfrei dem baulichen Charakter des Weilers und seiner landschaftlichen Umgebung anzupassen.

<sup>2</sup>Zulässig sind der Aus- und Umbau innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens sowie Teilnutzungsänderungen. Neubauten sind – ausgenommen Kleinbauten - nicht gestattet.

Eine Erweiterung des bestehenden Gebäudevolumens um maximal 30 % ist möglich, sofern die Bruttogeschossfläche (BGF) insgesamt 250 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und der bauliche Charakter des Weilers nicht beeinträchtigt wird. Eine Erhöhung der Geschosshöhe ist nicht gestattet.

## 3.1.4 Mischzonen

### § 9

#### *Wohn- und Gewerbezone*

<sup>1</sup>Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Ein- bis Vierfamilienhäuser, mässig störendes Gewerbe (vergl. § 30) und landwirtschaftliche Betriebe bestimmt.

<sup>2</sup>Beim Ausbau des Dach- bzw. Untergeschosses kann die Zahl der Wohneinheiten auf max. 6 erhöht werden.

## 3.1.5 Gewerbezone

### § 10

#### *Gewerbezone*

<sup>1</sup>Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe (vergl. § 30) sowie für Dienstleistungen bestimmt. Verkaufsgeschäfte und Einkaufszentren sind nicht gestattet, ausgenommen Fabrikläden, deren Verkaufsfläche 100 m<sup>2</sup> pro Betrieb nicht überschreitet. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

#### *Lärmschutz*

<sup>2</sup>Die Bauten sind so anzuordnen, dass sie den Verkehrslärm der Lenzburgerstrasse von den anschliessenden Wohnzonen abhalten. Gegenüber den Wohnzonen ist ein Grünstreifen von mindestens 5 m für Lärmschutzanlagen einzuhalten.

### 3.1.6 Arbeitszone

#### § 11

- Arbeitszone* <sup>1</sup>Die Arbeitszone ist für alle Arbeitsaktivitäten (Produktion, Büros, Dienstleistungen), Bildung, Freizeit sowie kulturelle Zwecke bestimmt. Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte sind ausser im Gebiet Dutschmis (vergl. Abs. 2) nicht gestattet, ausgenommen sind Fabrikläden, deren Verkaufsfläche 200 m<sup>2</sup> pro Betrieb nicht überschreitet. Abstell- und Ausstellungsflächen für den Gebrauchtwagenhandel ausserhalb von Gebäuden dürfen 25 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
- Dutschmis* <sup>2</sup>Im Gebiet Dutschmis, zwischen der A1 und der Bahnlinie, östlich der K380, ist ein Einkaufszentrum oder ein Fachmarkt mit einer Nettoladenfläche bis 5000 m<sup>2</sup> zulässig.
- Verkehrerschliessung* <sup>3</sup>Standorte mit hohem Güterverkehrsaufkommen gemäss Kantonaalem Richtplan, d. h. mit mehr als 200 Fahrten (100 Zu- und 100 Wegfahrten) von Lastwagen und Lieferwagen pro Tag, sind zulässig, wenn in einem Sondernutzungsplan der Nachweis der genügenden Verkehrerschliessung, einschliesslich der genügenden Kapazität des übergeordneten Netzes, erbracht wird. Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Betrieben mit mehr als 100 Arbeitsplätzen von der Einrichtung eines öffentlichen oder privaten kollektiven Verkehrsmittels abhängig machen.
- Personaleinrichtungen* <sup>4</sup>Für das Personal sind angemessene Versorgungs- und Erholungseinrichtungen zu erstellen, deren Grösse der Gemeinderat im Einzelfall aufgrund der Bedürfnisse festlegt.
- Materialabbauzone* <sup>5</sup>Der innerhalb der Abbauzone liegende Teil der Arbeitszone unterliegt der Gestaltungsplanpflicht; er darf in der Regel frühestens nach erfolgter Materialentnahme überbaut werden. Aufgrund überwiegender Interessen und wenn Bauten aus geologischen oder statischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand auf Auffüllmaterial errichtet werden können, kann der Gestaltungsplan die nur teilweise Materialentnahme zulassen, darf jedoch die vollständige Entnahme nicht ausschliessen. Für die Nutzung vor dem Materialabbau gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone gemäss § 13; für eine eventuelle Zwischennutzung bis zur zonenkonformen Überbauung gemäss Abs. 1 gelten die Bestimmungen von § 13 (Landwirtschaftszone) oder § 15 (Naturschutzzone) sinngemäss.
- Gestaltungsplan* <sup>6</sup>Mit dem Gestaltungsplan sind mindestens der Abbauperimeter, die Abbauetappen und die Voraussetzungen für die Freigabe derselben, die Transportrouten, das Auffüllniveau für die Nachnutzung mit zonenkonformen Bauten und Anlagen und eine allfällige Zwischennutzung verbindlich festzulegen.
- Abbaubewilligung* <sup>7</sup>Voraussetzung für den Materialabbau ist eine Abbaubewilligung. Diese wird vom Gemeinderat erteilt und setzt die Zustimmung des Baudepartementes voraus.

### 3.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

#### § 12

*Zone für öffentliche Bauten und Anlagen*

<sup>1</sup>Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

Die einwandfreie Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und die naturgemässe Umgebungsgestaltung ist bei öffentlichen Bauten und Anlagen besonders zu beachten.

