

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Stand für öffentliche Auflage

Mitwirkung vom: 4. Mai bis 6. Juni 2023

Vorprüfungsbericht vom: 27. Oktober 2025

Öffentliche Auflage vom: 18. Februar bis 20. März 2026

Beschlossen von der
Gemeindeversammlung am:

Gemeindeammann: Gemeindeschreiber:

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 Gestaltungsplanung.....	7
§ 5 Weitere Planungsinstrumente.....	7
§ 6 Mehrwertausgleich.....	8
§ 7 Konkurrenzverfahren	8
3. Zonenvorschriften.....	9
3.1 Bauzonen.....	9
§ 8 Zonenübersicht	9
§ 9 Wohnzonen (L, W2, W3).....	10
§ 10 Dorfzone (D)	10
§ 11 Wohn- und Arbeitszone (WA3)	12
§ 12 Arbeitszone (A)	12
§ 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)	13
§ 14 Grünzone (GR)	13
3.2 Landwirtschaftszonen	14
§ 15 Landwirtschaftszone (LW).....	14
3.3 Schutzzonen	14
§ 16 Naturschutzzone im Kulturland (NSZ).....	14
3.4 Überlagerte Schutzzonen.....	16
§ 17 Landschaftsschutzzone (LSZ).....	16
§ 18 Pufferzone.....	17
§ 19 Naturschutzzone Wald.....	18
§ 20 Hochstammobstbestand	19
§ 21 Gewässerraumzone	19
§ 22 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern	19
3.5 Schutzobjekte.....	20
§ 23 Naturobjekte.....	20
§ 24 Kulturobjekte	20
§ 25 Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz	21
§ 26 Wiederherstellungspflicht.....	22

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

9.	Anhang	37
	<i>Anhang I Zielvorgaben für Gestaltungspläne gemäss § 4 BNO</i>	<i>37</i>
	<i>Anhang II Höhenbeschränkung gemäss § 11 BNO</i>	<i>40</i>
	<i>Anhang III Liste der Schutzobjekte</i>	<i>41</i>
	<i>Anhang IV Anrechenbarkeit Grünflächenziffer gemäss § 28 BNO</i>	<i>43</i>
	<i>Anhang V Rechtskräftige Erschliessungs- und Gestaltungspläne</i>	<i>44</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 Förderung einer guten Wohnqualität;
- b) die klimaangepasste Siedlungsentwicklung;
- c) die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze;
- d) die ökonomisch und ökologisch sinnvolle Erschliessung;
- e) hochwertige, nutzerfreundliche Strassenräume;
- f) die häusliche Nutzung von Energie;

§ 4 Gestaltungsplanung

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

Gestaltungsplanung

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 und ihnen gleichgestellten Umzonungen beträgt der Abgabesatz 30% des Mehrwerts.

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

³ Die Gemeindeversammlung 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	Max. 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	
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	rot/violett schraffiert	0.8/0.3	3	14	4	10	o	III	§ 11	
Arbeitszone	A	violett	o	3	14	4		--	III	§ 12	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeAB	grau	o	3	14	4		--	II	§ 13	
Grünzone	GR	grün	-							III	§ 14

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 Bei überbauten Grundstücken gilt eine um 0.1 reduzierte Grünflächenziffer.

⁴ In den im Bauzonenplan dargestellten, lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

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

¹ Die Wohnzonen L, W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störende Kleinbetriebe (d. h. Gewerbe, Dienstleistungen) sind zulässig.

² In der Landhauszone L sind Gebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten zulässig. Gebäude in der Umgebung der Dorfzone Sennhof müssen sich hinsichtlich Grösse, Firstrichtung, Gestaltung, Materialisierung und Farbe des Baukörpers, des Aussenraums und des Siedlungsrandes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

³ In der Wohnzone W2 sind Gebäude mit bis zu sechs Wohneinheiten zulässig.

