

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom: 1. Mai 1998

Mitwirkung und Öffentliche Auflage vom: 6.7. bis 4.8.1998

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 20. November 1998

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindegrossschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 26. Mai 1999

Der Staatsschreiber:



Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Übergeordnetes Recht

2. Raumplanung

- § 3 Sondernutzungsplanung

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

- § 4 Bauzonen
- § 5 Wohnzone W
- § 6 Dorfzone D
- § 7 Gewerbezone G
- § 8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- § 9 Grünzone

3.2 Landwirtschaftszone

- § 10 Landwirtschaftszone
- § 11 Bauten in der Landwirtschaftszone
- § 12 Rebbauzone
- § 13 Heuwiesen

3.3 Schutzzonen

- § 14 Trockenstandorte
- § 15 Naturschutzzonen Wald, Waldränder

3.4 Überlagerte Schutzzonen

- § 16 Ortsbildschutzzone
- § 17 Umgebungsschutzzone
- § 18 Landschaftsschutzzone

3.5 Schutzobjekte

- § 19 Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze
- § 20 Hochstammobstbestände, Einzelbäume
- § 21 Pufferstreifen
- § 22 Historische Verkehrswege
- § 23 Geschützte Gebäude

3.6 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

- § 24 Spezialzone Hasel

4. Definitionen

- § 25 Arealüberbauungen
- § 26 Gewerbe
- § 27 Abstand gegenüber dem Kulturland

§ 28 Ungleiche Verteilung von Grenzabständen

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 29 Benützung von Privateigentum

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 30 Allgemeine Anforderungen

§ 31 Umweltschutz

§ 32 Orientierung der Wohnungen

§ 33 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

§ 34 Velos, Kinderwagen

§ 35 Spielplätze

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 36 Ortsbildschutz

§ 37 Aussenraumgestaltung

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

§ 38 Einwirkungen

7. Vollzug und Verfahren

§ 39 Zuständigkeit

§ 40 Gebührenreglement

§ 41 Vollzug Naturschutz

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 42 Aufhebung bisherigen Rechts

Anhänge:

I Liste der wichtigsten Gesetze und Verordnungen,
welche ausser der Bau- und Nutzungsordnung zu beachten sind

II Liste der Heuwiesen

III Liste der Trockenstandorte

IV Liste der Hochstammobstbestände

V Liste der Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze

VI Liste der Einzelbäume

VII Liste der historischen Verkehrswege

1. Geltungsbereich

§ 1

- Geltungsbereich
- 1 Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.
 - 2 Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
 - 3 Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

- Übergeordnetes Recht
- 1 Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.
 - 2 Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

§ 3

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

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 4

Bauzonen 1Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet im Baugebiet folgende Zonen aus:

Bauzonen		Ausnutzungs- ziffer max.	Gebäude- länge ohne MLZ ¹	Gebäude- höhe max.	First- höhe max.	Grenzabstand min.		ES - Stufe ²	Zonenvor- schriften
						klein	gross		
Wohnzone	W gelb	0.40	max. 25 m	7 m	10 m	4.5 m	8 m	II	§ 5
Dorfzone	D braun	-	max. 30 m	9 m	14 m	5 m	8 m	III	§ 6
Gewerbe- zone	G violett	-	-	10 m	16 m	die Hälfte der Ge- bäudehöhe, mind. jedoch 5 m		III	§ 7
Zone für öf- fentl. Bauten + Anlagen	OeB grau	Die Bauvorschriften werden von Fall zu Fall durch den Gemeinderat fest- gelegt.						III: /II ³	§ 8

¹MLZ = Mehrlängenzuschlag gemäss Absatz 3

¹Empfindlichkeitsstufe gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung

²Stufe II gilt für das Areal der Schulanlage

2Innerhalb des durch die Gebäude- und Firsthöhe und eine Dachneigung von max. 45° a.T. festgelegten Gebäudeprofils ist die Geschosshöhe, unter Vorbehalt von §6, Abs. 4 auch die Dachform und Dachneigung, sowie die Verteilung der Bruttogeschossflächen auf die Geschosse frei. Dachaufbauten dürfen dieses Gebäudeprofil durchstossen, jedoch nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge ausmachen.