### 3.1.8 Spezialbauzone Pferdehaltung

#### § 12a

*Nutzung und Zweck*

<sup>1</sup>Die Spezialbauzone "Pferdehaltung" dient der Pferdehaltung. Zulässig sind die für diesen Zweck notwendigen Bauten und Anlagen.

*Nutzungseinschränkung*

<sup>2</sup>Nicht zulässig sind öffentliche Veranstaltungen jeglicher Art wie z.B. Turnieraustragungen.

*Beschränkung zur Erstellung von Hochbauten*

<sup>3</sup>Hochbauten mit Ausnahme von Klein- und Anbauten dürfen nur innerhalb des speziell bezeichneten Bereichs (Bereich für Hochbauten) mit folgenden Massen erstellt werden:

|                   |      |
|-------------------|------|
| Min. Grenzabstand | 5 m  |
| Max. Gebäudelänge | 45 m |
| Max. Gebäudetiefe | 25 m |
| Max. Gebäudehöhe  | 7 m  |
| Max. Firsthöhe    | 10 m |

*Fassadengestaltung für Hochbauten*

<sup>4</sup>Mindestens 2/3 der jeweiligen Fassadenflächen (Nord-, Süd-, Ost- und Westfassade) sind offen zu halten.

*Dachgestaltung für Hochbauten*

<sup>5</sup>Die Dacheindeckung ist in bräunlich-mattem Farbton zu halten.

*Weidezäune*

<sup>6</sup>Weidezäune für die Pferdehaltung sind bis max. 2.0 m Höhe zulässig.

*Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild*

<sup>7</sup>Es ist auf eine einwandfreie Eingliederung sämtlicher neuer Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Topografie zu achten. Die topografischen Veränderungen sind zu minimieren. Es sind keine grellen und glänzenden Materialien und Farben zu verwenden.

*Empfindlichkeitsstufe*

<sup>8</sup>Die Spezialbauzone "Pferdehaltung" ist der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.



## 3.2 Landwirtschaftszonen

### 3.2.1 Landwirtschaftszone

#### § 13

- Landwirtschaftszone*
- <sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.
- <sup>2</sup>Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.
- <sup>3</sup>Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.
- <sup>4</sup>Beim Pflügen im Bereich von Flurwegen ist ein Abstand von mindestens 50 cm ab Weggrenze einzuhalten.
- <sup>5</sup>Das Abbrennen von Böschungen, Wiesenrändern, Hecken u. dergl. ist verboten.

### 3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone

#### § 14

- Bauten in der Landwirtschaftszone*
- <sup>1</sup>Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.
- <sup>2</sup>Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Firsthöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.
- <sup>3</sup>In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.3 Schutzzonen

#### 3.3.1 Naturschutzzonen

##### § 15

*Naturschutzzonen* <sup>1</sup>Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup>Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Düngung, Beweidung, Umbruch, Aufforstung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln nicht gestattet.

Die darauf ausgerichteten Nutzungsbestimmungen werden in den Richtlinien zum Naturschutz gemäss § 50 festgelegt, vorbehalten die privatrechtlichen Bewirtschaftungsvereinbarungen gemäss NLD zwischen Baudepartement und Bewirtschafter.

<sup>3</sup>Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

*Naturschutzzone Weiher Bergmatte* <sup>4</sup>Schutzzweck der Naturschutzzone "Weiher Bergmatte" ist die Erhaltung des Waldweihers, seiner Umgebung und des südlich anschliessenden Feuchtgebietes. Ausser den erforderlichen Unterhaltsarbeiten sind sämtliche Veränderungen an dem Gewässer und seiner Umgebung verboten.

*Naturschutzzone Kiesgrube Süd* <sup>5</sup>Schutzzweck der Naturschutzzone "Kiesgrube Süd" ist die Erhaltung und Schaffung von Feucht- und Trockenbiotopen als Ersatzlebensräume für Tiere und Pflanzen.

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### 3.4.1 Landschaftsschutzzonen

##### § 16

*Landschaftsschutzzonen* <sup>1</sup>Die Landschaftsschutzzonen LS sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dienen der Erhaltung des Landschaftsbildes. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 13 Abs. 1.

Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen sowie betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

- LS Buechrain*                   <sup>2</sup>Schutzzweck der Landschaftsschutzzone "Buechrain" ist die Erhaltung der geologisch interessanten, markanten würmeiszeitlichen Schmelzwasserrinne.
  
- LS Bettetal*                   <sup>3</sup>Die bestehende Uferbestockung des die Landschaftsschutzzone "Bettetal" durchquerenden Hofbaches ist zu erhalten und auf den gesamten Bachlauf auszudehnen.

### 3.5 Schutzobjekte

#### 3.5.1 Naturobjekte

##### § 17

*Naturobjekte*                   <sup>1</sup>Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

