

# Gemeinde Schafisheim

## Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

---

Unverbindliche Kopie und Fortschreibung der Original-BNO

### **Bau und Nutzungsordnung (BNO)**

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 25. September 2019

Genehmigt vom Regierungsrat am: 14. Oktober 2020

---

### **Teiländerung BNO "Stapfe II"**

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 22. Juni 2022

Genehmigt vom Regierungsrat am: 23. November 2022

---

## 1. TEIL            Geltungsbereich

---

### § 1

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

### § 2

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

## 2. TEIL            Raumplanung

---

### 2.1 Planungsgrundsätze

#### § 3

Planungsgrundsätze        <sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung dient der

- Gewährleistung einer kontinuierlichen, moderaten Bevölkerungsentwicklung
- Erhaltung und Entwicklung der hohen Standortattraktivität unter besonderer Berücksichtigung der „dörflichen“ Struktur
- Erhaltung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Entwicklung und Stärkung des Dorfzentrums als ein Ort der Begegnung, des Aufenthalts mit vielfältigen Publikumsnutzungen
- qualitativen inneren Siedlungsentwicklung mit Abstimmung auf den Verkehr
- Erhaltung der intakten Natur- und Kulturlandschaft und der Förderung des Naherholungsgebietes.

<sup>2</sup> Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wald und Wasser erfolgen.

<sup>3</sup> Die Planungsgrundsätze sind als Beurteilungs- und Abwägungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich, insbesondere bei der Sondernutzungsplanung und beim Abschluss öffentlichrechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

## 2.2 Sondernutzungsplanung

### § 4

Bereiche für Arealentwicklung / bedingte Gestaltungsplanpflicht

<sup>1</sup> Auf den im Bauzonenplan als „Bereich für Arealentwicklung / bedingte Gestaltungsplanpflicht“ bezeichneten Flächen kann der Gemeinderat zur Sicherstellung einer gesamtheitlich geplanten Überbauung das Vorliegen eines Gestaltungsplanes verlangen, wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung oder bei Überbauungen grösserer überbauter und unüberbauter Areale zu einer besseren Gesamtlösung beiträgt. Für die im Bauzonenplan bezeichneten Bereiche für Arealentwicklung / bedingte Gestaltungsplanpflicht A bis D gelten folgende Zielsetzungen:

- A Dem Ort angemessene Dichte mit guter Qualität der Bauten und Freiräume
- B Sorgfältig in die Topografie eingepasste Überbauung und Umgebungsgestaltung
- C Situationsgerecht auf Altbebauung reagierende bauliche Konzeption und qualitätsvolle Freiräume.
- D Flächig angeordnete 3-geschossige Gebäude mit Attika, von Freiraum umflossene Bauten unter Beachtung der geforderten altersgerechten Wohnungen und der Sicherung einer Mindestausnutzungsziffer von 0.6

<sup>2</sup> Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn die Ziele gemäss Absatz 1 auf andere Weise erreichbar sind.

### § 5

Gestaltungsplanung

<sup>1</sup> Im Rahmen eines Gestaltungsplanes ist, mit Ausnahme der Wohnzone W3, ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

## 2.3 Weitere Planungsinstrumente

### § 6

Kommunale  
Richtpläne

<sup>1</sup> Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft usw.

<sup>2</sup> Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für den Erlass ist der Gemeinderat.

<sup>3</sup> Abweichungen sind möglich, wenn qualitativ bessere oder gleichwertige Lösungen entstehen.

### § 7

Innere  
Siedlungs-entwick-  
lung

<sup>1</sup> Die Gemeinde strebt eine massvolle Verdichtung an, welche die Eigenheiten der Quartiere in sich und im Bezug zur Nachbarschaft berücksichtigt. Sie setzt sich für eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen, von angemessenen Grün- und Freiräumen sowie von Strassenräumen ein.

<sup>2</sup> Die Gemeinde unterstützt Projektverfassende und Bauherrschaften in qualitativen Belangen sowie in bau- und planungsrechtlichen Fragen.

### 3. TEIL Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### § 8

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

Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnutzung	Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
				klein	gross		
Dorfzone DZ	2 - 3 *	0.65 *	13 - 15 m *	4 m *	--	III	§ 9
Wohnzone 3 W3	3	0.60	14 m	4m best. Bauten 5m Neubauten	8 m **	II	§ 10
Wohnzone 2 W2	2	0.45	11 m	4 m	6 m **	II	§ 10
Wohnzone Hang WH	2	0.35	10 m	4 m	6 m **	II	§ 10
Wohnzone Bettetal WB	--	§ 11	§ 11	4 m	--	III	§ 11
Wohn- / Gewerbezone 2 WG2	2	0.50	12 m	4 m	6 m **	III	§ 12
Gewerbezone G	--	--	12 m	5 m	--	III	§ 13
Arbeitszone A	--	--	25 m ***	4 m plus 1/3 der Mehrhöhe ab 10.0 m	--	IV	§ 14
Zone für öff. Bauten + Anlagen OeB	--	--	§ 15	§ 15	--	III	§ 15

<sup>2</sup> Die mit \* bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann von diesen Abweichungen bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

<sup>3</sup> Bei dem mit \*\*\* bezeichneten Mass sind zusätzlich technisch bedingte Dachaufbauten in einer Maximalhöhe von 4 m und mit allseitiger Rückversetzung im 45-Grad-Winkel zulässig.

