

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom 05.07.2021 bis 23.08.2021

Vorprüfungsbericht vom 18.08.2023

Ergänzung Vorprüfungsbericht vom 21.01.2025

Öffentliche Auflage vom 01.12.2023 bis 08.01.2024

Öffentliche Auflage vom 17.03.2025 bis 17.04.2025

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 26.09.2025

Der Gemeindeammann:

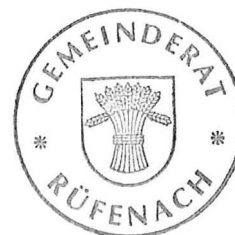
Die Gemeindeschreiberin:



Andreas Ulrich



Dagmar Bochsler



Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2026-000320 vom 18. März 2026

Im Auftrag der Staatskanzlei
Aarau, den 19. Mai 2026

Abteilung Raumentwicklung BVU

Brugg, 15.12.2025

Exemplar für die Teilgenehmigung

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	2
1.1	Geltungsbereich, Zweckartikel	2
1.2	Übergeordnetes Recht.....	2
2	RAUMPLANUNG.....	2
2.1	Planungsgrundsätze	2
2.2	Erschliessungs- und Gestaltungspläne	3
2.3	Weitere Planungsinstrumente	3
3	ZONENVORSCHRIFTEN	5
3.1	Bauzonen	5
3.2	Landwirtschaftszonen	9
3.3	Schutzzonen.....	10
3.4	Überlagerte Schutzzonen	10
3.5	Schutzobjekte	12
3.6	Weitere Zonen nach Art. 18 RPG	13
4	BAUBEGRIFFE, MESSWEISEN & NUTZUNGSZIFFERN.....	14
5	BAUVORSCHRIFTEN	15
5.1	Technische Bauvorschriften.....	15
5.2	Wohnhygiene.....	15
5.3	Ausstattung.....	15
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	16
6.1	Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz	16
6.2	Umweltschutz	17
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	18
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	18
ANHANG A	ZUSAMMENSTELLUNG DER SCHUTZOBJEKTE	19

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst 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.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

2 Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungsgrundsätze

¹ Der Siedlungsausbau und die Siedlungsentwicklung nach innen haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern,
- der Aufwertung von Aussenräumen,
- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

² Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und strukturieren. In den Gebäuden im Ortskern ist eine gute Belichtung

unter Berücksichtigung der schützenswerten Bausubstanz und des Ortsbildes anzustreben.

³ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

⁴ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

⁵ Sichere Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

⁶ Verdichtetes Bauen mit Qualität ist zu fördern.

§ 4

Mehrwertabgabe

¹ Der Abgabesatz für Mehrwertabgaben beträgt 30%.

2.2 Erschliessungs- und Gestaltungspläne

§ 5

Entwicklungsgebiet „Neumattweg“

¹ Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet am Neumattweg darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorliegt.

² Für den Erschliessungsplan gelten folgende Zielsetzungen:

- Die Hauptschliessung erfolgt ab dem Neumattweg
- Grundstückzufahrten werden möglichst zusammengefasst, so dass für mindestens zwei Nachbarparzellen gemeinsame Parkieranlagen erstellt werden können.

³ Auf den Erschliessungsplan kann verzichtet werden, wenn mit dem Baugesuch ein Erschliessungskonzept vorliegt, welches nachweist, dass die Zielsetzungen gemäss Abs. 2 gleichwertig erfüllt werden können.

⁴ Für die Bebauung gelten folgende gestalterischen Anforderungen:

- Eine gute Einordnung der Gebäude ins Quartier
- Ein gut gestalteter Siedlungsrand mit Bepflanzungen gegen das Kulturland
- bei Tiefgarageneinfahrten eine zurückhaltende, gut ins Ortsbild integrierte Gestaltung

§ 6

Entwicklungsgebiet „Areal Heinrich Meyer“

Rückweisung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 26. September 2025 (§ 25 Abs. 2 BauG):

Parz. 191, 192, 201: Beantragt wurde, die erwähnten Parzellen seien in die Dorfzone umzuzonen.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 7

Räumliches Entwicklungsleitbild

¹ Das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) leistet eine Gesamtschau über das Siedlungsgebiet und wird vom Gemeinderat beschlossen. Es hat für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung und ist behördenverbindlich.