<sup>2</sup>Folgende Naturobjekte sind geschützt:

| Naturobjekte  | Bezeichnung im Plan                  | Schutzziel  | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen   |
|---|--------------------------------------|---|---|
| Hecken  | grüne Signatur                       | - Brut- und Nahrungsbiotop<br>- Gliederung der Landschaft<br>- Trittstein, Vernetzungselement | - Struktur erhalten<br>- periodisch zurückschneiden/verjüngen<br>- im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen<br>- Pflege und Neupflanzung durch Gemeinde |
| Waldränder  | Generell, soweit biologisch wertvoll | - Windschutz<br><br>- vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland                         | - Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen)  |
| Hochstammobstbestand  | Generell                             | - Artenreichtum   | - Bestand soll erhalten bleiben<br>- Neupflanzungen erwünscht, von Gemeinde unterstützt   |
| Baumgruppen<br>1.1 Pappelreihe Hüttmatt<br>1.7 Pappelreihe Kiesgr.Süd<br>1.8 Pappelreihe Kiesgr.Süd<br>Einzelbaum<br>Edelkastanie Rebehübel | grüner Punkt                         | - siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement  | - Pflege auf lange Lebensdauer<br>- bei natürlichem Abgang ersetzen   |
| Weiher<br>1.10 Bettetal / Steindler<br>1.16 In der Höli   | grüner Punkt                         | - Laichgebiet, Brutbiotop   | - Weiher erhalten<br>- kein Fischen<br>- kein Einfangen und Aussetzen von Tieren  |
| Aussichtsweg Rebehübel  | Symbol                               | - Aussicht auf Dorf und Landschaft freihalten   | - keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen   |

### 3.5.2 Geschützte Gebäude

#### § 18

*Geschützte Gebäude* <sup>1</sup>Die im Bauzonenplan mit einem rotem Kreis bezeichneten Gebäude sind besonders schutzwürdig und stehen unter kantonalem Denkmalschutz. Neu- und Umbauten in ihrer unmittelbaren Umgebung sind besonders sorgfältig ins Gesamtbild einzufügen, die Baugesuche sind dem Baudepartement vorzulegen.

*Gebäude mit Substanzschutz* <sup>2</sup>Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

### 3.5.3 Kulturobjekte

#### § 19

*Kulturobjekte* Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

## 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

### 3.6.1 Spezialzonen für bodenunabhängige Landwirtschaft und Gartenbau

#### § 20

*Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft und Gartenbau* <sup>1</sup>Die Spezialzone ist für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion im Bereich der Landwirtschaft und des produzierenden Gartenbaues bestimmt. Zusätzliche, verwandte bodenabhängige, nicht erwerbsgerichtete Produktion (z.B. Hobby - Tierhaltung, Familiengärten u. dergl.) sind gestattet.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen, betriebsnotwendig und landschaftlich tragbar sind. Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### 3.6.2 Materialabbauzone

#### § 21

##### *Materialabbauzone*

<sup>1</sup>Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies und Sand) bestimmt sind. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

<sup>2</sup>Der eigentliche Materialabbau setzt eine Abbaubewilligung voraus.

<sup>3</sup>Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die bereits rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone gemäss § 13.

<sup>4</sup>Für die Wiederherrichtung der Abbaufäche und die Deckung von eventuellen Folgeschäden haben die Kiesabbauer finanzielle Sicherheiten zu leisten. Einzelheiten werden in der Abbaubewilligung festgelegt.

<sup>5</sup>Das abgebaute Gebiet ist für die Basisnutzung gemäss Kulturlandplan herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Bei der Rekultivierung sind die Interessen des Naturschutzes angemessen zu berücksichtigen, wobei insbesondere ein Teil der Waldabstandsbereiche bzw. allfällige Restflächen als Lebensraum einheimischer Pflanzen und Tiere herzurichten sind. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan

<sup>6</sup>Im Gebiet nördlich der Kantonsstrasse soll der Abbau vorrangig im Bereich der Industriezone erfolgen.

<sup>7</sup>Bauten und Anlagen für den Betrieb des Materialabbaues regeln Art. 24 RPG

<sup>8</sup>Für die Dauer des Abbaues werden die innerhalb der Abbauzone liegenden Wege aufgehoben. Die Wiederherstellung ist im Rahmen des Gesamtabbauplanes gemäss Kantonalem Abbaudekret vom 19.08.1980 zu regeln.

Die Entschädigung für Einwurf der Wegflächen sowie die Sicherung und allfällige Verlegung von Leitungen ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

## 4 Definitionen

### 4.1 Ausnützung

#### 4.1.1 Nutzungsziffern

##### § 22

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <i>Ausnützungsziffer</i>  | <sup>1</sup> Dach-, Unter- und Attikageschosse werden nicht angerechnet. Untergeschosse mit Abgrabungen von über 1/3 der Fassadenlänge an höchstens einer Fassade werden ebenfalls nicht angerechnet. |
| <i>Mischrechnung</i>      | <sup>2</sup> Liegt ein Grundstück in verschiedenen Nutzungszonen, so ist eine übergreifende Mischrechnung gestattet, sofern das Orts- und Quartierbild nicht übermässig beeinträchtigt wird.          |
| <i>Minergie</i>           | <sup>3</sup> Für Gebäude, welche den Anforderungen des Minergiestandards entsprechen, kann die Ausnützungsziffer um 10 % erhöht werden.   |
| <i>Zwischenklimazonen</i> | <sup>4</sup> Für nicht heizbare Zwischenklimazonen (z.B. Wintergärten) kann die Ausnützungsziffer um 10 % pro Wohneinheit, maximal 20 m <sup>2</sup> (BGF), erhöht werden.                            |

##### § 23

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <i>Grünflächenziffer</i> | <sup>1</sup> Die Grünflächen sollen möglichst als ökologische Ausgleichsflächen bepflanzt werden (Magerwiesen, Hecken, Hochstammbäume u. dergl.). Für einen Hochstammbaum werden 30 m <sup>2</sup> Grünfläche angerechnet.  |
|                          | <sup>2</sup> Die Grünflächen sind so anzulegen, dass <ul style="list-style-type: none"><li>• sie als Trenngürtel gegenüber den Nachbarparzellen und dem Bauzonenrand wirken</li><li>• die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.</li></ul> |