3Wird die in der Tabelle festgelegte Gebäudelänge überschritten, erhöht sich der kleine Grenzabstand um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m. Bei zurückversetzten Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebende Fassadenlänge um das Mass der Zurückversetzung reduziert werden.

4In allen Zonen ist sowohl die offene, als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

§ 5

Wohnzone W

1Die Wohnzone W dient dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen, sofern sie nicht wesentlich mehr Verkehr erzeugen als Wohnnutzung.

§ 6

Dorfzone

1Die Dorfzone dient der Erhaltung des Charakters des Dorfkernes. Sie ist für Landwirtschaft, Wohnen, mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen bestimmt.

2Alle Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut in das gewachsene Orts- und Strassenbild einfügen. (§ 36.2)

3Für Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung und Zweckbestimmung sind Ausnahmen von den Massvorschriften möglich, wenn diese aus betrieblichen Gründen nötig und für die Nachbarn zumutbar sind.

4Für Hauptbauten sind Giebeldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35 ° und 45 ° a.T. und Dachvorsprüngen vorzusehen. Für un-tergeordnete An- und Kleinbauten können andere Dachformen bewilligt werden, sofern sich eine gute Gesamtwirkung ergibt. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig zu gestalten.

5Einzelne Dachaufbauten sind in der Form von Schleppgauben und Giebellukarnen zulässig und mit dem gleichen Material einzudecken, wie das Hauptdach. Sie müssen vom Traufabschluss und vom First mindestens 1 m, vom Ortsabschluss (Giebelseite) mindestens 2m Abstand aufweisen.

6Einzelne, hochrechteckige Dachflächenfenster bis max. 0.70 m² Glaslichtmass können bewilligt werden, wenn sie sich gut ins Dach einfügen.

§ 7

Gewerbezone G

1Die Gewerbezone ist für Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber und für betriebsnotwendiges Personal zulässig.

2Gewerbebauten müssen sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einordnen. Der Gemeinderat kann bei Bedarf eine Bepflanzung anordnen.

3Es gilt eine Grünflächenziffer von 0.1.

§ 8

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

2Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

3Gegenüber angrenzenden Bauzonen gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens aber von 5 m.

§ 9

Grünzone

1Die Grünzone dient der Freihaltung. Zulässig sind ausser den bestehen-den Bauten nur solche, die zur Pflege und zum Unterhalt der Zone zwingend erforderlich sind.

2Für zulässige Bauten legt der Gemeinderat von Fall zu Fall die Bauvorschriften fest.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 10

Landwirtschaftszone

1Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, und Obstbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

2Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

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

4Materialabbau ist nicht zulässig.

§ 11

Bauten in der Landwirtschaftszone

1Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie müssen sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung gut ins Landschaftsbild einfügen.

2Die einzuhaltenden Bauvorschriften wie Gebäudehöhe, Firsthöhe, Gebäudelänge etc. werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen, sowie wohngygienischen Erfordernisse festgelegt. Für Hauptbauten gilt gegenüber den angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m, für Klein- und Nebenbauten ein solcher von mindestens 2 m.

3In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 12

- Rebbauzone 1Die Rebbauzone ist in erster Linie für die Bewirtschaftung mit Reben bestimmt.
- 2Flächen, die nicht mehr mit Reben bewirtschaftet werden, können als Heuwiesen (§ 13) oder als Weideflächen genutzt werden.

§ 13

- Heuwiesen 1In den im Nutzungsplan speziell bezeichneten Heuwiesen (vergl. Anhang II) ist nur Graswirtschaft und Weidenutzung zulässig. Zur Erhaltung einer artenreichen Pflanzenwelt ist die Düngung mit Klärschlamm untersagt. Der erste Schnitt soll in der Regel nicht vor dem 1. Juli erfolgen. Hofdünger darf nicht vor dem ersten Schnitt ausgebracht werden.
- 2Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sowie Aufforstungen sind nicht zulässig.