⁴ In der Wohnzone W3 sind nur Mehrfamilienhäuser 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, Busslingen und Sennhof samt deren Umgebung (z. B. Kiesplätze mit Einzelbaum, Gärten mit Einfriedungen). Sie ist für Wohnen, Dienstleistungen, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² (Dorfzone Sennhof: maximal 200 m²) Verkaufsfläche, Gewerbe sowie für die Landwirtschaft bestimmt. Nicht störende und mässig störende Betriebe sind zulässig.

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

³ 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.

⁴ In der Dorfzone Sennhof sind Gebäude mit ihrer Umgebung, den Vorgärten und Vorplätzen sowie den Einzäunungen zu erhalten und dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann basierend auf einem Fachgutachten einen Abbruch bewilligen, sofern ein Gebäude oder eine An-

lage für das Ortsbild unwichtig ist und die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

⁵ Die Gestaltung und Einordnung von Neu- und Ersatzbauten in der Dorfzone Sennhof sind so zu optimieren, dass das Bild und die Struktur der Zone gestärkt werden. Bei der Fassadengestaltung sind die typischen strukturellen Merkmale und die Fassadengliederung zu berücksichtigen. Giebelfassaden sind in der Regel zum Tal hin auszurichten und symmetrisch zu gliedern.

⁶ In der Dorfzone dürfen nur dunkle Ziegel, in Ausnahmefällen naturbelassene Ziegel verwendet werden. Eternitdächer sind nicht zugelassen. Für Gebäude sind nur Satteldächer 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.

⁹ Die traditionelle Umgebungsgestaltung ist zu übernehmen. Es sind standortgerechte, mehrheitlich einheimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Stützmauern von mehr als 1.20 m Höhe sind zu terrassieren. Der Böschungswinkel ab 1.20 m darf höchstens 45° sein.

¹⁰ Gestützt auf § 59 Abs. 2 BauG bedürfen auch Renovationen von Fenstern, Aussenanstrichen, Dacheindeckungen, Storen, Sonnenschutz, Antennen, Parabolspiegel, Anpassungen der Umgebungsgestaltung usw. 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.

¹¹ 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. In der Dorfzone Sennhof sind grundsätzlich traditionelle, ortsübliche Materialien sowie Far-

ben mit erdigem oder steinigem Charakter zu verwenden, die der Ursprünglichkeit der Gebäude sowie des Ortsbilds entsprechen.

¹² 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.

¹³ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung der Bauherrschaft und zieht bei Bedarf Fachleute bei.

§ 11 Wohn- und Arbeitszone (WA3)

Wohn- und Arbeitszone (WA3)

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WA3 ist für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen sowie für die Landwirtschaft bestimmt. Mittelgrosse Verkaufsnutzungen bis maximal 3'000 m² Verkaufsfläche sind nur im Gebiet Bolismatt zulässig. Nicht und mässig störende Betriebe sind zulässig.

² Die Verteilung der Verkaufsfläche erfolgt proportional zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die Verkaufsflächen können durch einen Dienstbarkeitsvertrag innerhalb der Zone WA3 verschoben werden, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

³ 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 II BNO). Von dieser Festlegung kann auch im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens nicht abgewichen werden.

§ 12 Arbeitszone (A)

Arbeitszone (A)

¹ In der Arbeitszone A sind Gewerbe- und kleinere Industriebauten sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und betriebsgebundenes Personal erstellt werden. Sie sind vor Betriebsemis-sionen zu schützen. Im Ortsteil Remetschwil ist eine mittelgrosse Verkaufsnutzung für den Betrieb einer Autogarage zulässig. Nicht und mässig störende Betriebe sind zulässig.

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 unterirdische Bauten bzw. Unterniveaubauten zulässig.

§ 13 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 Die Freiräume in den OeBA-Zonen sind ausserhalb des Schulbetriebs für die Allgemeinheit zugänglich zu machen. Sie sind so zu gestalten, dass sie möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt dienen und dass innerhalb des Ortsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht.

§ 14 Grünzone (GR)

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

Grünzone (GR)

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

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

⁴ Der Bestand an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten.

3.2 Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszone (LW)

§ 15 Landwirtschaftszone (LW)

¹ In der Landwirtschaftszone LW richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts (insbesondere Art. 16 und Art. 16a sowie Art. 24 ff. RPG).

