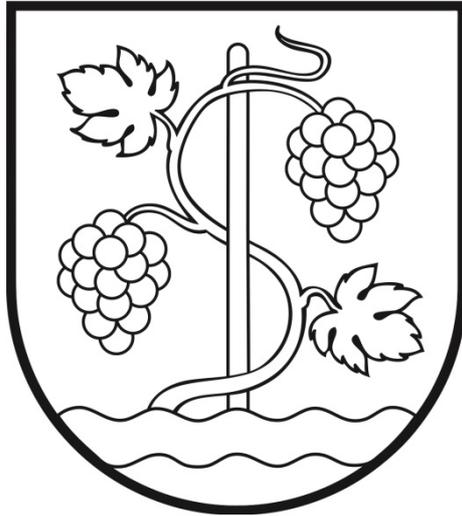


GEMEINDE SCHINZNACH



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom 10. April bis 09. Mai 2012 (Schinznach-Dorf)
Mitwirkung vom 27. März bis 26. April 2013 (Oberflachs)
Vorprüfungsbericht vom 24. September 2014
Öffentlich aufgelegt vom 15. Oktober bis 15. November 2014
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 06. März 2015
Genehmigung Regierungsrat am 21. Oktober 2015

Inhaltsverzeichnis

A. GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT	4
§ 1 Geltungsbereich	4
§ 2 Übergeordnetes Recht	4
B. RAUMPLANUNG	4
I. PLANUNGSGRUNDSÄTZE	4
§ 3 Planungsgrundsätze	4
II. ERSCHLIESSUNGS- UND GESTALTUNGSPLÄNE	4
§ 4 Sondernutzungsplanung	4
III. WEITERE PLANUNGSINSTRUMENTE	5
§ 5 Masterplanung	5
C. ZONENVORSCHRIFTEN	5
I. BAUZONEN	5
§ 6 Bauzonen	6
§ 7 Dorfkernzone D	7
§ 8 Dorfzone 2 D2	8
§ 9 Wohnzone W2	8
§ 10 Wohnzonen W3	8
§ 11 Wohn- und Gewerbezone WG2	8
§ 12 Gewerbezone G	9
§ 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB	9
§ 14 Spezialzone Rebbau Rb	9
§ 15 Grünzone Gr	9
§ 16 Zone für Familiengärten F	10
§ 17 Freihaltezone Fr	10
§ 18 Uferschutzzone US	10
§ 19 Baumschulbauzone BSB	10
§ 20 Baustoffaufbereitungszone Strick BA	11
§ 21 Freihaltegebiet Hochwasser FGH	11
§ 22 Hochwassergefahrenzone	12
§ 23 Oberflächenwasserschutz	12
II. LANDWIRTSCHAFTSZONEN	12
§ 24 Landwirtschaftszone L	12
§ 25 Bauten in der Landwirtschaftszone	13
§ 26 Rebbauzone R	13
III. SPEZIALLANDWIRTSCHAFTSZONEN GEMÄSS ART. 16A RPG	13
§ 27 Baumschulanlagezone BSA	13
§ 28 Speziallandwirtschaftszone Aarhof A	14
IV. SCHUTZZONEN	14
§ 29 Naturschutzzone im Kulturland	14
§ 30 Naturschutzzone Wald	15
V. ÜBERLAGERTE SCHUTZZONEN	15
§ 31 Landschaftsschutzzone	15
§ 32 Auengebiet	16
§ 33 Wildtierkorridor	16

VI. SCHUTZOBJEKTE	17
§ 34 Schutzobjekte	17
VII. WEITERE ZONEN GEMÄSS ART. 18 RPG	17
§ 35 Materialabbauzonen MB	17
§ 36 Spezialzone Schloss Kasteln	18
<u>D. BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN</u>	18
I. ABSTÄNDE	18
§ 37 Gebäudeabstandverringern	18
II. NUTZUNGSDICHTE	18
§ 38 Ausnützungsziffer	18
III. STÖRMASSE VON BETRIEBEN	18
§ 39 Störmass von Betrieben	18
IV. NETTOLADENFLÄCHE	19
§ 40 Nettoladenfläche	19
§ 41 Arealüberbauungen	19
<u>E. BAUVORSCHRIFTEN</u>	19
I. BAUREIFE UND ERSCHLIESSUNG	19
§ 42 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	19
II. TECHNISCHE BAUVORSCHRIFTEN	19
§ 43 Wasserhaushalt im Siedlungsgebiet	19
§ 44 Abhilfe	19
§ 45 Grundstücksabschlüsse	19
§ 46 Dachgestaltung	20
III. WOHNHYGIENE	20
§ 47 Ausrichtung der Wohnungen	20
§ 48 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	20
§ 49 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	20
<u>F. SCHUTZVORSCHRIFTEN</u>	20
I. ORTSBILD- UND DENKMALPFLEGE	20
§ 50 Allgemeine Anforderungen	20
<u>G. VOLLZUG UND VERFAHREN</u>	21
I. GEBÜHREN	21
§ 51 Gebühren	21
II. VOLLZUGSRICHTLINIEN	21
§ 52 Vollzugsrichtlinien Naturschutz	21
<u>H. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN</u>	21
I. ÜBERGANGSBESTIMMUNG	21
§ 53 Übergangsbestimmung	21
II. AUFHEBUNG BISHERIGEN RECHTS	21
§ 54 Aufhebung bisherigen Rechts	21

A. Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

§ 1 Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

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

³ Die Bau- und Nutzungsordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Übergeordnetes Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen-, Kanalisations- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

B. Raumplanung

I. Planungsgrundsätze

§ 3 Planungsgrundsätze

¹ Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich in der Dorfkernzone
- der Aufwertung von Aussenräumen
- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

³ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

⁴ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

⁵ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

⁶ Verdichtetes Bauen an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss ist zu fördern.

II. Erschliessungs- und Gestaltungspläne

§ 4 Sondernutzungsplanung

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan / Gestaltungsplan vorliegt. Die bestehenden Sondernutzungspläne sind im Anhang 2 aufgeführt.

² Für den Gestaltungsplan Oberdorf gelten, unter Einhaltung der Planungsgrundsätze gemäss § 3 BNO, folgende Planungsziele:

- Mit dem Gestaltungsplan ist eine grössere Freifläche sicherzustellen und als öffentlich zugänglicher Raum zu gestalten
- Der Freihaltebereich gemäss ISOS wird überprüft und berücksichtigt.
- Einzelne mögliche Bauten haben hohen architektonischen Ansprüchen zu genügen; insbesondere ist eine gute ortsbauliche Einpassung sicherzustellen.
- In Abweichung zu § 8 Abs. 2 BauV kann im Rahmen des Gestaltungsplanes kein zusätzliches Geschoss bewilligt werden.

