

# Gemeinde Rekingen

## Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

---

---

Mitwirkung vom: 7. März 2016 bis 5. April 2016  
Vorprüfungsbericht vom: 28. März 2017  
Öffentliche Auflage vom: 8. Januar 2018 bis 6. Februar 2018

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 6. Juni 2018

Der Gemeindeammann



Die Gemeindeschreiberin



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2019-000114 vom: 13. Februar 2019

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 11. April 2019

Abteilung Raumentwicklung BVU

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1. TEIL	GELTUNGSBEREICH / ÜBERGEORDNETES RECHT	1
2. TEIL	RAUMPLANUNG	
	2.1 Planungsgrundsätze	1
	2.2 Sondernutzungsplanung	2
	2.3 Weitere Planungsinstrumente	3
3. TEIL	ZONENVORSCHRIFTEN	
	3.1 Bauzonen	4
	3.2 Landwirtschaftszonen	9
	3.3 Schutzzonen	9
	3.4 Überlagerte Schutzzonen	12
	3.5 Schutzobjekte	14
	3.6 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG	15
4. TEIL	BEGRIFFE	
	4.1 Ausnutzung	17
	4.2 Gewerbe / Verkaufsfläche	17
	4.3 Abstände	18
	4.4 Weitere Definitionen	19
5. TEIL	BAUVORSCHRIFTEN	
	5.1 Erschliessung	20
	5.2 Technische Bauvorschriften	20
	5.3 Wohnhygiene	21
	5.4 Ausstattung	22
6. TEIL	SCHUTZVORSCHRIFTEN	23
7. TEIL	VOLLZUG, VERFAHREN	25
8. TEIL	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	25
ANHANG		I -VI

## 1. TEIL

## GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT

---

	§ 1
Geltungsbereich	<p><sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.</p> <p><sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p><sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p>
	§ 2
Übergeordnetes Recht	<p><sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.</p>

## 2. TEIL

## RAUMPLANUNG

---

### 2.1 Planungsgrundsätze

	§ 3
Planungsgrundsätze	<p><sup>1</sup> Die Planungsgrundsätze sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich, insbesondere bei der Erschliessungs- und Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.</p> <p><sup>2</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung dient:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- der Erhaltung und Entwicklung der Lebensqualität und der Identität des Dorfes</li><li>- der qualitativen inneren Siedlungsentwicklung und der Erneuerung der bestehenden Bausubstanz</li><li>- der Erhaltung und Entwicklung des Gewerbes, von Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten, insbesondere der Schaffung neuer Arbeitsplätze</li></ul>

- der Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der prägenden Bauten und Anlagen und der Naturelemente
- dem Erreichen einer guten Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität
- der Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen und landschaftlichen Qualitäten
- der Schaffung von optimalen Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung und für den Wohnungsbau
- dem Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.

## 2.2 Sondernutzungsplanung

### § 4

Gestaltungsplanpflicht

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

<sup>2</sup> Im gestaltungsplanpflichtigen Areal nordwestlich des Rainächerweges ist eine zusammengefasste Erschliessung vom Rainächerweg sicher zu stellen. Die gesamthaft zu planende Überbauung hat auf die Rheinlandschaft Rücksicht zu nehmen und eine hohe Wohnqualität mit dem nötigen Lärmschutz zu gewährleisten.

<sup>3</sup> Der Gestaltungsplan Trottenweg bezweckt eine sorgfältige Einpassung der Bauten und der Umgebung ins Gelände.

### § 5

Beiträge an Kosten der Sondernutzungsplanung

<sup>1</sup> Die Kosten von Sondernutzungsplänen, welche gemäss den §§ 17 Abs. 3 und 21 Abs. 3 BauG von Privaten erstellt werden, gehen allein zu deren Lasten.

<sup>2</sup> An die Kosten von Sondernutzungsplänen, welche auf Initiative und unter Leitung des Gemeinderates erstellt werden, übernimmt die Gemeinde nach Massgabe des öffentlichen Interesses an der Planung 10 bis 50 %. Der verbleibende Anteil ist unter den beteiligten Privaten im Verhältnis der baulichen Maximalausnützung, welche auf ihrem Grundstück realisierbar ist, aufzuteilen.

## 2.3 Weitere Planungsinstrumente

### § 6

Kommunale  
Richtpläne

<sup>1</sup> Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft usw.

<sup>2</sup> Die Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für den Erlass ist der Gemeinderat.

### § 7

Inventare  
Grundlagenpläne

<sup>1</sup> Die Inventarpläne und Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte) sowie die Grundlagenpläne (z.B. Genereller Entwässerungsplan GEP, Gefahrenkarte Hochwasser, landwirtschaftliche Eignungskarte) dienen zur Orientierung über die bestehenden Verhältnisse.

<sup>2</sup> Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Bei der Beurteilung von Bauvorhaben sind sie beizuziehen.