### 4.2 Abstände

#### 4.2.1 Abstand gegenüber dem Kulturland

##### § 24

|                |   |
|----------------|---|
| <i>Abstand</i> | <sup>1</sup> Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude, sofern kein Grenzabstand zu beachten ist, ein minimaler Abstand von 1.5 m einzuhalten. |
|----------------|---|

<sup>2</sup>Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

## 4.2.2 Ungleichverteilung der Grenzabstände

### § 25

*Ungleichverteilung der Grenzabstände* <sup>1</sup>Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

<sup>2</sup>Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

## 4.2.3 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

### § 26

*Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten* Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Abstand stehen, die eine ordnungsgemässe Überbauung eines Grundstückes verunmöglichen, kann der Gebäudeabstand verringert werden, sofern die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Der vorgeschriebene Grenzabstand ist einzuhalten.

## 4.2.4 Strassenabstand

### § 27

*Einfriedigungen, Böschungen, Stützmauern* <sup>1</sup>Einfriedigungen, Böschungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 0.80 m dürfen bei Erschliessungsstrassen an die Grenze gestellt werden, sofern eine Strassenbreite von mindestens 4.50 m gewährleistet ist.

*Unterirdische Gebäude* <sup>2</sup>Unterirdische Gebäude, die mindestens 1.00 m unter der anstossenden Strassenoberfläche liegen, dürfen bis 50 cm an die im Sondernutzungsplan festgelegte Strassen- bzw. Weglinie gebaut werden.

## 4.2.5 Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken

### § 28

*Einfriedigungen* <sup>1</sup>Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergl. aufweisen.

<sup>2</sup>Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 60 cm an die Grenze gesetzt werden.

<sup>3</sup>Ausserhalb des Baugebietes gelten hinsichtlich der Einfriedigungen die Vorschriften von § 89 EG ZGB.

## 4.3 Arealüberbauung

### § 29

#### Zonenzulässigkeit

<sup>1</sup>Arealüberbauungen sind in den Zonen DZ, W2, WG2 und WH zulässig. Die minimal notwendige Arealfläche (anrechenbare Grundstücksfläche NBF) und die maximale Ausnutzungsziffer sind wie folgt festgelegt:

| Zone                     | DZ                                      | W2, WG2             | WH                  |
|--------------------------|---|---------------------|---------------------|
| Minimale NBF (Richtwert) | 3000 m <sup>2</sup>                     | 3000 m <sup>2</sup> | 2000 m <sup>2</sup> |
| Max. AZ                  | 0.65 <sup>3)</sup> / 0.75 <sup>4)</sup> | 0.55                | 0.45                |

<sup>3)</sup> Wohnbauten

<sup>4)</sup> Geschäfts- und Gewerbebauten

<sup>2</sup>Der Zonencharakter ist zu wahren. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist nicht gestattet.

## 4.4 Gewerbe

### § 30

#### Gewerbe

<sup>1</sup>Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

<sup>2</sup>Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

## 4.5 Geschosse

### 4.5.1 Zulässiges Schrägdach

#### § 30a

#### Definition Kniestock

Als zulässiges Schrägdach gelten Dächer mit einer Dachneigung bis 45° und einer Kniestockhöhe bis 1.40 m (ausgenommen Dorfzone DZ: Kniestockhöhe bis 1.20 m).



## 5 Bauvorschriften

### 5.1 Erschliessung

#### 5.1.2 Benützung von Privateigentum

##### § 31

*Benützung von Privateigentum*

<sup>1</sup>Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

<sup>2</sup>Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

<sup>3</sup>Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>4</sup>Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

### 5.2 Technische Bauvorschriften

#### 5.2.1 Allgemeine Anforderungen

##### § 32

*Allgemeine Anforderungen*

<sup>1</sup>Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

#### 5.2.2 Energiesparmassnahmen

##### § 33

*Energiesparmassnahmen*

Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

## 5.3 Wohnhygiene

### 5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen

#### § 34

*Ausrichtung der Wohnungen* <sup>1</sup>Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen.

Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

*Besonnung* <sup>2</sup>Die minimale Besonnungsdauer am mittleren Wintertag (29.10. und 09.02.) muss in der Zeit von 8 und 16 Uhr für eine

- Ein- und Zweizimmerwohnung 4 Stunden
- Wohnung mit 3 und mehr Zimmern 5 Stunden betragen.

### 5.3.2 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

#### § 35

Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

*Raummasse*

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumgrösse
  - mind. 8 m<sup>2</sup>
  - Einzimmerwohnung mind. 18 m<sup>2</sup> (ohne Kochnische)
  - Küchen für Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern: mind. 6 m<sup>2</sup>
- Raumhöhe
  - Vollgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 1/3 der Bodenfläche mit einer Raumhöhe von über 1.50 m
  - Keller und Nebenräume mind. 2.10 m

*Fenstergrössen*

- Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche, mindestens 0.80 m<sup>2</sup> (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

Bei Zimmern mit Dachschrägen ist nur die Bodenfläche mit einer minimalen Raumhöhe von 1.50 m für die Anrechnung zu berücksichtigen. Dachflächenfenster werden mit 150 % angerechnet