3.3 Schutzzonen

§ 14

- Trockenstandorte 1Als Trockenstandorte sind extensiv genutzte Flächen mit besonderen Pflanzen und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund bezeichnet (vgl. Anhang III). Sie sollen als Lebensräume für schutzwürdige und geschützte Pflanzen und Tiere erhalten bleiben.
- 2Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Trockenstandorte dienen.
- 3Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.
- 4Für Pflege und Unterhalt wird nach Bedarf ein Reglement gemäss § 41 erlassen.

§ 15

Naturschutzzonen
Wald

1Die Naturschutzzonen im Wald sind Gebiete mit seltenen Waldgesellschaften und /oder besonderen Waldstrukturen und damit auch Lebensräume seltener, gefährdeter und deshalb schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung und Verbesserung dieser Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse. Für den Privatwald besteht in diesen besonderen Waldgebieten eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst. Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standortgemässen Baumarten vorzunehmen; dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden. Besondere Eingriffe zur Erhaltung der Lebensräume gefährdeter Arten sollen nach gegenseitiger Absprache möglich sein.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 16

Objektschutzzone
(OS)

1Die Objektschutzzone umfasst den besonders schutzwürdigen Teil des Dorfkernes. Alle Neubauten, Umbauten und Renovationen sind deshalb besonders sorgfältig zu gestalten und müssen sich besonders gut ins Orts- und Strassenbild einfügen. (vergl. § 36 und 37)

2Als Fassadenmaterial sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig

3Balkone sind nur unter Vordächern zulässig und nach Möglichkeit als „Lauben“ zu gestalten.

4Bestehende Bauten dürfen ungeachtet von Massvorschriften umgebaut werden, sofern die Stellung und das Volumen grundsätzlich erhalten bleiben und das Erscheinungsbild sich harmonisch ins gewachsene Ortsbild einfügt.

5Ersatzbauten (Abbruch und Neubau im gleichen Volumen und grundsätzlich gleichen Erscheinungsbild) sind zulässig, wenn die bestehende Bausubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht erhalten werden kann.

6Abbrüche sind bewilligungspflichtig und nur zulässig, wenn entweder ein Ersatzbau bewilligt ist oder wenn das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird.

7Baugesuche in der Objektschutzzone sind dem kant. Baudepartement zur Stellungnahme zu unterbreiten.

8Der Gemeinderat stützt sich bei Baugesuchen in der Objektschutzzone, insbesondere bei Bauvorhaben gemäss Abs. 5, 6 und 7 in der Regel auf ein neutrales Fachgutachten. Dessen Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

§ 17

Umgebungsschutz-
zone

1Die Umgebungsschutzzone umfasst das weitere Gebiet, in welchem die Bauten mit besonderer Rücksicht auf das Ortsbildes zu gestalten sind.

2Der Gemeinderat kann, sofern dies zum Schutze des Ortsbildes nötig ist, von Fall zu Fall ergänzende Bestimmungen über Gestaltung, Material-und Farbwahl erlassen.

3Bei Bedarf kann auf Kosten des Gesuchstellers ein neutrales Fachguten und/oder eine Stellungnahme des Baudepartementes eingeholt werden.

§ 18

Landschafts-
schutzzone

1Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

2Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 10, Abs. 1.

3Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstellen.

3.5. Schutzobjekte

§ 19

Hecken, Feldgehölze,
Ufergehölze

1Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen und Ufergehölze (Anhang V) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen.

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

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

§ 20

Hochstammobst-Bestände	Die im Kulturlandplan bezeichneten Hochstammobstbestände (vgl. Anhang IV) haben einen besonderen landschaftlichen und biologischen Wert und sind zu erhalten bzw. zu fördern. Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen.
Einzelbäume	Die im Kulturlandplan speziell bezeichneten Einzelbäume (vgl. Anhang VI) gelten als geschützte Objekte und sind fachgerecht zu pflegen. Bei natürlichem Abgang ist für geeigneten Ersatz zu sorgen.
Waldränder	2Die im Kulturlandplan speziell bezeichneten „besonderen Waldränder“ sind landschaftlich und biologisch besonders wertvoll. Zur Erhaltung des Strauchsaums bzw. ihres stufigen Aufbaus sind sie periodisch zu pflegen. Vorgelagerte Aufforstungen sind nur aus zwingenden Gründen möglich und sofern der neue Waldrand ökologisch gleichwertig gestaltet wird 3Die übrigen, nicht speziellen bezeichneten Waldränder können im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend verjüngt, d.h. ebenfalls stufenförmig aufgebaut werden.

