

Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG



Hinweis:
weiterhin gültige Artikel gemäss Genehmigung vom 22. Mai 2019

Vorprüfungsbericht vom: 8. April 1998

Öffentliche Auflage vom: 20. April – 19. Mai 1998

Beschluss Gemeindeversammlung: 22. Juni 1998

Genehmigung:

Gemeinderat Schöffland
Der Gemeindeammann: Der Gemeindegemeinderatsschreiber:

Genehmigung durch den Grossen Rat
Aarau, den 24. November 1998

Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatsschreiber:

AENDERUNG Nr. 1
vom 2.5.01

AENDERUNG Nr. 2
vom 7.6.06

AENDERUNG Nr. 3
vom 26.10.11

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Uebergeordnetes Recht

2. Raumplanung

- § 3 Grundsatz
- § 4 Verdichtung
- § 5 Sondernutzungsplanung
- § 6 Weitere Pläne

3. Zonenvorschriften

- § 7 Bauzonenübersicht, Tabelle
- § 8 Kernzone K
- § 9 Wohnzonen H2, W2, W3
- § 10 Wohn- und Gewerbezone WG2, WG3
- § 11 Gewerbezone G
- § 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB
- § 13 Grünzone
- § 14 Landwirtschaftszone
- § 15 Bauten in der Landwirtschaftszone
- § 16 Materialabbauzone
- § 17 Rekultivierungszone
- § 18 Naturschutzzonen
- § 19 Landschaftsschutzzone
- § 20 Uferschutzstreifen
- § 21 Naturobjekte
- § 22 Archäologische Fundstellen, Bodenfunde
- § 23 Kulturobjekte
- § 24 Aussichtspunkt „Blick zur Heimat“
- § 25 Spezialzone Surtal

4. Definitionen

- § 26 Ausnützung
- § 27 Gewerbe
- § 28 Mehrlängenzuschlag
- § 29 Reduktion Grenz- und Gebäudeabstand
- § 30 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten
- § 31 Tiefbauten
- § 32 Abstand gegenüber dem Kulturland

5. Bauvorschriften

- § 33 Arealüberbauung
- § 34 Benützung von Privateigentum
- § 35 Benützung von öffentlichem Eigentum
- § 36 Sicherheitsvorkehrungen
- § 37 Allgemeine Anforderungen
- § 38 Energiesparmassnahmen
- § 39 Ausrichtung der Wohnungen
- § 40 Raummasse, Fensterflächen, Nebenräume und Balkone
- § 41 Anordnung der Abstellplätze
- § 42 Garagenvorplätze, Zufahrten
- § 43 Velos, Kinderwagen
- § 44 Spielplätze
- § 45 Entsorgungsplätze
- § 46 Gemeinschaftsräume

6. Schutzvorschriften

- § 47 Ortsbildschutz
- § 48 Dachformen
- § 49 Aussenraumgestaltung
- § 50 Abgrabungen
- § 51 Materialablagerungen
- § 52 Baulücken
- § 53 Ökologischer Ausgleich
- § 54 Einwirkungen
- § 55 Lärmschutz
- § 56 Tierhaltung

7. Vollzug, Verfahren

- § 57 Zuständigkeit
- § 58 Gebührenreglement
- § 59 Vollzugsrichtlinien

8. Schluss- und Uebergangsbestimmung

- § 60 Aufhebung bisherigen Rechts

Anhang

- I Gebührenordnung
- II Inventar der geschützten Kulturobjekte
- III Liste der geschützten Naturobjekte
- IV Liste der geschützten Kulturobjekte

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 7

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zone	Wohnzonen			Wohn- und Gewerbe- zonen		Kernzone	Gewerbe- zone	Zone für Öffentl. Bau- ten und Anl.	Spezial- zone Surtal	Grünzone
	H2	W2	W3	WG 2	WG3	K	G	OeB		
Farbe im Zonenplan:	gelb	orange	rot	orange/ violett	rot/ violett	dunkel- braun	violett	grau	hellbraun	hellgrün
Ausnutzungsziffer für: Wohnen andere Zwecke total insgesamt	0.35 0.2 0.35	0.5 0.25 0.5	0.65 0.3 0.65	0.5 0.5 0.7	0.65 0.7 0.9	0.65 keine	keine	keine	keine	keine
Grenzabstand: klein gross	4 m 8m	4 m 8m	5 m 10 m	4 m 8 m	5 m 10 m	siehe Kernzon- enbestim- mungen	mind. 5 m	mind. 5 m	mind. 4 m	mind. 4 m
Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge:	15 m	20 m	30 m	25 m	35 m		—	wird vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt		
Max. Gebäudelänge:	25 m	30 m	40 m	40 m	50 m		—			
Max. Gebäuhöhe:	7.5 m	7.5 m	10.5 m	8.5 m	11.5 m		16.5 m			
Max. Firsthöhe:	10.5 m	10.5 m	13.5 m	11.5 m	14.5 m		20.5 m			
Empfindlichkeitsstufe:	II	II	II	III	III	III	III	II/III	III	II

²Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, gilt unter Vorbehalt von § 29 die zonengemässe Einzelüberbauung in offener Bauweise.

§ 9

Wohnzonen
H2, W2, W3

¹Die Wohnzonen H2, W2 und W3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen, soweit es in Bezug auf Gestaltung und Immissionen mit dem Charakter der Wohnquartiere vereinbar ist.

²In der Wohnzone H2 sind für Hauptbauten Schrägdächer und Flachdächer erlaubt, dies mit folgenden Einschränkungen für das Gebiet Staudenrain:

- Bei Schrägdächern muss die talseitige Dachlänge (gemessen an der Traufe) mindestens 50% der entsprechenden Fassadenlänge betragen;
- Die zulässige Dachneigung beträgt für Sattel- und Walmdächer mindestens 25°;
- Die zulässige Dachneigung beträgt für Pultdächer mindestens 15°. Die Neigung hat gegen das Tal zu erfolgen;
- Flachdächer sind bis zu einer Gebäudehöhe von 5.00 m erlaubt, sofern sie begrünt oder als nutzbarer Aussenraum gestaltet werden.

³Die Zonen W3 und WG3 sind für Mehrfamilienhäuser und Reihenhausüberbauungen bestimmt. Neue, freistehende Einfamilienhäuser sind nur im Sinne einer Ersatzbaute für ein bestehendes Einfamilienhaus und auf kleinen Restparzellen (Baulücken) zulässig.

§ 10

Wohn- und Gewerbe-
zonen WG2, WG3

Die Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3 sind für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt.

§ 11

Gewerbezone

¹Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe bestimmt.

²Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

§ 12

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OeB

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

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

§ 13

Grünzone

¹Der Grünzone sind Flächen zugeteilt, die aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes, des Uferschutzes oder zur Gliederung des Baugebietes freigehalten sind.

²Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. In der Grünzone sind öffentliche Fusswege und Kleinbauten, die ausschliesslich zur Pflege der Grünzone notwendig sind, zugelassen.

³Die genauen Grenzen der Grünzonen längs der Suhre und Ruederchen sind den Gewässerabstandslinien 1:500 zu entnehmen.

⁴Für die Umgebungsgestaltung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Gewächse zu verwenden.

3.5 Schutzobjekte

§ 21

Naturobjekte

¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang III aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen

²Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf Stock gesetzt werden.

³Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.

⁴Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. des Baudepartementes (bei Ufergehölzen) vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

⁵Entlang der Hecken und Ufergehölze gilt ein Landstreifen von 3 m Breite als Puffer mit extensiver Bewirtschaftung. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten sind nicht gestattet.