Für Küchen, Badezimmer und WC ist bei einwandfreier Funktion künstliche Belichtung und Belüftung möglich

*Nebenräume in Mehrfamilienhäusern*

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Keller
  - für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup>
  - für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich

**§ 36**

- Balkone, Terrassen*      <sup>1</sup>Wohnungen müssen Balkone oder Terrassen von mindestens 4 m<sup>2</sup> Fläche für eine Ein- bis Zweizimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 2 m<sup>2</sup> mehr aufweisen. Balkone müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindestdiefe hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.
- Gänge, Treppen*      <sup>2</sup>Die Mindestbreite für Vorplätze, Treppen und Gänge beträgt 1.20 m (bei Einfamilienhäusern 0.90 m).
- Geländer, Brüstungen, Handläufe*      <sup>3</sup>Die Empfehlungen der SIA-Norm 358 sind einzuhalten.

**5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen****§ 37**

- Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen*      Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

**5.4. Ausstattung****5.4.1 Abstellplätze****§ 38**

- Anordnung der Parkplätze*      <sup>1</sup>Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.
- <sup>2</sup>Der Garagenvorplatz muss, von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.

**5.4.2 Velos, Kinderwagen****§ 39**

- Velos, Kinderwagen*      In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse (mindestens 1 m<sup>2</sup> pro Zimmer), gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen. Für Motorfahrzeuge sind separate Abstellräume zu erstellen. Sämtliche Abstellräume sind so anzulegen, dass sie gegen aussen ebenerdig oder über Rampen erreichbar sind. Im Übrigen gelten die entsprechenden VSS-Normen.

### 5.4.3 Spielplätze

#### § 40

##### *Spielplätze*

Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

### 5.4.4 Weitere Vorschriften über die Ausstattung

#### § 41

##### *Schränke, Waschräume*

Bei Mehrfamilienhäusern sind folgende Vorschriften einzuhalten:

- a) innerhalb der Wohnungen oder auf demselben Geschoss müssen für eine Einzimmerwohnung Schränke von mindestens 0.9 m<sup>2</sup> und für jedes weitere Zimmer 0.3 m<sup>2</sup> Grundfläche mehr erstellt werden. Sie können auch in separaten Abstellräumen platziert werden. Die Fläche dieser Räume erhöht sich um die Verkehrsfläche, die mindestens 50 % der Schrankfläche zu betragen hat.
- b) Pro 6 Wohnungen ist eine Waschmaschine mit einem Trockenraum von mindestens 12 m<sup>2</sup> Fläche oder ein Tumbler erforderlich.

## 6 Schutzvorschriften

### 6.1. Ortsbildschutz

#### 6.1.1 Allgemeine Anforderungen

#### § 42

##### *Ortsbildschutz*

<sup>1</sup>Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung (Firstrichtung)
- b) Grösse der Baukuben
- c) Wirkung im Strassenraum
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- e) Dachform, Dachneigung
- f) Fassadengliederung
- g) Materialwahl, Farbe
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen

## <sup>2</sup>Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

### 6.1.2 Aussenraumgestaltung

#### § 43

##### *Aussenraumgestaltung*

<sup>1</sup>Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

<sup>2</sup>Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

<sup>3</sup>Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wenn möglich aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendverbauethoden anzuwenden.

<sup>4</sup>Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

Die Umgebungsarbeiten einschliesslich der Bepflanzung sind unmittelbar nach Bauvollendung auszuführen.

### 6.1.3 Materialablagerungen

#### § 44

##### *Materialablagerungen*

<sup>1</sup>Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen G und I bewilligt werden.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

## 6.1.4 Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung

### § 45

*Ruinen, Baulücken* Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

## 6.2 Umweltschutz

### 6.2.1 Einwirkungen

#### § 46

*Einwirkungen* <sup>1</sup>Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

<sup>2</sup>Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

<sup>3</sup>Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

### 6.2.2 Lärmschutz

#### § 47

*Lärmschutz* Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

## 7 Vollzug und Verfahren

### 7.1 Zuständigkeit

#### § 48

##### *Zuständigkeit*

Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

### 7.2 Gebühren

#### § 49

##### *Gebührenreglement*

Die Gebühren und die weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Baugebührenreglement der Gemeinde.

### 7.3 Vollzugsrichtlinien

#### § 50

##### *Vollzugsrichtlinien*

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

## 8 Schluss- und Übergangsbestimmung

### 8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

#### § 51

##### *Aufhebung bisherigen Rechts*

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:  
a) die Bauordnung vom 29.06.1978  
b) die Nutzungsordnung vom 29.11.1991

## Anhang

### Liste der geschützten Gebäude (Substanzschutz)

| <b>im Baugebiet</b>                            | <b>Obj. Nr.</b> | <b>Geb. Nr.</b> |
|--|-----------------|-----------------|
| • Talhaus, Talgasse 24                         | 903             | 94              |
| • Vogtshaus, Seetalstr. 48, 50                 | 904             | 44 A, B         |
| • Ehem. Bauernhaus, Seetalstr. 44              | 905             | 45              |
| • Speicher, Stapfeweg                          | 909             | -               |
| • Speicher, Talgasse 32                        | 910             | 108             |
| • Ehem. Bauenhaus, Lenzburgerstr. 14           | 916             | 55              |
| • Ehem. Doppel-Bauernhaus, Seetalstr. 107, 109 | 917             | 61              |