³ Für den Gestaltungsplan untere Mühle gelten, unter Einhaltung der Planungsgrundsätze gemäss § 3 BNO, folgende Planungsziele:

- Gemeinsame flächensparende Erschliessung
- Gute Einordnung ins Dorfbild. Die Gestaltung hat insbesondere Rücksicht zu nehmen auf die exponierte Hanglage am Ortsrand.

III. Weitere Planungsinstrumente

§ 5 Masterplanung

Die Gemeinde Schinznach muss mit einer schlanken Masterplanung zur inneren Verdichtung über alle Bauzonen innert 5 Jahren beginnen. Dabei soll auch die Frage der Freiraumplanung behandelt werden.

C. Zonenvorschriften

I. Bauzonen

§ 6 Bauzonen

Zonenart	Kurzbezeichnung	Gesamthöhe	Grenzabstand		Fassadenhöhe		AZ	Empfindlichkeitsstufe	Zonenbestimmungen
			klein	gross	Talseitig bei Flachdächern	Taufseitig bei Satteldächern			
Dorfkernzone	D	(13)	4 m	6 m	(8)	(8)		III	§ 7
Dorfzone 2	D2	(13)	4 m	6 m	(8)	(8)		III	§ 8
Wohnzone 2	W2	12 m	4 m	6 m	8 m	8 m	0,5	II (Ausnahme: s. §. 9)	§ 9
Wohnzone 3	W3	15 m	6 m	12 m	11 m	11 m	0,7	II	§ 10
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2	13 m	4 m	8 m	9 m	9 m	0,7	III	§ 11
Gewerbezone	G	"o"	"o"	"o"	"o"	"o"	"o"	III	§ 12
Zone für öffentliche Bauten	OeB	"o"	"o"	"o"	"o"	"o"	"o"	Siehe BZP	§ 13
Spezialzone Rebbau	RB	10 m	4 m	-	7.5 m	7.5 m	0.60 0.40 ¹⁾	III	§ 14
Grünzone	Gr	"o"	"o"	"o"	"o"	"o"	"o"		§ 15
Zone für Familiengärten	F	"o"	"o"	"o"	"o"	"o"	"o"		§ 16
Freihaltezone	Fr							-	§ 17
Uferschutzzone	U							-	§ 18
Baumschulbauzone	BSB	"o"	"o"	"o"	"o"	"o"	"o"	Siehe BZP	§ 19
Baustoffaufbereitungszone Strick	BA	"o"	"o"	"o"	"o"	"o"	"o"	IV	§ 20

¹⁾ Maximale Ausnutzungsziffer für die Wohnnutzung

² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit () bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 7 Dorfkernzone D

¹ Die Dorfkernzone D dient der Erhaltung des historisch wertvollen Dorfkerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

² Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen ausser in den nachfolgend aufgeführten Ausnahmefällen nicht abgebrochen werden.

³ Der Gemeinderat kann Ausnahmen vom Abbruchverbot bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist und das Orts- und Strassenbild durch den Abbruch nicht beeinträchtigt wird. Bauten, die das Ortsbild massgeblich prägen, dürfen nur abgebrochen werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass die Gebäudesubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht saniert werden kann und wenn ein Ersatzbau unter Einhaltung von Stellung, Volumen und generellem Erscheinungsbild gesichert ist.

⁴ Veränderungen am Volumen und am Erscheinungsbild bestehender Bauten können im Rahmen der Bauvorschriften für Neubauten bewilligt werden, wenn solche aus Gründen der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit erforderlich sind, Nachbarliegenschaften nicht übermässig beeinträchtigt werden und das Orts- und Strassenbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Im Rahmen von Umbauvorhaben können Veränderungen an bestehenden Bauten angeordnet werden, wenn dadurch eine bessere Einpassung ins Ortsbild erreicht wird.

⁵ Bei Neubauten auf bisher nicht überbauten Grundstücken oder Grundstücksteilen setzen die Massvorschriften der Dorfkernzone den Rahmen für das grundsätzlich zulässige Bauvolumen. Abweichungen von diesen Massvorschriften können bewilligt werden, wenn diese für die Zweckbestimmung des Bauvorhabens erforderlich sind, zu einer besseren Einpassung ins Ortsbild beitragen und Nachbarliegenschaften nicht massgeblich beeinträchtigt werden.

⁶ Bei der Beurteilung von Bauvorhaben in Bezug auf ihre Einordnung in das Orts- und Strassenbild orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung. Insbesondere sind folgende Kriterien zu prüfen: Stellung, Staffelung, Volumen und kubische Erscheinung, Dachform, Dachgestaltung, Dachaufbauten, Material- und Farbwahl sowie die Gestaltung der Umgebung.

⁷ Alle Bauten und alle baulichen und gestalterischen Massnahmen sowie Abbrüche von Bauten oder Bauteilen sind bewilligungspflichtig. Diese Bestimmung gilt insbesondere auch für Sende- und Empfangsanlagen.

⁸ Für Neubauten mit mehr als 1500 m³ umbautem Raum (oberirdisch sichtbares Gebäudevolumen) oder mehr als 1000 m² anrechenbarer Grundstücksfläche, kann der Gemeinderat einen Gestaltungsplan verlangen, der eine gute Einordnung in das Orts- und Strassenbild sicher zu stellen hat.

⁹ Um Fehlplanungen zu vermeiden, ist bei allen Bauvorhaben möglichst frühzeitig mit dem Gemeinderat Kontakt aufzunehmen, um die besonderen Randbedingungen abzuklären. Für alle Bauvorhaben in der Dorfkernzone stellt der Gemeinderat eine Bauberatung zur Verfügung. Soweit notwendig werden dabei Fachleute zur Begutachtung beigezogen. Die ersten fünf Stunden der Beratung gehen zu Lasten der Gemeinde, danach zu Lasten der Bauherrschaft.

§ 8 Dorfzone 2 D2

¹ Die Dorfzone 2 dient der Entwicklung des Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 250 m² Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

² Der Wohnanteil beträgt mindestens 60 %. Der Gemeinderat kann bei bestehenden Bauten oder bei besonderer Lärmbelastung einen reduzierten Wohnanteil bewilligen.

³ Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche sich gut in das Ortsbild einfügen. Wichtig ist insbesondere eine gute Beziehung zum Kontext des historischen Ortskerns (Dorfkernzone). Bei der Beurteilung von Bauvorhaben in Bezug auf ihre Einordnung in das Orts- und Strassenbild sind insbesondere folgende Kriterien zu prüfen: Stellung, Staffelung, Volumen und kubische Erscheinung, Dachform, Dachgestaltung, Dachaufbauten, Material- und Farbwahl sowie die Gestaltung der Umgebung. Alle baulichen Massnahmen haben sich über hochwertige Architektur und attraktive und charakteristische Freiräume auszuzeichnen.

⁴ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebungsgestaltung.

⁵ Um Fehlplanungen zu vermeiden, ist bei allen Bauvorhaben möglichst frühzeitig mit dem Gemeinderat Kontakt aufzunehmen, um die besonderen Randbedingungen abzuklären.

⁶ Für alle Bauvorhaben in der Dorfzone 2 stellt der Gemeinderat eine Bauberatung zur Verfügung. Soweit notwendig werden dabei Fachleute zur Begutachtung beigezogen. Die ersten fünf Stunden der Beratung gehen zu Lasten der Gemeinde, danach zu Lasten des Bauherren.

§ 9 Wohnzone W2

¹ Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Nicht störende Kleinbetriebe sind zugelassen.

² Für die im Gebiet „Feld“ entlang der Feldstrasse ausgeschiedene Fläche gilt infolge Lärmvorbelastung durch die Gewerbezone sowie die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen die Empfindlichkeitsstufe III.

³ In der Wohnzone W2 sind Einfamilien-, Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohnungen zugelassen.

⁴ Bei Baugesuchen auf der Parzelle Nr. 359 gilt es im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen, dass sämtliche lärmempfindliche Räume über Fenster belüftet werden können, welche bezüglich des Quellenwertes der Kantonsstrasse eine Gesamtdämpfung von 19.5 dB(A) aufweisen (bei einer signalisierten Geschwindigkeit von 60 km/h reduziert sich die nötige Gesamtdämpfung auf 17.3 dB(A)).

§ 10 Wohnzonen W3

¹ Die Wohnzone W3 dient dem Wohnen. Nicht störende Kleinbetriebe sind zugelassen.

² In der Wohnzone W3 sind nur Mehrfamilienhäuser mit mindestens 6 Wohnungen zugelassen.

§ 11 Wohn- und Gewerbezone WG2

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen, Gewerbebetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis max. 250 m² Nettoladenfläche und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

² Auf den Parzellen 1832 und 1683 im Dägerfeld ist die Wohnnutzung nur gemäss § 12 Abs. 2 gestattet.

§ 12 Gewerbezone G

¹ In der Gewerbezone G sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzung und für Dienstleistungsbetriebe zulässig. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig.

² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Der Wohnanteil darf höchstens 30 % der gewerblichen Bruttogeschossfläche oder im Maximum 3 Wohnungen pro Gebäude betragen.

³ Ausnützungsziffer, Vollgeschosszahlen sowie Fassaden und Gesamthöhen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt. Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen. Der Gemeinderat kann zusätzlich Vorschriften über die naturnahe Bepflanzung machen. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Der kleine Grenzabstand beträgt für Hochbauten die Hälfte der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 5 m. Der grosse Grenzabstand von 8 m ist nur gegenüber der Wohn- und der Wohn- und Gewerbezone einzuhalten.

⁴ An Produktions- und Dienstleistungsbetriebe angegliederte Läden mit betriebseigenen Produkten sind bis zu einer Nettoladenfläche von 500 m² gestattet.

⁵ Das im Zonenplan speziell bezeichnete Areal Obweg dient der Erweiterung der Firma Gebr. Käser Tiefbau, Oberflachs, oder eventueller Rechtsnachfolger. Erfolgt der Baubeginn des Projekts für die Betriebserweiterung, welches der Einzonung auf Parzelle Nr. 2428 zu Grunde gelegt wurde, nicht in wesentlichen Teilen bis spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft der Einzonung, so fällt die Einzonung dahin und für das Areal Obweg gelten ab diesem Datum automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

⁶ Der Übergang zwischen Gewerbezone und Landwirtschaftszone im Gebiet „Obweg“ ist sorgfältig zu gestalten. Die Trennung zwischen Bauzone und Landwirtschaftszone ist mit geeigneten Massnahmen (Bepflanzung etc.) zu verdeutlichen.

§ 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB

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

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

³ Der Gemeinderat kann zusätzlich Vorschriften über die naturnahe Bepflanzung machen. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten. Die Zuweisung zu den einzelnen Empfindlichkeitsstufen wird im Bauzonenplan mit römischen Ziffern dargestellt.

⁴ Für die von der Dorfkernzone umschlossenen Parzellen 284, 305 und 102 gelten die Ortsbildschutzvorschriften gemäss § 7.

§ 14 Spezialzone Rebbau Rb

Die Spezialzone Rebbau Rb ist für Rebbetriebe und deren Erweiterung, einschliesslich Kelterung, Vertrieb und Zuerwerb sowie zum Wohnen bestimmt.

§ 15 Grünzone Gr

¹ Die Grünzone Gr dient der Siedlungsdurchgrünung und dem Uferschutz des Talbaches. Zulässig sind nur für die Pflege der Zone erforderliche Kleinbauten, Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielflächen) sowie dem öffentlichen Interesse dienende Tiefbauten. Der Zugang zum Talbach ist auf einer Breite von 3 m ab Böschungsoberkante zu gewährleisten.

² Zone Strick: Die Grünzone Strick GrSt dient dem ökologischen Ausgleich. Ausser notwendigen Kleinbauten für die Pflege der Zone sind Bauten und Anlagen nicht zulässig.

§ 16 Zone für Familiengärten F

¹ Die Zone für Familiengärten ist der Grünzone überlagert und dient der privaten Gartennutzung und der Erholung.

² Zulässig sind:

- Klein- und Anbauten mit einer Gebäudegrundfläche von max. 12 m², Kies-, Stein- und Holzplätze mit einer Gesamtfläche von maximal 28 m². Zur Gebäudegrundfläche gehören auch Vordächer von über 60 cm Tiefe.
- Spielgeräte (z.B. Klettertürme, Schaukeln, Trampoline usw.) auf Sockelfundamenten.

Im Übrigen gelten die Vorschriften der §§ 19 + 21 BauV.

³ Alle übrigen Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

§ 17 Freihaltezone Fr

¹ Die Freihaltezone Fr dient dem Ortsbildschutz und der Siedlungsdurchgrünung.

² Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten ist die Freihaltezone von sämtlichen Bauten und Anlagen freizuhalten.

§ 18 Uferschutzzone US

¹ Die Uferschutzzone US dient der Siedlungsdurchgrünung sowie dem Erhalt und der Vermehrung der einheimischen Pflanzen- und Tierwelt an Fliessgewässern und deren Ufer. Die natürliche Dynamik des Gewässer- und Geschiebehauhalts ist zu erhalten und zu fördern.

² Unmittelbar standortgebundene Anlagen wie Brücken sowie Bauten und Anlagen 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. Für alle übrigen Bauten und Anlagen gelten die Abstandsvorschriften des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts.

³ Die Uferschutzzone kann extensiv als Wiese, Streufläche, für Ufergehölze und Hecken usw. genutzt werden. Innerhalb der Uferschutzzone dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

§ 19 Baumschulbauzone BSB

¹ Bauzone für Baumschule oder Grossgärtnerei mit Gestaltungsplanpflicht für folgende

a) Grundnutzung

- bodenunabhängige Produktion des Pflanzenbaus
- Bauten für gewerbliche Aufzucht von Pflanzen

b) ergänzende Nutzungen

- Bauten für die Verwaltung der Baumschule oder der Grossgärtnerei
- Wohnungen für Betriebspersonal
- Bauten und Anlagen für den Verkauf von im Betrieb erzeugten Produkten und anderen branchenähnlichen Waren mit einer maximalen Nettoladenfläche von 3'000 m²
- Baumschulbahn
- Restaurant
- kleinere Freizeitanlagen
 - wie Kinderspielplatz, Minigolf-, Tischtennis-, Boccia-Anlagen oder dergleichen

- als Fahrnisbauten Rösslispiel, Kinderkarussell oder dergleichen bis längstens zwei Monate im Kalenderjahr

Für das unter den Buchstaben a) und b) genannte gelten die Massvorschriften der Gewerbezone, wobei auf die Bedürfnisse des Betriebes angemessen Rücksicht zu nehmen ist.

c) eingeschränkte Nutzung

- Auf der Parzelle Nr. 1457 sind ausschliesslich Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Betriebspersonal sowie nicht störende, gewerbliche Bauten und Anlagen zulässig. Es gelten die Massvorschriften der Wohnzone W2.

² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II bzw. III gemäss Eintrag im Bauzonenplan.

³ Die Baumschulbahn ist schonend zu betreiben.

⁴ Unzulässig sind alle dem Zonenzweck widersprechenden, vergnügungsparkähnlichen Bauten und Anlagen. Betriebe und Anlagen mit Publikumsverkehr haben sich an die ortsüblichen Ladenöffnungszeiten zu halten. Ausnahmen davon unterliegen der Bewilligungspflicht durch den Gemeinderat. Die separaten Betriebszeiten der Baumschulbahn unterliegen der Baubewilligungspflicht.

§ 20 Baustoffaufbereitungszone Strick BA

¹ Die Baustoffaufbereitungszone Strick BA dient der Aufbereitung und der Lagerung von Recyclings-Baustoffen.

² Bauten und Anlagen, die dem Zweck von Absatz 1 dienen, sind gestattet. Sie sind bewilligungspflichtig und bedürfen der Zustimmung des Departemens Bau, Verkehr und Umwelt. Die Massvorschriften werden vom Gemeinderat unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen, der betrieblichen Anforderungen sowie des örtlichen Landschaftsbildes festgelegt.

³ Bedingung für den Betrieb der Baustoffaufbereitung ist der Kiesabbau und der Betrieb des Kieswerks. Nach Aufgabe der Abbautätigkeit ist die Baustoffaufbereitungszone einschliesslich der Zufahrtsstrasse gemäss dem gültigen Endgestaltungsplan des Kiesabbaugbietes zu rekultivieren.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

§ 21 Freihaltegebiet Hochwasser FGH

¹ Das Freihaltegebiet Hochwasser FGH dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in Absätzen 3-5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

³ 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.

⁴ 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.

⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den 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.

§ 22 Hochwassergefahrenzone

¹ Die Hochwassergefahrenzonen HWZ sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

³ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

⁴ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwasser (HQ100) auszurichten. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

⁵ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁶ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁷ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 23 Oberflächenwasserschutz

¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

II. Landwirtschaftszonen

§ 24 Landwirtschaftszone L

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

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

§ 25 Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ 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.

² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden die Massvorschriften 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 Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 26 Rebbauzone R

¹ Zone für den Rebbau. Als Zwischennutzung sind Graswirtschaft, der Anbau von Beeren, die Beweidung mit Schafen und Trockenstandorte zulässig. Weitere Nutzungen sind zulässig, sofern sie den Rebbau nicht beeinträchtigen.

² Nicht zulässig sind hochstämmige Bäume, wenn sie den Rebbau beeinträchtigen, sowie alles, was dem Rebbau zuwiderläuft.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Der Betrieb von Vogelschreckanlagen ist in Abhängigkeit von ES III von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang erlaubt.

⁴ Für allfällige Bauten gelten die Bestimmungen des RPG sowie die Bestimmungen über Bauten in der Landwirtschaftszone gemäss § 25.

III. Speziallandwirtschaftszonen gemäss Art. 16a RPG

§ 27 Baumschulanlagezone BSA

¹ Spezialzone für die bodenunabhängige Produktion des Pflanzenbaus.

² Wenn die Zone nicht mehr als Baumschulanlagezone oder Grossgärtnerei genutzt wird, gilt sie als Landwirtschaftszone.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Zulässig sind folgende Bauten für Containerpflanzenkulturen:

- Terrainabdeckungen, Be- und Entwässerungssysteme;
- Hagelschutznetze und Beschattungsanlagen; Windschutz- und Befestigungsanlagen (darunter fallen Pfostenkonstruktionen mit Drähten zur Befestigung der Pflanzen und Bewässerungsanlagen).
- Gewächshäuser sind nur auf den Parzellen Nr. 737 und Nr. 1016 („Chrumbeland“) zugelassen.
- Winterschutzanlagen (ausgenommen Parzelle Nr. 1751).

⁵ Bestand und Betrieb der Baumschulbahn sind gewährleistet. Gleisverlegungen ohne wesentliche Verlängerungen und ohne zusätzliche Beeinträchtigungen für die Wohnzonen sind zulässig. Die Baumschulbahn ist schonend zu betreiben.

⁶ Bei Aufgabe der gärtnerischen Kultivierung sind die Flächen innert Jahresfrist vollständig zu landwirtschaftlichem Kulturland gemäss Ausgangszustand zu rekultivieren.

