

Gemeinde Schinznach-Bad

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Vorlage kantonale Genehmigung | 26. November 2019

Mitwirkung vom: 11. Juni 2018 bis 10. Juli 2018
Vorprüfungsbericht vom: 01. April 2019
Öffentliche Auflage vom: 20. Mai 2019 bis 18. Juni 2019
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 08. November 2019

Der Gemeindeammann:

Genehmigung:

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2020-000818 vom: 1. Juli 2020

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 14. September 2020

Abteilung Raumentwicklung BVU

1. TEIL Geltungsbereich

§ 1

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes
Recht ¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

2. TEIL Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungs-
grundsätze ¹ Die Planungsgrundsätze sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich, insbesondere bei der Erschliessungs- und Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

² Neben den Ziel- und Zwecknormen des übergeordneten Rechts sind beim Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung folgende Grundsätze anzuwenden:

- Aufwertung und Gliederung des Strassenraumes entlang der Brugger- / Aarauerstrasse K112 mit gestalterischen Massnahmen nach einem Gesamtkonzept (als Grundlage für anstehende Strassenbau-sanierungen)
- Erhaltung der Lebensqualität und der Identität der Quartiere
- Schaffung von günstigen Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung und für den Wohnungsbau
- Ermöglichung einer kontinuierlichen und moderaten Bevölkerungsentwicklung, die sich an qualitativen Wachstumszielen orientiert
- Erreichung einer qualitativen inneren Siedlungsentwicklung mit Abstimmung auf den Verkehr

- Erhaltung von grossflächigen gewerblichen Nutzungen und der Anzahl Arbeitsplätze
- Erhaltung von gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten und gemischten Nutzungen
- Förderung der innovativen Nutzung des Thermalwassers im Kurgebiet
- Schaffung von günstigen Rahmenbedingungen in der Kuranlage für eine massvolle Entwicklung unter Berücksichtigung des Ortsbild- und Landschaftsschutzes
- Erhaltung der landschaftsprägenden Elemente (Flussraum, Auen, Waldränder, Interaktionen Aareraum Siedlungsgebiet / Kuranlagen)
- Erhaltung schützenswerter Natur- und Kulturobjekte.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Gestaltungsplanpflicht

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

² Die Gestaltungspläne können auch räumlich zusammenhängende Teilgebiete umfassen. Der Gemeinderat legt die zweckmässige Abgrenzung fest.

³ Geringfügige Bauvorhaben und untergeordnete Umgestaltungen, Erweiterungen und Zweckänderungen von bestehenden Bauten und Anlagen können ohne Sondernutzungsplan bewilligt werden, sofern sie keine wesentlichen Auswirkungen auf das bezeichnete Gebiet haben.

⁴ Innerhalb der Wohnzone Birracker W3B dürfen Neubauten sowie grössere Umbauten nur im Rahmen eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes bewilligt werden. Mit dem Gestaltungsplan ist eine gesamthaft geplante Überbauung, Erschliessung und Aussenraumkonzeption unter Beachtung der Hauptwohnseite nach Westen und eines zusammenhängenden Freiraumes zum Wald hin sicher zu stellen.

⁵ Der Gemeinderat kann das Vorliegen eines Gestaltungsplanes verlangen,

- wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und Überbauung grösserer Areale zu einer insgesamt besseren Gesamtlösung beiträgt,
- oder wenn dies für eine gesamtheitlich geplante Aufwertung des Strassenraumes oder des öffentlichen Raumes angestrebt wird.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Kommunale
Richtpläne

¹ 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.

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

§ 6

Inventare
Grundlagenpläne

¹ Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte) und Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, Gefahrenkarte Hochwasser) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

² Inventare und Grundlagenpläne sind zu veröffentlichen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern deren Interessen die Grundeigentümer berühren. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung auf das Grundeigentum und sind nach Bedarf zu überprüfen und anzupassen.

§ 7

Aufwertung des
Siedlungs- und
Strassenraumes

¹ Das im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnete Gebiet dient der Aufwertung des stark belasteten Strassenabschnittes und ist den Grundnutzungszonen überlagert.

² Mit der Aufwertung werden folgende Ziele verfolgt:

- a) raumbildende Bebauungsstrukturen mit städtebaulich integriertem Lärmschutz und durchdachten Strassen- / Freiräumen,
- b) Direkterschliessung ab der Kantonsstrasse für publikumsorientierte Nutzungen,
- c) sichere und durchgehende Verbindungen für den Fuss- und Radverkehr.

³ Der Gemeinderat erarbeitet mit einem oder mehreren interdisziplinären Teams und einem Fachgremium innert 5 Jahren nach Inkrafttreten der BNO einen kommunalen Richtplan oder einen Gestaltungsplan. Der Gemeinderat verabschiedet zur Umsetzung Konzepte oder kommunale Richtpläne. Wo diese Vorgaben nicht umgesetzt werden, erlässt er einen Gestaltungsplan.