² Für alle Bauten und Anlagen ist – unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse und in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – ein optimaler Standort zu wählen.

³ Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.

⁴ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

Naturschutzzone im Kulturland (NSZ)

§ 16 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 Stellen, 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 Magerkeitszeiger)	– Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli) – Nutzung als Heuwiese und extensive Beweidung zulässig
Wegborde (hellgrün, «F»)	– Erhalt gemäss Eintrag im Kulturlandplan	– Terrainveränderungen, Düngung, Verwendung von Pflanzen- und Unkraut-

		vertilgungsmitteln 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.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 17 Landschaftsschutzzone (LSZ)

Landschafts- schutzzone (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 bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Folientunnel (mit oder ohne feste Konstruktion), die länger als sechs Monate aufgestellt werden, sind bewilligungspflichtig.

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.

§ 18 Pufferzone

¹ Die Pufferzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

Pufferzone

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Optimierung der Schutzziele und der Funktion der jeweiligen Pufferzone. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone.

³ Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind den Schutzzielen und der Funktion der jeweiligen Pufferzone zuwiderlaufende Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, die Be- und Entwässerung, die Verwendung von Pestiziden und Unkrautvertilgungsmitteln sowie Düngen und Mulchen nicht gestattet.

⁴ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf abweichende oder weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁵ Es werden folgende Zonen festgelegt:

Zone und Signatur	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Nährstoffpufferzone (violett schraffiert, «NPu»)	– Vermeidung von oberflächlichen oder oberflächennahen Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteleinträgen in angrenzende Naturschutzzonen	– Extensive Nutzung als Wiese oder Weide, zwei oder mehr Nutzungen wie Schnitte oder Bestossung pro Jahr – Schnittgut nach Mahd abführen – keine Standweide, keine Zufütterung – kein Ackerbau
Nährstoffpufferzone Besimoos	– Umsetzung der Nährstoffpufferzone des angrenzenden Schutz-	– Auf den Parzellen Nr. 8 und 951 sind angrenzend an die Naturschutzzone

(Stetten)	gebietes	ausreichende Nährstoffpufferflächen zu definieren und in einem Bewirtschaftungsvertrag (z. B. gemäss Programm Labiola) festzuhalten.
-----------	----------	--

Naturschutzzone Wald

§ 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 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.

§ 20 Hochstammobstbestand

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Hochstammobstbestände sind geschützt und zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

**Hochstamm-
obstbestand**

² Die Gemeinde unterstützt deren Erhaltung, Pflege und Neupflanzung u. a. durch die Festsetzung von Beiträgen.

§ 21 Gewässerraumzone

¹ Die Gewässerraumzone umfasst das Gewässer mit seinen Uferstreifen. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

**Gewässerraum-
zone**

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

³ Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

§ 22 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

¹ Bei den im Kulturlandplan dargestellten offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzone mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV innerhalb des Gewässers erstellt werden dürfen.

**Abstand für Bau-
ten und Anlagen
gegenüber Ge-
wässern**

3.5 Schutzobjekte

§ 23 Naturobjekte

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)	<ul style="list-style-type: none"> – Brut und Naturbiotop – Artenreichtum – Gliederung der Landschaft – Trittstein, Vernetzungselement – Windschutz 	<ul style="list-style-type: none"> – Struktur erhalten – Periodisch zurückschneiden/verjüngen – 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 Bauzonen- und Kulturlandplan 	<ul style="list-style-type: none"> – auf lange Lebensdauer hin pflegen – Alleien 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
Weiber	<ul style="list-style-type: none"> – Laichgebiet, Brutbiotop 	<ul style="list-style-type: none"> – Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren

§ 24 Kulturobjekte

Kulturobjekte

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

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.

§ 25 Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz

¹ Die im Bauzonenplan pink bezeichneten Gebäude (vgl. Anhang III 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 unterhalten 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.

***Gebäude mit
Substanz- und
Volumenschutz***

² Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude (vgl. Anhang III 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. Ist es aufgrund überwiegender Anliegen der Raumentwicklung (z. B. aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen oder zum Schutz der Gewässer) notwendig, 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.