<sup>4</sup> In den lärmvorbelasteten Flächen gemäss Bauzonenplan gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>5</sup> Wenn die Parzellenform keine sinnvolle Bebauung zulässt, kann die sich aus dem grossen Grenzabstand (mit \*\* bezeichnete Masse) ergebende Freifläche unter Einhaltung des kleinen Grenzabstandes auf der Parzelle anders angeordnet werden.

Vollgeschosse bei bestehenden Bauten

<sup>6</sup> Ragt bei bestehenden Bauten das unterste Geschoss im Mittel mehr als 80 cm über die Fassadenlinie hinaus, können zusätzlich die in Abs. 1 festgelegten Vollgeschosse realisiert werden, sofern eine gute Einpassung ins Quartier erreicht und die Gesamthöhe eingehalten wird.

<sup>7</sup> In den Zonen DZ und WG2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

## § 9

Dorfzone DZ

<sup>1</sup> Die Dorfzone DZ dient der Erhaltung und der sorgfältigen Entwicklung des dörflichen Charakters sowie der Pflege und Verbesserung des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie namentlich Vorgärten und Einzelbäume.

<sup>2</sup> Die Dorfzone DZ ist bestimmt für höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude, Gastronomiebetriebe, Landwirtschaft und Wohnen.

<sup>3</sup> Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen hinsichtlich der Gebäudetypologie und -proportionen sorgfältig gestaltet und in die dörflichen Strukturen eingepasst werden.

a Innerhalb der schraffierten Flächen prägt die bestehende bauliche Struktur das Ortsbild. Diese ist in ihren Grundzügen zu erhalten und wo nötig sinnvoll zu ergänzen. In der Regel sind auf Hauptbauten Satteldächer mit 35 bis 45° Neigung vorzusehen. Für An- und Nebenbauten sind andere Dachformen gestattet. Die Dächer sind mit dem Ortsbild entsprechenden Ziegeln einzudecken.

b In den übrigen Bereichen der Dorfzone kann von den traditionellen Bebauungsmustern und -formen abgewichen werden, sofern eine gute Gestaltung der Freiräume und der Übergänge zu den bestehenden Bauten resultiert.

<sup>4</sup> Dachaufbauten haben sich in der Dachfläche unterzuordnen. Überdachte Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zugelassen, wenn sie sich sorgfältig in die Dachfläche integrieren.

<sup>5</sup> Anlagen zur Energiegewinnung sind innerhalb der im Bauzonenplan schraffiert dargestellten Flächen (Geltungsbereich Abs. 3a) annähernd flächenbündig und sorgfältig in die Dachfläche oder in die Fassade zu integrieren.

<sup>6</sup> Nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovierungen, Neueindeckung von Dächern sowie Sende- und Empfangsanlagen und der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden etc. sind bewilligungspflichtig und können im vereinfachten Verfahren abgehandelt werden.

<sup>7</sup> Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen und Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten.

Dorfzentrum

<sup>8</sup> Der im Bauzonenplan bezeichnete Zentrumsbereich dient der Erhaltung und Entwicklung des bestehenden Dorfzentrums mit attraktiv gestalteten und allgemein zugänglichen Aussenräumen. Verkaufsflächen, die über die Nettoladenflächen in Abs. 2 hinausgehen, können gestützt auf einen Gestaltungsplan zugelassen werden, wobei diese max. 3'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Standort betragen dürfen.

Altersgerechtes Wohnangebot

<sup>9</sup> Im schraffierten Bereich der Dorfzone DZ sind mindestens 25% der anrechenbaren Geschossfläche, inklusive weitere dem Wohnen dienende Flächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen, als altersgerechte Wohnungen zu konzipieren. Die Nutzungsverteilung und altersgerechte Konzeption muss nach den Erfordernissen von § 4 BNO festgelegt werden. Die altersgerechten Wohnungen sind mit adäquaten Gemeinschafts- und Begegnungsräumen auszustatten. Der Gemeinderat sichert diese Nutzungsbeschränkung mittels Anmerkung im Grundbuch. Er erlässt zur Sicherstellung der Zweckbestimmung der altersgerechten Wohnungen ein Reglement.

## § 10

Wohnzonen WH, W2, W3

<sup>1</sup> Die Wohnzonen WH, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Läden bis 100 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

<sup>2</sup> Die Wohnzone Hang WH ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Der Einbau einer zusätzlichen Wohnung mit höchstens 2½-Zimmern ist gestattet.

<sup>3</sup> In der Wohnzone W3 ist der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung wie z.B. Mehrfamilienhäuser gemäss § 18 BauV oder ähnlich dichte Wohnbauformen realisiert werden können.

<sup>4</sup> Werden innerhalb der Wohnzone W2 auf überbaut geltenden Parzellen, die weniger als 1'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksflächen aufweisen, zusätzliche Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnützung auf 0.5. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit angemessener Durchgrünung. Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung ist nicht zulässig.

## § 11

Wohnzone  
Bettetal WB

<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, verkehrsarmen 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.

<sup>3</sup> Eine Erweiterung des bestehenden Gebäudevolumens um maximal 30 % ist möglich, sofern die anrechenbare Geschossfläche (aGF) insgesamt 250 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und der bauliche Charakter des Weilers nicht beeinträchtigt wird. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist nicht gestattet.