3. TEIL Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 8

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollge- schosse	Aus- nutzung	Gesamt- höhe	Grenzabstand klein gross		Empfindlich- keitsstufe	Zonenvor- schriften
Zone Unterdorf UD	*	*	*	*	*	III	§ 9
Wohn- und Gewer- bezone 3 WG3	3	0.6	14 m	4 m	10 m	III	§ 10
Wohnzone 3 W3	3	0.6	14 m	4 m	10 m	II	§ 11
Wohnzone 2 W2	2	0.4	11 m	4 m	8 m	II	§ 11
Wohnzone Scheueracker WS	3	§ 12	§ 12	§ 12	§ 12	II	§ 12
Wohnzone Birracker W3B	3	0.45	10 m	§ 13	§ 13	II	§ 13
Gewerbezone G	-	*	14 m § 14 Abs. 5	*	*	III	§ 14
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	§ 15 Abs. 2	*	*	*	*	II	§ 15
Kurbauzone KB	§ 16	§ 16	§ 16	§ 16	§ 16	II	§ 16
Grünzone GR	§ 17	§ 17	§ 17	§ 17	§ 17	III	§ 17

² Die mit * bezeichneten Masse legt der Gemeinderat im Rahmen der Planungsgrundsätze unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

⁴ In der Zone WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Dadurch erhöhen sich die festgelegten Gesamthöhen um 1 m.

⁵ In den im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen sowie in den speziell bezeichneten OE-Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 9

Zone Unterdorf
UD

¹ Die Zone Unterdorf UD dient der Erhaltung und qualitativen Entwicklung des Ortsbildes im Unterdorf mit den örtlich differenzierten typischen Bauten sowie den Strassen- und Freiräumen.

² Zulässig sind Wohnen, höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 200 m² Nettoladenfläche pro Gebäude.

³ Umbauten, Renovationen und Neubauten sind samt Umgebung sorgfältig zu gestalten. Sie haben die bestehende Siedlungsstruktur bezüglich der volumetrischen Erscheinung, der architektonischen Gestaltung sowie der Stellung zu den Nachbargebäuden und zum Aussenraum zu unterstützen und zu ergänzen.

⁴ Es besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der Nutzung durch Neubau, Umbau und Ausbauten. Diese können bewilligt werden, wenn sie zur Verbesserung des Ortsbildes beitragen. Als Richtwerte gelten bei Neubauten 2 Vollgeschosse plus Ausbau eines Dachgeschosses.

⁵ Die Dächer der Hauptbauten sind als ziegelgedeckte Satteldächer zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Zur Belichtung der Dachgeschosse sind Dachaufbauten gestattet, sofern sie sich dem Dach unterordnen. Sie dürfen unabhängig der Geschosshöhe höchstens 1/2 der Fassadenlänge betragen. Anlagen zur Energiegewinnung sind flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren.

⁶ Für Klein- und Anbauten sind andere Dachformen zulässig.

⁷ Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen und Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen.

§ 10

Wohn- und Gewerbezone
WG3

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 300 m² Nettoladenfläche pro Gebäude und für Gastronomiebetriebe bestimmt.

² Gewerblich genutzte Bauten und Aussenanlagen müssen sich gut in die bestehenden Siedlungsstrukturen integrieren und dürfen bezüglich optischem Erscheinungsbild die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigen.

³ Unter den im Absatz 2 erwähnten Voraussetzungen sind innerhalb des im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellten Bereiches rein gewerbliche genutzte Bauten zulässig, für welche die Begrenzung der Ausnützungsziffer entfällt.

§ 11

Wohnzonen
W2, W3

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Läden bis 100 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

² Die Wohnzonen W3, WS und W3B sind für Mehrfamilienhäuser oder ähnlich dichte Wohnbauformen bestimmt. Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist zulässig, wenn die Parzellenstruktur keine Mehrfamilienhäuser erlaubt.

³ Innerhalb der im Bauzonen- und Kulturlandplan grün umrandeten Fläche können die bestehenden Bauten umgebaut, angemessen erweitert und im Rahmen der Nutzungsbestimmungen umgenutzt werden. Voraussetzung dazu ist, dass die zonengemässe Ausnutzung gesamthaft eingehalten werden kann, die Einheitlichkeit der Überbauung gewahrt bleibt und gute wohnhygienische Lösungen erzielt werden. Grössere Um- und Neubauten sind nur gestützt auf einen Gestaltungsplan gestattet. Die Nutzung des grün schraffierten Freihaltebereiches richtet sich nach der Grünzone § 17 BNO.

⁴ Innerhalb der im Bauzonen- und Kulturlandplan violett umrandeten Fläche kann der Gemeinderat maximal 3 Vollgeschosse innerhalb eines Gesamtvolumens mit einer Gesamthöhe von maximal 11 m und eine Ausnützungsziffer von 0.5 zulassen. Voraussetzungen dafür sind, dass mehr Wohneinheiten im Vergleich zur bestehenden Bebauung entstehen und dass ein unabhängiges Gutachten eine gute Einordnung und architektonische Qualität nachweist.

§ 12

Wohnzone
Scheueracker
WS

¹ Die Wohnzone Scheueracker bezweckt die Erhaltung der architektonischen und landschaftlichen Qualität der Siedlung.

² Die Nutzung und die Bauweise richten sich nach den Vorschriften der Wohnzone § 11 BNO. Die bestehenden Bauten können umgebaut, minimal erweitert und im Rahmen der Nutzungsbestimmungen umgenutzt werden. Voraussetzung dazu ist, dass die Bauvolumen nicht wesentlich verändert werden, die Einheitlichkeit der Überbauung gewahrt bleibt und gute wohnhygienische Lösungen erzielt werden. Wesentliche Umgestaltungen und das Quartierbild verändernde Neubauten sind nur gestützt auf einen Gestaltungsplan gestattet.

³ Die Erhaltung und die Pflege des parkartigen Baumbestandes richten sich nach den vom Gemeinderat bewilligten (und im Grundbuch angemerkten) privatrechtlichen Vereinbarungen.

