

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Entwurf für Vorprüfung/Mitwirkung

Mitwirkung vom:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen von der
Gemeindeversammlung am:

Gemeindeammann:

Gemeindeschreiber:

Kantonale Genehmigung:

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Tel. 056 460 91 11 / Fax 056 460 91 00
Info@metron.ch

Inhalt	Seite
1. Geltungsbereich.....	5
§ 1 Geltungsbereich.....	5
§ 2 Übergeordnetes Recht.....	5
2. Raumplanung.....	7
§ 3 Ziele.....	7
§ 4 Sondernutzungsplanung.....	7
§ 5 Weitere Planungsinstrumente.....	7
§ 6 Mehrwertausgleich.....	8
3. Zonenvorschriften.....	9
3.1 Bauzonen.....	9
§ 8 Zonenübersicht.....	9
§ 9 Wohnzonen (L, W2, W3).....	10
§ 10 Dorfzone (D).....	10
§ 11 Dorfzone Sennhof (DS).....	11
§ 12 Wohn- und Gewerbezone WG3.....	13
§ 13 Gewerbezone (G).....	13
§ 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA).....	13
§ 15 Grünzone (GR).....	14
§ 16 Hochwassergefahrenzonen.....	14
3.2 Landwirtschaftszonen.....	15
§ 17 Landwirtschaftszone (LW).....	15
§ 18 Bauten in der Landwirtschaftszone.....	16
3.3 Schutzzonen.....	16
§ 19 Naturschutzzone im Kulturland (NSZ).....	16
3.4 Überlagerte Schutzzonen.....	18
§ 20 Landschaftsschutzzone (LSZ).....	18
§ 21 Naturschutzzone Wald.....	19
§ 22 Hochstammobstbestand.....	20
§ 23 Gewässerraumzone.....	20
3.5 Schutzobjekte.....	20
§ 24 Naturobjekte.....	20
§ 25 Kulturobjekte.....	21
§ 26 Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz.....	21
§ 27 Wiederherstellungspflicht.....	22

4.	Definitionen	23
	§ 28 Ausnützungsziffer.....	23
	§ 29 Grünflächenziffer.....	23
	§ 30 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	23
	§ 31 Abstand gegenüber Kulturland.....	24
	§ 32 Arealüberbauungen.....	24
	§ 33 Schwimmbäder	24
5.	Bauvorschriften.....	25
5.1	Erschliessung, technische Bauvorschriften	25
	§ 34 Allgemeine Anforderungen.....	25
	§ 35 Energie.....	25
	§ 36 Brandruinen	25
	§ 37 Baulücken	26
	§ 38 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen.....	26
5.2	Ausstattung	26
	§ 39 Garagenvorplätze.....	26
	§ 40 Ein-, Aus- und Zufahrten	26
	§ 41 Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dgl.	27
	§ 42 Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen	27
5.3	Parkierung.....	27
	§ 43 Anordnung von Parkfeldern	27
6.	Schutzvorschriften.....	29
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	29
	§ 44 Baugesuche	29
	§ 45 Antennen und Parabolspiegel, Solaranlagen.....	29
	§ 46 Amateurfunk.....	29
	§ 47 Aussenraumgestaltung	29
	§ 48 Siedlungsränder	30
	§ 49 Dachbegrünung	30
	§ 50 Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke.....	31
6.2	Umweltschutz.....	31
	§ 51 Vogelschutz am Bau	31
	§ 52 Lichtemissionen	31
7.	Vollzug und Verfahren	33
	§ 53 Gebühren.....	33
	§ 54 Fachgutachten	33

8.	Schluss- und Übergangsbestimmungen.....	35
	§ 55 Übergangsbestimmungen	35
	§ 56 Aufhebung bisherigen Rechts	35
9.	Anhang.....	37
	<i>Anhang I Zielvorgaben für Gestaltungspläne gemäss § 4 BNO.....</i>	<i>37</i>
	<i>Anhang II Firstrichtung für Neubauten gemäss § 11 BNO</i>	<i>39</i>
	<i>Anhang III Höhenbeschränkung gemäss § 12 BNO</i>	<i>39</i>
	<i>Anhang IV Liste der Schutzobjekte.....</i>	<i>40</i>
	<i>Anhang V Anrechenbarkeit Grünflächenziffer gemäss § 29 BNO.....</i>	<i>42</i>
	<i>Anhang VI Rechtskräftige Erschliessungs- und Gestaltungspläne</i>	<i>42</i>

1. Geltungsbereich

§ 1 Geltungsbereich

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

Geltungsbereich

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.

⁴ Die in diesem Erlass verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

§ 2 Übergeordnetes Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.

***Übergeordnetes
Recht***

2. Raumplanung

§ 3 Ziele

¹ Die wesentlichen Ziele der BNO mit der Bedeutung von Planungsgrundsätzen sind:

Ziele

- a) die ökonomisch und ökologisch sinnvolle Erschliessung;
- b) die verdichtete Nutzung des Baugebiets;
- c) die Förderung einer guten Wohnqualität;
- d) die klimaangepasste Siedlungsentwicklung;
- e) die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze;
- f) die Pflege des Ortsbildes sowie die Aufwertung der landschaftlichen Qualitäten;
- g) die Förderung ökologischer Flächen;
- h) die häusliche Nutzung von Energie;
- i) jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

§ 4 Sondernutzungsplanung

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

Sondernutzungsplanung

² Für die einzelnen Gebiete gelten die Zielvorgaben gemäss Anhang I BNO.

³ Als Grundlage für die Gestaltungspläne ist von den Grundeigentümern zwingend ein Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept erarbeiten zu lassen. Der Gemeinderat ist zur Wahrung der öffentlichen Interessen von Anfang an in die Erarbeitung miteinzubeziehen.

§ 5 Weitere Planungsinstrumente

¹ Zu den weiteren Planungsinstrumenten gehören Inventare, Grundlagenpläne, Leitbilder, Richtpläne und Konzepte.

Weitere Planungsinstrumente

² Die Inventare und die Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

³ Leitbilder, Richtpläne, und Konzepte zeigen die gewünschte räumliche Entwicklung bestimmter Areale, Gebiete oder Quartiere auf. Sie enthalten Festlegungen zu einzelnen Sachbereichen wie z. B. Siedlung, Verkehr, Landschaft, Energie.