## 3.1 Bauzonen

## § 8

Bauzonen

<sup>1</sup> Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollgeschosse	Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
			klein	gross		
Dorfkernzone D	(2)	(13 m)	(4 m)	-	III	§ 9
Wohnzone W2	2	11 m	4 m	8 m	II	§ 10
Wohnzone W3	3	14 m	4 m best. Bauten 5 m Neubauten	8 m best. Bauten 10 m Neubauten	II	§ 10
Wohn- und Gewerbezone WG	3	14 m	5 m	10 m	III	§ 11
Industriezone I	-	15 m / § 12	§ 12	-	IV	§ 12
Zone öffentliche Bauten / Anlagen OE	-	-	§ 13	-	III / Abs. 4	§ 13
Grünzone GR	-	-	-	-	III	§ 14

Richtmasse

<sup>2</sup> Die mit () bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Vollgeschosse bei bestehenden Bauten

<sup>3</sup> Bei bestehenden Bauten, wo das unterste Geschoss im Mittel mehr als 80 cm (Mass b) über die Fassadenlinie hinausragt und somit ein Vollgeschoss ist, kann gegenüber der Grundzonierung ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden, sofern eine gute Einpassung ins Quartier erreicht und die Gesamthöhe eingehalten wird.

Empfindlichkeitsstufe Zone OE

<sup>4</sup> Für das Schulareal gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Bauweise

<sup>5</sup> Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

Abweichungen bei gewerblichen Nutzungen

<sup>6</sup> In der Zone WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Dadurch erhöht sich die festgelegte Gesamthöhe um 1 m.

## § 9

Dorfkernzone  
D

<sup>1</sup> Die Dorfkernzone dient der Erhaltung, Pflege und Entwicklung des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen und den weiteren prägenden Elementen wie Vorplätze, Vorgärten, Einzelbäume u.dgl.

<sup>2</sup> Die Dorfkernzone ist bestimmt für Wohnen, Verkaufsgeschäfte bis max. 300 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude, Gaststätten, mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen sowie für Landwirtschaft, (gemischte Nutzungen).

<sup>3</sup> Bestehende Bauten können im Rahmen der vorhandenen Gesamt- und Traufhöhen, unter Einhaltung des alten Volumens, an gleicher Stelle um- und ausgebaut oder neu erstellt werden, wenn die Anforderungen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene und der Verkehrssicherheit erfüllt werden. Der Gemeinderat kann Abweichungen gestatten oder geringfügige Standortverschiebungen verlangen, wenn dadurch eine Verbesserung des Ortsbildes, der architektonischen Qualitäten der Bauten, der Wohnhygiene (z.B. für ausreichende lichte Höhen) oder der Verkehrssicherheit entsteht.

<sup>4</sup> Die dauernde Beseitigung und der Abbruch von Bauten und Anlagen, sowie von Teilen derselben, die für das Ortsbild wichtig sind, ist nicht gestattet.

<sup>5</sup> Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen sorgfältig gestaltet und in die dörflichen Strukturen eingepasst werden. Dies gilt insbesondere bezüglich Stellung, kubischer Gestaltung, Gliederung der Fassaden, Dachform und -neigung, Materialien, Farbgebung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung inklusive Abstellplätze.

<sup>6</sup> In den im Bauzonenplan schraffiert dargestellten Bereichen der Dorfkernzone D sind Abweichungen von der traditionellen Bauweise (z.B. Stellung der Bauten, Körnigkeit, Dachform, Lage der Dachaufbauten, Fassadengliederung / -gestaltung) möglich, wenn architektonisch und im Interesse eines erkennbaren traditionellen und ruhigen Dorfbildes eine gute Lösung entsteht.

<sup>7</sup> Die Hauptbauten sind mit Satteldächern zu versehen, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung beträgt in der Regel 35° bis 45°. Für An- und Nebenbauten sind andere Dachformen gestattet. Dachaufbauten haben sich dem Dach unterzuordnen. Kleine Dachfenster sind zugelassen, wenn sie die Dachform nicht stören. Sie dürfen unabhängig von der Geschosshöhe höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen.

<sup>8</sup> Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten. Zusätzlich zu den erforderlichen Unterlagen ist ein Umgebungsplan einzureichen.

<sup>9</sup> In der Dorfkernzone sind auch Fassaden-, Fenster- und Dachrenovierungen, Solar-, Sende- und Empfangsanlagen sowie Änderungen der Umgebung bewilligungspflichtig.

<sup>10</sup> Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.

<sup>11</sup> Bauten, Bauteile und Anlagen, die den charakteristischen Merkmalen des Ortsbildes nicht entsprechen, werden nicht bewilligt. Dies betrifft insbesondere störende Einzelgaragen, Parkieranlagen, Balkone, Werbeeinrichtungen, Terrainveränderungen und dgl.

<sup>12</sup> Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes durch eine unentgeltliche Erstberatung der Eigentümer durch Fachleute. Dazu sind Bauvorhaben rechtzeitig, mit Vorteil schon vor dem Bauprojekt, durch eine Voranfrage der Gemeinde zu melden.