Wiederherstellungspflicht**§ 26** Wiederherstellungspflicht

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

4. Definitionen

§ 27 Ausnützungsziffer

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

Ausnützungsziffer

² Für Schutzobjekte gemäss § 25 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.

§ 28 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 IV 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.

§ 29 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**
- § 30** Abstand gegenüber Kulturland
¹ Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude ein minimaler Abstand von 4 m.
- Arealüberbauungen**
- § 31** Arealüberbauungen
¹ Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W3 und WA3 zulässig. Die erforderliche anrechenbare Grundstücksfläche beträgt mindestens 2'000 m².
- Schwimmbäder**
- § 32** Schwimmbäder
¹ Schwimmbäder werden betreffend den Grenzabständen wie Klein- und Anbauten behandelt.

5. Bauvorschriften

5.1 Erschliessung, technische Bauvorschriften

§ 33 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**

§ 34 Energie

¹ Für Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten (z. B. Aufstockungen, Anbauten) im Rahmen von Gestaltungsplänen gemäss Anhang I BNO sind der Minergie-P-ECO-Standard (Version 2023) oder die Richtwerte "Erstellung und Betrieb" gemäss SIA-Energieeffizienzpfad Energie 2040 (Version 2017) 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 (d. h. leere Leitungsinfrastruktur für Elektrizität und Kommunikation [Leerrohre und Kabeltragsysteme], Platzreserve im Verteiler für die elektrische Schutzeinrichtungen und allfällige Stromzähler sowie Einrichtung der Anschlussleitung [Gebäudezuleitung]).

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

- Brandruinen**
- § 35 Brandruinen**
- ¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen – soweit verhältnismässig – innert zwei Jahren ganz abgetragen, oder im Rahmen dieser Bauordnung wiederhergestellt werden.
- ² Sofern bei geschlossener Bauweise nicht gleichzeitig angebaut wird, müssen Brandmauern ansprechend gestaltet werden.
- Baulücken**
- § 36 Baulücken**
- ¹ Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.
- Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen**
- § 37 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**
- Garagenvorplätze**
- § 38 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.
- ² Bei anrechenbaren Parkfeldern muss der Garagenvorplatz, vom Strassenmark gemessen, eine Tiefe von mindestens 6 m aufweisen.
- Ein-, Aus- und Zufahrten**
- § 39 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.

§ 40 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.

§ 41 Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche 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

§ 42 Parkfelder-Angebot für Personenwagen

¹ Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder für Personenwagen richtet sich nach den kantonalen Vorschriften und der Norm VSS 40 281 (vom 31. März 2019).

Parkfelder-Angebot

² In allen Bauzonen gelten für alle Nutzungen folgende maximale Werte:

Parkfelderangebot in % der Richtwerte gemäss VSS		
Bewohner	Beschäftigte	Besucher/Kunden
Maximum	Maximum	Maximum
100	100	100

³ In begründeten Fällen kann der Gemeinderat zusätzliche oder weniger Parkfelder verlangen und bewilligen.

⁴ Für Motorräder sind 15% der Anzahl Parkfelder für Personenwagen vorzusehen.

§ 43 Anordnung von Parkfeldern

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 sind die Parkfelder unterirdisch anzuordnen.

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

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

¹ Antennen und Parabolspiegel müssen sich – soweit verhältnismässig und technisch möglich – einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild bzw. in die Dachflächen einpassen.

Antennen und Parabolspiegel

² Antennen sind in erster Priorität in der Arbeitszone A und in zweiter Priorität in der Wohn- und Arbeitszone WA3 zu erstellen.

³ In den übrigen Bauzonen sind Antennen nur zulässig, wenn kein Standort gemäss Abs. 2 möglich ist.

⁴ In Wohnzonen sind Antennen zudem nur gestattet, wenn sie vorwiegend die Versorgung des Quartiers bezwecken oder dem Empfang von Signalen dienen.

§ 46 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.

Aussenraumgestaltung

² Notwendige 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 artenreiche Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken aufzuweisen. Für die Begrünung sind standortgerechte, mehrheitlich einheimische Pflanzen zu verwenden. Steingärten ohne ökologischen Mehrwert sind nicht zulässig.