² Das REL ist in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dient zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

³ Bei Anpassungen des REL ist die Bevölkerung in geeigneter Form einzubeziehen.

§ 8

Kommunale Richtpläne

¹ Kommunale Richtpläne (Entwicklungsrichtpläne, Richtkonzepte, kommunaler Gesamtplan Verkehr) zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf dem räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.

² Kommunale Richtpläne werden bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses oder zur Unterstützung der Innenentwicklung durch den Gemeinderat ausgearbeitet. Sie sind behördenverbindlich.

§ 9

Inventare

¹ Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

² Das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege ist behördenverbindlich und bei der Beurteilung von Substanzschutzobjekten gemäss § 26 beizuziehen.

³ Der Gemeinderat kann Inventare zu einzelnen Sachbereichen ausarbeiten.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 10

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollgeschosse (VG)	Ausnutzungsziffer (AZ)	Fassadenhöhe	Gesamthöhe Schrägdächer	Gesamthöhe Flachdächer	Gebäudelänge	Gebäudebreite	Dachneigung (Klein- und Anbauten ausgenommen)	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfindlichkeitsstufe nach LSV	Zonenvorschriften
Dorfkernzone (DK)	2*	0.75*	7.60 m*	–	–	25 m*	12 m*	min. 35°*	4 m*	–	III	§ 11
Dorfzone (D)	2*	0.6*	7.60 m*	–	–	25 m*	12 m*	min. 30°*	4 m*	8 m*	III	§ 12
Zone Heinrich Meyer (HM)	Rückweisung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 26. September 2025 (§ 25 Abs. 2 BauG)											
Wohnzone 2 (W2)	2	0.4 / 0.45**	7 m	11 m	10 m	25 m	–	–	4 m	8 m	II	§ 14
Wohnzone 2a (W2a)	2	0.4	7 m	11 m	–	25 m	–	20°-40°	4 m	8 m	II	§ 14
Wohnzone 2b (W2b)	2	0.35	6.50 m	11 m	–	20 m	–	20°-40°	4 m	8 m	II	§ 14
Zone für öff. Bauten u. Anlagen (OeBA)	o	–	o	o	o	–	–	–	o	o	II	§ 15
	o Festlegung im Einzelfall (Abs. 2) * Richtwert bei Neubauten (Abs. 3) ** AZ für Mehrfamilienhäuser / Reihen-EFH (Abs. 4) – Messweise ohne Vorgabe (Abs. 5)											

² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³ Die mit * bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Die mit ** bezeichnete Ausnutzungsziffer darf in der Wohnzone W2 nur erreicht werden, wenn Mehrfamilien- oder Reiheneinfamilienhäuser mit mindestens drei gleichwertigen Wohneinheiten erstellt werden.

⁵ Messweisen ohne Vorgabe sind mit einem Gedankenstrich „–“ gekennzeichnet.

⁶ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

⁵ Bei Flachdächern ist die Fassadenhöhe talseitig, bei Schrägdächern traufseitig einzuhalten.

§ 11

Dorfkernzone (DK)

¹ Die Dorfkernezone dient der Erhaltung sowie der Entwicklung des Dorfkerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Verkaufsfläche sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

² Der Bauherrschaft wird empfohlen, möglichst früh mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen, um eine allfällige Beratung im Planungsprozess abzuklären.

³ Neubauten sowie Veränderungen an bestehenden Bauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass und Gestaltung dem Dorfbild anzupassen.

⁴ Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern das Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

⁵ Wird ein Gebäude aufgrund Abs. 4 abgebrochen, muss ein Ersatzneubau unter Einhaltung von Stellung, Volumen und generellem Erscheinungsbild gesichert sein. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild bessere Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

⁶ Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern die Schutzziele und der Charakter der Bauten dadurch nicht beeinträchtigt werden. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

⁷ Für Gebäude sind nur Satteldächer mit Ziegeleindeckung zugelassen. Für An- und Kleinbauten können andere Dachformen und Dachneigungen bewilligt werden, sofern sich eine gute Gesamtwirkung ergibt.