## § 10

Wohnzonen  
W2, W3

<sup>1</sup> Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Sie haben sich dem Wohncharakter der Umgebung anzupassen. Läden bis 100 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

<sup>2</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan als "Ensembleschutz Rainächer" bezeichnete Fläche dient der Erhaltung und sorgfältigen, gut aufeinander abgestimmten Gestaltung der siedlungstypologisch bedeutsamen Wohnbauten. Bauliche Veränderungen aller Art an diesen Objekten sind bewilligungspflichtig, auch wenn sie nicht unter die allgemeine Baubewilligungspflicht gemäss BauV fallen.

<sup>3</sup> Innerhalb des im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Freihaltebereiches nordwestlich des Rainächerweges gelten bezüglich der zulässigen Nutzungen und der bewilligungsfähigen Bauten die Bestimmungen der Grünzone.

## § 11

Wohn- und Gewerbezone WG

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Wohnen und Dienstleistungen bestimmt. Verkaufsgeschäfte bis 300 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig.

<sup>2</sup> Im Areal der Kalkfabrik richten sich die zulässige Ausnutzung sowie die Abstands- und Höhenmasse nach dem Gestaltungsplan Chalchi.

<sup>3</sup> Innerhalb des im Bauzonenplan bezeichneten Gebietes Vortaue darf der Wohnanteil max. 50 % der anrechenbaren Landfläche betragen.

## § 12

Industriezone I

<sup>1</sup> Die Industriezone ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnungen sind nicht zugelassen.

<sup>2</sup> Die gesamte maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 3'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Standort. Pro Gebäude sind Verkaufsgeschäfte bis 300 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche zulässig, wobei der Gemeinderat diesbezüglich bis 500 m<sup>2</sup> bewilligen kann, wenn eine genügende Anbindung an den öffentlichen Verkehr besteht oder wenn die erwarteten Fahrtenzahlen mit den Entwicklungszielen der Gemeinde vereinbar sind.

<sup>3</sup> Es sind alle Vorkehrungen zu treffen, um für die bestehenden Nutzungen der Umgebung den nötigen Immissionsschutz bezüglich Rauch, Staub, lästigen Dünsten, Lärm, Erschütterungen usw. gewähren zu können.

<sup>4</sup> Die Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat im Einzelfall unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

<sup>5</sup> Gestützt auf ein Fachgutachten, das mit dem Baugesuch aufzulegen ist, kann der Gemeinderat eine Gesamthöhe bis maximal 25 m bewilligen, falls dies betrieblich erforderlich ist und eine überzeugende Einordnung in den örtlichen Kontext erreicht wird.

<sup>6</sup> Zur Gliederung des Siedlungsraumes und als Trennung zur offenen Landschaft und zum Wald hin, sind entlang der Zonengrenzen optisch wirksame, mit Laubbäumen und Gehölzen bepflanzte Grünflächen zu erstellen und zu erhalten.

<sup>7</sup> Die Grünflächenziffer beträgt 0.20. Es ist ein Bepflanzungs- und Pflegeplan einzureichen. Der Gemeinderat kann Ersatzvornahme anordnen, wenn die vereinbarten Massnahmen nicht eingehalten werden.

<sup>8</sup> Es sind einheimische Bäume, Sträucher und Stauden vorzusehen. Brachliegende, nicht humusierte Flächen, die für Pionierpflanzungen offengehalten werden, sind an geeigneten Standorten humusierten Flächen aus biologischen Gründen vorzuziehen.

<sup>9</sup> Die Farbgestaltung der Gebäude ist bewilligungspflichtig. Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung im landschaftlichen Umfeld kann der Gemeinderat Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

### § 13

Zone für öffentliche  
Bauten und Anlagen  
OE

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

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Als Richtwert gelten 3 Vollgeschosse, wobei aus funktionalen und nutzungsmässigen Gründen (z.B. Geschosshöhen) eine Abweichung möglich ist, wenn eine gute Einpassung ins Ortsbild erreicht wird.

### § 14

Grünzone GR

<sup>1</sup> Die Grünzone dient der Gestaltung des Siedlungsraumes, dem Schutz vor Beeinträchtigungen und dem ökologischen Ausgleich.

<sup>2</sup> Sie kann als Grünfläche, Erholungs- und Spielbereich, für Familiengärten und dergleichen genutzt werden. Bauten und Anlagen werden nur zugelassen, wenn sie dem Zweck der Zone entsprechen, auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

<sup>3</sup> In den schraffierten Bereichen der Grünzone sind Erschliessungsanlagen zugelassen.

