

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

vom 24. Juni 1996

(Fassung vom 25. November 2013)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Geltungsbereich	5
§ 1 Geltungsbereich	5
§ 2 Uebergeordnetes Recht	5
§ 3 Personenbezeichnungen	5
2. Raumplanung	6
2.1. Sondernutzungsplanung	6
§ 4 Sondernutzungsplanpflicht	6
2.2. Weitere Planungsinstrumente	6
§ 5 Weitere Pläne und Inventare	6
3. Zonenvorschriften	7
3.1. Bauzonen	7
§ 6 Bauzonen	7
§ 7 Kernzone K	8
§ 8 Wohnzonen W2, W3	8
§ 8a Wohnzone Mühle	8
§ 9 Wohn- und Gewerbebezonen WG2, WG3	9
§ 10 Gewerbezone G	10
§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10
§ 11a Reithofzone (aufgehoben)	10
§ 11b Grünzone	10
3.2. Landwirtschaftszone	11
§ 12 Landwirtschaftszone	11
§ 13 Landwirtschaftliche Spezialzone (aufgehoben)	11
§ 14 Bauten in der Landwirtschaftszone	11
3.3. Schutzzonen	12
§ 15 Naturschutzzonen; allgemeine Vorschriften	12
§ 16 Kantonale bzw. kommunale Naturschutzzone	12
§ 17 Ufer-, Waldrand- und Dammschutzzone	12
§ 18 Naturschutzzone Wald	12
3.4. Ueberlagerte Schutzzone	13
§ 19 Ensembleschutzzone Dorfkern	13
§ 20 Landschaftsschutzzone	14

3.5. Schutzobjekte	14
§ 21 Naturobjekte	14
§ 22 Gebäude mit Substanz- und Strukturerhaltung	15
§ 23 Kulturobjekte	15
3.6. Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	15
§ 24 Weilerzone	15
§ 25 Ortsbildschutz in den Weilern	16
§ 26 Uebergangszone (aufgehoben)	16
§ 26a Reithofzone	16
4. Definitionen	17
§ 27 Gewerbe	17
4.1. Abstände	17
§ 28 Abstand gegenüber dem Kulturland	17
§ 29 Ungleichverteilung der Grenzabstände	17
§ 30 Besondere Vorschriften zum Gebäudeabstand	18
4.2. Arealüberbauung	18
§ 31 Arealüberbauung	18
5. Bauvorschriften	19
§ 32 Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke	19
§ 33 Benennung von Strassen	19
§ 34 Energiesparmassnahmen	19
§ 35 Wohnhygiene	20
§ 36 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	20
§ 37 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	20
§ 38 Velos, Kinderwagen	21
§ 39 Spielplätze	21
6. Schutzvorschriften	21
6.1. Ortsbild- und Denkmalschutz	21
§ 40 Ortsbildschutz	21
§ 41 Aussenraumgestaltung	22
6.2. Natur- und Landschaftsschutz	22
§ 42 Schutz von Bäumen und Gebüschgruppen	22
6.3. Umweltschutz	23
§ 43 Einwirkungen	23
§ 44 Lärmschutz	23
§ 44a Hochwassergefährdetes Gebiet	23

7. Vollzug und Verfahren	24
§ 45 Zuständigkeit	24
§ 46 Personenwechsel	24
§ 47 Gebührenreglement	24
§ 48 Vollzugsrichtlinien	24
8. Schluss- und Uebergangsbestimmung	25
§ 49 Aufhebung bisherigen Rechts	25
9. Anhang	26
Anhang 1: Kulturobjekte (§ 23 BNO)	26
Anhang 2: Gebäude mit Substanz- bzw. Strukturerhaltung	26
Anhang 3: Kantonale Denkmalschutzobjekte	27

Bau- und Nutzungsordnung

1. Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

¹Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

²Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Uebergeordnetes
Recht

¹Die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

²Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

§ 3

Personenbe-
zeichnungen

Die in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

2. Raumplanung

2.1. Sondernutzungsplanung

§ 4

Sondernutzungs-
planpflicht

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

2.2. Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Weitere Pläne
und Inventare