⁷ Sämtliche Bauten und Anlagen müssen einfach rückbaubar sein.

⁸ Abgesehen von betriebsnotwendigen Bewirtschaftungswegen, Abstell- und Umschlagflächen dürfen keine Flächen befestigt werden.

⁹ Es darf kein Oberbodenmaterial von der Parzelle abtransportiert werden. Anfallendes Oberbodenmaterial ist innerhalb der Baumschulanlagezone fachgerecht zu deponieren.

§ 28 Speziallandwirtschaftszone Aarhof A

¹ Die Speziallandwirtschaftszone Aarhof ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die einer über die innere Aufstockung hinausgehende Produktion landwirtschaftlicher und gartenbaulicher Erzeugnisse sowie der Pferdehaltung dienen.

² Bauten und Anlagen für die bodenab- und unabhängige Tierhaltung sind zulässig, soweit sie betriebsnotwendig sind.

³ Die Zulässigkeit für Bauten und Anlagen zur Pferdehaltung richtet sich nach eidgenössischem Recht.

⁴ Natürliche Materialien und unauffällige Farben sind zur besseren Einpassung in die Landschaft zu bevorzugen. Die materielle Einpassung der Bauten und Anlagen ist dem Gemeinderat vor Baueingabe vorzustellen.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

⁶ Nach einer allfälligen Aufgabe des Betriebes fällt die Fläche automatisch an die Landwirtschaftszone zurück.

IV. Schutzzonen

§ 29 Naturschutzzone im Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie der Erhaltung von geologisch wertvollen Objekten.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen, Aufforstung und Düngung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

⁵ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	Gelb	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15.Juni (je nach Situation 1.Juli)
Feuchtgebiet	Türkis	Riedwiese	Streuschnitt im Herbst/Winter, keine Düngung und Beweidung
Ufergehölz	Hellgrün	Uferbestockung	Periodischer Unterhalt
Fromentalwiese (Unter dem Hag)	Hellgelb	Artenreiche Heuwiese	Heu- und Erdschnitt Keine Düngung Herbstweide
Extensive Weide (Boppenacher, Rai)	Orange	Artenreiche Weide	Rinderweide im bisherigen Umfang Keine Düngung Keine Dauerweide
Naturschutzzone (Sandgrube)	Grün	Artenreiche Heuwiese, Feuchtstandort	Keine Düngung und Beweidung

§ 30 Naturschutzzone Wald

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

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum, d.h. kleiner als 20 ha (betrifft v.a. Privatwald), sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

³ Die Zone wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
N	Naturwaldgemässe Bestockung (Grundlage: "Umsetzung des naturnahen Waldbaus im Kanton Aargau, Haltung des kantonalen Forstdienstes", 3.8.2012)	Erhalt und Förderung der standortsheimischen Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) mit einem Anteil von mindestens 80 % und einem maximalen Anteil an Exoten (z.B. Douglasie und Roteiche) von 5 %. In seltenen Waldgesellschaften (gemäss "Die Waldstandorte des Kantons Aargau", Kp. 5.2) werden nur standortsheimische Baumarten gefördert.
A	Altholzinsel (kleiner als 20 ha)	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung

V. Überlagerte Schutzzonen

§ 31 Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 24. Von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten. Die Landschaftsschutzzone inkl. Freihaltegebiet Hochwasser entlang der Aare gilt als Freihaltezone. In diesem Gebiet dürfen keine Bauten erstellt werden, die bei Hochwasser gefährdet sein könnten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (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.

⁴ Neue Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

§ 32 Auengebiet

¹ Das Auengebiet dient der langfristigen Erhaltung, Wiederherstellung und Aufwertung typischer Flusslebensräume. Die autotypische einheimische Tier- und Pflanzenwelt und die natürliche Dynamik des Gewässer- und Geschiebehaltungs sind zu erhalten und zu fördern. Bestehende Beeinträchtigungen sind soweit als möglich zu beseitigen.

² Neben der Nutzung für die Landwirtschaft sind auch Renaturierungsmassnahmen möglich.

³ Terrainveränderungen zum Zweck der Renaturierung können entgegen § 31 bewilligt werden.

§ 33 Wildtierkorridor

¹ Die Wildtierkorridorzone dient der hindernisfreien Wanderung von Wildtieren und bietet ihnen möglichst ungestörte Versteckmöglichkeiten.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutungszone.

³ Im Bereich des im Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildtierkorridors ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

⁴ Bauten und Anlagen, die den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für sämtliche Weidezäune, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen (z. B. Folientunnel und -abdeckungen), die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

⁵ Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.

VI. Schutzobjekte

§ 34 Schutzobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Objekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Folgende Objekte sind geschützt:

Schutzobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Geschützter Waldrand	Grüne Schraffur	Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland, Brut- und Naherholungsbiotop, Gliederung der Landschaft, Trittstein, Vernetzungselement, Windschutz, Artenreichtum erhalten.	stufig strukturiert anlegen und erhalten, periodisch pflegen, keine vorgelagerten Aufforstungen, extensiv bewirtschafteter Krautsaum bis 4 m vorlagern.
Hecken	Hellgrüne Signatur		
Aussichtspunkt	Rotes Dreieck	Freihaltung der Nah- und Fernsicht soweit topographisch möglich und keine übergeordneten Interessen entgegenstehen.	keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen
Kulturobjekt	Rotes Viereck	Objekte von besonderem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert erhalten.	Massnahmen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates.
Brunnen	Blaues Dreieck		
Grenzstein	Roter Kreis		
Geschützte Objekte (Substanzschutz)	Violett	Die im Bauzonenplan bezeichneten Objekte sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken etc.) geschützt. (Detaillierte Liste siehe Anhang)	Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen die Gebäude aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht. Die zulässigen Nutzungen in den Gebäuden richten sich nach den Zonenvorschriften.

VII. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 35 Materialabbauzonen MB

¹ Die Materialabbauzone dient dem Abbau von Kies (Gebiet Strick) und Opalinuston (Gebiet Eriwies). Die landwirtschaftliche Nutzung sowie die Nutzung für den Naturschutz sind zulässig.

² In den Baugesuchen für den Materialabbau sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen, die ökologischen Ausgleichsmassnahmen sowie die Rekultivierung auszuweisen, Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.

³ Das Gebiet Materialabbauzone MB untersteht, solange noch nicht abgebaut wird und nach der Rekultivierung, den Bestimmungen der Baumschulanlagezone (§ 27).