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### § 15

- Landwirtschaftszone <sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone dient der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Bodens und dem produzierenden Gartenbau.
- <sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungen richtet sich nach eidgenössischem Recht.
- <sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

### § 16

- Bauten in der Landwirtschaftszone <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Für Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden die Gesamthöhen 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 Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.
- <sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## 3.3 Schutzzonen

### § 17

- Naturschutzzonen Kulturland <sup>1</sup> Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.
- <sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

<sup>3</sup> In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was den Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere beeinträchtigen kann. Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:

Schutzzone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungsbeschränkung
Trockenstandorte	- Erhaltung und Förderung der Arten- und Strukturvielfalt	- Nutzung als Heuwiese - extensive Bewirtschaftung und Beweidung ist erlaubt - allfällige Beweidung gemäss vertraglicher Vereinbarung - Schnitt frühestens ab 1. Juli oder gemäss vertraglicher Vereinbarung
Feuchtstandort	- Feuchte Wiesen sowie Stillgewässer als artenreiche Lebensräume	- naturnahe Pflege, Unterhalt und Benutzung des Weihers

<sup>6</sup> Die Uferschutzzone unterliegt den Vorschriften des „kantonalen Nutzungsplanes mit Dekret über den Schutz des Rheins und seines Ufers“ (Rheinuferschutzdekret).

## § 18

Spezialzone  
alter Kalksteinbruch

<sup>1</sup> Die Spezialzone umfasst das ganze Areal des Kalksteinbruches gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan. Sie bezweckt:

- mit geeigneten Massnahmen (Aufschüttungen, teilweises Aufforsten) den Waldgürtel zum Steinbruch Musital zu schützen und zu erweitern,
- Lebensräume für Tiere und Pflanzen (Pionier- und Magerwiesenarten) zu schaffen und zu erhalten.

<sup>2</sup> Die nötigen Aufforstungen (zur Sicherung der rutschgefährdeten Stellen) werden mit standortheimischen Baumarten vorgenommen. Der Unterhalt richtet sich nach dem bestehenden Unterhaltskonzept mit Pflegeplan.

## § 19

Naturschutzzone  
Wald

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

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

<sup>3</sup> Der Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen aus:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen
A	Altholzinseln	- Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzungen
N	Naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
O	Orchideenreicher Föhrenwald	- periodische Mahd offener Teilflächen

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 20

Landschafts-  
schutzzonen

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und den Trockenstandorten überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten oder naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 15 BNO (Landwirtschaftszone) und § 17 BNO (Trockenstandorte). Von den in Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen, Christbaumkulturen und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten.

<sup>3</sup> Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

#### § 21

Hochwasserschutz

<sup>1</sup> Die Hochwassergefahrenzonen sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

<sup>2</sup> Wer in der Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwasser (HQ100) auszurichten. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

<sup>3</sup> Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung.

<sup>4</sup> In der Hochwassergefahrenzone sind Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

<sup>5</sup> In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

<sup>6</sup> In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

<sup>7</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen, sowie unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

## § 22

Freihaltegebiet  
Hochwasser

<sup>1</sup> Die Freihaltegebiete Hochwasser sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie umfassen die Untersuchungsgebiete der Gefahrenkarte Hochwasser mit allen Gefahrenstufen der Gefahrenkarte und dienen der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt. Die Gefahrenkarte kann auf dem Geoportal des Kantons Aargau oder auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>3</sup> Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können,
- keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 23

Naturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Sie sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

<sup>2</sup> Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

Naturobjekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Hecken und Feldgehölze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Gliederung der Landschaft</li> <li>- Vernetzungselement</li> <li>- Windschutz</li> <li>- vielfältiger Übergangsbereich</li> <li>- Artenreichtum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Artenreiche Struktur erhalten oder Artenzusammensetzung verbessern</li> <li>- periodisch zurückschneiden / verjüngen</li> <li>- im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen (abschnittweise pflegen), biologischen Wert nicht vermindern</li> <li>- vorgelagerten Krautsaum von 3 m anlegen und extensiv nutzen, keine Beweidung</li> </ul>
Waldränder		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen)</li> <li>- vorgelagerten Aufforstungen nur bei gleichwertiger ökologischer Gestaltung des neuen Waldrandes</li> </ul>
Baumreihen, Einzelbäume	<ul style="list-style-type: none"> <li>- siedlungs- und landschaftsprägendes Element</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung des heutigen Bestandes</li> <li>- Pflege auf lange Lebensdauer</li> <li>- freistehende Bäume bei natürlichem Abgang ersetzen</li> <li>- bei unumgänglicher Beseitigung gleichwertige Ersatzpflanzungen schaffen</li> </ul>
Aussichtspunkte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aussicht freihalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibende Pflanzungen</li> </ul>

#### § 24

Gebäude mit Substanzschutz

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengliederung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

<sup>2</sup> Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

<sup>3</sup> Wenn die mangelnde Schutzfähigkeit der Gebäudesubstanz mit einem neutralen Fachgutachten ausgewiesen ist, kann vom Gemeinderat eine bauliche Veränderung oder in begründeten Fällen ein Abbruch bewilligt werden.

<sup>4</sup> Die Umgebung der Gebäude mit Substanzschutz ist sorgfältig und dem Objekt entsprechend zu gestalten.

<sup>5</sup> Sämtliche baulichen Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau sowie Fassaden-, Fenster- und Dachrenovierungen, Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig.

## § 25

Kulturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (Brunnen, Festungsanlagen) sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind fachgerecht zu unterhalten.