§ 21

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

§ 22

Historische Verkehrswege	1Die im Kulturlandplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Wegsubstanz (gemäss Inventarbeschrieb) geschützt. Wegoberfläche und -breite, Böschungen und Stützmauern, weg-begleitende Vegetation wie Hecken, Einzelbäume oder standortgerechter Böschungsbewuchs dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden 2Unterhalt im traditionellen Sinne soll eine angepasste Nutzung gewähr-leisten und die Substanz erhalten. Hohlwege dürfen nicht aufgefüllt oder ausplaniert werden. 3Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutz-zweck nicht zuwiderlaufen. Sie sind der Fachstelle IVS zum Mitbericht zu unterbreiten
--------------------------	--

§ 23

Geschützte Gebäude	1Die im Bauzonenplan als kommunale Schutzobjekte bezeichneten Gebäude haben eine besondere Bedeutung im Orts- und Strassenbild und sind deshalb in ihrem Volumen (Lage Stellung, Proportionen) zu erhalten.
--------------------	---

2Sie dürfen anders genutzt, renoviert, ergänzt, geringfügig erweitert, um- oder neu gebaut werden, sofern das Schutzziel gewahrt bleibt. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn ein Ersatzbau bewilligt und dessen Realisierung gesichert ist.

3Baugesuche, die sich auf kantonale Baudenkmäler beziehen oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates dem Erziehungsdepartement zur Stellungnahme zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden.(§18 Denkmalschutzdekret)

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 24

Spezialzone Hasel 1Die Spezialzone Hasel ist für die Erhaltung der bestehenden Gärtnerei, des Zoos, des Restaurants und der PTT-Zentrale bestimmt

2Im schraffierten Bereich sind Bauten und Anlagen zulässig, die der bodenabhängigen Produktion des produzierenden Gartenbaus dienen. Glasbauten müssen sich einwandfrei in die Landschaft einfügen.

3Im übrigen Teil der Spezialzone sind Bauten und Anlagen zulässig, die für die PTT, den Zoo und das Restaurant im bisherigen Umfang betriebsnotwendig sind.

4Der Gemeinderat bestimmt im Einzelfall die zulässigen Bauvorschriften. Alle bewilligungspflichtigen Vorkehren bedürfen der Zustimmung des Baudepartementes bzw. der Baugesuchszentrale

4. Definitionen

§ 25

Arealüberbauungen 1Arealüberbauungen gemäss § 21 ABauV sind in der Dorfzone zulässig, sofern die einbezogene Arealfläche mindestens 3000 m² umfasst.

§ 26

Gewerbe 1Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mitgeringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

2Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

3Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen, insbesondere solche, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 27

Abstand gegenüber dem Kulturland

1Gegenüber Zonen im Kulturland ist für Hauptgebäude ein Mindestgrenzabstand von 4 m, für Kleinbauten ein solcher von mindestens 2 m einzuhalten.

2Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

§ 28

Ungleiche Verteilung der Grenzabstände

1Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden

2Eine solche Vereinbarung ist mit dem Baugesuch einzureichen

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 29

Benützung von Privateigentum

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

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

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

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 30

Allgemeine Anforderungen

1Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

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

§ 31

Nachisolation bestehender Bauten

Aussenwände bei bestehenden Bauten dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten sind und die Ausnutzungsziffer überschritten wird.

§ 32

Orientierung der Wohnungen

Die Orientierung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.

§ 33

Raumhöhe

1Bei Neubauten müssen Wohn- Schlaf- und Arbeitsräume in Vollgeschossen eine lichte Höhe von mind. 2.3 m aufweisen.

Fensterfläche

2Die Fensterfläche von solchen Räumen muss mind. 1/10 der Bodenfläche betragen. Fenster müssen direkt ins Freie führen.

§ 34

Velos, Kinderwagen

In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

§ 35

Spielplätze

Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 36

Ortsbildschutz

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

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

2Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen wie 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, insbesondere in der Objektschutzzone und in der Umgebungsschutzzone, sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen,
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist,
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 37

Aussenraumgestaltung

Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

2Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

3Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

6.2 Umweltschutz

§ 38

Einwirkungen

1 Bei der Ausübung des Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, sind alle übermäßigen Einwirkungen auf die Nachbarschaft und die weitere Umgebung zu vermeiden.