§ 13

Wohnzone
Birräcker
W3B

¹ Die Wohnzone Birräcker W3B bezweckt die Verwirklichung einer ortsbaulich guten Siedlungsgestaltung mit hoher Wohnqualität.

² Die Nutzung und die Bauweise richten sich nach den Vorschriften der Wohnzone § 11 BNO. Zusätzlich gilt § 4 Abs. 4 BNO.

³ Bauvorhaben sollen rechtzeitig als Voranfrage an den Gemeinderat gerichtet werden.

⁴ Die Nutzung des schraffierten Freihaltebereiches richtet sich nach den Vorschriften der Grünzone § 17 BNO.

⁵ Innerhalb der im Bauzonen- und Kulturlandplan blau umrandeten Fläche hat die bauliche Konzeption auf die bestehende Bebauung in der Zone W3B angemessen zu reagieren und eine zusammenhängende Anordnung erkennen zu lassen.

§ 14

Gewerbezone
G

¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt.

² Wohnungen sind in untergeordnetem Mass zugelassen. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

³ Die Grünflächenziffer beträgt 0.15. Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

⁴ Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung im strassenräumlichen Umfeld kann der Gemeinderat Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

⁵ Der Gemeinderat kann in Abweichung des in § 8 Abs. 1 BNO festgesetzten Masses eine höhere Gesamthöhe bewilligen, falls dies betrieblich notwendig ist und eine gute Einordnung in den örtlichen Kontext erreicht wird. Das Fachgutachten ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

§ 15

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OE

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE 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 Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 16

Kurbauzone
KB

¹ Die Kurbauzone KB dient

- der umfassenden Erhaltung, Pflege und Ergänzung der kulturgeschichtlich bedeutsamen Kuranlage
- der optimalen Einpassung der Bauten in die bestehende landschaftliche Situation mit dem umliegenden weiträumigen Park und dem Aareufer
- der Verwirklichung eines möglichst verkehrsarmen Kurgebietes.

² Die Kurbauzone ist für Bauten und Nutzungen vorgesehen, die der Erhaltung und Förderung des Kurbetriebes dienen (z.B. Kurhotel, Rheumaklinik, Rehabilitationsklinik, Badeanlage, Therapie). Weitere Nutzungen können bewilligt werden, sofern sie nicht stören, dem Zweck dienen und der Gesamtcharakter der Kurbauzone erhalten bleibt (z.B. Wohnungen für Personal und permanente Kurgäste, kulturelle Nutzungen, Weiterbildung, Freizeit / Erholung).

³ Für Bauvorhaben ist rechtzeitig eine Voranfrage an den Gemeinderat zu richten oder ein formeller Vorentscheid einzuholen. Mit dem Gesuch sind jene Unterlagen einzureichen, die für die Beurteilung der Grenz- und Gebäudeabstände, der Höhen und der Umgebungsgestaltung nötig sind.

⁴ Im unüberbauten Areal mit Gestaltungsplanpflicht sind die zweckmässige Erschliessung, die Anordnung der Bauten, die Einpassung in die landschaftliche Umgebung, die Gestaltung der Grünflächen und Freiräume sowie die Ausnützung, die Abstände, die Höhen und die Lärmschutzmassnahmen mit einem Gestaltungsplan festzulegen. Die Erschliessung hat grundsätzlich von Norden zu erfolgen.

§ 17

Grünzone
GR

¹ Die Grünzonen GR dienen der Erholung, als Spiel- und Grünanlagen, dem freizeitleichen Gemüse- und Gartenbau sowie der Gliederung des Baugebietes.

² Die Grünzonen sind von allen Bauten freizuhalten, die nicht dem Zweck der Zone entsprechen. Zugelassen sind insbesondere Spazierwege, Sitzbänke sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind.

³ Zur Erhaltung, Entwicklung und Vernetzung von Lebensräumen hat die Nutzung und Pflege entlang der Waldränder nach ökologischen Grundsätzen zu erfolgen. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie Aufforstung sind dabei nicht gestattet.

⁴ Für den freizeitleichen Gemüse- und Gartenbau ist pro Pächter (Pachteinheit) ein Gerätehaus gestattet. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 18

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.

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

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

⁴ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 19

Naturschutzzone
Wald

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

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten grundsätzlich zu erhalten und zu fördern sind. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner 20 ha) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen.

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer einen minimalen Anteil von mindestens 80% einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

⁴ Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzone Wald aus:

Ausprägung / Bezeichnung	spezifische Schutzziele	spezifische Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Badschachen (Auengebiet von kantonaler Bedeutung) Signatur im Zonenplan: «AB»	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums • Nördlich A3 - Erhaltung und Förderung der autotypischen Pflanzen und Tierwelt und ihrer ökologischen Voraussetzungen - Naturgemässer Auenwald mit Pionier- und Weichhölzern sowie teilweise Baumarten der Hartholzaue • Südlich A3 (Umgebung Golfplatz) - Lockerer Laubholzaltbestand mit parkartigem Charakter 	<ul style="list-style-type: none"> • grosskronige Eschen und Eichen erhalten • Pionier- und Weichhölzer belassen • Nadelholzbestände und Mischbestände in Laubholzbestände überführen • dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung • Umsetzung koordinieren mit den angrenzenden Waldgebieten der Gemeinde Villnachern • Erhalten und Fördern der Bestände mit grosskronigen Bäumen, insbesondere fördern der Eiche
Untere Schache (Auengebiet von kantonaler Bedeutung) Signatur im Zonenplan: «AU»	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums • Naturgemäss besteckter Auenwald mit Pionier- und Weichhölzern 	<ul style="list-style-type: none"> • Nadelholzbestände und Mischbestände in Laubholzbestände überführen • Zuchtpappeln wenn möglich durch Schwarzpappeln ersetzen • grosskronige Eschen und Eichen erhalten • Pionier- und Weichhölzer belassen • dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung
Grube Signatur: «NG»	<ul style="list-style-type: none"> • Naturgemäss bestockter Laubmischwald • hoher Anteil Altholz 	<ul style="list-style-type: none"> • auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung
Eichhalde; Altholzinsel	<ul style="list-style-type: none"> • Prozessschutz 	<ul style="list-style-type: none"> • langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzungen
Eichhalde Signatur: «NE»	<ul style="list-style-type: none"> • Lichter bis lockerer, totholzreicher Laubmischwald hoher Anteil Altholz Anteil Altholz 	<ul style="list-style-type: none"> • Eichen erhalten und fördern
Scherzberg Signatur: «NS»	<ul style="list-style-type: none"> • lockerer, baumarten- und totholzreicher Laubmischwald 	<ul style="list-style-type: none"> • Eichen und seltene Baumarten erhalten und fördern • Felspartien periodisch auslichten

§ 20

Naturschutzzonen
im Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen, Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen und Aufforstungen 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.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden. Die Einzelstockbehandlung von Problempflanzen ist erlaubt.

⁵ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton.

⁶ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Ausprägung / Bezeichnung	spezifische Schutzziele	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese mit 1 Schnitt	- artenreiche Heuwiese mit sehr hohem Anteil an Magerkeitszeigern	- Nutzung als Heuwiese, keine Düngung und Beweidung, erster Schnitt ab 15.6.

§ 21

Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone dient der Erhaltung und Verbesserung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere, insbesondere der Ufer und der Ufervegetation.

² Die Nutzung und Pflege hat nach ökologischen Grundsätzen zu erfolgen. Der Nährstoffeintrag in die Gewässer ist zu verhindern. Nicht zugelassen ist die Bewässerung, die Entwässerung, die Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln.

³ Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstung sind nicht gestattet.

§ 22

Schutzzone „aquatisches System“

¹ Die Schutzzone "aquatisches System" umfasst das Gebiet unter der A3-Brücke. Dieses dient der ökologischen Verbindung der Auengebiete südlich und nördlich der A3.

² Das aquatische System dient der Erhaltung und Förderung von Lebensgemeinschaften der Auen, insbesondere für gewisse Fischarten der Aare, für Bachmuscheln, Libellen, Käfer sowie andere Insekten, Pflanzen und Tiere von Ruderalflächen und von gestuften Waldrändern.

³ Pflege und Unterhalt richten sich nach dem Pflegeplan des ASTRA. Das Betreten abseits der Wege, das Schwimmen, Befahren und Fischen sowie das Aussetzen und Einfangen von Tieren ist nicht gestattet.

3.4 Überlagerte Schutz zonen

§ 23

Hochwassergefahrenzonen

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

² Wer in der Hochwassergefahrenzone oder in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwasser (HQ100) auszurichten.

³ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁴ In der Hochwassergefahrenzone 1 sind Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte 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 usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

⁵ In der Hochwassergefahrenzone 2 sind zusätzlich zu den Einschränkungen der HWZ 1 sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte generell nicht zugelassen.

⁶ In der Hochwassergefahrenzone 3 sind neue Bauten und Anlagen, Um- und Anbauten, welche über den Besitzstandsschutz hinausgehen sowie neue Nutzungen nicht zulässig. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen, mit den öffentlichen Interessen vereinbar sind, und wenn das Schadenpotenzial für Menschen, Tiere und Sachwerte vernachlässigbar ist und nicht erhöht wird.

⁷ 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.

⁸ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

⁹ 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.

§ 24

Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass

- dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

² Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten.

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.

§ 25

Gewässerraumzone

¹ Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Ufervegetation ist geschützt.

³ Entlang der Aare beträgt die Breite des Uferstreifens 15 m.

⁴ Bei Fliessgewässern innerhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen ist die Gewässerraumzone den Bauzonen überlagert. Die Breite des Uferstreifens beträgt 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

⁵ Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von zwischen 0.5 bis 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. 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.

3.4 Schutzobjekte

§ 26

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekt	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung
Hecken, Feld- und Ufergehölze	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 selektiv auf Stock setzen - Artenreichtum möglichst erhöhen - prägende Einzelbäume erhalten, sollen bei natürlichem Abgang ersetzt werden - vorgelagerter Pufferstreifen von 3 m Breite - keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens - innerhalb der Kuranlagezone (ausserhalb der Gewässerräume), ist bei angemessenem Ersatz eine Verlegung zulässig

Naturobjekt	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung
Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, Alleen	<ul style="list-style-type: none"> - Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - ökologische Vernetzung - Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> - Baum-Ensembles in ihrer Gesamtwirkung erhalten - bei natürlichem Abgang an gleicher oder ähnlicher Lage ersetzen - Bei Entfernen aus Sicherheitsgründen oder dergleichen Ersatzpflanzung vornehmen (Ensemble komplettieren) - Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen bei geeignetem Ersatz Ausnahmen gestatten
Waldränder	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Trittstein, Vernetzungselement - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - Waldrand strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - vorgelagerten Pufferstreifen von 3 m Breite - keine vorgelagerten Aufforstungen
Kleinstruktur / Gesteinsaufschluss	<ul style="list-style-type: none"> - Strukturreichtum erhalten 	<ul style="list-style-type: none"> - Gebiet offenhalten - vordringenden Waldrand zurücksetzen
Strukturreiche Spezialstandorte im Wald	<ul style="list-style-type: none"> - vielfältiges Lebensraum-Mosaik mit feuchten und trockenen Standorten erhalten - Lebensraum für Pionier- und Waldamphibien, Reptilien, Insekten teilbesonnener Waldbereiche mit Gewässern und Kleinsäuger 	<ul style="list-style-type: none"> - dem Schutzziel entsprechende, differenzierte Pflege

§ 27

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem 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.