## § 12

Wohn- und Gewerbezone WG2

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 200 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude und Landwirtschaft bestimmt.

<sup>2</sup> Rein gewerblich genutzte und landwirtschaftliche Bauten müssen sich gut in die bestehenden Siedlungsstrukturen integrieren und dürfen bezüglich optischem Erscheinungsbild und Immissionen die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigen

## § 13

Gewerbezone G

<sup>1</sup> Die Gewerbezone G ist für Gewerbe, Dienstleistungen, Hotel und Restaurants sowie Kultur und Freizeit bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

<sup>2</sup> Verkaufsnutzungen für Güter des aperiodischen Bedarfs bis 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig, wobei die gesamte maximal zulässige Verkaufsfläche 3'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Standort beträgt. Neue Verkaufsflächen sind nur soweit zulässig, als die erwarteten Fahrtenzahlen mit den Entwicklungszielen der Gemeinde vereinbar sind.

<sup>3</sup> Die Grünflächenziffer beträgt 0.10. Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Flächen und, soweit betrieblich möglich, zusammenhängend anzulegen. Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

<sup>4</sup> Die Bauten sind so anzuordnen, dass sie den Verkehrslärm der Aarauerstrasse von den anschliessenden Wohnzonen abhalten.

## § 14

Arbeitszone

<sup>1</sup> Die Arbeitszone A ist für alle Arbeitsaktivitäten (Produktion, Transport- und Lagerlogistik, 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 3'000 m<sup>2</sup> zulässig.

Verkehrser-schliessung

<sup>3</sup> Standorte mit hohem Güterverkehrsaufkommen gemäss Kantonalem 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 § 17 BNO; für eine eventuelle Zwischennutzung bis zur zonenkonformen Überbauung gemäss Abs. 1 gelten die Bestimmungen von § 17 BNO (Landwirtschaftszone) oder § 20 BNO (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 kantonale Zustimmung voraus.

<sup>8</sup> Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 0.10, wobei die Versiegelung insgesamt auf ein Minimum zu beschränken ist. Der Gemeinderat kann Abweichungen von der Grünflächenziffer bewilligen, sofern eine ökologische mindestens gleichwertige Begrünung ausgewiesen wird (z.B. Dach-, Fassadenbegrünung). Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

## § 15

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB <sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 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 Abstandsvorschriften einzuhalten. Als Richtwert gelten 3 Vollgeschosse, wobei aus funktionalen und nutzungsmässigen Gründen (z.B. Geschosshöhen) eine Abweichung möglich ist, wenn eine gute Einpassung ins Ortsbild erreicht wird.

<sup>3</sup> Die einwandfreie Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und die naturgemässe Umgebungsgestaltung ist bei öffentlichen Bauten und Anlagen besonders zu beachten.

## § 16

Grünzone GR

<sup>1</sup> Die Grünzone dient aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes der Freihaltung und Siedlungsdurchgrünung sowie der in untergeordnetem Mass möglichen Erholung und Umgebungsnutzung.

<sup>2</sup> Die Nutzung und Pflege hat nach ökologischen Grundsätzen zu erfolgen, indem die Grünflächen als extensive, artenreiche Wiesen anzulegen und zur Bepflanzung einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden sind.

<sup>3</sup> Im Gebiet Rebenhübel dürfen Gebäude nicht über den vorbeiführenden, höher gelegenen Wanderweg hinausragen. Der ökologische Wert darf nicht vermindert werden. Die wertvollen Pflanzenbestände müssen erhalten bleiben.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat erlässt eine Vollzugshilfe bezüglich bewilligungsfähiger Bauten und Anlagen sowie zur Nutzung und Pflege der Grünflächen.

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### § 17

Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne von Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, 1<sup>bis</sup> und 2 RPG sowie von Art. 16a<sup>bis</sup> RPG bestimmt.

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

<sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

### § 18

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 unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.

<sup>2</sup> Für Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden die Gesamthöhen 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 Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## § 19

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.

<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.

<sup>3</sup> Innerhalb der im Kulturlandplan speziell bezeichneten Bereiche sind zusätzlich die Bestimmungen von § 24 BNO (Wildtierkorridor) zu beachten.

## 3.3 Schutzzonen

### § 20

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, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Düngung, Beweidung, Umbruch, Aufforstung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen nicht gestattet. Vorbehalten bleiben die Vereinbarungen zwischen der Gemeinde bzw. dem Kanton und den Bewirtschaftenden.

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

Magerwiese Rebenhübel

<sup>4</sup> Die Magerwiese "Rebenhübel" dient der Erhaltung und Entwicklung der wertvollen Pflanzenbestände auf trockenem Untergrund. Die Nutzung als Heuwiese mit 1. Schnitt ab 1. Juli ist gestattet.

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.

## § 21

Naturschutzzone  
Wald

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten grundsätzlich zu erhalten und zu fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v.a. Privatwald) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

<sup>3</sup> Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80% und Exoten (z.B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5% einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

<sup>4</sup> Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

<b>Bezeichnung im Plan</b>	<b>Schutzziel</b>	<b>Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen</b>
N	Schutz, Erhaltung und Förderung des Lebensraumes	Auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung
Altholzinsel / A	Prozessschutz	langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
Waldweiher Bergmatte	Erhalt und Förderung des Waldweihers und seiner Umgebung als artenreicher Lebensraum	Ausser den erforderlichen Pflege- und Unterhaltsarbeiten sind sämtliche Veränderungen an dem Gewässer und seiner Umgebung verboten.