2 Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

3 Es sind alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

7. Vollzug und Verfahren

§ 39

Zuständigkeit

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

2 Für Verfügungen und Entscheide aller Art ist der Gemeinderat zuständig.

§ 40

Gebührenreglement

Die Gebühren und die Kosten der weiteren Verfahren (Auslagen für externe Fachleute, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

§ 41

Vollzug Naturschutz, Pflege- und Unterhaltsreglemente

1 Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz, sowie nach Bedarf und in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement Reglemente für den Unterhalt und die Pflege von Schutzzonen und -objekten erlassen.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 42

- Aufhebung bisherigen Rechts
- Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
- die Spezialbauvorschriften Überbauungsplan Lee vom 30. 11. 1984
 - die Spezialbauvorschriften Überbauungsplan Brunnmatten vom 28. 11. 1986
 - die Bauordnung vom 18. März 1994
 - die Nutzungsordnung vom 18. März 1994

Liste der wichtigsten Gesetze und Verordnungen, welche ausser der Bau- und Nutzungsordnung zu beachten sind:

1. Bund

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Oktober 1989
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991
- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeit (UVPV) vom 19. Oktober 1988
- Luftreinhalteverordnung des Schweiz. Bundesrates (LRV) vom 16. Dezember 1985
- Lärmschutzverordnung des Schweiz. Bundesrates (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Verordnung über umweltgefährdete Stoffe (Stoffverordnung, StoV) vom 9. Juni 1986
- Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaF) vom 4. Oktober 1991
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (Jagdgesetz, JSG) vom 20. Juni 1986
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) vom 24. Januar 1991
- Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB) vom 10. Dezember 1907
- Schweizerisches Strafgesetzbuch (StGB) vom 21. Januar 1937

2. Kanton

- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 1. 4. 1994
- Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz (NLD) vom 26. Februar 1985
- Verordnung über den Schutz der einheimischen Pflanzen- und Tierwelt und ihrer Lebensräume (Naturschutzverordnung, NSV) vom 17. September 1990
- Dekret über den Schutz von Kulturdenkmälern (Denkmalschutzdekret, DSD) vom 14. Oktober 1975

- Dekret über den Vollzug des Umweltschutzrechtes (Umweltschutzdekret, USD) vom 13. März 1990
- Dekret über den Abbau von Steinen und Erden (Abbaudekret) vom 19. August 1980
- Vollziehungsverordnung vom Baugesetz des Kantons Aargau (VV BauG) vom 17. April 1972
- Verordnung des Regierungsrates über Wärmedämmung und Energiesparmassnahmen bei Bauten vom 16. März 1981
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG) vom 9. Juli 1968
- Gesetz über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesezt, GG) vom 19. Dezember 1978
- Einführungsgesetz zum eidg. Gewässerschutzgesetz (EG GSchG) vom 11. Januar 1977
- Aargauisches Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB) vom 27. März 1911

Remigen BNO Liste der Heuwiesen**Anhang II**

Nr. gemäss In- ventar	Ort, Bezeichnung
1	Hinter der Kirche, Magerwiese
11	Beugiacher: mageres Bord mit Feldgehölz
12	magere Wiese im Rebberg
14	magere Wiese am Rand des Rebberges
20a	Hemmeägerte: mageres Wiesenbord
21	Schwändi: Magere Wiese
23a	Stierenmatt, Wiese unterhalb Strasse
24	Bürersteigstrasse: mageres Strassenbord
27	Winterhalden: Magerwiese
28	Winterhalden: Magerwiese
33	Rüti: mageres Wiesenbord mit Hecke
43	mageres Wiesenbord
44	magere Wiese mit Hecken und Baumgruppen
45	trockene Hangwiese
46	Hangwiese mit Feldgehölz
59	Lee: Magerwiese
62	Gusler: Magerwiese mit Einzelbaum