Weitere Pläne (wie z. B. das Landschaftsinventar, Inventar der archäologischen Fundstellen, Inventar der Naturobjekte usw.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen für das Grundeigentum keine verbindliche Wirkung zu.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Bezeichnung	Farbe	Ausnutzung	Vollgeschosse	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Max. Gebäudelänge
					gross	klein		
Kernzone	K	braun	0,8 ¹⁾ + 0,1 ²⁾	3	8 m	5 m	III	40
Wohnzone 2	W2	orange	0,5	2	8 m	4 m	II	35
Wohnzone 3	W3	rot	0,65	3	10 m	5 m	II	40
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2	orange schraffiert	0,5 ¹⁾ + 0,2 ²⁾	2	8 m	4 m	III	40
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3	rot schraffiert	0,65 ¹⁾ + 0,2 ²⁾	3	10 m	5 m	III	40
Gewerbezone	G	violett	o	o	o	o	III	--
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen	OeBA	grau	o	o	o	o	II	--
Wohnzone „Mühle“ / Ensemblezone ³⁾	Wohnzone „Mühle“ / Ensemblezone ³⁾	ocker / grün schraffiert ³⁾	gemäss § 8a ³⁾	gemäss § 8a ³⁾	gem. § 8a ³⁾	gem. § 8a ³⁾	II ³⁾	--
Grünzone ³⁾	Grünzone ³⁾	grün ³⁾	--	--	--	--	--	--

²Die mit „o“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

¹⁾ Ausnutzungsmass gilt für Wohnbauten
²⁾ Gewerbebonus für gewerbliche Nutzungen
³⁾ Eingefügt am 27. Juni 2011

³In gemischt genutzten Bauten kann für gewerbliche Nutzungen die Ausnutzung im Umfang des Gewerbebonusses erhöht werden.

⁴In den im Bauzonenplan punktiert bezeichneten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 7

Kernzone K

¹Die Kernzone dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, Ladengeschäfte, Gaststätten, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft. Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

²Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist bewilligungspflichtig.

³Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit möglich kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 8

Wohnzonen W2,
W3

Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

§ 8a ¹⁾

Wohnzone Mühle

¹Die Wohnzone Mühle dient der Erhaltung des Ensembles mit den bestehenden geschützten Bauten. Zugelassen sind Wohnbauten und nicht störendes Gewerbe.

²Die Ensemblezone bezweckt eine einheitliche Betrachtung und Beurteilung des Mühlebereichs unter Berücksichtigung der unter Schutz stehenden Objekte. Bauliche Ergänzungen haben sich gut in die bestehende Bebauung einzupassen, insbesondere bezüglich Lage, Stellung, Volumen, Terraingestaltung, Freiräume (Vorplätze etc.) und äussere Erscheinung.

³Im Bereich ohne Gestaltungsplan-Pflicht gelten nebst den Bestimmungen unter Abs. 2 folgende Vorschriften:

¹⁾ Eingefügt am 27. Juni 2011

- 2 Geschosse voll sichtbar gegen die Strasse
- Satteldächer mit Firstrichtung parallel zur Strasse
- Minimale Terrainveränderungen
- AZ 0,4
- Grenzabstand 4 m

⁴Im Gestaltungsplanperimeter gelten folgende Vorgaben:

- Der Gebäudegrundriss hat eine rechteckige Form aufzuweisen. Länge und Breite der Gebäudefläche hat mindestens 16 m resp. 9 m zu betragen.
- 2 Geschosse voll sichtbar gegen die Strasse
- Satteldach mit minimalen Dachdurchbrüchen

⁵Der Gemeinderat gewährt für die ganze Wohnzone Mühle die fachliche Beratung und zieht soweit möglich kantonale Fachstellen bei. Es ist frühzeitig mit der Bauverwaltung Kontakt aufzunehmen.

⁶Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

§ 9

Wohn- und Gewerbebezonen
WG2, WG3

¹Die Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 sind für Wohnen, mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaft bestimmt.

²Eingeschossige Gewerbebauten bis 4 m Gebäudehöhe können mit einem allseitigen Grenzabstand von 4 m erstellt werden.

