

Revision Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Synoptische Darstellung (zur Orientierung)

Genehmigte Fassung - Neuer Entwurf

Stand: 29.06.2021

Rote Schrift = Änderungen zur rechtskräftigen BNO

BEARBEITUNGEN		
Datum	Bearbeitete Teile	Bemerkungen
11.06.2019	Kapitel 1, 2	Entwurf für die 9. Sitzung vom 17.06.2019 (PK)
30.07.2019	Kapitel 1, 2 und 3.1/3.5	Entwurf für die 1. Sitzung vom 06.08.2019 (TK)
16.08.2019	Kapitel 3.5.2	Entwurf für die 10. Sitzung vom 22.08.2019 (PK)
22.08.2019	Kapitel 4, 5 und 6	Entwurf für die 2. Sitzung vom 27.08.2019 (TK)
04.09.2019	Kapitel 7, 8	Entwurf für die 3. Sitzung vom 10.09.2019 (TK)
25.09.2019	Kapitel 3, 4, 5	Entwurf für die 4. Sitzung vom 01.10.2019 (TK)
08.10.2019	Kapitel 3	Entwurf für die 11. Sitzung vom 24.10.2019 (PK)
12.12.2019	Kapitel, Teil Siedlung	Entwurf für die 12. Sitzung vom 19.12.2019 (PK)
13.03.2020	Kapitel, Teil Kulturland	Entwurf für die 13. Sitzung vom 19.03.2020 (PK)
28.05.2020	Kapitel 1-8	Entwurf für die 14. Sitzung vom 28.05.2020 (PK)
08.10.2020	Kap. 2, 3.1.1 / §16, 24, 36	Entwurf für die 16. Sitzung vom 19.11.2020 (PK)
22.12.2020	Bereinigung Kapitel 1-8	Entwurf für GR / Verabschiedung vom 12.01.2021
12.01.2021	Bereinigung Kapitel 1-8	Exemplar für die Vorprüfung
29.06.2021	Kapitel 1-8	Exemplar für die Mitwirkung

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>1 Geltungsbereich</p> <p>§ 1 Geltungsbereich ¹Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.</p> <p>²Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p>³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p> <p>§ 2 Uebergeordnetes Recht ¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.</p> <p>²Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).</p>	<p>1 Geltungsbereich</p> <p>§ 1 Geltungsbereich ¹Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.</p> <p>²Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p>³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.</p> <p>§ 2 Uebergeordnetes Recht ¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entschiede bleiben vorbehalten.</p> <p>²Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).</p>	<p><i>Die Bestimmungen zum Geltungsbereich sind allgemein gültig und wurden von der Muster-BNO unverändert übernommen.</i></p> <p><i>Das übergeordnete Recht (inkl. Rechtsprechung) geht dem kommunalen Recht vor.</i></p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>2 Raumplanung</p>	<p>2 Raumplanung</p> <p>2.1 Planungsgrundsätze</p> <p>§3 Planungsgrundsätze</p> <p>1 Der Siedlungsausbau und die Siedlungsentwicklung nach innen haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der qualitätvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern, • der Aufwertung von Aussenräumen, • der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen. <p>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.</p> <p>3 Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.</p> <p>4 Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.</p> <p>5 Sichere Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.</p> <p>6 Verdichtetes Bauen mit Qualität ist zu fördern.</p> <p>§4 Mehrwertabgabe</p> <p>1 Der Abgabesatz für Mehrwertabgaben beträgt 30%.</p>	<p><i>Mit den Planungsgrundsätzen gibt die Gemeinde in der BNO die Ziele bekannt, die im Planungs- und Baubewilligungsverfahren gelten sollen. Sie fördern das gemeinsame Verständnis, erleichtern die Auslegung der übrigen Vorschriften und basieren auf dem REL.</i></p> <p>Erhöhung gemäss § 28a Abs. 1 BauG</p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>§ 3</p> <p>Sondernutzungsplanung</p> <p>¹Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten Flächen (2. Etappen) dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorliegt.</p>	<p>2.2 Erschliessungs- und Gestaltungspläne</p> <p>§5 Entwicklungsgebiet „Neumattweg“</p> <p>1 Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet am Neumattweg darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorliegt.</p> <p>2 Auf den Erschliessungsplan kann verzichtet werden, wenn mit dem Baugesuch ein Erschliessungskonzept vorliegt, welches folgende Nachweise erbringt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bei einer Erschliessung ab Neumattweg die Machbarkeit einer gemeinsamen Erschliessung mit mindestens einer Nachbarparzelle • die Machbarkeit einer Durchfahrtsbeschränkung (Sackgasse) für den motorisierten Individualverkehr auf dem Neumattweg <p>3 Mit jedem Baugesuch oder im Erschliessungsplan ist die Erfüllung der folgenden Zielsetzungen des Masterplans nachzuweisen, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine gute Einordnung der Gebäude • Ein gut gestalteter Siedlungsrand gegen das Kulturland • möglichst zusammengefasste Grundstückzufahrten • bei Tiefgarageneinfahrten eine zurückhaltende Gestaltung <p>4 Eine Erhöhung der Ausnützungsziffer gemäss § 13 Abs. 1 ist nur unter jeweils einer der folgenden Voraussetzungen möglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit einem Gestaltungsplan • Mit der Ausweisung einer öffentlichen Fusswegverbindung 		