⁸ Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachlandschaft einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. Einbauten, der Anordnung sowie durch eine unauffällige Materialisierung zu erhalten.

⁹ Alle baulichen und gestalterischen Massnahmen mit Auswirkungen auf das Ortsbild, welche gemäss kantonalem Recht bewilligungsfrei sind, wie Fensterersatz, Aussenanstriche, Dacheindeckungen, Storen, Sonnenschutz, Anpassungen der Umgebungsgestaltung usw. bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. Die Gestaltung und Materialisierung dieser Elemente ist analog zur ortstypischen, gebauten Umgebung auszuführen und hat sich besonders gut einzuordnen.

¹⁰ Dachdurchbrüche haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen First und Dachbruch von Dachaufbauten hat mindestens 1.0 m (diagonal gemessen), zu betragen. Glasziegel können vom Gemeinderat bewilligt werden. Der Gemeinderat kann Dacheinschnitte bewilligen, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

¹¹ Es ist ein Material- und Farbkonzept mit Angaben zu allen sichtbaren Bauteilen wie z.B. Fassadenputz, Fenster, Storen, Mauern, Dacheindeckungen usw. einzureichen und vor Ort zu bemustern.

¹² Bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Angaben zu Belägen, Einzäunungen, allfälligen Mauern, zur Bepflanzung usw. einzureichen. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter zu gestalten.

§ 12

Dorfzone (D)

¹ Die Dorfzone dient der Erhaltung des Ortsbildes sowie der Entwicklung und Aufwertung des Dorfes. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Verkaufsfläche sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

² Um Fehlplanungen zu vermeiden, wird empfohlen, Neubauten und Ersatzneubauten in der Dorfzone schon vor dem Bauprojekt mittels Voranfrage der Gemeinde zu melden.

³ Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche sich gut in das Ortsbild einfügen. Ersatzneubauten dürfen von der bisherigen Stellung und vom bisherigen Volumen abweichen. Grenz- und Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden, wenn dies für das Ortsbild wichtig ist und wenn Nachbarliegenschaften nicht massgeblich beeinträchtigt werden.

⁴ Bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Angaben zu Belägen, Einzäunungen, allfälligen Mauern, zur Bepflanzung usw. einzureichen. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter zu gestalten.

⁵ Die Dächer von Gebäuden in der Regel sind als Satteldächer zu gestalten, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht.

⁶ Dachdurchbrüche haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Gemeinderat kann Dacheinschnitte bewilligen, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 13

Zone «Heinrich Meyer» (HM)

Rückweisung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 26. September 2025 (§ 25 Abs. 2 BauG):

Parz. 191, 192, 201: Beantragt wurde, die erwähnten Parzellen seien in die Dorfzone umzuzonen.

§ 14

Wohnzonen (W2, W2a, W2b)

¹ Die Wohnzonen W2 und W2a / W2b dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

² Zugelassen sind:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in allen Wohnzonen
- Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis maximal 4 Wohnungen in den Wohnzonen W2 und W2a

³ In den Wohnzonen W2a und W2b dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche sich gut in die weit einsehbare Hanglage oberhalb des Ortsteils Vorderrein einpassen. Der Terrainverlauf muss ablesbar bleiben und der Waldansatz darf mit Bauten nicht verdeckt werden. Bauvolumen, Dachgestaltung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

⁴ Innerhalb des im Bauzonenplan schraffierten Freihaltebereichs in der W2b sind ausschliesslich Klein- und Anbauten zulässig. Voraussetzung dafür ist jedoch eine gute Einpassung. Die Terrainveränderungen sind minimal zu halten.

⁵ Bei Reiheneinfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern ist auf eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu achten.

§ 15

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OEBA)

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

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

³ Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht.

⁴ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 16

Landwirtschaftszone LW

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

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

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

§ 17

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 gut in die Landschaft einzufügen.

² In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 18

Speziallandwirtschaftszone „Leumi“

¹ Die Speziallandwirtschaftszone SLW ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

² In der SLW «Leumi» sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig. Die Bauvorschriften richten sich nach § 17.