³Die Umgebung ist zu gestalten und zu begrünen. Der Baueingabe ist ein Umgebungsplan beizulegen, der verbindlich festhält:

- a) Anforderung der Autoabstellplätze, Aussenanlagen und Lagerplätze,
- b) technische Einrichtungen,
- c) Bäume und Bepflanzung,
- d) Einfriedigung.

§ 10

Gewerbezone G

¹Die Gewerbezone ist für Gewerbebetriebe bestimmt. Die Ablagerung von Material, das Abstellen von Baumaschinen und dergleichen für eine Dauer von mehr als 2 Monaten sind nur in der Gewerbezone zulässig.

²Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

³Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

⁴ ¹⁾Auf der Nordseite der Gewerbezone Feldstrasse ist innerhalb des Baugebietes eine Hecke zu pflanzen. Diese ist mindestens zweireihig, durchwegs mit Wildsträuchern sowie einzelnen standortheimischen Bäumen anzulegen. Die max. Gebäudehöhe (gemessen an der Fassade) beträgt 9.0 m. Die Dachneigung darf max. 30 ° erreichen. Der Farb- und Materialwahl ist besondere Beachtung zu schenken.

§ 11

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

§ 11a ^{1) 2)}

§ 11b ³⁾

Grünzone

Die Grünzone dient der Freihaltung und dem Uferschutz. Diese Zone ist von allen Bauten freizuhalten. Zugelassen sind einzig Vorhaben, die dem Schutz und Unterhalt dienen.

¹⁾ Eingefügt am 26. Juni 2006

²⁾ Aufgehoben am 25. November 2013

³⁾ Eingefügt am 27. Juni 2011

3.2 Landwirtschaftszone

§ 12

Landwirtschafts-
zone

¹Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16, Art. 16a Abs. 1, 1^{bis} und 2 RPG bestimmt. ¹⁾

²Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht. ¹⁾

³Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a (pro einzelne Anlage) sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen. ¹⁾

§ 13 ²⁾

§ 14

Bauten in der Land-
wirtschaftszone

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

²Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber von 4 m.

³In der Landwirtschaftszone kann bei bestehenden Häusern der ganze Kubikinhalt für Wohnzwecke ausgebaut und bewohnt werden, sofern die Voraussetzungen gemäss interner Vollzugshilfe des Baudepartementes ³⁾ zum Bauen ausserhalb der Bauzonen erfüllt werden.

⁴In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

¹⁾ Geändert am 27. Juni 2011

²⁾ Aufgehoben am 26. Juni 2006

³⁾ neu: Departement Bau, Verkehr und Umwelt

3.3 Schutzzonen

Naturschutzzonen; allgemeine Vor- schriften	<p>§ 15</p> <p>¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p> <p>²Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung (evtl. Betreten, Campieren, Feuer entfachen usw.) nicht gestattet.</p>
Kantonale bzw. kommunale Natur- schutzzone	<p>§ 16</p> <p>¹Die Naturschutzzonen im Geltungsbereich des Reusstalgesetzes unterstehen diesem Gesetz und den entsprechenden Ausführungserlassen (Dekret, Verordnung). Die Naturschutzzonen sind im Kulturlandplan zur Orientierung eingetragen.</p> <p>²Für die kommunale Naturschutzzone gelten sinngemäss die Bestimmungen der Reusstalgesetzgebung, insbesondere § 5 des Dekrets über den Schutz der Landschaft und die Nutzung im Gebiet der Reusstalsanierung vom 19. Januar 1982.</p>
Ufer-, Waldrand- und Dammschutz- zone	<p>§ 17</p> <p>¹Diese Schutzzonen können als Heuwiese genutzt werden, soweit sie nicht bestockt sind. Bauten, Ackerbau und die Beseitigung von Gehölzen sind untersagt.</p> <p>²Die Uferschutzzone reicht bis zur Grenze der Gewässerparzelle. Wenn das Gewässer nicht ausparzelliert ist, liegt die Grenze der Uferschutzzone in einer Entfernung von 3 m von der Böschungskante.</p>
Naturschutzzone Wald	<p>§ 18</p> <p>¹Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und/oder besonderer Waldstrukturen als Lebensraum seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten.</p>

²Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände mit standortheimischen Baumarten soweit möglich auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
N	naturwaldgemässe Bestockung	<ul style="list-style-type: none"> - Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen - Verzicht auf künstliche Entwässerungen
G	Erhaltung der seltenen Feuchtwaldgesellschaften, Rutschungen, Tuffsteinbildungen, Riedpartien, stufigen Baumbestände im Gebiet "Gründler"	<ul style="list-style-type: none"> - Verzicht auf Befestigung der Hangrutschungen - Auslichten der Riedflächen - Einzelstammweise Nutzung des Waldes

3.4 Ueberlagerte Schutzzone

§ 19

Ensembleschutzzone Dorfkern

¹Die Ensembleschutzzone Dorfkern ist der Bauzone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und sachgemässe Erneuerung der geschichtlich und architektonisch wertvollen Gebäudegruppen rund um Kirche, Kaplanei und Gasthof Schwanen, den Schutz der Umgebung der kantonalen Denkmalschutzobjekte und der kommunalen Schutzobjekte sowie die gute Einpassung von ergänzenden oder allenfalls ersetzenden Neu- und Umbauten hinsichtlich Lage, Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung.

²Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen. Von den Grundmassen (Geschosszahl, Grenzabstände, Ausnützungsziffer) kann abgewichen werden, wenn der Schutzzweck dies erfordert.

³Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist bewilligungspflichtig.

⁴Bauvorhaben in der Ensembleschutzzone bedürfen in der Regel der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege. Sie sind bereits während ihrer Planung mit der kantonalen Denkmalpflege zu besprechen.

§ 20

Landschafts-
schutzzone

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

²Die Nutzung richtet sich nach § 12 Abs. 1. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.5 Schutzobjekte

§ 21

Naturobjekte

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

²Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Natur- objekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nut- zungseinschränkungen
Hecken	grüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - teilweise Artenzusammensetzung verbessern
freistehende Einzelbäume	grüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement	- Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen

³Für die gemäss Reusstalgesetzgebung geschützten Hecken, Baumgruppen und Einzelbäume gilt ausserdem: Wo der im Landschaftsgestaltungsplan (gemäss § 2 Abs. 3 und § 3 Abs. 2 Reusstaldekret) eingetragene Standort nicht mit demjenigen im Kulturlandplan übereinstimmt, gilt der Eintrag im Kulturlandplan.

⁴Hochstammobstbäume und markante Einzelbäume prägen die Landschaft. Sie sind zu erhalten. Bei einem natürlichen Abgang oder einer nötigen Entfernung sind sie nach Möglichkeit zu ersetzen.

⁵Waldränder als Uebergangszone zwischen Kulturland und dem Wald haben als Lebensraum zahlreicher Tier- und Pflanzenarten eine besondere biologische Bedeutung. Sie sind im Rahmen forstlicher Eingriffe in den benachbarten Beständen stufig und buchtig anzulegen.

§ 22

Gebäude mit Substanz- und Strukturerhaltung

¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

²Die im Bauzonen-/Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert. Sie sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Umbauten oder allfälligen Neubauten ist die Struktur der Bauten zu erhalten: dies gilt bezüglich Volumen, Dach (Dachneigung und Firsthöhe), Fassadengliederung usw. ¹⁾

³Die Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften.

§ 23

Kulturobjekte

Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Wegkreuze, Grenzsteine usw. sind von besonderem kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und dürfen nicht beseitigt werden. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 24

Weilerzone

¹Die Weilerzone bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung der Weiler Hagnau und Unterrüti unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters.

¹⁾ Aenderung vom 13. Dezember 1999

²Die violett und blau bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störendes Gewerbe ist zulässig, sofern es den Charakter des Weilers nicht beeinträchtigt. Die schwarz bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone.

³Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Pro Wohneinheit ist ein Garagenplatz zu erstellen. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. Garagen in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden.

⁴Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁵Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der violett und blau bezeichneten Bauten unterstellen.

§ 25

Ortsbildschutz in
den Weilern

¹Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Dauernde Einfriedigungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet. Dachaufbauten und Dachfenster sind auf ein Minimum zu beschränken. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. ¹⁾

²Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechts untersagt.

³Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung von Bauten und Anlagen verlangen.

§ 26 ²⁾

§ 26a ³⁾

Reithofzone

¹Die Reithofzone dient der Pferdehaltung auf dem Weidhof. Zugelassen sind Nebenanlagen wie Sandplatz und Pferdekarrussell. Hochbauten wie Ställe, Wohnungen usw. sind nicht gestattet.

¹⁾ Aenderung vom 13. Dezember 1999

²⁾ Aufgehoben am 26. Juni 2006

³⁾ Eingefügt am 25. November 2013

²Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³Der Gemeinderat legt die Baumasse und Ausgestaltung der Anlagen fest. Mit einem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Darin sind Angaben über die Terraingestaltung (inkl. Höhenverhältnisse), die Beläge sowie die Grünflächen mit Bepflanzung zu machen.

⁴Wenn der Reitbetrieb aufgegeben wird, sind die Bauten und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehen, zurückzubauen.

4. Definitionen

§ 27

Gewerbe

¹Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem 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 Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Oeffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

4.1 Abstände

§ 28

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten.

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

§ 29

Ungleichverteilung der Grenzabstände

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

²Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 30

Besondere Vorschriften zum Gebäudeabstand

¹Näherbau: Stehen auf anstossenden Grundstücken schon Bauten mit geringeren als den angegebenen Grenzabständen, so muss ein Neubau in der Regel den Gebäudeabstand einhalten. Werden die Ueberbaumungsmöglichkeiten des Grundstücks durch diese Regelung zu stark eingeschränkt, so kann der Gemeinderat Näherbau auf den vorgeschriebenen Grenzabstand bewilligen, wenn für Besonnung und Einsicht einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden und wenn kein öffentliches Interesse verletzt wird.

²Nachdämmung: Aussenwände dürfen nachträglich gegen Wärmeverluste gedämmt werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Ausnützungsziffer nicht mehr im vollen Masse eingehalten werden.

³Geschlossene Bauweise: Der Gemeinderat bewilligt den Zusammenbau von Gebäuden, insbesondere auch von Mehrfamilienhäusern, wenn die privaten und öffentlichen Interessen gewahrt bleiben.

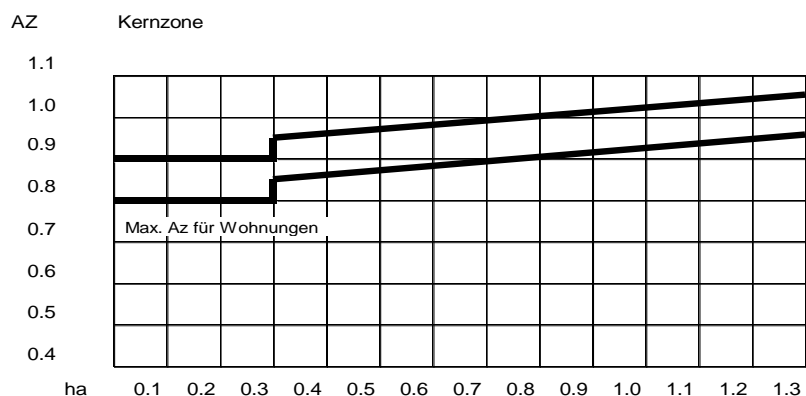
4.2 Arealüberbauung

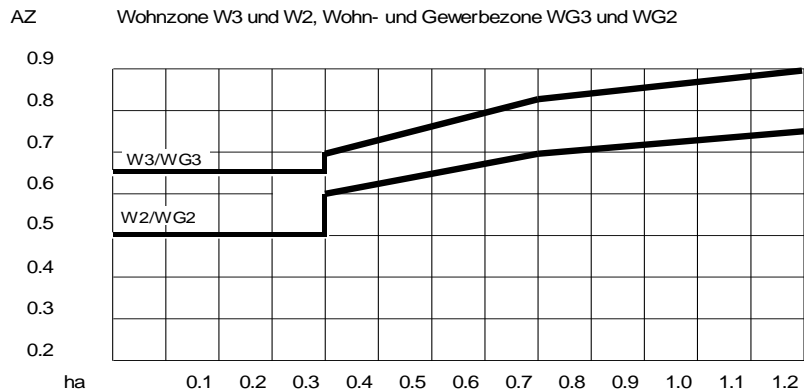
§ 31

Arealüberbauung

¹Die Arealüberbauung ist in den Zonen K, W2, W3, WG2, WG3 ab einer anrechenbaren Landfläche von 3'000 m² zulässig.