⁴ Während des Abbaus gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

§ 36 Spezialzone Schloss Kasteln

¹ Die Spezialzone Schloss Kasteln dient der Erhaltung des historischen Schlosses Kasteln und des dazugehörigen Bauernhofes Hof Kasteln.

² Das Schloss und seine Umgebung stehen unter kantonalem Denkmalschutz und sind zu erhalten. Dazu zählen auch der Hochstammgarten und die historische Natursteinrebmauer (Kulturobjekte gemäss § 34 BNO).

³ Zugelassen sind sämtliche Nutzungen, welche für die Durchführung des heilpädagogischen Unterrichts notwendig sind, inkl. Wohnen sowie die Landwirtschaft.

⁴ Für den Betrieb des Bauernhofes Hof Kasteln gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone gemäss § 24, die Vorschriften zu Bauten in der Landwirtschaftszone gemäss § 25 sowie übergeordnete eidgenössische Vorschriften.

⁵ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege Ergänzungsbauten bewilligen.

⁶ Veränderungen an der Umgebung (Terrainveränderungen, ortsfeste Installationen zur Freizeitgestaltung etc), sind nur gestattet, sofern sie den Gesamteindruck des Schlosses nicht bleibend verändern und die Vorschriften der kantonalen Denkmalpflege einhalten.

D. Baubegriffe und Messweisen

I. Abstände

§ 37 Gebäudeabstandverringering

Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Grenzabstand stehen, kann der Gebäudeabstand verringert werden, auch wenn kein Dienstbarkeitsvertrag gemäss § 47 Baugesetz vorliegt. Dabei sind die Brandschutzvorschriften einzuhalten. Der Grenzabstand ist dabei in jedem Fall einzuhalten.

II. Nutzungsdichte

§ 38 Ausnützungsziffer

¹ Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen sind für die Berechnung der Ausnützungsziffer nicht anrechenbar.

² Für die mit einer senkrechten roten Schraffur überlagerten Parzellen wird die AZ in Folge Ausscheidung der Uferschutzzone bzw. Grünzone gemäss Anhang 3 erhöht.

III. Störmass von Betrieben

§ 39 Störmass von Betrieben

¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

² 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 von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

IV. Nettoladenfläche

§ 40 Nettoladenfläche

Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".

§ 41 Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W3 und WG2 zulässig. Arealüberbauungen können auf verschiedenen, zusammenhängenden Parzellen, deren Eigentümer sich zu einem gemeinsamen Unternehmen zusammenschliessen, realisiert werden.

² Die Bewilligungsvoraussetzungen richten sich nach § 39 BauV.

³ Sie sind nur zulässig, sofern die gemäss nachstehender Tabelle aufgeführten minimalen Arealflächen ausgewiesen sind.

Zone	Minimale Arealfläche
W 2	2000 m ²
W 3	3000 m ²
WG 2	2000 m ²

E. Bauvorschriften

I. Baureife und Erschliessung

§ 42 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

¹ Die Strassennummerierung ist Sache des Gemeinderates.

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere, im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen, dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

II. Technische Bauvorschriften

§ 43 Wasserhaushalt im Siedlungsgebiet

Versiegelte Hartflächen sind auf das Allernotwendigste zu beschränken.

§ 44 Abhilfe

Sofern es das öffentliche Interesse erfordert, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung mangelhafter Bauten oder Konstruktionen durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen.

§ 45 Grundstücksabschlüsse

Überbaute Grundstücke sind gegen Strassen und Wege mit einem Abschluss mit Stellplatten oder Bord- und Wasserstein zu versehen.

§ 46 Dachgestaltung

¹ In Abweichung zu § 24 BauV Abs. 3 sind Mansardendächer im Dorfteil Schinznach-Dorf zugelassen. Ausgenommen davon ist die Dorfkernzone.

² Ausgenommen in der Dorfkernzone dürfen Dachgeschosse in Abweichung zu § 24 BauV Abs. 1 c auf der Hälfte der Länge durchbrochen werden sofern dies aus Ortsbildschutzgründen tragbar ist.

III. Wohnhygiene

§ 47 Ausrichtung der Wohnungen

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.

§ 48 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

- Lichte Höhe Vollgeschoss: $\geq 2,40$ m
- Lichte Höhe Dachgeschoss: $\geq 2,40$ m auf mind. 5 m^2 Fläche
- Fensterfläche: $1/10$ der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf $1/15$ der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

- Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m^2 (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m^2
- Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m^2 zusätzlich

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

§ 49 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.

F. Schutzvorschriften

I. Ortsbild- und Denkmalpflege

§ 50 Allgemeine Anforderungen

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a. zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben zu Aussenraumgestaltung und Bepflanzung 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;
- e. die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

G. Vollzug und Verfahren

I. Gebühren

§ 51 Gebühren

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

II. Vollzugsrichtlinien

§ 52 Vollzugsrichtlinien Naturschutz

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte.

H. Schluss- und Übergangsbestimmungen

I. Übergangsbestimmung

§ 53 Übergangsbestimmung

Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

II. Aufhebung bisherigen Rechts

§ 54 Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- Bau- und Nutzungsordnung und Bauzonenplan Schinznach-Dorf vom 27. Oktober 1998
- Bau- und Nutzungsordnung und Bauzonenplan Oberflachs vom 26. Juni 1997