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

§ 47 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.

§ 48 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.

6.2 Umweltschutz

§ 49 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

§ 50 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

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 51 Inkrafttreten

¹ Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) mit Anhang (A I, A II, A III, A IV, A V), dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Inkrafttreten

² Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.

§ 52 Übergangsbestimmungen

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

Übergangsbestimmungen

² Für altrechtliche Sondernutzungspläne (Erschliessungs- und Gestaltungspläne) gelten die Bestimmungen gemäss § 64 Abs. 2 BauG.

§ 53 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	<p><i>Konkurrenzverfahren</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Durchführung eines Konkurrenzverfahrens als Grundlage für den Gestaltungsplan. Die Gemeinde Remetschwil ist in das Varianzverfahren miteinzubeziehen. <p><i>Städtebau</i></p> <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 <p><i>Nutzung</i></p> <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 1. Vollgeschosses sind für Nutzungen des täglichen Bedarfs vorsehen <p><i>Erschliessung</i></p> <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. <p><i>Freiraum</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Hohe Freiraumqualität, die mit der Nutzung im 1. Vollgeschoss abgestimmt ist- Naturnahe Gestaltung von hohem ökologischem Wert- Bachöffnung entlang Hauptstrasse- Besonders gute Gestaltung des Siedlungsrandes unter Berücksichtigung des angrenzenden Moränenhügels <p><i>Klima</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Versorgung mit erneuerbaren Energieträgern- Regenwasserentsorgung und -nutzung auf dem Areal- Ausreichender Hitzeschutz

-
- Einsatz nachhaltiger Baustoffe
-

Buchsli*Städtebau*

- Auf die bestehende Überbauung in der Nachbarschaft abgestimmte Bebauungsstruktur in offener bis halboffener Bauweise
- Eine auf die Umgebung Rücksicht nehmende Höhenentwicklung der Neubauten

Nutzung

- Angestrebte Minstdichte: 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

- Gute Durchgrünung und ein zusammenhängender gemeinschaftlicher 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*

- Eine auf die Umgebung abgestimmte Bebauung
- Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur, Verbot von Lärmschutzwänden entlang der Landstrasse
- Fassung des westlichen Gestaltungsplanperimeters mit einer Randbebauung

Nutzung

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

Erschliessung

- Grundsätzlich unterirdische Parkierung. Oberirdische Parkfelder für Besucher und Kunden sind zulässig.
 - Dichtes Fusswegnetz mit Anschlüssen an die angrenz-
-

den Strassen.

Freiraum

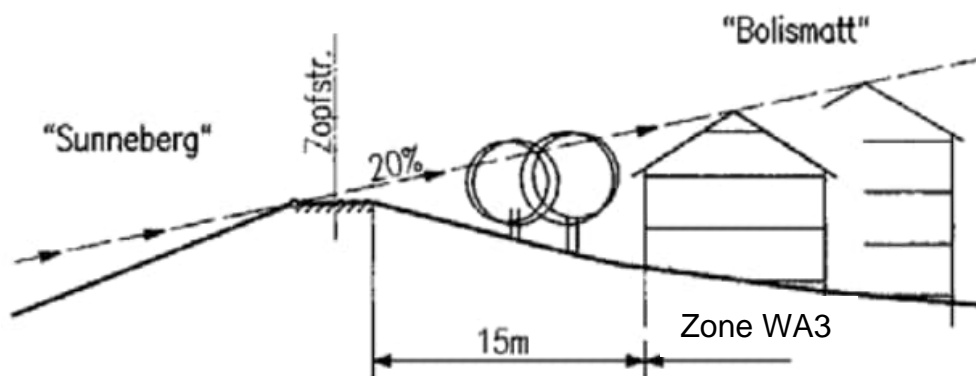
- Hochwertige Umgebungs- und Freiraumgestaltung zur Strasse hin
- Lärmgeschützte Aussenräume
- Teilweiser Erhalt der bestehenden, grosskronigen Bäume

Klima

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

Anhang II Höhenbeschränkung gemäss § 11 BNO

Schutz der Moränenkrete "Bolismatt"