Bauliche Veränderungen aller Art sind bewilligungspflichtig, auch wenn sie gemäss § 49 BauV bewilligungsfrei sind.

§ 28

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte (Brunnen, Hohlwege, Steinbrücke, Quelfassung) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu pflegen.

3.5 Weitere Zonen

§ 29

Kuranlagezone
KA

¹ Die Kuranlagezone dient der Erholung sowie dem Schutz der Landschaft mit den erhaltenswerten alten Baumbeständen und dem naturnahen Aareufer.

² Zugelassen sind Anlagen und Einrichtungen, die der Erholung dienen (z.B. Golf, Kinderspielplätze, Garten- und Grünanlagen).

³ In der Kuranlagezone sind nur Kleinbauten zugelassen (z.B. Garderoben, Geräteräume, Schutzunterstände). Wohnungen und gewerbliche Bauten sind nicht zulässig.

⁴ Die Nutzung und die Pflege hat möglichst naturnah zu erfolgen. Dabei sind ökologische Massnahmen zur Erhaltung, Entwicklung und Vernetzung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen.

⁵ Für die Nutzung und Pflege ist durch den Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Kanton ein Reglement zu erstellen. In der Zone KA müssen mindestens 10% der Gesamtfläche ökologisch hochwertige Lebensräume sein. Anrechenbar sind z.B. Magerwiesen, Feuchtstandorte, Säume und Kleinstrukturen.

⁶ Im Rahmen einer Sondernutzungsplanung kann die Erstellung weiterer Einrichtungen (z.B. Minigolf, Tennisplätze) zugelassen werden. Sie müssen dabei betrieblich an den Standort der Kurbauzone gebunden sein. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

§ 30

Lagerzone
Gärtnerei

¹ Die Lagerzone Gärtnerei dient der Lagerung von Unterhaltsmaterial für die Gärtnerei und den Golfplatz (Steine, Kies, Sand, Holz, Humus, Pflanzen, Werkzeuge und so weiter). Weiter dient sie der Lagerung von Laub und weiteren Grünabfällen und für Kompostmaterial.

² Zugelassen sind notwendige Anlagen und Einrichtungen (Materialunterstände und so weiter) für die in Abs. 1 aufgeführten Nutzungen. Weitere Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

³ Der Lagerplatz ist mit einem Naturbelag (kein Hartbelag) zu versehen und darf nicht eingezäunt werden. Weiter dürfen keine Maschinen und Fahrzeuge deponiert werden.

4.1 Ausnützung

§ 31

Ausnützungsziffer

¹ Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnützungsziffer nicht angerechnet.

² Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten, deren Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und die keine heizungstechnischen Installationen aufweisen, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Der Nutzungsbonus beträgt 15 % der anrechenbaren Geschossfläche der Wohneinheit; die zulässige Fläche für den verglasten Balkon oder Sitzplatz oder Wintergarten beträgt max. 20 m².

³ Bei Neubauten kann die Bewilligung verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unternutzt ist und der Nachweis einer später möglichen, zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

4.2 Gewerbe

§ 32

Nicht störende
Gewerbe

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

Mässig störende
Gewerbe

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 an quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 33

Verkaufsflächen

¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640'281 verwendeten Begriff Verkaufsflächen.

4.3 Abstände

§ 34

Grenz- und
Gebäudeabstand

¹ Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenzabstand, die in Anwendung früher geltender Bestimmungen rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortsbaulichen Gründe entgegenstehen.

§ 35

Strassenabstand
gegenüber
Gemeindestrassen

¹ 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.

² Der Gemeinderat kann Parkfelder bei Strassen ohne Gehweg bis an die Strassengrenze bewilligen, sofern die Fahrbahn eine genügende Breite für den massgebenden Begegnungsfall aufweist und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

4.4 Arealüberbauung

§ 36

Ausnützungszuschlag

¹ Arealüberbauungen sind möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 2'000 m² aufweist.

² Die in den Zonenvorschriften festgelegte Ausnützung erhöht sich um max. 15 %. Der Gemeinderat legt im Rahmen der Voranfrage den Ausnützungszuschlag fest.

³ Im Rahmen von Arealüberbauungen kann in den Wohnzonen gegenüber der Einzelbauweise ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird.

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 37

Benennung Strassen, Nummerierung ¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

Benützung von Privateigentum 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.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 38

Allgemeine Anforderungen ¹ Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material, Schallschutz und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwasser, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

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

§ 39

Beschädigte Bauten und Anlagen ¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse sowie Vernachlässigung beschädigte oder zerstörte Bauten und Anlagen müssen, innert der vom Gemeinderat vorgegebenen Frist im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wiederhergestellt oder beseitigt werden.

² Der Gemeinderat ordnet die nötigen Sofortmassnahmen auf Kosten der Eigentümer an.

5.3 Wohnhygiene

§ 40

Ausrichtung der Wohnungen

¹ 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.