⁴ Die weiteren Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind zur Beurteilung von Bauvorhaben und zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

§ 6 Mehrwertausgleich

Mehrwertausgleich

¹ Bei Einzonungen beträgt der Abgabesatz 30% des Mehrwerts.

² Bei Umzonungen und Sondernutzungsplanungen kann der Gemeinderat mittels verwaltungsrechtlicher Verträge einen Ausgleich der Planungsvorteile vornehmen.

³ Der Gemeinderat regelt die Details in einem Reglement.

§ 7 Konkurrenzverfahren

Konkurrenzverfahren

¹ Bei grösseren und schwierigeren Planungs- bzw. Bauaufgaben (z. B. Sondernutzungsplanungen, Bauten am Siedlungsrand, Nähe zu Schutzobjekten) kann der Gemeinderat zur Erreichung eines optimalen Projekts die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens (z. B. Studienauftrag, Projektwettbewerb) verlangen.

² Die öffentliche Hand beteiligt sich maximal zu einem Drittel an den Verfahrenskosten.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 8 Zonenübersicht

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zonenübersicht

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Ausnützungsziffer/ Grünflächenziffer mind.	Vollgeschosse max.	Gesamthöhe in m	Grenzabstand in m		Max. Gebäudelänge in m	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
						klein	gross			
Landhauszone	L	gelb	0.35/0.5	2	10.5	4	8	25	II	§ 9
Wohnzone 2	W2	orange	0.5/0.45	2	10.5	4	8	32	II	§ 9
Wohnzone 3	W3	rot	0.8/0.45	3	14	4	10	40	II	§ 9
Dorfzone	D	dbraun	o	2	14	(4)		40	III	§ 10
Dorfzone Sennhof	DS	braun	0.3/o	2	14	(4)	(8)	25	III	§ 11
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3	rot/violett schraffiert	0.8/0.45	3	14	4	10	o	III	§ 12
Gewerbezone	G	violett	o		14	(4)		o	III	§ 13
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeAB	grau			o				III	§ 14
Grünzone	GR	grün			-				III	§ 15

² Die mit «o» bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit Klammern bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesen Richtwerten bewilligen, falls der Zonenweck nicht beeinträchtigt wird.

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

⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D und WG3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

**Wohnzonen
(L, W2, W3)****§ 9** Wohnzonen (L, W2, W3)

¹ Die Wohnzonen L, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zulässig.

² In der Landhauszone L sind Gebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten zulässig.

³ In der Wohnzone W2 sind Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser, mehrgeschossige Bauten mit mindestens drei Wohneinheiten sowie Mehrfamilienhäuser mit maximal sechs Wohneinheiten zulässig.

⁴ In der Wohnzone W3 sind Mehrfamilienhäuser bzw. mehrgeschossige Bauten mit mindestens drei Wohneinheiten zulässig. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reiheneinfamilienhäusern ist nicht zulässig.

⁵ Tonnendächer sind in den Wohnzonen gemäss Abs. 1 nicht zulässig.

Dorfzone (D)**§ 10** Dorfzone (D)

¹ Die Dorfzone D dient dem Erhalt der historischen Ortskerne von Remetschwil und Busslingen samt deren Umgebung. Sie ist für Wohnen, Dienstleistungen, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Betrieb und mässig störendes Gewerbe sowie für die Landwirtschaft bestimmt.

² Die Gemeinde ist frühzeitig in die Planung von Bauvorhaben einzubeziehen.

³ Renovationen, Um- und Neubauten müssen sich, was die Stellung, Staffellung, kubische Erscheinung, Dachformen, Dachneigung, Fassadengliederung, Fensterteilung, Materialwahl und Farbgebung sowie die Gestaltung der Vorplätze, Freiräume und Bepflanzung betrifft, in das Ortsbild einfügen.

⁴ Für Neubauten, die anstelle bestehender ortstypischer Bauten errichtet werden, gelten die Grundmasse des § 8 BNO nicht, sofern das neue Gebäude in seinen Ausmassen und seiner äusseren Erscheinung im Wesentlichen dem zu ersetzenden entspricht.

⁵ In der Dorfzone dürfen nur dunkle Ziegel, in Ausnahmefällen naturbelassene Ziegel verwendet werden. Eternitdächer sind nicht zugelassen. Für Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 40° und ortsüblichen Dachvorsprüngen gestattet. Bei landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden, Klein- und Anbauten kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

⁷ Wintergärten sind zulässig, wenn sie sich in das Ortsbild einfügen.

⁸ In der Dorfzone sind Solaranlagen zulässig. Sie sind entweder in die Dachfläche zu integrieren, oder dürfen diese um höchstens 20 cm überragen.

⁹ Renovationen von Fenstern, Aussenanstrichen, Dacheindeckungen, Storen, Sonnenschutz, Antennen, Parabolspiegel, Solaranlagen, Anpassungen der Umgebungsgestaltung usw. bedürfen einer Baubewilligung. Die Gestaltung und Materialisierung dieser Elemente haben sich gut in das Erscheinungsbild einzufügen. Werden bei der Renovation die gleichen Bauteile, Materialien oder Farben verwendet wie vorhanden, ist keine Baubewilligung notwendig.

¹⁰ Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept mit Angaben zu allen sichtbaren Bauteilen (z. B. Fassadenputz, Fenster, Storen, Mauern, Dacheindeckungen) einzureichen und vor Ort zu bemustern.

¹¹ Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen mit Angaben zu Belägen, Einzäunungen, allfälligen Mauern, zu Bäumen und sonstigen Bepflanzungen usw. einzureichen vom Gemeinderat genehmigen zu lassen.

¹² Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung der Bauherrschaft und zieht bei Bedarf Fachleute bei.

§ 11 Dorfzone Sennhof (DS)

¹ Die Dorfzone Sennhof umfasst das Baugebiet des Ortsteils Sennhof. Ihre Vorschriften bezwecken die Bewahrung seines typisch ländlichen Charakters, die Erhaltung seiner baulichen Einheit, den Schutz des Ortsbilds und

**Dorfzone
Sennhof
(DS)**

wertvoller Bauten sowie eine sorgfältige bauliche Weiterentwicklung des Ortsteils.

² Die Gemeinde ist frühzeitig in die Planung von Bauvorhaben einzubeziehen.

³ Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 10 Abs. 1 BNO.

⁴ Für Neubauten, Umbauten und Renovationen sind die ortsüblichen Materialien zu verwenden. Die Fensterteilung, die Fensterformen und -größen sowie die Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten haben sich in allen Teilen dem traditionellen Charakter des Ortsteils anzupassen.

⁵ Betreffend der Gestaltung der Dächer gelten die Vorschriften des § 10 Abs. 6 und 7 BNO.

⁶ Die im Anhang II BNO bezeichneten Firstrichtungen sind für Neubauten verbindlich.

⁷ Wintergärten sind zulässig, wenn sie sich in das Ortsbild einfügen.

⁸ Wo sich für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude durch betriebliche Anforderungen andere Dachformen oder Gebäudemasse ergaben, kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

⁹ In der Dorfzone Sennhof sind Solaranlagen zulässig. Sie sind entweder in die Dachfläche zu integrieren, oder dürfen diese um höchstens 20 cm überragen.

¹⁰ Die traditionelle Umgebungsgestaltung ist zu übernehmen. Es sollen einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten verwendet werden. Stützmauern von mehr als 1.20 m Höhe sind zu terrassieren. Der Böschungswinkel ab 1.20 m Höhe darf höchstens 45° sein.

§ 12 Wohn- und Gewerbezone WG3

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen, Verkaufsgeschäfte bis maximal 3'000 m² Nettoladenfläche sowie für die Landwirtschaft bestimmt.

Wohn- und Gewerbezone (WG3)

² Die Verteilung der Nettoladenfläche erfolgt proportional zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die Nettoladenflächen können durch einen Dienstbarkeitsvertrag innerhalb der Zone WG3 verschoben werden, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Entlang der im Bauzonenplan bezeichneten Zonengrenze darf die Gesamthöhe von Gebäuden eine ideelle, von der Zopfstrasse mit 20% ansteigende Fernsichtlinie nicht überragen. Die Bauten sind entweder niedriger zu halten, oder so weit von der Moränenkette abzurücken, dass diese Forderung erfüllt wird (vgl. Skizze in Anhang III BNO). Von dieser Festlegung kann auch im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens nicht abgewichen werden.

§ 13 Gewerbezone (G)

¹ In der Gewerbezone G sind Gewerbe- und kleinere Industriebauten sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und betriebsgebundenes Personal erstellt werden. Sie sind vor Betriebsemissionen zu schützen.

Gewerbezone (G)

² Bauten und Anlagen sind ansprechend zu gestalten. Zwecks Abdeckung oder Gestaltung gewerblicher Bauten, Anlagen und Lagerplätze kann der Gemeinderat eine geeignete Bepflanzung oder ähnliche Massnahmen anordnen.

³ Im schraffierten Bereich dieser Zone (Hüslimatt) sind nur Tiefbauten zulässig.

§ 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

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

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

² Bauweise, Gesamthöhen, Grenz- und Gebäudeabstände der Bauten werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

§ 15 Grünzone (GR)

Grünzone (GR)

¹ Die Grünzone GR dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

² Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. Erholungsanlagen (z. B. Gartenbänke) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, sind zulässig.

³ Terrainveränderungen (d. h. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen) sind verboten.

⁴ Der Bestand an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten.

§ 16 Hochwassergefahrenzonen

Hochwasser- gefahrenzonen

¹ Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schäden durch Hochwasser.

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, 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 publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder 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 in Untergeschossen sind nicht zulässig.

⁴ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 3 sind neue Bauten und Anlagen, Um- und Anbauten, welche über den Besitzstand hinausgehen sowie neue Nutzungen nicht zulässig. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen, mit dem öffentlichen Interesse vereinbar sind und wenn das Schadenspotenzial für Menschen, Tiere und Sachwerte vernachlässigbar ist und nicht erhöht wird.

⁵ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er im Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) auszurichten.

⁶ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit, aber mit Restgefährdung, kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁷ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁸ Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen oder weitergehende Massnahmen verfügen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 17 Landwirtschaftszone (LW)

¹ Die Landwirtschaftszone LW ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion, die Gewinnung von Energie aus Biomasse sowie für die innere Aufstockung bestimmt.

Landwirtschaftszone (LW)

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

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

⁴ Folientunnel, mit oder ohne feste Konstruktion, unterstehen der Baubewilligungspflicht, falls sie länger als 2 Monate aufgestellt werden.

§ 18 Bauten in der Landwirtschaftszone

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 ins Landschaftsbild einzufügen.

² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse plus ein ausgebautes Dachgeschoss erlaubt. 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.

3.3 Schutzzonen

§ 19 Naturschutzzone im Kulturland (NSZ)

Naturschutzzone im Kulturland (NSZ)

¹ Die Naturschutzzonen NSZ 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 (z. B. Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen und Aufforstung 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 Stel-

len, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Freilassen von Hunden.

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

⁵ Naturschutzzonen dürfen betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten,
- b) für die Überwachung,
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen,
- d) für geführte Exkursionen und
- e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag.

Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen.

⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftern und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁷ Es werden folgende Naturschutzzonen ausgedehnt:

Zone und Signatur	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Artenreiche Heuwiese / Weide (hellgrün, «F»)	– Schutz, Erhalt und Förderung selten gewordener Pflanzen- und Tierarten (z. B. Schmetterlinge)	– Extensive Bewirtschaftung und Beweidung zulässig – Späterer Heu- und Emdschnitt – Keine Verwendung von Flüssigkeitsdüngern – Kein Umbruch – Keine Verwendung von Unkrautvertilgungsmitteln – Aufforstungen, Christbaumkulturen und Baumschulen sind nicht zulässig
Magerwiese (hellgrün, «M»)	– Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen- und Tierarten (d. h. hoher Anteil	– Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli) – Nutzung als Heuwiese und extensive

	Magerkeitszeiger)	Beweidung zulässig
Wegborde (hellgrün, «F»)	– Erhalt gemäss Eintrag im Kulturlandplan	– Terrainveränderungen, Düngung, Verwendung von Pflanzen- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie Umbruch sind an den Borden sowie auf einem zusätzlichen Pufferstreifen von 1 m ab Böschungsoberkante nicht zulässig
Schutzzone «Fachere» (hellgrün)	– Erhalt und Förderung eines Lebensraums für schutzwürdige Pflanzen- und Tierarten	– Bewässerung, Beweidung, Umbruch und Aufforstung sind nicht zulässig

⁸ Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzziels die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen. Unterlässt ein Grundeigentümer die für das Erreichen des Schutzziels notwendigen Nutzungsanpassungen, so hat er die behördlich angeordnete Nutzung durch Dritte zu dulden.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 20 Landschaftsschutzzone (LSZ)

Landschaftsschutzzone (LSZ)

¹ Die Landschaftsschutzzone LSZ 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 der Landwirtschaftszone. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

³ 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 Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewil-

ligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Zonenplan mit dem Symbol "L" bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.