### 3.4 Überlagerte Schutzzone

## § 22

Landschaftsschutz-  
zonen

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten oder naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Schutzzweck der Landschaftsschutzzone "Buechrain" ist die Erhaltung der geologisch interessanten, markanten würmeiszeitlichen Schmelzwasserrinne.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 17 BNO (Landwirtschaftszone). Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten.

<sup>3</sup> Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> Innerhalb der im Kulturlandplan speziell bezeichneten Bereiche sind zusätzlich die Bestimmungen von § 24 BNO (Wildtierkorridor) zu beachten.

## § 23

Freihaltebereich  
Hochbauten

<sup>1</sup> Innerhalb der im Kulturlandplan als Freihaltebereich Hochbauten bezeichneten, senkrecht schraffierten Bereiche sind, mit Ausnahme von vereinzelt Weide- und Feldunterständen, Feldscheunen, Kleinbauten mit 40 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer max. Höhe von 4.5 m, und Witterungsschutzanlagen, Hochbauten verboten.

<sup>2</sup> Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Freihalteziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Neue Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen können nur an den im Kulturlandplan ausgesparten Standorten bewilligt werden.

<sup>3</sup> Neue Hauptverkehrsachsen, welche die offene Kulturlandschaft durchqueren, sind nach Möglichkeit unterirdisch anzulegen.

<sup>4</sup> Innerhalb der im Kulturlandplan speziell bezeichneten Bereiche sind zusätzlich die Bestimmungen von § 24 BNO (Wildtierkorridor) zu beachten.

## § 24

Wildtierkorridor

<sup>1</sup> Innerhalb der im Kulturlandplan bezeichneten Bereiche sind Bauten und Anlagen soweit zulässig, als die Durchgängigkeit des Wildtierkorridors erhalten bleibt. In Abweichung von § 49 BauV gilt eine Baubewilligungspflicht für fest installierte und dauerhafte Weidezäune, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

## § 25

Hochwasser-  
gefahrenzone

<sup>1</sup> Wer in der Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbeseitigung und Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten. Als massgebend gelten namentlich die Gefahrenkarte, der Ereigniskataster, die Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung. Die Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

<sup>2</sup> In der Hochwassergefahrenzone ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

<sup>3</sup> In Gebieten ohne ausgewiesenes Defizit (Restgefährdung) oder ausserhalb der Untersuchungsgebiete der Gefahrenkarten Hochwasser kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

<sup>4</sup> In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

<sup>5</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen, sowie unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

## § 26

Freihaltezone  
Hochwasser

<sup>1</sup> Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>3</sup> Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

<sup>4</sup> Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder Landeigentümern finanziert werden können,
- keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

<sup>5</sup> In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 3 und 4 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

## § 27

Gewässerraumzone sowie Mindestabstände für Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Ufern bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

<sup>2</sup> Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung.

<sup>3</sup> Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

<sup>4</sup> Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle zwischen 0.5 bis 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Bei Gerinnesohlen von weniger als 0.5 m Breite wird kein Gewässerraum ausgeschieden. Bei allen Gewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 28

Schutzziel

<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:

<b>Naturobjekte</b>	<b>Bezeichnung im Plan</b>	<b>Schutzziel</b>	<b>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</b>
<b>Hecken</b>	grüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Gliederung der Landschaft</li> <li>- Vernetzungselement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Struktur erhalten</li> <li>- periodisch zurückschneiden / verjüngen</li> <li>- im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li> <li>- vorgelagerter Krautsaum</li> <li>- Artenzusammensetzung verbessern</li> </ul>
<b>Einzelbäume / Baumreihen</b>	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- siedlungs- und landschaftsprägendes Natur-element</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflege auf lange Lebensdauer</li> <li>- bei natürlichem Abgang ersetzen</li> </ul>
<b>Feuchtstandorte</b>	Blauer Punkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laichgebiet, Brutbiotop</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Streuschnitt im Herbst / Winter</li> <li>- kein Befahren</li> <li>- extensiv bewirtschafteter Pufferzone von 3 m Breite anlegen</li> <li>- offene Wasserflächen vor übermässigem Bewuchs freihalten</li> </ul>
<b>Aussichtspunkte</b>	roter Stern	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aussicht freihalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen</li> </ul>

<sup>3</sup> Die Erhaltung und Entwicklung eines vielfältigen und strukturreichen Landschaftsbildes mit Hochstammbäumen kann der Gemeinderat mit einem Förderprogramm unterstützen.

## § 29

Gebäude mit  
Substanzschutz

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengliederung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

## § 30

Kulturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Grenzsteine, Brunnen, Felsenkeller, historische Verkehrswege) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind zu unterhalten.

<sup>2</sup> Bei den geschützten Brunnen sind primär die Wasserentnahmestellen sichtbar zu erhalten. Nötige Verlegungen innerhalb einer vertretbaren Distanz sind möglich.