³ Zulässig sind Bauten und Anlagen, soweit sie dieser Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Die für die ganze Zone notwendigen Wohnungen und Betriebsgebäude (mit Ausnahme von Gewächshäusern) sind nur in dem im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten Bereich zulässig.

⁴ Neue Gewächshäuser dürfen eine sichtbare Gesamthöhe von 8 m nicht übersteigen und müssen gegen angrenzende Grundstücke in der Landwirtschaftszone einen Grenzabstand von mind. 6 m aufweisen.

⁵ Flächen und Bauten, die nicht mehr für den Gartenbau benötigt werden, sind der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen und unterstehen den Vorschriften der Landwirtschaftszone.

⁶ Zur besseren Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild sind nach Möglichkeit Hecken und Bäume zu pflanzen.

⁷ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 19

Naturschutzzonen Kulturland

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

² In den Naturschutzzonen sind Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Düngung, Mulchen sowie die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln nicht gestattet.

³ Bauten und Anlagen sind nur gestattet, wenn sie dem Erhalt oder der Förderung der Schutzziele dienen.

⁴ Als Naturschutzzonen sind ausgemessen:

- der Trockenstandort „Sandacher“
- die Magerwiese „Unter de Chile“

⁵ Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet.

⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden 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.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 20

Landschaftsschutz- zone (LSZ)

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart sowie der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

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, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen, 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.

⁴ Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Zonenplan mit 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.

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

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, gelten die Bestimmungen gemäss Absatz 4.

⁴ Die Zone wird wie folgt unterteilt:

Ausprägung / Bezeichnung		Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Bezeichnung im Plan
Naturwald- gemäse Bestockung	Gheidholz	Schutz, Erhalt und Förde- rung des Le- bensraumes	– Erhalt und Förderung der standortsheimischen Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) mit einem Anteil von mindestens 80 % und einem maximalen Anteil an Exoten (z.B. Douglasie und Roteiche) von 5 %. – In seltenen Waldgesellschaften werden nur standortsheimische Baumarten gefördert.	N
	Uf em Berg			
Eichenbe- stand	Greitegg	Eichenwald- reservat	– Eichen fördern, Umtriebszeit der Eichen erhöhen (gem. Vereinbarung)	E

§ 22

Gewässerraumzone

¹ Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

³ Bei den Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle zwischen 0,5 m und 2 m Breite beträgt die Gewässerraumzonenbreite 11 m. Zusätzlich gilt der Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern gemäss § 23.

§ 23

Mindestabstand

¹ Bei 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 Gewässerraums erstellt werden dürfen.

§ 24**Wildtierkorridor**

¹ Im Bereich der im Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildtierkorridore ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

² Bauten und Anlagen, die den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für permanente Einfriedungen mit Maschendraht, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken können.

³ Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.

3.5 Schutzobjekte**§ 25****Naturobjekte**

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

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Hecke mit Pufferstreifen	• Brut- und Nahrungsbiotop • Gliederung der Landschaft • Trittstein, Vernetzungselement • Windschutz • vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland • Artenreichtum	• 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
Einzelbaum	• Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturrelement • Kulturrelikt	• Pflege auf lange Lebensdauer • Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Geologisches Objekt	• Prägendes naturräumliches Element • Naturrelikt	• keine einschränkende baulichen Elemente • Förderung Freihaltung

§ 26**Gebäude mit Substanzschutz**

¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken usw.), geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.

² Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

³ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach 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

Kulturobjekte

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu erhalten.

§ 28

Wiederherstellungspflicht

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

3.6 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

§ 29

Spezialzone Steiränni

¹ Neben der Funktion als Naturschutzgebiet sind in der Spezialzone Steiränni Bauten und Anlagen für das Sortieren von Bauabfällen (Muldegut) zulässig.

² Der Gemeinderat bestimmt in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement im Rahmen des Bewilligungsverfahrens die zulässigen Abstände, Baumasse und weitere Auflagen für Bau und Betrieb und zum Schutz der Umwelt.

³ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich gut in die spezielle Umgebung einordnen. Die heute sichtbaren Felswände gelten als geschützte Naturobjekte. Sie dürfen nicht beeinträchtigt werden und sollen sichtbar und zugänglich bleiben.