### Liste der Kulturobjekte

| <b>im Baugebiet</b>         | <b>Obj. Nr.</b> |
|-----------------------------|-----------------|
| • Brunnen, Binzen- Talgasse | 913             |

  

| <b>im Kulturland</b>             | <b>Obj. Nr.</b> |
|----------------------------------|-----------------|
| • Stundenstein, Alte Bernstrasse | 914             |
| • Grenzstein, Alte Bernstrasse   | 915 A           |
| • Grenzstein, Alte Seonerstrasse | 915 B           |
| • Grenzstein, Buchrain           | 915 C           |
| • Grenzstein, Buchrain           | 915 D           |
| • Grenzstein, Auf dem Lotten     | 915 E           |



# Stichwortverzeichnis

- Abbaubewilligung 6, 12
- Abbauetappen 6
- Abgase 21
- Abgrabungen 13
- Abstand gegenüber dem Kulturland 13
- Abstände 13
- Abstellräume 18
- Arealüberbauungen 15
- Ausnutzung** 3
- Ausnützung 13
- Ausnützungsziffer 13, 15, 16
- Ausrichtung der Wohnungen 17
- Aussenraumgestaltung 20
- Aussichtsweg 10
- Balkone 18
- Baugebührenreglement 22
- Baukuben 19
- Baulücken 21
- Baummassenziffer 3
- Baumgruppen 10
- Bauten in der Landwirtschaftszone 8
- Bauvorschriften 16
- Bauweise 4
- Bauzonen 3
- Benennung der Strassen 16
- Besonnung 17
- Bestehende Bauten 4
- Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen 18
- Böschungen 8, 14, 20
- Brunnen 16
- Brüstungen 18
- Dach- und Untergeschosse 13
- Dachform 19
- Dachneigung 19
- Definitionen 13
- Denkmalschutz 11
- Dorfbild 4
- Dorfzone 3, 4
- Dünste 21
- Dutschmis 6
- Einfriedigungen 14
- Einfriedungen 19
- Einkaufszentren 5, 6
- Einkaufszentrum 6
- Einwirkungen 21
- Empfindlichkeitsstufe** 3
- Energiesparmassnahmen 16
- Ersatzaufforstungen 8
- Erschliessung 16
- Erschliessungsplan 2
- Erschliessungsprogramm 2
- Erschütterungen 21
- Fabrikläden 5, 6
- Fachleute 22
- Fachmarkt 6
- Fachmärkte 5, 6
- Familiengärten 11
- Farbmuster 20
- Fasadengliederung 19
- Fenstergrössen 17
- Feuchtigkeitsisolation 16
- Firsthöhe** 3
- Firstrichtung 19
- Flurwege 8
- Gänge 18
- Garagen 18
- Garagenvorplatz 18
- Gartenbau 11
- Gebäudeabstand 14
- Gebühren 22
- Geländer 18
- Geruch 21
- Geschosszahl 15
- Geschützte Gebäude 11
- Gestaltungsplan 2
- Gewerbe 4, 15
- Gewerbezone 3, 5
- Grenz- und Gebäudeabstände 16
- Grenzabstand** 3, 13, 14
- Grenzbereinigung 2
- Grünflächenziffer 3, 13
- Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) 1
- Handläufe 18
- Hecken 8, 10
- Hochstammobstbestand 10
- Hydranten 16
- Industriezone 3, 6
- Inventare 2
- Kabelverteilkasten 16
- Kinderwagen 18
- Kommissionen 22
- Kulturobjekte 11
- Ladengeschäfte 5, 6
- Landschaftsschutzzonen 9
- Landumlegung 2
- Landwirtschaft 11
- landwirtschaftliche Betriebe 5
- Landwirtschaftsbetriebe 4
- Landwirtschaftszone 8, 12
- Lärm 21
- Lärmschutz 21
- Lärmvorbelastete Flächen 4
- Leitungsmaste 16
- Materialabbauzone 12
- Materialablagerungen 20
- Materialwahl 19

- Mehrfamilienhaus 18  
Mehrfamilienhäuser 17  
Mehrfamilienhäusern 19  
Mischrechnung 13  
Naturobjekte 10  
Naturschutzzonen 9  
Nebenräume 17  
Ortsbildschutz 19  
Parkierungsanlagen 18  
Personenunterstände 16  
Rauch 21  
Raummasse 17  
Richtpläne 2  
Richtwert 4  
Ruinen 21  
Russ 21  
Schall- oder Wärmeschutz 18  
Schallschutzmassnahmen 21  
Schränke 19  
Schutzvorschriften 19  
Sicherheit 16  
Sicherheits- und Schutzvorkehrungen 18  
Sondernutzungsplan 2  
Spezialzone für bodenunabhängige  
Landwirtschaft und Gartenbau 11  
Spielplätze 19  
Staub 21  
Strahlen 21  
Strassenabstand 14  
Strassennumerierung 16  
Stützmauern 14, 20  
Substanzschutz 11  
Terrain- und Umgebungsgestaltung 19  
Terrainsicherungen 20  
Terrainveränderungen 9  
Terrassen 18  
Tierhaltung 11  
Treppen 18  
Umgebungsarbeiten 20  
Umgebungsplan 20  
Umweltschutz 21  
Unterirdische Gebäude 14  
Velos 18  
Verkehrs- und Werkleitungstafeln 16  
Verkehrsrichtplan 2  
**Vollgeschosse 3**  
Vollzug Naturschutz 22  
Vollzug und Verfahren 22  
Vollzugsrichtlinien 22  
Waldränder 10  
Waschräume 19  
Weiher 10  
Wiesentränder 8  
Wintergärten 13  
Wohn- und Gewerbezone 3, 5  
Wohnhygiene 17  
Wohnzone 2 3  
Wohnzone Bettetal 3, 5  
Wohnzone Hang 3, 4  
Wohnzone W2 4  
Wohnzonen 4  
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 3,  
7  
**Zonenvorschriften 3**  
Zubringerverkehr 15  
Zwischenklimazonen 13

# Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Geltungsbereich</b> .....   | <b>1</b>  |
| 1.1      | Geltungsbereich, Zweckartikel .....                                  | 1         |
| 1.2      | Übergeordnetes Recht .....   | 1         |
| <b>2</b> | <b>Raumplanung</b> .....   | <b>2</b>  |
| 2.1      | Sondernutzungsplanungspflicht .....                                  | 2         |
| 2.2      | Weitere Planungsinstrumente .....                                    | 2         |
| <b>3</b> | <b>Zonenvorschriften</b> .....                                       | <b>3</b>  |
| 3.1      | Bauzonen .....   | 3         |
| 3.1.1    | Zonenübersicht, Tabelle .....  | 3         |
| 3.1.2    | Dorfzone .....   | 4         |
| 3.1.3    | Wohnzonen .....  | 4         |
| 3.1.4    | Mischzonen .....   | 5         |
| 3.1.5    | Gewerbezone .....  | 5         |
| 3.1.6    | Arbeitszone .....  | 6         |
| 3.1.7    | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....                        | 7         |
| 3.1.8    | Spezialbauzone Pferdehaltung .....                                   | 7         |
| 3.2      | Landwirtschaftszonen .....   | 8         |
| 3.2.1    | Landwirtschaftszone .....  | 8         |
| 3.2.2    | Bauten in der Landwirtschaftszone .....                              | 8         |
| 3.3      | Schutzzonen .....  | 9         |
| 3.3.1    | Naturschutzzonen .....   | 9         |
| 3.4      | Überlagerte Schutzzonen .....  | 9         |
| 3.4.1    | Landschaftsschutzzonen .....   | 9         |
| 3.5      | Schutzobjekte .....  | 10        |
| 3.5.1    | Naturobjekte .....   | 10        |
| 3.5.2    | Geschützte Gebäude .....   | 11        |
| 3.5.3    | Kulturobjekte .....  | 11        |
| 3.6      | Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG .....                               | 11        |
| 3.6.1    | Spezialzonen für bodenunabhängige Landwirtschaft und Gartenbau ..... | 11        |
| 3.6.2    | Materialabbauzone .....  | 12        |
| <b>4</b> | <b>Definitionen</b> .....  | <b>13</b> |
| 4.1      | Ausnützung .....   | 13        |
| 4.1.1    | Nutzungsziffern .....  | 13        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 4.2      | Abstände .....   | 13        |
| 4.2.1    | Abstand gegenüber dem Kulturland .....                                 | 13        |
| 4.2.2    | Ungleichverteilung der Grenzabstände .....                             | 14        |
| 4.2.3    | Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten .....                      | 14        |
| 4.2.4    | Strassenabstand .....  | 14        |
| 4.2.5    | Einfriedigungen und Stützmauern zwischen privaten Grundstücken .....   | 14        |
| 4.3      | Arealüberbauung .....  | 15        |
| 4.4      | Gewerbe .....  | 15        |
| 4.5      | Geschosse .....  | 15        |
| 4.5.1    | Zulässiges Schrägdach .....  | 15        |
| <b>5</b> | <b>Bauvorschriften .....</b>   | <b>16</b> |
| 5.1      | Erschliessung .....  | 16        |
| 5.1.2    | Benützung von Privateigentum .....                                     | 16        |
| 5.2      | Technische Bauvorschriften .....                                       | 16        |
| 5.2.1    | Allgemeine Anforderungen .....   | 16        |
| 5.2.2    | Energiesparmassnahmen .....  | 16        |
| 5.3      | Wohnhygiene .....  | 17        |
| 5.3.1    | Ausrichtung der Wohnungen .....  | 17        |
| 5.3.2    | Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume .....                            | 17        |
| 5.3.3    | Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen .....                            | 18        |
| 5.4.     | Ausstattung .....  | 18        |
| 5.4.1    | Abstellplätze .....  | 18        |
| 5.4.2    | Velos, Kinderwagen .....   | 18        |
| 5.4.3    | Spielplätze .....  | 19        |
| 5.4.4    | Weitere Vorschriften über die Ausstattung .....                        | 19        |
| <b>6</b> | <b>Schutzvorschriften .....</b>  | <b>19</b> |
| 6.1.     | Ortsbildschutz .....   | 19        |
| 6.1.1    | Allgemeine Anforderungen .....   | 19        |
| 6.1.2    | Aussenraumgestaltung .....   | 20        |
| 6.1.3    | Materialablagerungen .....   | 20        |
| 6.1.4    | Weitere Vorschriften über Ortsbildschutz und Siedlungsgestaltung ..... | 21        |
| 6.2      | Umweltschutz .....   | 21        |
| 6.2.1    | Einwirkungen .....   | 21        |
| 6.2.2    | Lärmschutz .....   | 21        |
| <b>7</b> | <b>Vollzug und Verfahren .....</b>                                     | <b>22</b> |
| 7.1      | Zuständigkeit .....  | 22        |
| 7.2      | Gebühren .....   | 22        |

|  |           |
|--|-----------|
| 7.3 Vollzugsrichtlinien.....                   | 22        |
| <b>8 Schluss- und Übergangsbestimmung.....</b> | <b>22</b> |
| 8.1 Aufhebung bisherigen Rechts .....          | 22        |