### 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

## § 31

Spezialzone Pferde-  
haltung  
„Hueb“

<sup>1</sup> In der Spezialzone Pferdehaltung „Hueb“ sind die nachfolgenden Nutzungen zugelassen:

- Landwirtschaftliche Nutzung
- Haltung von Zucht-, Reit- und Pensionspferden
- Betrieb einer Reitschule
- Jährlich maximal fünf grössere Veranstaltungen (z.B. Stallfeste, Brevetierungen)

<sup>2</sup> Die zulässige Wohnnutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

<sup>3</sup> Gestattet sind Bauten (Ställe, Remisen, Futterlager, Reithalle) und Aussenanlagen (Führanlage, Sandplätze, temporäre Infrastruktur für Veranstaltungen) sowie unversiegelte Parkplätze und Wegflächen, die den zulässigen Nutzungen dienen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Im arrondierten Bereich anschliessend an die Spezialzone Pferdehaltung „Hueb“ sind Zäune für Pferdeweiden gestattet. Diese sind landschaftsverträglich in dunklen Farbtönen zu halten.

<sup>4</sup> Für die Parzellen der Spezialzone Pferdehaltung muss mit der Baubewilligung das Realteilungsverbot im Grundbuch eingetragen werden.

<sup>5</sup> Bei sämtlichen Bauten und Anlagen ist auf eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Topographie zu achten. Die topographischen Veränderungen sind zu minimieren sowie die Grenzen zum Offenland und entlang der Strasse landschaftsverträglich zu gestalten.

In der Spezialzone sind 15% der Flächen für den ökologischen Ausgleich vorzusehen (Anforderungen gemäss ökologischer Ausgleichsflächen DZV).

Lichtemissionen durch Nachtbeleuchtung sind möglichst klein zu halten. Abstrahlungen gegen Norden, Osten und himmelwärts sind zu vermeiden.

<sup>6</sup> Zulässig ist eine Reithalle, wenn anderen Pferdehaltern die Mitbenutzung unter entsprechender Entschädigung gewährt wird. Details über den Betrieb der Reithalle werden in einem Betriebsreglement festgehalten, welches durch den Gemeinderat genehmigt wird.

Falls nicht innerhalb von 5 Jahren nach der Genehmigung durch den Regierungsrat, das heisst bis am 25. September 2019, mit dem Bau der Reithalle begonnen wird, werden die ausgeschiedenen Flächen wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Für die Reithalle kann eine bereithaltbare Fläche von maximal 25 m x 50 m bewilligt werden. Die Gesamthöhe von maximal 11 m und die traufseitige Fassadenhöhe von maximal 6 m sind einzuhalten. Es sind keine grellen und glänzenden Materialien und Farben zu verwenden. Bei transparenten oder stark spiegelnden Verglasungen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen vorzusehen.

Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen fest.

<sup>7</sup> Bauten und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehen, müssen nach ihrer betrieblichen Aufgabe zurückgebaut werden. Auch der Boden muss in seinen ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden.

<sup>8</sup> Grössere Veranstaltungen sind der Gemeinde rechtzeitig zu melden und von dieser bewilligen zu lassen. Das Gesuch hat den Umfang der Veranstaltung darzulegen und ein Parkierungskonzept zu enthalten.

## § 32

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 § 17 BNO.

<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 Aarauerstrasse K247 soll der Abbau vorrangig im Bereich der Arbeitszone erfolgen.

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

<sup>8</sup> Für die Dauer des Abbaus werden die innerhalb der Abbauzone liegenden Wege aufgehoben.  
Die Entschädigung für Einwurf der Wegflächen sowie die Sicherung und allfällige Verlegung von Leitungen ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

#### 4.1 Ausnützung

##### § 33

Ausnützungsziffer

<sup>1</sup> Wird eine Parzelle nur teilweise überbaut oder mit dem Bauprojekt erheblich unternutzt, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zukünftigen zonengemässen Überbauung die Ausnützungsziffer erreicht werden kann.

<sup>2</sup> Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnützungsberechnung nicht angerechnet.

<sup>3</sup> Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten, deren Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und die keine heizungstechnischen Installationen aufweisen, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er beträgt max. 10% der anrechenbaren Geschossfläche und ist auf höchstens 20 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit begrenzt.

#### 4.2 Abstände

##### § 34

Abstand gegenüber dem Kulturland

<sup>1</sup> Gegenüber dem Kulturland ist für Hauptgebäude der zonengemässe kleine Grenzabstand gemäss § 8 Abs. 1 BNO einzuhalten. Klein- und unbewohnte Anbauten haben einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten. Diese Abstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.

##### § 35

Grenz- und Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenzabstand, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortsbaulichen Gründe entgegenstehen.

##### § 36

Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen

<sup>1</sup> Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 0.60 m. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

<sup>2</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. Bei geringeren Strassenbreiten und für Einfriedigungen von mehr als 0.80 m bis zu 1.80 m Höhe gilt ein Strassenabstand von mindestens 0.60 m.

<sup>3</sup> Stützmauern und Einfriedigungen, die höher als 0.80 m sind, müssen zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

<sup>4</sup> Die Sichtzonen sind in jedem Fall einzuhalten.