²Die Ausnützungsziffer erhöht sich nach folgender Skala:





5. Bauvorschriften

§ 32

Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke

¹Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen.

²Öffentliche Brunnen, 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.

§ 33

Benennung von Strassen

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

§ 34

Energiesparmassnahmen

Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

§ 35

Wohnhygiene

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Wohnräume von Mehrzimmerwohnungen dürfen gesamthaft mit den Fenstern nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest ausgerichtet sein.

§ 36

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

Raumhöhe

- Vollgeschoss

mind. 2.30 m

- Dachgeschoss

mind. 2.30 m auf

mind. 2/3 der Fläche

Fensterfläche

1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

Abstellraum

- pro Wohnung

mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

Keller

- für eine 1-Zimmer-Wohnung

mind. 4 m²

- für jedes weitere Zimmer

1 m² zusätzlich

²In der Zone K kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 37

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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.

§ 38

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

§ 39

Spielplätze ¹Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind Spielplätze mit einer gesamthaften Fläche von mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu erstellen.

²Spielplätze sind nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen, in Sicht- und Rufweite der Wohnungen zu erstellen.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 40

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

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

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- 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,
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 41

Aussenraumgestaltung

¹Das 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 Natur- und Landschaftsschutz

§ 42

Schutz von Bäumen und Gebüschgruppen

Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen ist bei der Anlage von Bauten nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen.

6.3 Umweltschutz

§ 43

Einwirkungen

¹Jedermann ist 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.

²Verboten 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.

³Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben 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.

§ 44

Lärmschutz

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.) im Sinne der Vorsorge verschärfen, selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

§ 44a ¹⁾

Hochwassergefährdetes Gebiet

¹Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.

²Als massgebliche Ueberprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte und des Ereigniskatasters so-

¹⁾ Eingefügt am 27. Juni 2011

wie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

³Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

7. Vollzug und Verfahren

§ 45

Zuständigkeit

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

²Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung / die Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

³Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 46

Personenwechsel

Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder des Grundeigentümers ein, so ist dem Gemeinderat innert 10 Tagen schriftlich Mitteilung zu machen.

§ 47

Gebührenreglement

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

§ 48

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug des Naturschutzes.

8. Schluss- und Uebergangsbestimmung

§ 49

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird aufgehoben:
Die Bauordnung (mit Bauzonenplan) vom 23. Juni 1992.

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Einwohnergemeindeversammlung am 24. Juni 1996 erlassen und vom Grossen Rat des Kantons Aargau am 28. Oktober 1997 genehmigt worden. Die von der Einwohnergemeindeversammlung am 13. Dezember 1999 beschlossenen Aenderungen hat der Regierungsrat des Kantons Aargau am 15. März 2000 genehmigt.

Seitherige Aenderungen:

- durch Einwohnergemeindeversammlung vom 9. Dezember 2002, vom Regierungsrat genehmigt am 26. Februar 2003;
- durch Einwohnergemeindeversammlung vom 26. Juni 2006, vom Regierungsrat genehmigt am 28. Februar 2007;
- durch Einwohnergemeindeversammlung vom 27. Juni 2011, vom Regierungsrat genehmigt am 14. Dezember 2011;
- durch Einwohnergemeindeversammlung vom 25. November 2013, vom Regierungsrat genehmigt am 12. März 2014.