§ 21 Naturschutzzone Wald

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

**Naturschutzzone
Wald**

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und zu fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v. a. Privatwald) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen.

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen Anteil von mindestens 80 % und Exoten (z. B. Douglasie und Rot-eiche) einen Anteil von maximal 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften (gemäss "Waldstandorte des Kantons Aargau", Kap. 5.2) sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

Zone und Signatur	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Naturwaldgemässe Bestockung (NB)	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten, standortfremde Arten mittelfristig entfernen

⁴ Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

Zone und Signatur	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Altholzinsel (A)	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung

⁵ Die auf diese Ziele und Bestimmungen ausgerichteten Nutzungsanweisungen werden für den öffentlichen Wald im Betriebsplan festgelegt. Im Privatwald ist für alle forstlichen Massnahmen der Revierförster beizuziehen.

Hochstamm- obstbestand

§ 22 Hochstammobstbestand

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Hochstammobstbestände haben einen besonderen landschaftlichen und biologischen Wert. Die Gemeinde unterstützt deren Erhaltung, Pflege und Neupflanzung u. a. durch die Festsetzung von Beiträgen.

Gewässerraum- zone

§ 23 Gewässerraumzone

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

² Bei allen Gewässern gelten die Gewässerraumzonen gemäss dem Bauzonen- und Kulturlandplan.

3.5 Schutzobjekte

Naturobjekte

§ 24 Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind vom Grundeigentümer fachgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Objekt	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecke, Feldgehölz (grüne Linie)	– Brut und Naturbiotop – Artenreichtum	– Struktur erhalten – Periodisch zurückschneiden/verjüngen

	<ul style="list-style-type: none"> - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz 	<ul style="list-style-type: none"> - Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - Vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite - Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens
Besonderer Waldrand (dunkelgrüne Dreiecke)	<ul style="list-style-type: none"> - Brut und Naturbiotop - Artenreichtum - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland 	<ul style="list-style-type: none"> - Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - Einen vorgelagerten Krautsaum von 5 m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)
Einzelbäume, Baumgruppen (grüne Punkte)	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt gemäss Eintrag Kulturlandplan 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflegeschnitt - Alleen erhalten - Abgehende Bäume ersetzen
Geologische Objekte (schwarze Punkte)	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt gemäss Eintrag Kulturlandplan 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Veränderung
Weiherr	<ul style="list-style-type: none"> - Laichgebiet, Brutbiotop 	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren

§ 25 Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (vgl. Anhang IV BNO) stehen unter Schutz. Sie sind von der Gemeinde zu unterhalten und dürfen weder beseitigt noch beeinträchtigt werden.

Kulturobjekte

² Die im Bauzonen-/Kulturlandplan dargestellten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss IVS-Objektblatt und Geländekarte) geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzziel nicht zuwiderlaufen.

§ 26 Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude (vgl. Anhang IV BNO) sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem 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. Waldmalerei, Stuckdecken etc.) geschützt. Sie sind zu un-

Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz

terhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume) zulässig.

² Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude (vgl. Anhang IV BNO) sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wiederaufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z. B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öffentlichen Verkehrs, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach dem Baugesetz (BauG) einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.

⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 27 Wiederherstellungspflicht

Wiederherstellungspflicht

¹ Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

4. Definitionen

§ 28 Ausnützungsziffer

¹ Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden von der Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen ausgenommen.

Ausnützungsziffer

² Für Schutzobjekte gemäss § 26 BNO gilt keine Ausnützungsziffer.

³ Für Zwischenklimazonen (d. h. Wintergärten, verglaste Veranden) wird ein Ausnützungszuschlag von 15% der anrechenbaren Geschossfläche, jedoch höchstens 20 m² je Wohneinheit gewährt.

§ 29 Grünflächenziffer

¹ Flächen über Unterniveaubauten und unterirdische Bauten können an die Grünflächenziffer angerechnet werden, sofern sie einen natürlichen Bodenaufbau mit intaktem Stoffhaushalt oder eine genügende Humusschicht für eine optisch wirksame Bepflanzung (wie z. B. Hochstammbäume) aufweisen. Massgebend für die Anrechenbarkeit ist Abs. 2 und die Abbildung in Anhang V BNO.

Grünflächenziffer

² Als natürlicher Boden gilt die oberste, unversiegelte Erdschicht, in der Pflanzen wachsen können. Natürlicher Boden hat aus einem Ober- (d. h. A-Horizont, Humus) und einem Unterboden (d. h. B-Horizont, verwittertes Ausgangsgestein und Auswaschungen aus A-Horizont) zu bestehen. Die Mächtigkeit hat mindestens 20 cm (Oberboden) bzw. 30 cm (Unterboden) zu betragen.

§ 30 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

¹ Gegenüber einem Gebäude, welches vor Inkrafttreten dieser BNO bewilligt worden ist und den zonengemässen Grenzabstand nicht mehr einhält, muss ein neues Gebäude nur den vorgeschriebenen Grenzabstand, nicht aber den Gebäudeabstand, einhalten, wenn die gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen eingehalten werden.

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

- Abstand gegenüber Kulturland**
- § 31** Abstand gegenüber Kulturland
- ¹ Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude ein minimaler Abstand von 4 m.
- Arealüberbauungen**
- § 32** Arealüberbauungen
- ¹ Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W3 und WG3 zulässig. Die erforderliche Arealfläche beträgt mindestens 2'000 m².
- Schwimmbäder**
- § 33** Schwimmbäder
- ¹ Schwimmbäder werden betreffend den Grenzabständen wie Klein- und Anbauten behandelt.