## 3.6 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

### § 26

Spezialzone alter  
Steinbruch Musital

<sup>1</sup> Die Spezialzone alter Steinbruch Musital bezweckt innerhalb des Rekultivierungsperimeters des ehemaligen Steinbruchs Musital:

- offene Lebensräume für Tiere und Pflanzen (v.a. Pionier-, Ruderal- und Magerwiesen) zu erhalten und zu fördern,
- Kleingewässer zu erhalten und zu fördern,
- mit geeigneten Massnahmen standortgerechte Wälder zu schaffen und zu erhalten.

<sup>2</sup> Die Magerwiesen Vorderrüsch und Mittlerboden werden als extensive Heuwiesen oder extensive Rinderweide genutzt. Schnittzeitpunkt und Schnittintensität resp. Weidebeginn richten sich nach ökologischen Kriterien zur Förderung der Magerwiesenvegetation. Näheres wird in Pachtverträgen geregelt.

<sup>3</sup> Die Pionier- und Ruderalstandorte sind frühe Sukzessionsstadien. Ihr Unterhalt soll das Vorkommen spontan einwandernder Pionierarten fördern und erhalten. Dazu sind Tier- und Pflanzenbestände ca. alle 5 Jahre zu kontrollieren und die Massnahmen in Zusammenarbeit mit dem Grundeigentümer entsprechend festzulegen resp. anzupassen (insbesondere auch bezüglich Bekämpfung von Neophyten).

- Pionierstandorte sind vegetationsfreie oder wenig bewachsene Flächen. Ihre Offenhaltung (mindestens 50 % ohne Bewuchs) erfolgt durch Zulassen natürlicher Erosions- und Verwitterungsprozesse und / oder durch abschnittsweise periodische Eingriffe (Abschürfen, Grubbern, Umbrechen). Pionier-Flachgewässer sind zu fördern.
- Ruderalstandorte sind vielfältige, von lückig bis dicht bewachsene, sonnige Stauden-Flächen mit grosser Arten- und Strukturvielfalt. Sie dienen als Vernetzungselemente zwischen Magerwiesen, Wald und Pionierstandorten.
- Die Entwässerungseinrichtungen (Gräben, Absetzbecken) sind unter Berücksichtigung ihrer ökologischen Funktion so zu unterhalten, dass eine geordnete Entwässerung gewährleistet ist.

<sup>4</sup> Der Wald umfasst die im Rahmen der Rekultivierung gepflanzten Bestände. Die waldbaulichen Massnahmen bezwecken in erster Linie die Förderung einer standortgerechten, lichten Bestandesstruktur mit einer artenreichen Krautschicht. Breite, gestufte Waldränder mit offenem Saum sind insbesondere angrenzend an Magerwiesen, Pionier- und Ruderalflächen zu fördern.

Die waldbaulichen Massnahmen berücksichtigen speziell die geologischen und ökologischen Besonderheiten (besonnte, offene Steilwände, Erosions- und Verwitterungskegel, Felskanten, Böschungen und Kleinstrukturen).

<sup>5</sup> Der Bereich Werkgebäude Musital dient gewerblichen, standortgebundenen Nutzungen ausserhalb der Bauzonen, welche infolge der von ihr ausgehenden Wirkungen auf die Umwelt (z. B. zu grosse Sicherheitsabstände) innerhalb der Bauzonen nicht zulässig sind. Zulässig sind nur Bauten innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, die den zulässigen Nutzungen dienen, sowie betriebsnotwendige Aussenanlagen und Parkplätze. Es gilt Empfindlichkeitsstufe III. Die Umgebungsgestaltung hat auf die umliegenden Waldflächen und Schutzzonen besonders Rücksicht zu nehmen.

#### 4.1 Ausnutzung

##### § 27

Ausnutzung

<sup>1</sup> Es wird keine Ausnutzungsziffer festgelegt. Die Baukuben (Bauvolumen) sind so zu gestalten, dass sie sich gut ins Quartierbild einordnen, genügend Grünflächen sichergestellt werden und eine gute Aussenraumqualität entsteht. Bei wesentlichen Umgestaltungen und nachträglicher Verdichtung bestehender Überbauungen sowie bei grossen Bauparzellen (ab 1500 m<sup>2</sup> Arealfläche) werden die kubische Gestaltung und die Nutzungsverteilung anhand eines Richtprojektes vom Gemeinderat festgelegt. Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan verlangen.

#### 4.2 Gewerbe / Verkaufsfläche

##### § 28

Nicht störendes  
Gewerbe

<sup>1</sup> Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

Mässig störendes  
Gewerbe

<sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

##### § 29

Verkaufsflächen

<sup>1</sup> Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640'281 verwendeten Begriff Verkaufsflächen.

### 4.3 Abstände

#### § 30

Grosser  
Grenzabstand

<sup>1</sup> In den Wohnzonen sowie den Wohn- und Gewerbebezonen ist senkrecht vor der Hauptwohnseite der grosse Grenzabstand gemäss § 8 Abs. 1 BNO einzuhalten. Er kann nicht durch Dienstbarkeitsvertrag reduziert, aufgehoben oder ungleich verteilt werden.