### 4.3 Arealüberbauung

#### § 37

Zonenzulässigkeit / minimale Flächen	<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Zonen WH, W2, WG2 und W3 zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 2'000 m <sup>2</sup> aufweist und die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen gemäss § 39 BauV erfüllt sind.
Anzahl Vollgeschosse	<sup>2</sup> Im Rahmen von Arealüberbauungen kann gegenüber der Einzelbauweise ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden. In den Wohnzonen WH und W3 ist eine Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse nicht gestattet.

### 4.4 Gewerbe

#### § 38

Nicht störende Gewerbe	<sup>1</sup> Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.
Mässig störende Gewerbe	<sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

## § 39

Nettoladenfläche <sup>1</sup> Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640'281 (2006) verwendeten Begriff Verkaufsflächen.

## 4.5 Geschosse

### § 40

Zulässiges Schrägdach <sup>1</sup> 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).

### 5.1 Baureife, Erschliessung

#### § 41

- Benennung, Nummerierung <sup>1</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.
- Benützung von Privateigentum <sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.
- <sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

### 5.2 Technische Bauvorschriften

#### § 42

- 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.

### 5.3 Wohnhygiene

#### § 43

- 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 zu vermeiden.



<sup>2</sup> Parkfelder sind soweit möglich zusammenzufassen, damit eine gute Freiraumqualität mit minimaler Beeinträchtigung der Wohnbereiche und ausreichende Grünflächen resultieren.

<sup>3</sup> Bei Überbauungen mit mehr als 10 Parkfeldern kann der Gemeinderat aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung verlangen, dass die erforderlichen Abstellplätze unterirdisch anzuordnen sind.

<sup>4</sup> Bei Gemeindestrassen muss der Garagenvorplatz, von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.

## § 47

Velos

<sup>1</sup> Der Bedarf für die Anzahl bereit zu stellender Veloparkplätze errechnet sich aus der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm.

<sup>2</sup> In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos vorzusehen. Mindestens 30% der erforderlichen Abstellplätze sind in der Nähe der Hauseingänge oder an gut erreichbarer Lage anzuordnen.

Kinderwagen

<sup>3</sup> In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche und abschliessbare Räume als Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

## § 48

Spiel- und  
gemeinschaftliche  
Aufenthaltsflächen

<sup>1</sup> Bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse hat gesamt 15% der Geschossfläche zu betragen. Bei der Ausgestaltung der Spiel- und Begegnungsflächen sind, abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse, die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss Abs. 1 können bei Bedarf gemeinsam mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden, sofern sie auf kurzem Weg und gefahrlos erreichbar sind.

<sup>3</sup> Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche lässt der Gemeinderat gestützt auf die Baubewilligung gemäss § 163 Abs. 1a Ziffer 1 BauG im Grundbuch anmerken.

## 6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

### § 49

Allgemeine Anforderungen

<sup>1</sup> Der Gemeinderat beurteilt auf dem ganzen Gemeindegebiet 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

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- 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 fordern;
- 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;
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

### § 50

Dachgestaltung

<sup>1</sup> Dachaufbauten haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung können ausserhalb der Dorfzone Abweichungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden.

<sup>2</sup> Die Gestaltung der Dächer, insbesondere die Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials sowie die Gestaltung von Dachdurchbrüchen und Anlagen zur Energiegewinnung bedarf an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten sowie in der Dorfzone besonderer Sorgfalt. Dabei ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

<sup>3</sup> Mit Ausnahme begehrbarer Terrassen sind auf Hauptbauten Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° extensiv zu begrünen.

## § 51

Aussenraum  
gestaltung

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen haben dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst geringe Terrainveränderungen nötig sind.

<sup>2</sup> Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain in der Ebene nicht höher als 1.0 m und, wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10% ist, nicht höher als 1.8 m sein. Höhere Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen können bewilligt werden, wenn dadurch eine gute Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände erzielt wird. In der Höhe gestaffelte Stufen müssen in der Regel mindestens um das Mass ihrer Höhen zurückgesetzt sein.

<sup>3</sup> Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Baugesuches. Die Umgebungsarbeiten einschliesslich der Bepflanzung sind unmittelbar nach Bauvollendung auszuführen. Im Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Bodenbeläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Für die Bepflanzung sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

## § 52

Plakatstellen

<sup>1</sup> Plakatstellen sind im Bereich aller Kantonsstrassenabschnitte zulässig, die ausserhalb der Dorfzone, jedoch innerhalb des Baugebiets liegen.

<sup>2</sup> Zulässig sind Plakatstellen mit maximal folgenden Formaten resp. Grössen:

- F12 (268.5 x 128 cm) resp. 3 x F4 (89.5 x 128 cm) horizontal
- F200 (116.5 x 170 cm)

An der gleichen Stelle dürfen 2 Plakatstellen F12 resp. F200 kombiniert werden, sofern der Abstand dazwischen mindestens 30 cm beträgt.

<sup>3</sup> Um eine zu grosse Massierung von Plakatstellen zu vermeiden, muss zwischen zwei Standorten gemäss Absatz 2 eine Distanz von mindestens 200 m bestehen.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben weiter gehende Einschränkungen, die sich im Interesse der Verkehrssicherheit aus dem übergeordneten Recht oder aus Sichtzonen ergeben.