5. Bauvorschriften

5.1 Erschliessung, technische Bauvorschriften

§ 34 Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation kann der Gemeinderat, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

**Allgemeine
Anforderungen**

§ 35 Energie

¹ Für Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten (z. B. Aufstockungen, Anbauten) im Rahmen von Gestaltungsplänen oder Arealüberbauungen sind der zum Zeitpunkt massgebende Minergie-P-ECO-Standard oder die Richtwerte "Erstellung und Betrieb" gemäss SIA-Energieeffizienzpfad Energie 2040 vorgeschrieben.

Energie

² Der Charakter der Gebäude und die schutzwürdige Bausubstanz sind bei Nachisolierungen angemessen zu berücksichtigen.

³ Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind an geeigneten Stellen bauliche und elektrotechnische Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen vorzusehen.

⁴ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht bei Bedarf Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst frühzeitig anzuzeigen.

§ 36 Brandruinen

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert zwei Jahren ganz abgetragen, oder im Rahmen dieser Bauordnung wiederhergestellt werden.

Brandruinen

² Sofern bei geschlossener Bauweise nicht gleichzeitig angebaut wird, müssen Brandmauern ansprechend gestaltet werden.

§ 37 Baulücken

Baulücken

¹ Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.

§ 38 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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- und Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.2 Ausstattung

§ 39 Garagenvorplätze

Garagenvorplätze

¹ Garagenvorplätze dürfen an die nach dem übergeordneten Gesetz erforderlichen Anzahl von Abstellplätzen angerechnet werden, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritte und Sammelgaragen dienen.

§ 40 Ein-, Aus- und Zufahrten

Ein-, Aus- und Zufahrten

¹ Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf öffentliche Strassen und Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert und die Gegenspür auf der Strasse nicht beansprucht wird. Die Sichtzonen sind einzuhalten.

² Zufahrten dürfen höchstens 15% Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5 m mit einer Neigung von höchstens 5% sowohl an Strassen wie auch an Garagen anzuschliessen. Die Einbiegradien haben mindestens 3 m zu betragen.

§ 41 Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dgl.

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dgl. vorzusehen.

Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dgl.

§ 42 Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen

² Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

³ Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

⁴ Die Flächen müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

5.3 Parkierung**§ 43** Anordnung von Parkfeldern

¹ Garagen und Parkfelder sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen möglichst entzogen sind. Fusswege und Zufahrten sind grundsätzlich zu trennen. Ab acht Abstellplätzen kann der Gemeinderat eine unterirdische Garage verlangen.

Anordnung von Parkfeldern

² Sofern keine öffentlichen Interessen (z. B. Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten) entgegenstehen, gilt entlang von Gemeinde- und Privatstrassen für Parkfelder ein gegenüber § 111 BauG reduzierter Strassenabstand von 60 cm.

³ Bei anrechenbaren Parkfeldern muss der Garagenvorplatz, vom Strassenmark gemessen, eine Tiefe von mindestens 6 m aufweisen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 44 Baugesuche

¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

Baugesuche

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen.

§ 45 Antennen und Parabolspiegel, Solaranlagen

¹ Antennen, Parabolspiegel und Solaranlagen müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild bzw. in die Dachflächen einpassen.

***Antennen und
Parabolspiegel,
Solaranlagen***

² Funkantennen für Mobilnetze sind nur in der Gewerbezone zulässig.

§ 46 Amateurfunk

¹ Der Gemeinderat kann für einfache Draht- und Stabantennen sowie für Antennen auf leichten Masten mit ähnlichem Erscheinungsbild wie Fahnenmasten das vereinfachte Baubewilligungsverfahren vorsehen.

Amateurfunk

² Der Unterhalt oder der Ersatz einer Antenne durch eine ähnlich grosse Antenne ist nicht bewilligungspflichtig.

§ 47 Aussenraumgestaltung

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

***Aussenraum-
gestaltung***

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert hat, hat das Erdreich mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke und frostsicher zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen. Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen und Stabilitätsnachweise auf Kosten der Bauherrschaft verlangen.

³ Die Aussenräume haben Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken aufzuweisen. Steingärten ohne ökologischen Mehrwert sind nicht zulässig.

⁴ Die Umgebungsarbeiten, inkl. Bepflanzung, sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 48 Siedlungsränder

Siedlungsränder

¹ Die Gestaltung der Aussenräume entlang der Bauzonengrenze (= Siedlungsrand) ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

² Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern sind einheimische und standortgerechte Pflanzen (d. h. Bäume und Sträucher) zu verwenden.

³ Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendigste zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und zu begrünen.

⁴ Die Materialisierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.

§ 49 Dachbegrünung

Dachbegrünung

¹ Neue Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.

² Die Pflicht zur Begrünung umfasst auch Dachsanierungen, wenn dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

³ Ökologisch wertvolle Dachbegrünungen haben folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a) durchgehende Schichtstärke des Substrats von mindestens 10 cm (lose Schüttung),
- b) Qualitätssubstrat mit genügender Wasserspeicherrückhaltefähigkeit,
- c) 1 Substrathügel von mindestens 3 m Durchmesser pro 100 m² (ca. 20 cm Höhe) oder ca. 10% der begrüneten Fläche und
- d) einheimisches Qualitätssaatgut für Dachbegrünung.

§ 50 Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke

¹ Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Kabelverteilkästen, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privatgrundstücken anbringen lassen.

***Benützung von
Privateigentum
für öffentliche
Zwecke***

² Öffentliche Brunnen, 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.

6.2 Umweltschutz

§ 51 Vogelschutz am Bau

¹ Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen.

***Vogelschutz
am Bau***

§ 52 Lichtemissionen

¹ Es ist ein massvoller Einsatz von Licht, abgestimmt auf nachbarschaftliche und ökologische Belange insbesondere hinsichtlich Beleuchtungsstärken und Zeitmanagement einzuhalten.

Lichtemissionen

² Die Beleuchtung von ökologisch sensiblen Bereichen, wie z. B. Waldränder oder Ufergebiete von Gewässern ist nicht zulässig.

³ Das künstliche Erhellen des Nachthimmels durch übermässiges Streulicht ist nicht zulässig. Der Einsatz von Skybeamern oder ungenügend ausgerichteten Uplights ist nicht gestattet.

⁴ Der Gemeinderat kann für zeitlich begrenzte Veranstaltungen Ausnahmen von den obigen Bestimmungen bewilligen.