<sup>2</sup> Die sich aus dem grossen Grenzabstand ergebende freie Fläche ist auf der Parzelle anders anzuordnen, wenn:

- a) es die Rücksichtnahme auf den Strassenraum erfordert,
- b) es die Rücksichtnahme auf benachbarte Liegenschaften erfordert,
- c) auf eine Baulinie gebaut wird,
- d) ein Gebäude keine eindeutige Hauptwohnseite aufweist oder
- e) die Hauptwohnseite zur Strasse ausgerichtet ist.

#### § 31

Kleiner Grenz-  
abstand / Dienstbar-  
keitsverträge

<sup>1</sup> Dienstbarkeitsverträge zur Reduktion oder Aufhebung der in § 8 Abs. 1 BNO festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände sind genehmigungspflichtig und müssen spätestens vor Baubeginn dem Gemeinderat eingereicht werden.

#### § 32

Grenzabstand ge-  
genüber bestehen-  
den Bauten

<sup>1</sup> Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenzabstand, die in Anwendung früher geltender Bestimmungen rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortbaulichen Gründe entgegenstehen.

#### § 33

Strassenabstand  
gegenüber  
Gemeindestrassen

<sup>1</sup> Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

<sup>2</sup> Stützmauern, die höher als 1.8 m sind, müssen zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

#### § 34

- Bauzonengrenze <sup>1</sup> Gegenüber der Bauzonengrenze gilt für Hochbauten ein Abstand von 4 m.
- <sup>2</sup> Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

### 4.4 Weitere Definitionen

#### § 35

- Abgrabungen <sup>1</sup> Untergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht mehr als auf einem Drittel der Fassadenlänge freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade 6.0 m betragen, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

#### § 36

- Arealüberbauungen <sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W3 und WG zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche mindestens 1'500 m<sup>2</sup> aufweist und die übrigen Voraussetzungen gemäss § 39 BauV erfüllt sind.
- <sup>2</sup> Im Rahmen von Arealüberbauungen kann der Gemeinderat, auf Antrag des Fachgutachters und abweichend von § 8 BNO, ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise zulassen, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird.

**5.1 Erschliessung**

## § 37

Strassen-  
benennung

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

Benützung von  
Privateigentum

<sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden. Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

**5.2 Technische Bauvorschriften**

## § 38

Allgemeine  
Anforderungen

<sup>1</sup> 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.

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

## § 39

Bauruinen

<sup>1</sup> Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wieder aufgebaut werden.

### 5.3 Wohnhygiene

#### § 40

Ausrichtung der Wohnungen

<sup>1</sup> 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.

#### § 41

Raummasse, Fenstergrösse

<sup>1</sup> Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume gelten bei Neubauten nachstehende Masse:

Bodenflächen	mind. 10 m <sup>2</sup> gemessen ab 1.5 m lichte Höhe	
Lichte Höhen		
- Vollgeschoss	mind. 2.30 m	
- Dachgeschoss	mind. 2.30 m (auf mind. 8 m <sup>2</sup> )	
- Kellerräume	mind. 2.20 m	
Fensterfläche	mind. 1/10 der Bodenfläche (Fenster müssen direkt ins Freie führen)	
Dachflächenfenster	Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden	

Ausnahmen

<sup>2</sup> Bei Altbauten sind Ausnahmen aus Ortsbildschutzgründen möglich.

#### § 42

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

<sup>1</sup> Für Mehrfamilienhäuser gelten nachstehende Masse:

Abstellraum pro Wohnung	mind. 4 m <sup>2</sup>	im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung
Keller		
• für 1-Zimmer-Wohnung	mind. 4 m <sup>2</sup>	separat und abschliessbar
• für jedes weitere Zimmer	1 m <sup>2</sup> zusätzlich	

Terrassen- und Balkonflächen

<sup>2</sup> Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

## § 43

Bezug von  
Wohnungen und  
Arbeitsräumen

<sup>1</sup> 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.

## 5.4 Ausstattung

### § 44

Anordnung der  
Garagen und Ab-  
stellplätze

<sup>1</sup> Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass sie sich gut ins Ortsbild einfügen und eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Die Wohnbereiche dürfen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup> Der Garagenvorplatz kann an Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch offen stehenden Privatstrassen als Abstellplatz angerechnet werden. Bedingung ist, dass er zur Strasse- bzw. Gehweggrenze gemessen mindestens 5.5 m tief ist.

### § 45

Velos,  
Kinderwagen

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

### § 46

Spiel- und gemein-  
schaftliche Aufent-  
haltsflächen

<sup>1</sup> Beim Bau von mehr als 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche anzulegen und im Grundbuch anzumerken. Diese sind auf privatem Grund, nach Möglichkeit abseits von Strassen und Zufahrten, an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

<sup>2</sup> Die Grösse der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche der Wohnnutzung zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und altersgerechte Wohnformen auszugestalten.