⁴ Betriebsnotwendig standortgebundenes Personal ist in den bestehenden Wohnungen unterzubringen.

⁵ Soweit dies mit Rücksicht auf die Verkehrssicherheit möglich ist, ist das ganze Areal mit einer geeigneten Heckenpflanzung als Sichtschutz zu umgeben.

4 Baubegriffe, Messweisen & Nutzungsziffern

§ 30

Abstand gegenüber dem Kulturland

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

² Der Gemeinderat kann die Unterschreitung des verlangten Abstands bewilligen, wenn die Anforderungen an eine qualitätsvolle Gestaltung des Siedlungsrandes erfüllt sind und soweit die Erstellung der Baute zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt.

§ 31

Ausnutzungsziffer

¹ Untergeschosse und Attikageschosse werden nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt.

² Dachgeschosse werden – mit Ausnahme der Zone Heinrich Meyer – nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt.

§ 32

Nutzungsbonus

¹ Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten wird ein Nutzungsbonus gewährt, wenn die Bauteile geschlossen, ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und keine heizungstechnischen Installationen aufweisen. Er darf maximal 5 % der aGF betragen und ist auf 20 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.

§ 33

Mehrlängenzuschlag

¹ Beträgt die Gebäudelänge in den Wohnzonen W2 und W2a mehr als 20 m, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m. Anbauten sind von der Berechnung des Mehrlängenzuschlages ausgenommen.

§ 34

Arealüberbauung

¹ Die Arealüberbauung ist in allen Zonen zulässig und ab zusammenhängenden anrechenbaren Landflächen von 2000 m² möglich.

² Bei Arealüberbauungen ist ein zusätzliches Geschoss nicht zulässig.

5 Bauvorschriften

5.1 Technische Bauvorschriften

§ 35

Allgemeine Anforderungen

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

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

5.2 Wohnhygiene

§ 36

Ausrichtung der Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.

§ 37

Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

¹ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

§ 38

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

5.3 Ausstattung

§ 39

Spielgeräte, Kinderwagen

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte (Kindervelos), Kinderwagen, Mobilitätshilfen (Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle) usw. vorzusehen.

§ 40

Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen

¹ Die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. In den Dorfzonen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

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.

§ 41

Abstellplatz für Abfallcontainer

¹ Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen ist mindestens ein Abstellplatz für Abfallcontainer auszuweisen.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz

§ 42

Allgemeine Anforderungen

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild unter Einbezug von Fachgutachten oder eines Fachgremiums nach den Kriterien gemäss § 15e Abs. 1 BauV.

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen

a) zusätzliche Unterlagen (Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungspläne usw.) verlangen;

b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;

c) in der Dorfkernzone und Dorfzone, in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Beurteilung durch ein Fachgremium oder eine Fachperson einholen,

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.

§ 43

Dachgestaltung

¹ Flachdächer sind nur in den Zonen W2 und OEBA zulässig. Sie sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Dachterrassen genutzt werden.

² Satteldächer sind in der Dorfkernzone und Dorfzone in der Regel mit symmetrischer Neigung auszuführen.

³ In den Wohnzonen W2a und W2b sind für alle Gebäude mit Ausnahme von Klein- und Anbauten symmetrische Satteldächer vorzusehen. Sie haben allseitig einen Dachvorsprung von mind. 40 cm aufzuweisen. Dachdurchbrüche haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Firstrichtung in der Wohnzone W2a muss in der Regel parallel zum Hang liegen.

§ 44

Solaranlagen

¹ Die Bewilligungs- und Meldepflicht von Solaranlagen richtet sich nach der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.

² Als Hilfestellung zur Planung und Beurteilung der Solaranlagen stellt der Gemeinderat ein Merkblatt zur Verfügung.

§ 45

Umgebungsgestaltung

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 (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

² Wer 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.

³ Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist besonders sorgfältig zu gestalten und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

⁴ Der Umgebungsplan bildet einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

6.2 Umweltschutz

§ 46

Einwirkungen

¹ Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

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 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

§ 47

Zuständigkeit

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

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

§ 48

Fachgremium und Fachgutachten

¹ Der Gemeinderat kann zusätzlich vor seinem Entscheid ein Fachgutachten einer unabhängigen und sachverständigen Fachperson einholen oder ein Fachgremium einsetzen.