Gemeinderat Schinznach
Gemeindeammann

Gemeindeschreiberin

Anhang 1: Schutzobjekte

Signatur	Objekt	Strasse / Nr. (Postadresse)	Vers.- Nr.	Parz.- Nr.	Eigentümerschaft
Kantonale Schutzobjekte					
SCD001	Dorfbrunnen 1848 mit Stock der Spätrenaissance	Schulstrasse			Einwohnergemeinde Schinznach-Dorf
SCD002	Ref. Pfarrkirche, 1779 mit Erlacherkapelle von 1650	Kirchgasse	123	102	Ref. Kirchgemeinde Schinznach-Dorf
SCD003	Ehem. Obere Mühle, spätgotisch	Mühlegässli 9	63	245	Markus Stalder, Mühlegässli 9
SCD004	Ehem. Mittlere Mühle, spätgot. /1734	Mühlegässli 14	131	254	Stefan Hartmann, Mühlegässli 14
SCD005	Ehem. Spittel, um 1674	Mühlegässli 13	128	252	Einwohnergemeinde Schinznach-Dorf
SCD006	Ehem. Untervogtei	Wendelweg 4	127	250	Iris Verena Prokin und Daniela Prokin, Wendelweg 4,
SCD007	Haus Nr. 145, 1677	Gäbigasse 3	145	110	Phlipp Alfons Rück und Johanna Mariana Noteboom
OBF001	Schloss Kasteln (17. Jh. / 1907)	Schloss Kasteln	1596	2546	Stiftung etuna, Klingnau
OBF002	Zehntenstock (um 1720)	Adelboden 8	1572	2170	Vereinigung "Pro Oberflachs" (Hans Ruffin, Adelboden 8)
OBF003	Ökonomiegebäude Schloss Kasteln (1600)	Schloss Kasteln	1586	2526	Stiftung etuna, Klingnau
OBF004	Ökonomiegebäude Schloss Kasteln (1600)	Schloss Kasteln	1588	2527	Stiftung etuna, Klingnau
OBF005	Ökonomiegebäude Schloss Kasteln	Schloss Kasteln	1590, 1591	2527	Stiftung etuna, Klingnau
Kommunale Schutzobjekte (Bauinventar)					
Gebäude mit Substanzschutz					
SCD901	Altes Schulhaus, 1835/37	Schulstrasse 2	134	305	Einwohnergemeinde Schinznach-Dorf
SCD902	Wohnhaus (Doktorhaus), um 1810/20	Kirchgasse 10	119	302	Josef Wiesli, Bussnang TG
SCD903	Bauernhaus, 1762	Unterdorfstrasse 7	114, 115, A/B, 113	22	Rudolf Zulauf-Schädeli, Unterdorfstrasse 7
SCD904	Wohnhaus mit angebauter Scheune	Unterdorfstrasse 11	122, 121	24	Dorette Tschamper, Ausserdorfstrasse 15
SCD905	Wohnhaus mit Anbau, 17. Jhd.?	Färbergasse 1	183	45	Stephan Martin Riniker, Färbergässli 1 und Ernst Michael Riniker, Umiken
SCD906	Wohnhaus (ehem. Steinspeicher), 1614	Unterdorfstrasse 14	223	1477	Anna Obrecht, Unterdorfstrasse 16
SCD907	Wohnhaus, 17. Jhd.	Unterdorfstrasse 4	110 A	297	Irma Jelinewski, Unterdorfstrasse 4

SCD909	Ref. Pfarrhaus, 1796, 1880 (mit älterem Kern)	Mühlegässli 15 a	126	303	Ref. Kirchgemeinde Schinznach-Dorf
SCD910	Heimatemuseum (ehem. Doppelspeicher), 1647	Oberdorfstrasse 13	80	284	Einwohnergemeinde Schinznach-Dorf
SCD911	Wohn- und Geschäftshaus, 1865	Oberdorfstrasse 27	45	240	Elmar Sutter u. Martina Sigg, Oberdorfstrasse 27
SCD912	Wohnhaus, um 1810	Mühlegässli 8	64	247	Matthias Bosshard, Mühlegässli 8, und Sibylle Schönenberger, Adliswil
SCD913	Wohnhaus, 1694 ?	Mühlegässli 6	61	244	Sibylle Zulauf und Raymond Hediger, Mühlegässli 6
SCD914	Stallscheune zur Oberen Mühle, 1763	Mühlegässli 9	62	245	Markus Stalder, Mühlegässli 9
SCD915	Stallscheune zur Mittleren Mühle, 1732/38	Mühlegässli 14	132	254	Stefan Hartmann, Mühlegässli 14
OBF902	Zehntenstock (1720)	Adelboden	1571 A, B	2172	A: Peter Schätti, Eglisackerweg 24, 8610 Uster B: Hans Ruffin, Adelboden 8
OBF903	Bäuerlicher Vielzweckbau, ehem. Gasthaus zum Rössli (1853)	Unterdorf 6	1510	2081	Peter Feller, Unterdorf 6
OBF904	Bäuerlicher Vielzweckbau (1841; mit älterem Kern u. Treppengiebel)	Adelboden 9	1573	2167	Gertrud Leder, Ausserdorf 8
OBF905	Wohnhaus (1787)	Hofacher 4	1526	2133	Stiftung Tierheim Wissi, Schinznach
OBF906	Speicher mit Gewölbekeller (um 1850)	Hofacher 4	1528	2133	Stiftung Tierheim Wissi, Schinznach
OBF907	Stallscheune (19. Jh.)	Hofacher 2	1529	2133	Stiftung Tierheim Wissi, Schinznach
OBF908	Wohnhaus, ehem. Speicherstöckli (18. Jh.)	Halde 4	1522	2201	Monica Bearth, Halde 4
OBF909	Bäuerlicher Vielzweckbau (1818)	Oberdorf 5	1517	2184	Idun Marchesi, Oberdorf 3
OBF910	Ehem. Bauernhaus (1817)	Oberdorf 1	1515	2185	Fritz u. Christa Grolimund, Oberdorf 1
OBF911	Bäuerlicher Vielzweckbau (18. Jh.)	Unterdorf 7	159	2191	Otto Sperisen, Unterdorf 7
OBF912	Doppelbauernhaus (16. Jh.; Umbau 19. Jh.)	Mitteldorf 13, Adelboden 8	1580, 1581 B, 1581 A	2175, 2176	Andreas Heiniger, Mitteldorf 13; Hans Ruffin, Adelboden 8
OBF913	Wohnhaus (17. Jh.)	Mitteldorf 12	1575 C	2157	Werner Wenger-Hugi, Mitteldorf 12
OBF914	Wohnhaus (1817)	Rank 2	1549	2124	Silvia u. Markus Spicher-Denzler, Im Stampf 1, 5107 Schinznach-Dorf
OBF915	Wohnhaus (17. Jh.; Aufstockung 1954)	Mitteldorf 6	1552	2122	Eduard Acklin, Mitteldorf 6