7. Vollzug und Verfahren

§ 53 Gebühren

¹ Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (z. B. Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen) richten sich nach der Gebührenordnung.

Gebühren

§ 54 Fachgutachten

¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, auf Kosten der Bauherrschaft neutrale Fachgutachten einzuholen, insbesondere wenn:

Fachgutachten

- a) das Ortsbild wesentlich berührt wird;
- b) ungewohnte architektonische Lösungen vorgelegt werden;
- c) Gewerbe- und Industriebauten erstellt werden;
- d) schwierige juristische Probleme aufgeworfen werden oder zu erwarten sind;
- e) die vorgesehenen Schall- und Wärmeschutzisolationen ungenügend erscheinen;
- f) Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen in lärmbelasteten Gebieten vorgesehen sind, oder ortsfeste Anlagen mit Emissionen errichtet oder geändert werden;
- g) Änderungen an den generellen Entwässerungsplanung der Gemeinde vorgenommen werden müssen;
- h) Bauten und deren Erschliessungsanlagen in senkungs- oder rutschgefährdetem Gebiet erstellt werden sollen;
- i) Gesamtüberbauungen vorgesehen sind.

² Der Gutachter ist nach Anhören der Bauherrschaft vom Gemeinderat zu bestimmen.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 55 Übergangsbestimmungen

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

***Übergangs-
bestimmungen***

² Für altrechtliche Sondernutzungspläne (Erschliessungs- und Gestaltungspläne) gelten bezüglich Gebäude- und Firsthöhe, sofern verwendet, die Bestimmungen und Definitionen der Allgemeinden Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994, wie sie im Anhang 3 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 aufgeführt sind.

§ 56 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

***Aufhebung
bisherigen
Rechts***

- a) der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 7. März 1994
- b) die Bauordnung vom 16. Juni 2003
- c) die Nutzungsordnung Kulturland vom 7. März 1994
- d) die Teiländerung Kulturlandplan «Rusch»/Busslingen und «Husmatte»/Remetschwil vom 5. Dezember 1994
- e) die Bauzonenplanänderung «Rusch» vom 12. September 2011
- f) Teiländerung Bauzonenplan unwesentliche Änderung vom 25. November 2014

9. Anhang

Anhang I Zielvorgaben für Gestaltungspläne gemäss § 4 BNO

Gebiet	Ziele des Gestaltungsplans:	
Bolismatt	<i>Städtebau</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> - Auf die Nähe zum historischen Ortskern abgestimmte Bebauungsstruktur mit unterschiedlich grossen Freiräumen - Einhaltung Höhenbestimmungen zum Schutz der Moräne - Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur, Verbot von Lärmschutzwänden entlang der Hauptstrasse 	
	<i>Nutzung</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> - Angestrebte Mindestdichte: 120 Einwohner/ha - Das Wohnungsangebot ist je zu einem angemessenen Anteil familien- und altersgerecht auszugestalten - Teil des Erdgeschosses sind für Nutzungen des täglichen Bedarfs vorsehen 	
	<i>Erschliessung</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> - Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat für das ganze Areal ab der Bolismattstrasse zu erfolgen. Für Nutzungen des täglichen Bedarfs ist eine Erschliessung ab der Hauptstrasse zu prüfen. - Grundsätzlich unterirdische Parkierung. Oberirdische Parkfelder für Besucher und Kunden sind zulässig. - Dichtes Fusswegnetz mit Anschlüssen an die angrenzenden Strassen. Öffentliche Fusswegverbindung durch das ganze Areal. 	
	<i>Freiraum</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> - Naturnahe Gestaltung von hohem ökologischem Wert - Bachöffnung entlang Hauptstrasse 	
	<i>Klima</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> - Versorgung mit erneuerbaren Energieträgern - Regenwasserentsorgung und -nutzung auf dem Areal - Ausreichender Hitzeschutz - Einsatz nachhaltiger Baustoffe 	
	Buchsli	<i>Städtebau</i>
		<ul style="list-style-type: none"> - Auf die bestehende Überbauung in der Nachbarschaft abgestimmte Bebauungsstruktur in offener bis halboffener Bauweise
	<i>Nutzung</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> - Angestrebte Mindestdichte: 75 Einwohner/ha 	

-
- Vielfältiges Wohnungsangebot

Erschliessung

- Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat für das ganze Areal ab der Buchslistrasse oder der Eigerstrasse zu erfolgen.
- Grundsätzlich unterirdische Parkierung. Oberirdische Parkfelder für Besucher und Kunden sind zulässig.
- Dichtes Fusswegnetz mit Anschlüssen an die angrenzenden Strassen.

Freiraum

- Naturnahe Gestaltung von hohem ökologischem Wert
- Minimale Terrainanpassungen

Klima

- Versorgung mit erneuerbaren Energieträgern
 - Regenwasserentsorgung und -nutzung auf dem Areal
 - Ausreichender Hitzeschutz
 - Einsatz nachhaltiger Baustoffe
-

Wetter-Areal

Städtebau

- Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur, Verbot von Lärmschutzwänden entlang der Hauptstrasse
- Fassung des westlichen Gestaltungsplanperimeters mit einer Randbebauung

Nutzung

- Angestrebte Mindestdichte: 75 Einwohner/ha
- Dem Standort entsprechende Verteilung der Arbeits- und Wohnnutzungen

Erschliessung

- Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat für das ganze Areal ab der Landstrasse zu erfolgen.
- Grundsätzlich unterirdische Parkierung. Oberirdische Parkfelder für Besucher und Kunden sind zulässig.
- Dichtes Fusswegnetz mit Anschlüssen an die angrenzenden Strassen.