Remigen BNO Liste der Trockenstandorte**Anhang III**

Nr. gemäss Inventar	Ort, Bezeichnung	Bemerkung
3	Beugihalden: Magerwiese	
16	Hübschlig: Magerwiese mit Hede	
22	Bürersteig: Magerwiese im Wald	kantonale Bedeutung
23	Stierenmatt: Magerwiese in Waldlichtung	
27	Winterhalden: Magerwiese	nur Teilbereich
31	Chinzital: Magerwiese	kantonale Bedeutung
34	Rüti: Magerwiese, Trockenstartort	kantonale Bedeutung
35	Rüti: Orchideenstandort	
65	Haselloch: Trockenstandort	1 kleiner Pionierstandort

Remigen BNO Liste der Hochstammobstbestände**Anhang IV**

Nr. gemäss Inventar	Ort, Bezeichnung
6	Brunmatten: Obstgarten
7	Hofacker: Obstgarten
8	Mühlematten: Obstgarten
15a	Chibi: Baumgruppe
29/30	Baumgärten: Baumgruppen und Einzelbäume
39	Vor Geissberg: schöner alter Baumgarten
63	Ebni: Baumgarten
69	Unterhasle: Baumgarten
81/82	Alperg: vereinzelte Obstbäume
85	Stieg: Obstgarten mit markantem Birnbaum

Remigen BNO

Liste der Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze

Anhang V

Nr. gemäss Inventar	Ort, Bezeichnung
2	Horn: Hecke in Magerwiese
4	Beugihalden: Hecke an Wegrand
5	Beugihalden: Hecke mit Bruchsteinmauer
9	Eien: Bachbestockungen Schmittebach und Mühlebach
10	Beugiacker: Hecke an Kantonsstrasse
11	Beugiacker: Feldgehölz in magerem Bord
14	Beugihalden: Hecke in Trockenstandort
18	Sodermatt, Husmatte: Bachbestockungen der Quellbäche des Schmittebaches
19	Schwändibach mit einzelnen Gruppen von Ufergehölzen
20	Schwändi: Hecke mit markanter Eiche entlang Wegbord
21	Schwändi: Hecke am Waldrand
25/26	Rütimatt: Bachlauf mit Bestockung
28	Winterhalden: Heden am Waldrand
38	Lochgraben: Bach mit Hochhecke
40	Vor Geissberg: artenreiche Niederhecke entlang eines Weges
42	Loomatt: Bachlauf mit Ufergehölz
43/44	Niesberg-Wisgen: Heden und mageres Wiesenbord
46	Hinter der Kirche: Feldgehölz in Hang-wiese
60	Bode: Hecke am Waldrand
61	Gusler: Hecke am Rand des Rebberges
64	Haselloch: Hecke
66	Hinterhardrain: Hecke und mageres Wiesenbord
68	Hinterfeld: Hochhecke entlang Schmittebach
70	Hinterfeld: Feldgehölz an Hangkante
71	Winkel-Chlaus: Hecke mit Einzelbäumen
74	Aleried: Hecke mit Einzelbäumen
75	Itele: Bachlauf mit Ufergehölzen
76	Itele-Isebart: Hecke
77	Itele: Bachlauf mit einzelnen Gehölzen und Restbestand von Schilf
78	Alperg: Feldgehölz
79	Alpberg: Hecke oberhalb Rebberg
84	Oberes Itele: mehrere Hecken

Remigen BNO Liste der Einzelbäume**Anhang VI**

Nr. gemäss Inventar	Ort, Bezeichnung	
17	Hemmeägerte, Sommerlinde an Wegkreuzung	
62	Gusler: Nussbaum oberhalb Magerwiese	
73	Unterbünden: Birnbaum und Nussbaum an der Strasse nach Riniken	
85	Stig: Birnbaum	

Remigen BNO Liste der historischen Verkehrswege**Anhang VII**

Nr. gemäss Inventar IVS	Ort, Beschrieb	Bemerkung
7	Bürersteig, alter Strassenverlauf nach Hottwil	als Wanderweg erhalten
13	Sonnenberg, Aufstieg von Remigen auf den Geissberg	
17	Baumgarten, Hangweg von Remigen zum Bürersteig	
25	Bürersteig, Hohlweg von Remigen nach. Mönthal	