§ 49

Gebühren

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

§ 50

Vollzugsrichtlinien Naturschutz

¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte.

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 51

Übergangsbestimmung

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

§ 52

Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- Nutzungsordnung werden aufgehoben:

a) der Nutzungsplan Baugebiet und Kulturland vom 22. Juni 1990, Teiländerung „Hueb“ vom 13. Dezember 1991, Teiländerung „Leumi“ vom 19. Dezember 1997

b) die Bau- und Nutzungsordnung vom 19. Dezember 1997

§ 53

Inkrafttreten

¹ Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang A, dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

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

Anhang A Zusammenstellung der Schutzobjekte

Geologische Objekte gemäss § 25

Inventar Nr.	Nr. alt	Objekt	Standort	Parzelle Nr.
G1	10	Kalkfelsen Steiränni	Steiränni (Vorderrein)	10

Baumgruppen und Einzelbäume gemäss § 25

Inventar Nr.	Nr. alt	Objekt	Standort	Parzelle Nr.
B1	1	Eiche	Vorderrein, Hübschlig	520
B2	3	Drei grosse Kastanien	Vorderrein, Kirche	463
B3	4	Drei Linden beim Soldaten- denkmal	Vorderrein, Unter de Chile	443
B4	5	Sommerlinde „Vor em Bach“	Rüfenach, Gheid	530
B5	8	Nussbaum Huetmatt	Rüfenach, Huetmatt	205
B6	9	Baumgruppe Aussichts- punkt Vorderrein (Linde, Ei- che)	Vorderrein, Kirche	463

Gebäude unter Substanzschutz gemäss § 26

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parzelle Nr.
RUA901	Ref. Pfarrkirche Rein (1863-64)	Kirchweg, Vorderrein	463
RUA902	Ref. Pfarrhaus Rein (1788-89)	Kirchweg 10, Vorderrein	463
RUA903	Pfarrscheune Rein (1788-89)	Kirchweg 10, Vorderrein	463
RUA904	Waschhaus zum Pfarrhaus Rein (1791) mit Laufbrunnen	Kirchweg 10, Vorderrein	463
RUA905	Wohnhaus „d' Chappelle“ (16. Jh.)	Chappelleweg 8a, Hinterrein	325
RUA906	Altes Schulhaus (1907-08)	Reinerstrasse 25	171
RUA907	Wohnhaus (17. Jh.)	Reinerstrasse 2	71
RUA908	"Wohnhaus „Rägihus“ (1646, 1819/1825) mit Sodbrunnen	Hauptstrasse 21	198
RUA909	Bauernhaus (1821-22)	Hauptstrasse 12	78
RUA910	Bauernhaus (1836)	Hauptstrasse 32	22
RUA911	Stallscheune (um 1843)	Hauptstrasse, neben Hauptstrasse 21	14
RUA912	Stallscheune zum Restaurant Vogt (um 1800)	Bei Zehntenweg 5a	27
RUA914	Wohnhaus mit angebauter Scheune (17. Jh.)	Reinerstrasse 1, 1a, Hauptstrasse 22, 22a	32
RUA915	Stallscheune (1842)	Zehntenweg 2	30

Kulturobjekte gemäss § 27

Inventar Nr.	Nr. alt	Objekt	Standort	Parzelle Nr.
RUA913	11	Grenzstein Mändlisgrund (1737)	Mändlisgrund, Rüfenacherstrasse	527
RUA917	4	Soldatendenkmal der 5. Division mit Wandbild von Ernst Leu (1940)	Nördlich von Vorder- rein, Koord. 2659506 / 1262443	443

Kantonale Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt)

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parzelle Nr.
RUA001	Ehem. Meyersche Anstalt mit Nebenge- bäuden (um 1830)	Schluhenweg 25	191
RUA002	Speisewirtschaft Vogt (ehem. Untervogtei, zum Blauen Engel) (1604)	Zehntenweg 5a	29
RUA003	Militärhistorische Anlage Rein A 3840	Zurzacherstrasse (Vorderrein)	463, 470, 473, 496, 497, 635, 644, 645, 665