## § 53

Material-  
ablagerungen

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

## § 54

Ruinen,  
Baulücken

<sup>1</sup> Durch Brand, Vernachlässigung oder Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert der vom Gemeinderat vorgegebenen Frist ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

## 6.2 Umweltschutz

### § 55

Aussenbeleuchtun-  
gen

<sup>1</sup> Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen Sicherheit dienen, sind sparsam und gezielt einzusetzen. Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Für öffentliche Gebäude mit Repräsentationsfunktion oder für Baudenkmäler kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

## 7. TEIL                    Vollzug und Verfahren

---

### § 56

Zuständigkeit            <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

<sup>2</sup> In der Dorfzone und bei Gebäuden mit Substanzschutz gewährleistet der Gemeinderat die fachliche Beratung in Ortsbildfragen durch Sachverständige. Die Erstberatung ist kostenlos. Er setzt zu diesem Zweck einen Fachberater ein und lässt bei Bedarf ein Fachgutachten ausarbeiten.

### § 57

Gebührenreglement    <sup>1</sup> Die Gebühren und die Verrechnung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Baugebührenreglement der Gemeinde.

## 8. TEIL                    Schluss- und Übergangsbestimmung

---

### § 58

Aufhebung  
bisherigen Rechts        Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung vom 15. März 2000
- b) der Kulturlandplan vom 12. September 1995
- c) die Teiländerung Kulturlandplan und BNO vom 15. März 2000
- d) die Teiländerung Industrie- und Gewerbezone sowie BNO vom 30. Juni 2004
- e) die Teiländerungen „Spezialzone Pferdehaltung“, „Schmitte“ vom 13. Juni 2012
- f) die Teiländerung „Arbeitszone“ vom 13. Juni 2012
- g) die Teiländerung Wohnzone Bettetal vom 4. September 2013
- h) Teiländerung Spezialzone Pferdehaltung „Hueb“, 25. Sept. 2014
- i) Teiländerung „Stapfe“, 10. Mai 2017.

### § 59

Übergangsrecht            <sup>1</sup> Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach bisherigem Recht beurteilt.



## Gebäude mit Substanzschutz, § 29 BNO

Nr. BZP	Nr. BI	Objekt, Adresse	Vers.- Nr.	Parz.- Nr.	Bemerkungen
901	901	<b>Stallscheune zum Urechgut</b> 1825 Seetalstrasse 27	7	782	Beibehaltung im Bauinventar Substanzschutz neu
902	902	<b>Waschhaus zum Urechgut</b> 1819 Seetalstrasse 27	8	782	Beibehaltung im Bauinventar Substanzschutz neu
903	903	<b>Wohnhaus Talhaus</b> 1730 Talgasse 24	94	173	Substanzschutz
904	904	<b>Vogtshaus</b> 1691 Seetalstrasse 48/50	44A 44B	84 85	Substanzschutz
905	905	<b>Bäuerlicher Vielzweckbau</b> 1794 Seetalstrasse 44	45	83	Substanzschutz
909	909	<b>Speicher</b> 16. Jh. Stapferweg	57	73	Substanzschutz
910	910	<b>Speicher</b> 18. Jh. bei Talgasse 32	108	1377	Substanzschutz
911	911	<b>Speicher</b> 18. Jh. bei Talgasse 31	110	246	Beibehaltung im Bauinventar Substanzschutz neu
916	916	<b>Bäuerlicher Vielzweckbau</b> 1801 Lenzburgerstrasse 14	55	51	Substanzschutz
917	917	<b>Bäuerlicher Vielzweckbau, Doppelhaus</b> um 1800 Seetalstrasse 107	61	77	Substanzschutz
918	918	<b>Bäuerlicher Vielzweckbau</b> 1840 Winkelgasse 44	107	178	Beibehaltung im Bauinventar Substanzschutz neu
920	920	<b>Mehrzweckgebäude</b> 1929 Seetalstrasse 120	235	161	Neuaufnahme Bauinventar Substanzschutz neu
921	921	<b>Transformatorstation</b> um 1940 Seetalstrasse	306	783	Neuaufnahme Bauinventar Substanzschutz neu
923	923	<b>Bäuerlicher Vielzweckbau</b> 1874, seitliche Erweiterung 1896 Staufbergweg 1	53	41	Neuaufnahme Bauinventar Substanzschutz neu
925	925	<b>Bäuerlicher Vielzweckbau, ehemalige Scheune</b> Seetalstrasse 83	46	64	Neuaufnahme Bauinventar Substanzschutz neu
926	926	<b>Brennhäuschen</b> bei Wohnhaus am Seeberg 1 ca. 19. Jh.	146	1461	Neuaufnahme Bauinventar Substanzschutz neu
927	--	<b>Trafohaus Milchgass</b>	305	483	Im Rahmen Aktualisierung Bauinventar nicht behandelt Substanzschutz neu

<i>Nr. BZP</i>	<i>Nr. Bl</i>	<i>Objekt, Adresse</i>	<i>Vers.- Nr.</i>	<i>Parz.- Nr.</i>	<i>Bemerkungen</i>
928	--	<b>Freistehende Doppelscheune</b> zum Wohnhaus Talhaus bei Talgasse 24	95	173	Im Bauinventar ‚hohe orts- bauliche Wirkung‘ attestiert Substanzschutz neu