## **Anhang**

Liste der geschützten Gebäude

Liste der Kulturobjekte

Stichwortverzeichnis

Baugebührenreglement

# Baugebührenreglement

(zur BNO Gemeinde Schafisheim)

Die Einwohnergemeinde Schafisheim erlässt gestützt auf § 49 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 18. Juni 1999 der Gemeinde Schafisheim das nachfolgende Reglement:

## § 1 Geltungsbereich

Dieses Reglement regelt die Erhebung von Gebühren und Verfahrenskosten bei Bauangelegenheiten gemäss BNO, inkl. Bewilligungen/Kontrollen der Werke (Wasser, EW und Abwasser).

## § 2 Grundsatz

<sup>1</sup>Die mit Bauangelegenheiten zusammenhängenden Aufwändungen sind nach dem Verursacherprinzip auf die Gesuchsteller zu überwälzen.

<sup>2</sup>Soweit die Aufwändungen im Vergleich zur Bausumme unverhältnismässig sind kann der Gemeinderat von diesem Grundsatz abweichen.

## § 3 Gebühren

<sup>1</sup>Für den Aufwand bei Bauangelegenheiten werden der Bauherrschaft folgende Gebühren in Rechnung gestellt:

### a) Vorentscheide

- 1.0 %o der geschätzten Bausumme sowie die effektiven Aufwändungen wie bei bewilligten Baugesuchen, mindestens aber Fr. 100.-. Der Betrag wird bei einem Baubewilligungsverfahren nicht angerechnet.

### b) Bewilligte Baugesuche

- Bei der Behandlung im vereinfachten Baubewilligungsverfahren, sofern die Baukosten den Betrag von Fr. 5'000.- nicht übersteigen, Fr. 50.-.

- Bei der Behandlung im vereinfachten Baubewilligungsverfahren, sofern die Baukosten den Betrag von Fr. 5'000.- übersteigen, Fr. 150.-.

- Bei der Behandlung im Normalverfahren 1.0 %o der Bausumme, für Gebäude aufgrund der nach SIA-Normen berechneten Baukosten, mindestens aber Fr. 150.-.

Sowie die effektiven Kosten für

- Publikation;
- Aufwand der externen Bauverwaltung;
- Aufwand des Ortsexperten für den baulichen Zivilschutz
- Aufwand des Brandschutzbeauftragten;
- Aufwändungen für Gutachten, Expertisen, zusätzliche Messungen, Kontrollen und dergleichen;
- zusätzliche Aufwändungen infolge Einreichung mangelhafter oder unvollständiger Baugesuchunterlagen sowie bei Übertretungen von baurechtlichen Vorschriften;
- Aufwand für zusätzliche Verfügungen (z.B. Grundbucheintragen); etc.

### c) Abgelehnte oder zurückgezogene Baugesuche

- Effektive Kosten nach den Kriterien für bewilligte Baugesuche.

### d) Projektänderungen, Nachträge

- Effektive Kosten nach den Kriterien für bewilligte Baugesuche.

### e) Bewilligungen der Werke (Wasser, Abwasser und EW)

- Effektive Kosten nach den Kriterien für bewilligte Baugesuche inkl. Aufwand der Werke.

### f) Einsprache- und Beschwerdeverfahren

- Die entstandenen Kosten werden gemäss Verwaltungsrechtspflegegesetz überbunden.

### g) Beratung, Stellungnahme, Abklärung

- Die externen, effektiven Kosten, sowie ein angemessener Verwaltungsaufwand (Fr. 50.- bis Fr. 200.-) können in Rechnung gestellt werden.

<sup>2</sup>Bei Bausummen über 3 Mio. Franken kann der Gemeinderat den Gebührensatz angemessen reduzieren, wobei der Ansatz für 3 Mio. nicht unterschritten werden darf.

#### **§ 4 Fälligkeit, Vorschuss**

<sup>1</sup>Die Gebühren sind innert 30 Tagen nach Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

<sup>2</sup>Die Gebühren und Kosten sind auch dann zu bezahlen, wenn von der Baubewilligung kein Gebrauch gemacht wird.

<sup>3</sup>Der Gemeinderat kann für die Behandlung des Baugesuches einen Kostenvorschuss verlangen und die Behandlung des Gesuches von dessen Leistung abhängig machen.

#### **§ 5 Benützung von öffentlichem Grund**

Die Benützung von öffentlichem Grund während der Bauarbeiten ist bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat kann bei der Bewilligungserteilung die Gebühr nach Massgabe von Umfang und Dauer zwischen Fr. 100.- und Fr. 1'000.- festsetzen.

#### **§ 6 Inkrafttreten und Aufhebung des bisherigen Rechts**

<sup>1</sup>Das Reglement tritt mit der Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses am 01. Februar 2004 in Kraft.

<sup>2</sup>Auf diesen Zeitpunkt wird das Baugebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung vom 18. Juni 1999 aufgehoben.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

*A. Egli*

*B. Lienhard*