9. Anhang

Anhang 1: Kulturobjekte (§ 23 BNO)

Kulturlandplan (Numerierung gemäss Kulturlandplan, 1 : 5000, vom 27. Juni 2011)

1	Grenzstein (1725) Vordererlen, am Binnenkanal
2	Grenzstein (1772) Unterrüti, am Radweg, Grenze zu Birri
3	Grenzstein (1704) Unterrüti, östlich K 260, Grenze zu Birri
4	Grenzstein (1772) Unterrüti, alte Muristrasse, Grenze zu Muri
5	Grenzstein (1689) im Wald, Galgenholz/Hau, alte Muristrasse
6	Grenzstein Hüselerstrasse
7	Wegkreuz Unterrüti, vor Wohnhaus Unterrüti 17
8	Wegkreuz im Moos
9	Wegkreuz Langgrindel/Hagnauerstrasse
10	Wegkreuz Bachmatten
11	Bildstöckli im Guet
12	Bildstöckli im Feld
13	Historischer Brückenkopf vor der Reussbrücke Rickenbach-Obfelden
14	Gedenkstein Güterregulierung, Torbiweiher
15	Denkmal für Roman Käppeli, Reussdamm/Einmündung Wissenbach

Bauzonenplan (Numerierung gemäss Plan „Bauzonenplanänderung“, 1 : 2500, vom 24. Juni 1996)

9	Sodbrunnen Bremgarten-/Kanzleistrasse
10	Sodbrunnen Siebeneichenstrasse
11	Dorfbrunnen und Wegkreuz auf dem Dorfplatz
12	Kreuz unmittelbar südlich der Pfarrkirche
13	Heinrich Fischer-Gedenkstein (beim Gasthof Schwanen)
14	Bildstöckli an der Zürichstrasse 6
15	Wegkreuz an der Zürichstrasse 35/37
16	Garten Haus Werner bzw. Baptist Fischer-Haus

Anhang 2: Gebäude mit Substanz- bzw. Strukturhaltung

Kulturlandplan

Sub	Benzenschwilerstrasse 7 / Weidhof
Sub	Im Guet 1
Sub	Im Guet 2
Sub	Bunau
Sub	Unterrüti 28
Sub	Unterrüti 36
Sub	Hagnau 2
Str	Sämtliche blauen Gebäude in den Weilerzonen ¹⁾

¹⁾ Aenderung vom 13. Dezember 1999

Bauzonenplan

Sub + Str	Bremgartenstrasse 19
Sub	Bremgartenstrasse 13
Str	Mühlestrasse 2
Sub	Mühlestrasse 12
Sub	Brunnen Mühlestrasse
Sub	Mühlestrasse 14
Str	Bremgartenstrasse 1
Sub	Luzernstrasse 4 und 6 / Büelstrasse 2
Sub	Büelstrasse 3 (Baptist Fischer-Haus)
Str	Luzernstrasse 39
Sub	Luzernstrasse 13
Sub	Luzernstrasse 1
Str	Zürichstrasse 2 (Restaurant Hirschen) ¹⁾
Sub	Zürichstrasse 17
Sub	Zürichstrasse 15
Sub	Zürichstrasse 13
Sub	Zürichstrasse 11 ²⁾
Str	Zürichstrasse 7
Str	Zürichstrasse 5
Str	Zürichstrasse 3
Str	Zürichstrasse 1
Sub	Bachweg 3 (Pfarrhaus)
Str	Bachweg 1
Sub	Schwanenstrasse 2 (Postlonzi-Huus)
Sub	Schwanenstrasse 1
Str	Schwanenstrasse 3 ³⁾
Sub	Schwanenstrasse 7 (Spittel) ⁴⁾
Sub	Rütistrasse 5
Sub	Gemeindehaus
Sub	Wegkapelle Himmelrychstrasse

Erläuterung: Sub: Substanzerhaltung / Str: Strukturhaltung

Anhang 3: Kantonale Denkmalschutzobjekte

Kirche
Kaplanei
Gasthof Schwanen
Wohnhaus Unterrüti 17
Kapelle Maria-Hilf, Unterrüti
Kapelle St. Wendelin, Hagnau
Wohnhaus / Scheune Schwanenstrasse 7 (Spittel) ⁴⁾

¹⁾ Geändert am 27. Juni 2011

²⁾ Geändert am 9. Dezember 2002

³⁾ Aenderung vom 13. Dezember 1999

⁴⁾ Aenderung durch Beschluss des Regierungsrates vom 10. September 2008