OBF916	Wohnhaus (1610)	Mitteldorf 2, 4	1553 A 1553 B	2119 2118	Josef Kalt, Mitteldorf 4;
OBF918	Mühlescheune (1849)	bei Kasteln 1	1584	2394	Ernst Beyeler-Haldimann, Brunnhof 204
OBF919	Türgewände der alten Kasteler Mühle (1582; 1849)	Kasteln 1	1585	2394	Ernst Beyeler-Haldimann, Brunnhof 204
OBF922	Speicherstöckli (1844)	bei Unterdorf 7	1508	2191	Otto Sperisen, Unterdorf 7
OBF923	Bäuerlicher Vielzweckbau (1817)	Oberdorf 7	1518	2180	Andre u. Bettina Zehnder-Meier, Oberdorf 7
OBF924	Bäuerlicher Vielzweckbau (1818)	Rank 1	1548 a/b	2148	Gerhard Keusch, Rank 1
OBF925	Transformatoren-station	Ausserdorf	1137	2116	AEW Energie AG
Kulturobjekte					
SCD916 A	Brunnen, 19. Jhd. ?	Oberdorf, „Bärenkurve“		208	Einwohnergemeinde Schinznach-Dorf
SCD916 B	Buribrunnen, 19. Jhd. ?, 1949 (Stock)	Oberdorf, Mühlegässli		267	Einwohnergemeinde Schinznach-Dorf
SCD916 C	Gislibrunnen, 1935	Brunnengässli		135	Einwohnergemeinde Schinznach-Dorf
SCD916 E	Farbbrunnen, 1832 (Stock), 1950 (Trog)	Hohestrasse 9			
SCD916 F	Kreuzbrunnen, 1851 (Trog), 1949 (Stock)	Kreuzbrunnen			Einwohnergemeinde Schinznach-Dorf
SCD917	Hist. Grenzstein	Gemeindegrenze			Gemeinde Schinznach-Dorf und angrenzende Gemeinden
OBF920	Steinerne Bogenbrücke über den Talbach (um 1800)	Kastelen, Spitzenacher	---	2032	Einwohnergemeinde Oberflachs
OBF921A	Brunnen (1880)	Adelboden	---	2177	Einwohnergemeinde Oberflachs
OBF921B	Brunnen (19.Jh.)	Bushaltestelle Alte Post	---	2188	Einwohnergemeinde Oberflachs
OBF921C	Brunnen beim Schloss (1806)	Schloss Kastelen	---	2526	Stiftung etuna, Klingnau
OBF921D	Brunnen (1864)	Hofacher 2	---	2134	Einwohnergemeinde Oberflachs
OBF921E	Brunnenstock (1850)	bei Kasteln 1	---	2394	Ernst Beyeler-Haldimann, Brunnhof 204
OBF926	Rebmauern Kasteln	bei Schloss Kasteln			
OBF927A	Grenzstein Müsenegg				Gemeinde Schinznach
OBF927B	Grenzstein Kasteln (1717)				Gemeinde Schinznach
OBF927C	Grenzstein Weidhölzli (1717)				Gemeinde Schinznach
OBF927D	Grenzstein Chalmberg Eich (1717)				Gemeinde Schinznach
OBF927E	Grenzstein Chalmberg (1717)				Gemeinde Schinznach

Anhang 2: bestehende Sondernutzungspläne

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton
Spezialbauvorschriften Parzelle Nr. 736 (Westteil)	12. Dezember 1986	19. Dezember 1988
Überbauungsplan Breiteren	19. Juni 1987	27. Februar 1989
Überbauungsplan Zelgli	29. April 1988	26. Juni 1989
Erschliessungsplan Kellermatt-Krummenland	22. November 1994	20. März 1996
Erschliessungsplan Färbergässli	3. Juni 1997	12. November 1997
Gestaltungsplan Baumschule Zulauf	09. Mai 2000	5. Juli 2000
Gestaltungsplan Oberdorf	02. April 2001	29. Mai 2002
Gestaltungsplan Schranen	3. April 2006	26. Juni 2007
Erschliessungsplan Halden	3. Dezember 1992	
Erschliessungsplan Gässli	13. September 1999	
Erschliessungsplan Parz. 1653	26. August 2013	

Anhang 3: Erhöhung Ausnutzungsziffer infolge Ausscheidung Uferschutzzone gemäss § 38 Abs. 2

Parzelle	Zone	AZ gemäss § 6 BNO (auf gesamte Fläche)	AZ gemäss § 38 BNO (auf in Bauzone verbleibende Fläche)
359	W2	0.5	0.58
1597	W2	0.5	0.56
1846	WG2	0.7	0.8
1845	WG2	0.7	0.8
1844	WG2	0.7	0.8
358	WG2	0.7	0.81
357	WG2	0.7	0.83
1679	WG2	0.7	0.85
224	WG2	0.7	0.95
223	WG2		
305	OeB	Keine Übertragung, da Zone keine AZ kennt	
308	OeB	Keine Übertragung, da Zone keine AZ kennt	
105	D	Keine Übertragung, da Zone keine AZ kennt	
106	D	Keine Übertragung, da Zone keine AZ kennt	
159	WG2	0.7	0.77
151	WG2	0.7	0.83
113	D	Keine Übertragung, da Zone keine AZ kennt	
145	WG2	Keine Übertragung wegen Gestaltungsplanpflicht	
147	WG2	Keine Übertragung wegen Gestaltungsplanpflicht	
148	WG2	0.7	0.85
149	WG2	0.7	0.78

Index

A

Abhilfe	20
Auengebiet	17
Aufhebung bisherigen Rechts	22
Ausnützungsziffer	19
Ausrichtung der Wohnungen	21

B

Baumschulanlagezone	14
Baumschulbauzone	11
Baustoffaufbereitungszone Strick	12
Bauten in der Landwirtschaftszone	14
Bauzonen	7
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	21

D

Dorfkernzone D	8
Dorfzone 2	9

F

Fenstergrösse	21
Freihaltegebiet Hochwasser	12
Freihaltezone	11

G

Gebäudeabstandverringerung	19
Gebühren	22
Gewerbezone G	10
Grundstücksabschlüsse	20
Grünzone	10

H

Hochwassergefahrenzone	13
------------------------------	----

I

Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	20
--	----

L

Landschaftsschutzzone	16
Landwirtschaftszone L	13

M

Materialabbauzonen	18
--------------------------	----

N

Naturschutzzone im Kulturland	15
Naturschutzzone Wald	16
Nebenräume	21
Nettoladenfläche	20

O

Oberflächenwasserschutz	13
-------------------------------	----

P

Planungsgrundsätze	5
--------------------------	---

R

Raummasse	21
Rebbauzone R	14

S

Schutzobjekte	18
Sondernutzungsplanung	5
Speziallandwirtschaftszone Aarhof	15
Spezialzone Rebbau	10
Spezialzone Schloss Kasteln	19
Störmass von Betrieben	19

U

Übergangsbestimmung	22
Uferschutzzone	11

V

Vollzugsrichtlinien Naturschutz	22
---------------------------------------	----

W

Wasserhaushalt im Siedlungsgebiet	20
Wildtierkorridor	17
Wohn- und Gewerbezone WG2	9
Wohnzone W2	9
Wohnzonen W3	9

Z

Zone für Familiengärten	11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB	10