§ 41

Raummasse, Fenstergrössen,

¹ Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume bei Neubauten gelten nachstehende Masse:

Bodenflächen Mind. 10 m² (ausgenommen sind Küchen)

Lichte Höhe

 . Vollgeschoss mind. 2.40 m

 . Dachgeschoss mind. 2.40 m auf mind. 5 m² Fläche

Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche (ab einer lichten Höhe von 1.5 m) reduziert werden.

Nebenräume

² In Mehrfamilienhäusern und bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen gelten folgende Masse:

Abstellraum pro Wohnung mind. 4 m² In der gleichen Wohnung oder als Einbauschränke in der Wohnung

Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²

Keller für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

§ 42

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

¹ Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

§ 43

Parkfelder

¹ Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder für Personewagen richtet sich nach der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm. Der aus der VSS-Norm ermittelte Richtwert bildet die maximal zulässige Parkfelderzahl, soweit dies die kantonale Gesetzgebung oder ein Kommunaler Gesamtplan Verkehr zulassen.

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

³ 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.

⁴ Der Garagenvorplatz muss bei Gemeindestrassen vom Fahrbahnrand beziehungsweise hinteren Abschluss des Gehwegs gemessen, eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen.

§ 44

Velos

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

Kinderwagen

² In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 45

Spiel- und
gemeinschaftliche
Aufenthaltsflächen

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

² 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.

³ Ist das Erstellen der gemäss Abs. 1 und 2 geforderten Flächen nicht möglich, ist ein Ausnahmegesuch zu stellen und die Bauherrschaft hat eine Ersatzabgabe zu leisten, deren Höhe den voraussichtlichen Erstellungskosten der entsprechenden Anlagen entspricht. Der Erlös ist für die Erstellung neuer oder die Aufwertung bestehender Spielplätze auf öffentlichem Grund zu verwenden.

§ 46

Abfall- und Kompostieranlagen

¹ Für die getrennte Abfallentsorgung und für allfällige Container sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

6. TEIL Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz

§ 47

Allgemeine Anforderungen

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

- a) Stellung
- b) Grösse der Baukörper
- c) Wirkung im Strassenraum
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- e) Dachform, Dachneigung, Firstrichtung
- f) Fassadengestaltung
- g) Material-, Farbwahl
- 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 über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung fordern
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten nach Anhörung der Bauherrschaft 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.

Erweiterte Bewilligungspflicht

³ In der Zone Unterdorf und der Kurbauzone sind nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovationen, Neueindeckungen von Dächern sowie Sende- und Empfangsanlagen und der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden usw. bewilligungspflichtig.

§ 48

Dachgestaltung

¹ Dachaufbauten haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und können bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden.

² Mit Ausnahme begehrter Terrassen und Solaranlagen sind auf Gebäuden mit mehr als 100 m² Grundfläche Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° extensiv zu begrünen. Für die Dachbegrünung wird auf die SIA-Norm 312 „Begrünung von Dächern“ verwiesen.

§ 49

Aussenraumgestaltung

¹ 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. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

² 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.

³ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Baugesuches. 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.

6.2 Umweltschutz

§ 50

Aussen
beleuchtungen

¹ 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 Objektbestrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

² Für Gebäude mit Repräsentationsfunktion, für Baudenkmäler oder in der Kurbauzone kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

7. TEIL Vollzug und Verfahren

§ 51

Zuständigkeit

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

§ 52

Gebühren-
reglement

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

8. TEIL

Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 53

Aufhebung
bisherigen
Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Zonenplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung vom 02. Mai 2000
- b) die Teiländerung Zonenplan sowie Bau- und Nutzungsordnung vom 24. September 2008

§ 54

Übergangsrecht

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

Gemeinde Schinznach-Bad

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Anhänge

- I Schutzzonen im Kulturland, §§ 20 / 22 BNO
- II Schutzobjekte, §§ 26 / 27 / 28 BNO
- III Bauten unter kantonalem Denkmalschutz

Vorlage kantonale Genehmigung | 26. November 2019

Anhang I

Schutzzonen im Kulturland

Magerwiese, § 20 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Zone</i>
M06	Aaredamm / Untere Schache	3, 708	Magerwiese

Feuchtgebiet, § 22 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Zone</i>
F01	Badschache	1, 337, 726, 727	Schutzzone „Aquatisches System, unterhalb der A3- Brücke

Anhang II

Schutzobjekte

Hecken, Feld- und Ufergehölze, § 26 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Lage</i>
H02	Chlimatt	3, 708	KL
H03	Grossmatt	5	KL
H04	Grossmatt	5	KL
H05	Hölzlimatt	8	KL
H06	Hölzlimatt	8	KL
H07	Rütirai	402	BZ
H09	Stossacher	95	BZ
H10	Allewinde	445	BZ
H11	Allewinde	681, 682, 684, 782	BZ
H12	Grossmatt	5	KL
H13	Grossmatt	5	KL
H14	Grossmatt	4, 716	KL
H15	Chlimatt	3	BZ
H17	Im Steibruch	385, 420, 622	BZ
H18	Chlimatt	3, 709	KL
H19	Untere Schache	709	KL
H20	Untere Schache	413	KL
H22	Untere Schache	413, 446	KL
H23	Untere Schache	413	KL
H24	Untere Schache	413	KL
H25	Untere Schache	413	KL
H26	Chällerstock	430	BZ
H27	Unterdorf	430	BZ
H28	Unterdorf / Bifang	446	KL