Anhang III Liste der Schutzobjekte**Kommunale Schutzobjekte****B1 Kulturobjekte gemäss § 24 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	Brunnen		423
16	Wegkreuz, 1886 (REW910I)	Grosshau, Hereweg	401
17	Wegkreuz, 1860 (REW910H)	Sennhof	356
18	Brunnen	Sennhof	373

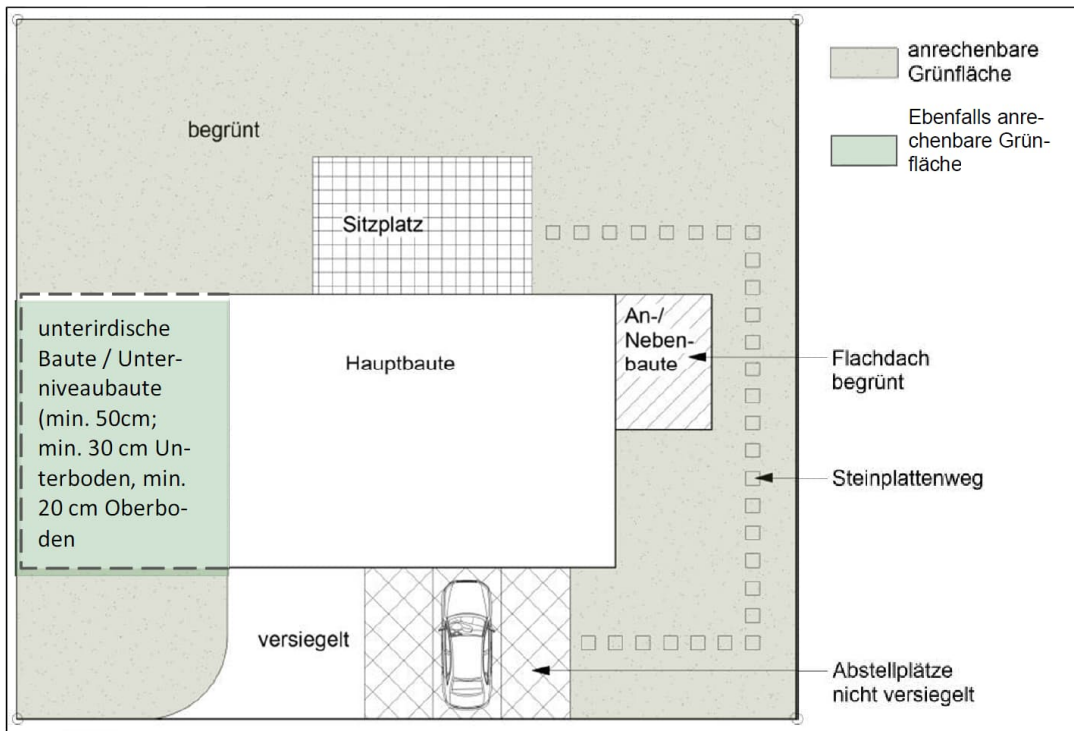
B2 Substanzschutzobjekte gemäss § 25 BNO (pink eingefärbt)

Nr.	Objekt/Ort	Geb.-Nr.	Parz.-Nr.
1	Speicher, 18. Jahrhundert, Rohrdorferstrasse 12 (REW906)	35	45
2	Wohnhaus, ehem. Mühle, 1868, Rohrdorferstrasse 12 (REW905)	32	45
3	Nebengebäude, Rohrdorferstrasse 12	33	45
4	Speicher, 19. Jahrhundert, bei Zopfstrasse 13 (REW902)	78	235
5	Speicher, 19. Jahrhundert, bei Zopfstrasse 13 (REW903)	86	241
7	Wohnhaus, 18. Jahrhundert, Sennhof 102 (REW908)	102	356

B3 Volumenschutzobjekte gemäss § 25 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	Bäuerlicher Vielzweckbau, Sennhofstrasse 8 Hochstudhaus, 17./19. Jahrhundert (REW904)	61	981

Anhang IV Anrechenbarkeit Grünflächenziffer gemäss § 28 BNO



Anhang V 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