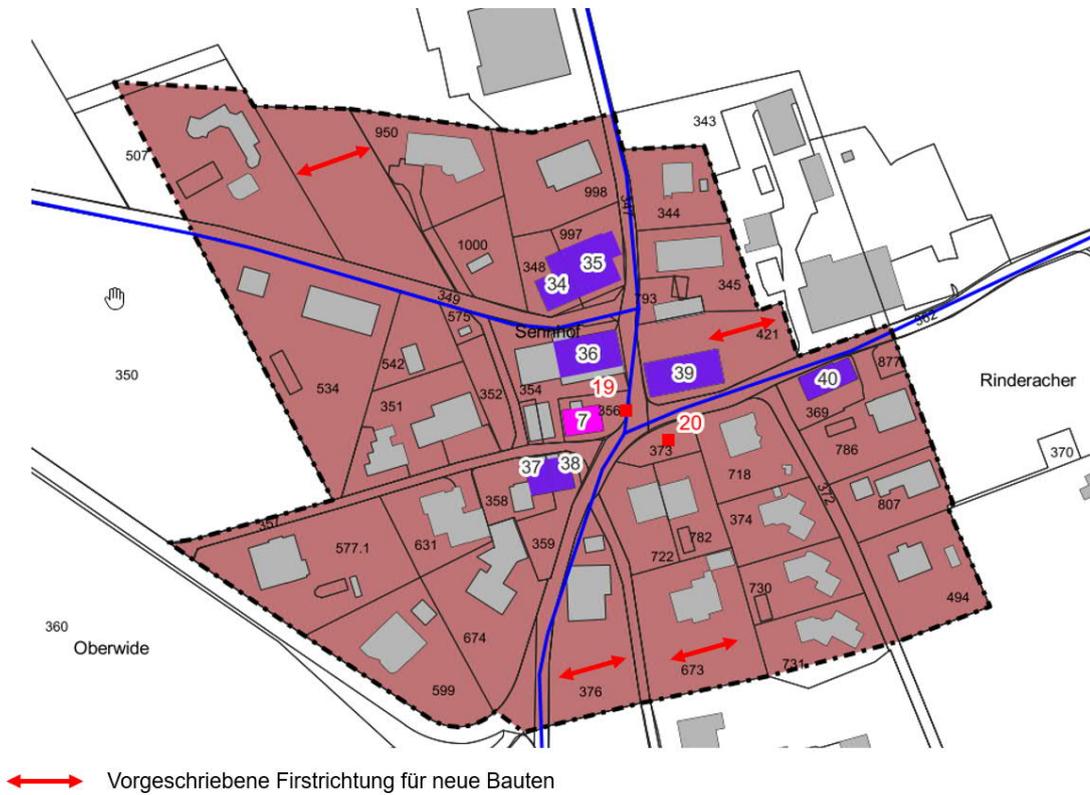
Freiraum

- Lärmgeschützte Aussenräume
- Teilweiser Erhalt der bestehenden, grosskronigen Bäume

Klima

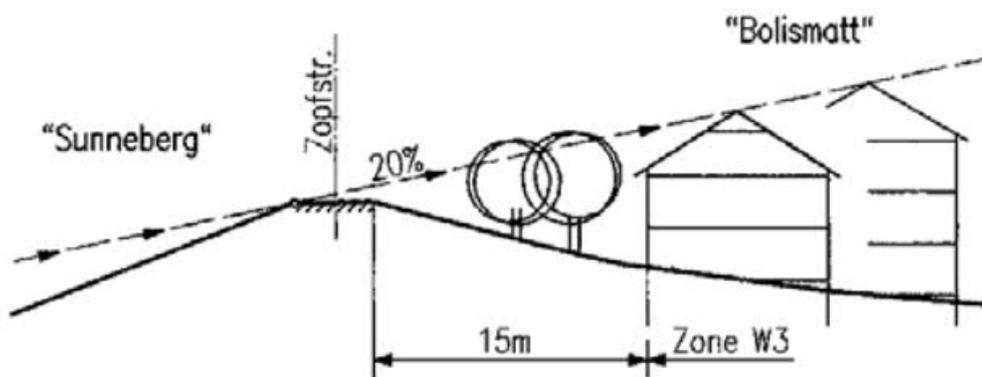
- Versorgung mit erneuerbaren Energieträgern
 - Regenwasserentsorgung und -nutzung auf dem Areal
 - Ausreichender Hitzeschutz
 - Einsatz nachhaltiger Baustoffe
-

Anhang II Firstrichtung für Neubauten gemäss § 11 BNO



Anhang III Höhenbeschränkung gemäss § 12 BNO

Schutz der Moränenkrete "Bolismatt"



Anhang IV Liste der Schutzobjekte

Kommunale Schutzobjekte

B1 Kulturobjekte gemäss § 25 BNO (roter Punkt)

Nr.	Objekt	Ort	Parz.-Nr.
1	Wegkreuz, kurz nach 1975 (REW910E)	Müsegg, Rohrdorferstr.	406
2	Trockenmauer	Rohrdorferstrasse	660
3	Wegkreuz, 19. Jh. (REW910F)	Landstrasse	26
4	Wegkreuz, 1820 (REW910D)	Rohrdorfer-/Bachstrasse	58
5	Brunnen, 1892 (REW911D)	Rohrdorfer-/Bachstrasse	58
6	Wegkreuz, 20. Jh. (REW910G)	Bodenächer	110
7	Wegkreuz, 1950	Chrüzacher	141
8	Wegkreuz, 1877 (REW910C)	Zopfstrasse/Moränenweg	190
9	Brunnen, 1847 (REW911C)	Zopfstrasse 11	238
10	Wegkreuz, 1683 (REW910A)	Dorfstrasse	196
11	Wegkreuz, 19. Jh.? (REW910B)	Bergweg/Hägelerstrasse	169
12	Brunnen, 1850 (REW911B)	Buchslistrasse 4	210
13	Brunnen, 1869 (REW911A)	Sennhofstrasse 8	981
14	Wegkreuz	Foregass	278
15	Wegkreuz		423
16	Wegkreuz, 1886 (REW910I)	Grosshau, Hereweg	401
17	Wegkreuz, 1860 (REW910H)	Sennhof	356
18	Brunnen	Sennhof	373