## INFORMATIONSGEHALT

### Kantonale Denkmalschutzobjekte

<i>Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Adresse</i>	<i>Geb.- Nr.</i>	<i>Parz.- Nr.</i>	<i>Eigentümer</i>
001	<b>Schlössli</b> (15./16.Jh., 18. Jh.)	Lenzburgerstrasse 7	48	55	Beatrice Geissmann
002	<b>Ev.-ref. Pfarrkirche</b> (1498)	Lenzburgerstrasse 9	52	57	Ev.-ref. Kirchgemeinde Schafisheim
003	<b>Urech-Haus</b> (1783)	Urechguet, Seetalstrasse 27	6	782	Margrit Zubler-Urech
004	<b>Neuhaus Brutelgut</b> (1758-1760)	Alte Bernstrasse 12	2	758	Stiftung Brutelgut Schafisheim (Rudolf Steiner-Schule)
005	<b>Ökonomiegebäude Brutelgut</b> (1750)	Alte Bernstrasse 14	3	758	Stiftung Brutelgut Schafisheim (Rudolf Steiner-Schule)
006	<b>Fabrikgebäude Brutelgut</b> (1740)	Lenzburgerstrasse 5	50	56	Verein für Alterswoh- nungen Schlössli Schafisheim
007	<b>Barockgarten Brutelgut</b>	Alte Bernerstrasse 12	-	758	Stiftung Brutelgut Schafisheim (Rudolf Steiner-Schule)

# Gemeinde Schafisheim

## Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

---

Anhang

mit Verzeichnis der Schutzzonen und -objekte

## Anhang 1

---

### Schutzzonen

#### Trockenstandort / Magerwiese, § 20 Abs. 4 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
T01	Rebenhübel	284	klp

## Anhang 2

---

### Schutzobjekte

#### Feuchtstandorte, § 28 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
F01	Höll	586	klp
F03	Tannsaalberg	436	klp
F04	Bergmatte	539, 540	klp
F05	Hinterberg	640	klp
F06	Länzert	430	klp
F07	Hinterberg	436	klp
F08	Spittelland	316	klp

#### Hecken, § 28 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
H02	Brutelguet	758	klp
H03	Chrumbacher	874	klp
H04	Chrumbacher	874	klp
H05	Bodehag	661	klp
H06	Bettenthal	602	klp
H07	Bettenthal	1462, 569	klp
H10	Bergmatte	536	klp
H11	Bergmatte	536	klp
H12	Hüli	279, 281	klp
H14	Spittelland	316	klp

## Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, § 28 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Art</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
B01	2 Hagebuchen, 1 Lärche	Gässliacher	974	klp
B02	Linde	Brutelguet	758	bzp
B03	3 Rosskastanien, 1 Thuja	Urechguet	782	klp
B05	3 Säulenpappeln	Hüttmatt	782	klp
B06	Säulenpappel	Hueb	776	klp
B07	11 Säulenpappeln	Steinacher	675, 1025	klp
B08	13 Säulenpappeln	Bodehag	668	klp
B09	Eiche	Bettenthal	575	klp
B10	Eiche	Steindler	589	klp
B11	Linde	Wil	640	klp
B12	Rosskastanie	Stapfe	185	bzp
B13	Linde	Stapfe	1192	bzp
B14	mächtige Linde	Schuelrain	161	bzp
B15	Eiche nahe Waldrand	Talacher	267	klp

## Kulturobjekte, § 30 BNO

<i>Nr. ZP</i>	<i>Nr. Bl SHE</i>	<i>Art</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
K01		Grenzstein	Länzert	430	klp
K02	914	Wegstein	Gässliacher	974	klp
K05		Brunnen	Urechguet	782	klp
K06		Torpfosten	Urechguet	782	klp
K07		Brunnen	Schuelrain	75	bzp
K09	915c	Grenzstein	Buechrain	617	klp
K10	915d	Grenzstein	Buechrain	665	klp
K11	915b	Grenzstein	Loore	606	klp
K13		Hohlweg (nicht IVS)	Steindler	355, 356, 360	klp
K15		Brunnen	Milchgass	199	bzp
K16		Brunnen	Stapfe	185	bzp
K17		Brunnen	Talgasse	182	bzp
K18	913c	Brunnen	Schuelrain	180	bzp
K19		Brunnen	Schuelrain	78	bzp
K20		Brunnen	Schuelrain	161	bzp
K21	913b	Brunnen	Talgasse	173	bzp
K22		Felsenkeller	Geisshübel	258	bzp
K24		Brunnen	Geisshübel	179	bzp
K25		IVS	Binze	436	klp
K26		IVS	Binze	436	klp
K27		IVS	Binze	436	klp
K28		IVS	Stocketrain	436	klp
K29		Brunnen	Schlossmatt	56	bzp
K30		Brunnen	Schürz	85	bzp
K34		Brunnen	Schürz	98	bzp
K35		Brunnen	Schürz	116	bzp
K42		Brunnen	Milchgass	193	bzp
K45		Grenzstein	Spittelland	316	klp
K46		Grenzstein	alte Bernerstrasse	heute im Gemeinde- haus	bzp

## Aussichtspunkte, § 28 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Art</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Plan</i>
A01	Ebene	Bodehag	667, 671	klp
A02	Bettenthal	Hübel	561, 562	klp
A03	Passhöhe	Chräjenacher	436	klp
A04	Lotte Südhang	Rebenhübel	434	klp
A05	Ebene mit Endmoräne	Seeberg	436	klp