<sup>3</sup> Die Bereitstellung der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche kann auf einem andern Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und gefahrlos erreicht werden können.

## § 47

Ortsbildschutz

<sup>1</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung
- b) Grösse der Baukuben
- c) Wirkung im Strassenraum
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- e) Dachform, Dachneigung
- f) Fassadengestaltung
- g) Material-, Farbwahl
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume usw.) verlangen
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung fordern
- c) in empfindlichen Umgebungen sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung zu Lasten der Bauherrschaft 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.

## § 48

Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die architektonische Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

<sup>2</sup> Dachaufbauten und Dachflächenfenster haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren.

<sup>3</sup> Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° sind, mit Ausnahme begehbare Terrassen, nach Möglichkeit extensiv zu begrünen.

## § 49

Aussenraum-  
gestaltung

<sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und die Verkehrssicherheit gewährleisten. Das Oberflächenwasser ist so weit wie möglich versickern zu lassen.

<sup>2</sup> Aufschüttungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain an keinem Punkt in der Ebene höher als 0.8 m und, wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10 % ist, höher als 1.8 m sein. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen nötig sind.

<sup>3</sup> Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungsarbeiten und die Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

<sup>4</sup> Bei der Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

## § 50

Einwirkungen

<sup>1</sup> Jedermann 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.

<sup>2</sup> 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, Licht oder Strahlen.

<sup>3</sup> Eigentümer 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.

## 7. TEIL VOLLZUG, VERFAHREN

---

### § 51

Hilfsorgane des Gemeinderates

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

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entschiede aller Art der Gemeinderat zuständig.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

### § 52

Gebührenreglement

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

## 8. TEIL SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

---

### § 53

Aufhebung bisherigen Rechts

<sup>1</sup> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben

- Bauzonen- und Kulturlandplan vom 29. November 1994
- Bau- und Nutzungsordnung vom 10. März 1999
- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan (Lättenstrasse) vom 1. März 2006
- Baukatalog vom 9. September 2006
- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan (alter Steinbruch Musital) vom 29. August 2007.

### § 54

Übergangsbestimmung

<sup>1</sup> Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden unter Beachtung von Planungszonen und Bausperren nach neuem Recht beurteilt.

## Anhang 1: Verzeichnis der Schutzzonen und -objekte

---

### Schutzzonen

#### Uferschutzzone, § 17 Abs. 6 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
1	Chrüzwis	166
2	Rheinacker West	201, 206, 551
3	Rheinacker Ost	209

#### Trockenstandorte, § 17 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
T01	Ostzelg Nord	733
T02	Rheinacker	733, 734
T03	Ostzelg Süd	514
T04	Ostzelg Süd / In der Halden	514
T05	Nurrenhalden	271
T06	Unterberg	67, 182
T07	Bründli	715
T08	Wisse Buck	290, 738
T09	Schuezlerain	317, 318
T10	Grütrain	284, 285, 286
T11	Grüt	279, 742
T12	Mittlerboden	290
T13	Vorderrüsch	290

#### Feuchtstandorte, § 17 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
F01	Unterberg	182

#### Spezialzone Alter Kalksteinbruch, § 18 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
--	Steinbruch	282, 290, 629

### Naturschutzzonen Wald, § 19 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
W01	Grüttrain	276, 331
W02	Grüt Nord	285, 286, 331
W03	Grüt Süd	286, 331, 332, 333
W04	Schache	335
W05	An der Nurren / Eichhalden / Berg	271
W06	Bergwisen Ost	609, 610, 612
W07	Bergwisen West	271
W08	In der Halden	271

### Überlagerte Schutzzonen

#### Landschaftsschutzzonen, § 20 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>
L01	Grüt / Brunnstube	
L02	Bijstig / Cholenwis	
L03	Bodenwis	
L04	Bergwisen	
L05	Unterberg / Nurrenhalden / Ostzelg	

## Schutzobjekte

Hecken, Feldgehölze, § 23 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Lage</i>
H02	Ostzelg Nord (2 Hecken)	514	Bauzone
H03	Ostzelg Mitte	514	Bauzone
H04	Ostzelg Süd	514	Kulturland
H05	Ostzelg Süd	514	Kulturland
H06	Ostzelg Süd	514	Bauzone
H07	Ostzelg Süd	514	Kulturland
H08	Ostzelg Süd	514	Bauzone
H09	Ostzelg West	514	Kulturland
H10	Nurrenhalden	94, 548	Bauzone
H11	Nurrenhalden / Unterberg (8 Hecken)	182, 194, 195, 197	Kulturland
H12	Biistig	314	Kulturland
H13	Bründli (3 Hecken)	32, 35, 37, 45, 46, 47, 48	Bauzone
H14	Buck (10 Hecken)	8, 26, 128, 175, 549, 552, 555, 712, 713	Bauzone
H15	Bierkeller	461, 752	Bauzone
H16	Geeren	282, 283	Bauzone / Kulturland
H17	Wisse Buck (2 Hecken)	290, 294	Kulturland
H18	Steinbruch Süd	282	Kulturland
H19	Steinbruch Nord	282	Kulturland
H20	Chüestelli	288	Kulturland
H21	Grütrain	284, 285	Kulturland
H22	Grüt Nord (2 Hecken)	277	Kulturland
H23	Grüt (3 Hecken)	279, 742	Kulturland
H24	Oberwisen	273, 441, 531	Bauzone / Kulturland
H25	Brunnstube West	280	Kulturland
H26	Brunnstube Ost	280, 281	Kulturland
H28	Im Winkel	128	Bauzone
H29	Sodafabrik Süd	128	Bauzone
H30	Sodafabrik Nord	844, 847, 854, 855	Bauzone
H35	Chrüzwis Ost (2 Hecken)	16, 17, 717	Bauzone