Einzelbäume und Baumreihen, § 26 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Baumart</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Lage</i>
B01	Rotbuche, 8 Buchen und 3 Eichen	Badschache	3	KL
B09	ca. 18 Birken	Grossmatt	5	KL
B11	ca. 18 Birken	Hölzlimatt	8	KL
B13	Spitzahorn-Allee, inkl. 4 Kirschen	Chlimatt	3, 482	KL
B15	3-stämmige Eiche	Untere Schache	413	KL

B17	6 Linden,	Untere Lätte	420	KL
B22	8 Spitz-Ahorne	Im Steibruch	438	BZ

Waldränder, § 26 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Lage</i>
R01	Eichhalde (Ost)	314	KL
R02	Hölzliberg	466, 743, 787	KL
R03	Eichhalde (West)	314	KL

Geologische Objekte, § 26 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Lage</i>
G02	Im Steibruch	438	BZ
G03	Oberes Wäldli	4	KL
G04	Hölzliberg	743	KL

Strukturreiche Spezialstandorte im Wald, § 26 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Lage</i>
S01	Badschache	599	KL
S02	Badschache	790	KL

Gebäude mit Substanzschutz, § 27 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Objekt, Adresse</i>	<i>Zone</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
SCB901	Kappelle , 1881 Badstrasse	Kurbauzone KB	3
SCB903	Maschinenhaus , 1872/73 Badstrasse 58	Kurbauzone KB	3
SCB904	Restaurant „Badstübli“ , 18./19.Jh., 1935 Badstrasse 52	Kurbauzone KB	3
SCB905	Ehem. Pension Habsburg , 1928/29 Badstrasse 59	Kurbauzone KB	3

Kulturobjekte, § 28 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Nr. Bl</i>	<i>Art</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Lage</i>
K01	910C	Brunnen	Bad Schinznach	3	BZ
K03	909	Steinbrücke	Bad Schinznach	3	BZ
K04	910D	Brunnen	Bad Schinznach	3	BZ
K05		Portal	Bad Schinznach	3	BZ
K06	910A	Brunnen	Bad Schinznach	3	BZ
K07	910B	Brunnen	Bad Schinznach	3	BZ
K10		Hohlweg	Hölzlimatt	792	KL
K11		Hohlweg	Eichhalde	314	KL
K12		Hohlweg	Oberes Wäldli	5	KL
K13		Brunnen	Untere Schache	413	KL
K14	910E	Brunnen	Unterdorf	725	BZ
K15		Brunnen	Grabenacher	119	BZ
K16	911	Quellfassung der Thermalquelle	Bad Schinznach	3	BZ
K17	914	Grenzstein	Hölzlimatt	8	KL

Anhang III

Bauten unter kantonalem Denkmalschutz

Nr.	Objekt	Adresse	Vers.-Nr.	Parz.- Nr.
SCB001	Bad Schinznach	Badstrasse	63, 64, 65, 84	3
SCB002	Masséna-Scheune , 1707	Badstrasse	66	3

Gemeinde Schinznach-Bad



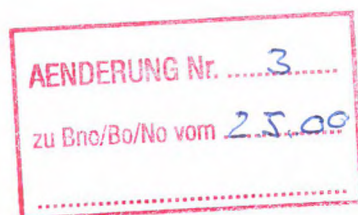
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

BNO vom 9. Dezember 1999

rechtskräftige BNO



Teiländerung BNO

Anpassung Naturschutzzone Wald, ARA Badschachen

Erläuterungen

unterstrichener Text

neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen

Exemplar kantonales Genehmigungsverfahren

Vorprüfungsbericht vom:

8. November 2012

Mitwirkung vom:

7. Januar 2013 bis 5. Februar 2013

Öffentliche Auflage vom:

7. Januar 2013 bis 5. Februar 2013

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 13. Juni 2013

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 15. Januar 2014

Der Staatsschreiber:

§ 19

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 auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

3 Der Zonenplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen Wald aus:

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen
Badschachen (Auengebiet von kantonaler Bedeutung)	<ul style="list-style-type: none"> • Naturgemässe Waldbestände • Nördlich A3 <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung und Förderung der auentypischen Pflanzen und Tierwelt und ihrer ökologischen Voraussetzungen - Naturgemässer Auenwald mit Pionier- und Weichhölzern sowie teilweise Baumarten der Hartholzaue • Südlich A3 (Umgebung Golfplatz) <ul style="list-style-type: none"> - Lockerer Laubholztbestand mit parkartigem Charakter 	<ul style="list-style-type: none"> • grosskronige Eschen und Eichen erhalten • Pionier- und Weichhölzer belassen • Nadelholzbestände umwandeln • Mischbestände in Laubholzbestände überführen • Umsetzung erfolgt koordiniert mit den angrenzenden Waldgebieten der Gemeinde Villnachern im Rahmen des Auenschutzparkes Aargau • Erhalten und Fördern der Bestände mit grosskronigen Bäumen, insbesondere fördern der Eiche

§ 19

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 auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

3 Der Zonenplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen Wald aus:

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen
Badschachen (Auengebiet von kantonaler Bedeutung)	<ul style="list-style-type: none"> • Naturgemässe Waldbestände • Nördlich A3 <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung und Förderung der auentypischen Pflanzen und Tierwelt und ihrer ökologischen Voraussetzungen - Naturgemässer Auenwald mit Pionier- und Weichhölzern sowie teilweise Baumarten der Hartholzaue • Südlich A3 (Umgebung Golfplatz) <ul style="list-style-type: none"> - Lockerer Laubholztbestand mit parkartigem Charakter 	<ul style="list-style-type: none"> • grosskronige Eschen und Eichen erhalten • Pionier- und Weichhölzer belassen • Nadelholzbestände umwandeln • Mischbestände in Laubholzbestände überführen • Umsetzung erfolgt koordiniert mit den angrenzenden Waldgebieten der Gemeinde Villnachern im Rahmen des Auenschutzparkes Aargau • Erhalten und Fördern der Bestände mit grosskronigen Bäumen, insbesondere fördern der Eiche

4 Die im Zonenplan speziell bezeichnete Fläche ist im Rahmen des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten, z.B. als lichter Wald und durchsetzt mit Amphibienlebensräumen.