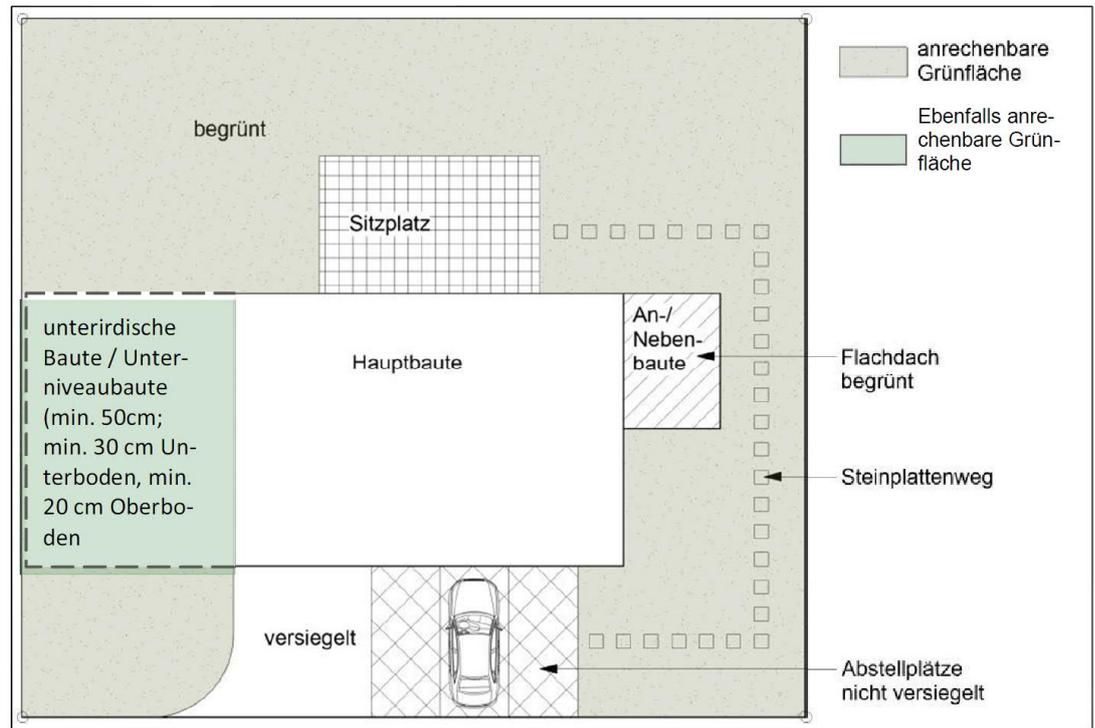
B2 Substanzschutzobjekte gemäss § 26 BNO (pink eingefärbt)

Nr.	Objekt	Geb.-Nr.	Parz.-Nr.
1	Speicher, um 18. Jahrhundert (REW906)	35	45
2	Wohnhaus, ehem. Mühle, 1868 (REW905)	32	45
3	Nebengebäude	33	45
4	Speicher, 19. Jahrhundert (REW902)	78	235
5	Speicher, 19. Jahrhundert (REW903)	86	241
6	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus, 17./19. Jahrhundert (REW904)	61	981
7	Wohnhaus, 18. Jahrhundert	102	356

B3 Volumenschutzobjekte gemäss § 26 BNO (violett eingefärbt)

Nr.	Objekt/Ort	Geb.-Nr.	Parz.-Nr.
1	Restaurant Kreuzstrasse	6	81
2	Wohnhaus	7	80
3	Wohnhaus, Bachstrasse 2	14	64
4	Wohnhaus, Rohrdorferstrasse 8	14	64
5	Wohnhaus, Sonnenbergweg 1	28	47
6	Wohnhaus, Sonnenbergweg 3	27	48
7	Wohnhaus, Sonnenbergweg 5	25	49
8	Wohnhaus, Sonnenbergweg 7	24	50
9	Nebengebäude, Bachstrasse	17	59
10	Wohnhaus, Bachstrasse 8	19	59
11	Wohnhaus	74	192
12	Wohnhaus	73	177
13	Wohnhaus	75	193
14	Wohnhaus, Zopfstrasse 4	76	194
15	Wohnhaus, Zopfstrasse 6	187	431
16	Wohnhaus, Zopfstrasse 3	77B	234
17	Wohnhaus, Zopfstrasse 1	77A	235
18	Wohnhaus, Zopfstrasse 7	81	237
19	Wohnhaus, Zopfstrasse 9		237
20	Wohnhaus	82	245
21	Mehrzweckgebäude	83	238
22	Mehrzweckgebäude	87	241
23	Restaurant Schöneck	47	168
24	Wohnhaus	49	202
25	Wohnhaus	50B	198
26	Wohnhaus	50A	200
27	Nebengebäude	52	199
28	Gasthof zur Post	114	225
29	Wohnhaus	68	221
30	Wohnhaus	65	205
31	Wohnhaus	63	220
32	Wohnhaus	56	214
33	Schulhaus	69	227
34	Wohnhaus	97	348
35	Wohnhaus	896	997
36	Wohnhaus	98	355
37	Wohnhaus	101A	358
38	Wohnhaus	101B	359
39	Wohnhaus	569	421
40	Wohnhaus	107	369

Anhang V Anrechenbarkeit Grünflächenziffer gemäss § 29 BNO



Anhang VI Rechtskräftige Erschliessungs- und Gestaltungspläne

Typ	Name, Ortsteil	Genehmigungsdatum
Erschliessungsplan	Rugghölzli, Busslingen	07.01.1986
Erschliessungsplan	Hüsler (inkl. Änderungen), Busslingen	24.11.1987
Gestaltungsplan	Hüsler 2. Teil (inkl. Änderungen), Busslingen	15.02.1995
Erschliessungsplan	Steihau (inkl. Änderungen), Busslingen	28.02.2001
Gestaltungsplan	Dorfkern Busslingen	07.06.2006
Erschliessungsplan	Parzelle 68, Busslingen	30.05.2012
Erschliessungsplan	Rusch, Busslingen	18.09.2012
Erschliessungsplan	Buchsli, Remetschwil	28.09.1977
Erschliessungsplan	Im Hägeler, Remetschwil	30.10.1978
Erschliessungsplan	Schürmatten, Remetschwil	06.05.1980
Erschliessungsplan	Mattächer, Remetschwil	30.06.1981
Erschliessungsplan	Hägelerstrasse, Remetschwil	20.08.1985
Erschliessungsplan	I de Fore – Haldenmätteli (inkl. Änderungen), Remetschwil	05.05.1999

Gestaltungsplan	Bolismatt, Remetschwil	14.03.2001
Gestaltungsplan	Dorfkern, Remetschwil	14.11.2001
Erschliessungsplan	Hägeler, Remetschwil	16.10.2002
Erschliessungsplan	Sennhof (inkl. Änderungen)	01.12.2004