### Einzelbäume und Baumreihen, § 23 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Lage</i>
B02	Ausserdorf /Bückliacher	212, 218, 725	Kulturland
B03	Ostzelg West	514	Kulturland
B04	Nurrenhalden	182, 194	Kulturland
B05	Unterberg	182	Kulturland
B06	Ruchbuck	41	Bauzone
B07	Zelgli	171, 175, 549	Bauzone / Kulturland
B09	Biistig	317	Kulturland
B10	Chüestelli	288	Kulturland
B11	Grüt	277, 279	Kulturland
B12	Rheinächer	702	Bauzone / Kulturland
B13	Sodafabrik Nord	129	Bauzone
B17	Chrüzwis	14	Bauzone
B18	Mittlerboden	290	Kulturland

### Aussichtspunkte, § 23 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Lage</i>
A02	An der Nurren	271	Kulturland
A03	Brunnstube	288	Kulturland
A04	Grütrain	276	Kulturland
A05	Grüt	290	Kulturland
A06	Rheinacker	Grenze 206, 727	Kulturland

## Geschützte Bauten / Kulturobjekte

Gebäude mit Substanzschutz, § 24 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Adresse</i>
1	Gasthaus „Bahnhof“ und angebauten Wohnhaus	241, 215	Mellikonerstr. 1 / 3
2	Ehem. Bauernhaus (Meyerhof), 17. Jh.	89	Dorfstrasse 36
3	Ehem. Bauernhaus, 1. Hälfte 19. Jh.	88	Dorfstrasse 32
4	Ehem. Bauernhaus mit angebautem Wohnteil, ca. 17. Jh.	84, 85	Nurrengasse 1 Dorfstrasse 30
5	Ehem. Bauernhaus, um 1800	55	Dorfstrasse 31
6	Wohnhaus mit angebaute Scheune, 1887	82, 83	Dorfstrasse 20
9	Wohn- und Gasthaus zur mittleren Mühle, 1611	50	Dorfstrasse 17
10	Wohnhaus, um 1800	101	Im Winkel 2
11	Stallscheune, 1809	77	Dorfstrasse
12	Stallscheune, 1864	77	Dorfstrasse
13	Zwei ehemalige Kleinbauernhöfe, frühes 19. Jh.	71, 93	Ober Mühle 3 / 5
14	Doppelwohnhaus, 19. Jh.	91	Obere Mühle 2 / 4
15	Wohnhaus, 19. Jh.	68	Obere Mühle 1
17	Wohnhaus, 1. Hälfte 19. Jh.	49	Dorfstrasse 13
18	Doppelwohnhaus, 19. Jh.	47, 48	Dorfstrasse 7 / 9
19	Bauernhaus, 19. Jh.	46	Dorfstrasse 5
20	Ökumenisches Zentrum „Trotte“, 1776	195	Trottenweg 5
21	Mosterei, kurz vor 1850	61	Baldingerstrasse
22	Wohnhaus, frühes 19. Jh.	41	Baldingerstrasse 2
23	Gasthaus „zur Krone“, 1723	32	Bründliweg 2
24	Gemeindehaus (altes Schulhaus), 1841	26	Alte Dorfstrasse 1
25	Wohnhaus „untere Mühle“, 1905	18	Untere Mühle 4
26	Ensemble 3 Arbeiterhäuser, 1920	843, 852, 853	Rossweg 2 bis 20

## Kulturobjekte (Brunnen, Festungsanlagen), § 25 BNO

### Brunnen

<i>Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Lage</i>
K02	Brunnen bei Mosterei	61	Bauzone
K03	Brunnen Dorfstrasse	74	Bauzone
K05	Brunnen Oberwiesenstrasse	547	Bauzone

### Festungsanlagen

<i>Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Lage</i>
K06	Halbzugsunterstand	201	Kulturland
K07	Panzersperre	609	Kulturland
K08	Kleinunterstand	331	Kulturland
K09	Kleinunterstand	331	Kulturland
K10	Spengobjekt	332	Kulturland
K11	Kleinunterstand	271	Kulturland

## INFORMATIONSGEHALT

### Kantonale Denkmalschutzobjekte

<i>Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Adresse</i>
001	Metzgerhof	81	Dorfstrasse 18