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2009

BNO der Gemeinde Schinznach-Bad, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 09.12.1999;
genehmigt durch den Grossen Rat am 02.11.2000

BNO geltend

3.1 Bauzonen

§ 15 Kurbauzone KB

1 Die Kurbauzone dient

- der umfassenden Erhaltung, Pflege und Ergänzung der kulturgeschichtlichen bedeutsamen Kuranlage.
- der optimalen Einpassung der Bauten in die bestehende landschaftliche Situation mit dem umliegenden weiträumigen Park und dem Aareufer.
- der Verwirklichung eines möglichst verkehrsarmen Kurgebietes.

2 Die Kurbauzone ist für Bauten und Nutzungen vorgesehen, die der Erhaltung und Förderung des Kurbetriebes dienen (z.B. Kurhotel, Rheumaklinik, Rehabilitationsklinik, Badeanlage, Therapie). Weitere Nutzungen können bewilligt werden, sofern sie nicht stören, dem Zweck dienen und der Gesamtcharakter der Kurbauzone erhalten bleibt (z.B. Wohnungen für Personal und permanente Kurgäste, kulturelle Nutzungen, Weiterbildung, Freizeit und Erholung).

3 Für Baurvorhaben ist rechtzeitig eine Voranfrage an den Gemeinderat zu richten oder ein formeller Vorentscheid einzuholen. Mit dem Gesuch sind jene Unterlagen einzureichen, die für die Beurteilung der Grenz- und Gebäudeabstände, der Gebäudehöhe und der Umgebungsgestaltung nötig sind.

4 Im unüberbauten Areal mit Sondernutzungsplanungspflicht sind die zweckmässige Erschliessung, die Anordnung der Bauten, die Einpas-

BNO geändert

3.1 Bauzonen

§ 15 Kurbauzone KB

1 Die Kurbauzone dient

- der umfassenden Erhaltung, Pflege und Ergänzung der kulturgeschichtlichen bedeutsamen Kuranlage.
- der optimalen Einpassung der Bauten in die bestehende landschaftliche Situation mit dem umliegenden weiträumigen Park und dem Aareufer.
- der Verwirklichung eines möglichst verkehrsarmen Kurgebietes.

2 Die Kurbauzone ist für Bauten und Nutzungen vorgesehen, die der Erhaltung und Förderung des Kurbetriebes dienen (z.B. Kurhotel, Rheumaklinik, Rehabilitationsklinik, Badeanlage, Therapie). Weitere Nutzungen können bewilligt werden, sofern sie nicht stören, dem Zweck dienen und der Gesamtcharakter der Kurbauzone erhalten bleibt (z.B. Wohnungen für Personal und permanente Kurgäste, kulturelle Nutzungen, Weiterbildung, Freizeit und Erholung).

3 Für Baurvorhaben ist rechtzeitig eine Voranfrage an den Gemeinderat zu richten oder ein formeller Vorentscheid einzuholen. Mit dem Gesuch sind jene Unterlagen einzureichen, die für die Beurteilung der Grenz- und Gebäudeabstände, der Gebäudehöhe und der Umgebungsgestaltung nötig sind.

4 Im unüberbauten Areal mit Sondernutzungsplanungspflicht sind die zweckmässige Erschliessung, die Anordnung der Bauten, die Einpas-

sung in die landschaftliche Umgebung, die Gestaltung der Grünflächen und Freiräume sowie die Ausnützung, die Abstände, die Gebäudehöhe und die Lärmschutzmassnahmen mit einem Gestaltungsplan festzulegen.

3.5 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

sung in die landschaftliche Umgebung, die Gestaltung der Grünflächen und Freiräume sowie die Ausnützung, die Abstände, die Gebäudehöhe und die Lärmschutzmassnahmen mit einem Gestaltungsplan festzulegen.

5 Im schwarz schraffierten Bereich (Hochwasserschutz) 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. Im Baugesuch ist nachzuweisen, dass dem Vorhaben entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen werden. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.

3.5 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 24a Lagerzone Gärtnerei

1 Die Lagerzone Gärtnerei dient der Lagerung von Unterhaltsmaterialien für die Gärtnerei und den Golfplatz (Steine, Kies, Sand, Holz, Humus, Pflanzen, Werkzeuge und so weiter). Weiter dient sie der Lagerung von Laub und weiteren Grünabfällen und für Kompostmieten sowie als Abstellplatz von Mulden.

2 Zugelassen sind notwendige Anlagen und Einrichtungen (Materialunterstände und so weiter) für die in Abs. 1 aufgeführten Nutzungen. Weitere Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

3 Der Lagerplatz ist mit einem Naturbelag (kein Hartbelag) zu versehen und darf nicht eingezäunt werden. Weiter dürfen keine Maschinen und Fahrzeuge deponiert werden.