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
	<p>§6 Entwicklungsgebiet „Huebweg“</p> <p>1 In dem im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet am Huebweg darf zusätzlicher Wohn- und Gewerbe- raum nur erstellt werden, wenn im Baugesuch aufge- zeigt wird, dass die Erschliessung der benachbarten Liegenschaften im Entwicklungsgebiet weiterhin mög- lich ist. Die Baubewilligung kann nur erteilt werden, wenn allfällig benötigte Durchfahrtsrechte grundbuch- lich gesichert sind.</p> <p>2 Die Zufahrten sind möglichst effizient anzuordnen und zusammenzufassen, sofern dies mit verhältnis- mässigem Aufwand realisierbar ist.</p> <p>§7 Entwicklungsgebiet „Kinderstation“</p> <p>1 Das Gebiet der ehemaligen Kinderstation in der Dorfzone 3 darf nur überbaut werden, wenn ein rechts- kräftiger Gestaltungsplan vorliegt, welcher die Über- bauung und Freiraumgestaltung des Areals basierend auf einem hochwertigen Richtprojekt regelt.</p> <p>2 Es können keine erhöhte Ausnützungsziffer, keine Reduktion der Grenzabstände und keine zusätzlichen Geschosse geltend gemacht werden.</p> <p>3 Mit der Durchführung eines Konkurrenzverfahrens, in welches die Gemeinde und die kantonale Denkmal- pflege einzubeziehen sind, kann auf den Gestaltungs- plan verzichtet werden.</p>		

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>²Für das entsprechend bezeichnete Gebiet in Vorderrein ist mit einem Gestaltungsplan sicherzustellen, dass sich die Bauten gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Bauten sind deshalb im unteren Teil des Areales zu konzentrieren.</p>	<p>§8 Gestaltungsplan „Vorderrein“</p> <p>1 Bei einer Anpassung oder Aufhebung des Gestaltungsplans „Vorderrein“ ist planerisch sicherzustellen, dass der ursprüngliche Zweck der guten Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild sowie der Konzentration der Bauten im unteren Teil des Areals beibehalten bleibt.</p> <p>2.3 Weitere Planungsinstrumente</p> <p>§9 Räumliches Entwicklungsleitbild</p> <p>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.</p> <p>2 Das REL ist in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dient zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung oder von Masterplänen.</p> <p>3 Bei wesentlichen Anpassungen des REL ist die Bevölkerung in geeigneter Form einzubeziehen.</p>	<p>Der rechtskräftige Gestaltungsplan Vorderrein wird in einem separaten Verfahren angepasst.</p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
	<p>§10 Masterplan Ortskern</p> <p>1 Der Masterplan Ortskern ergänzt mit höherem Detaillierungsgrad das REL und wird vom Gemeinderat beschlossen. Er ist behördenverbindlich und hat für das betroffene Grundeigentum insoweit eine Rechtswirkung, wo dies in der BNO verankert ist.</p> <p>2 Bei sämtlichen Bauvorhaben im Perimeter des Masterplans Ortskern ist dieser in angemessener Weise zu berücksichtigen. Soll vom Masterplan wesentlich abgewichen werden, ist aufzuzeigen, dass das Bauvorhaben zu einer besseren ortsbaulichen Situation führt.</p> <p>3 Der Gemeinderat kann für die Beurteilung von Bauvorhaben im Perimeter des Masterplans Ortskern ein Fachgremium einberufen. Dieses hat die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Grundsätzen und Zielsetzungen des Masterplans zu beurteilen und eine Empfehlung zu Handen des Gemeinderats zu formulieren.</p> <p>4 Bei wesentlichen Anpassungen des Masterplans Ortskern sind die betroffenen Grundeigentümer in geeigneter Form einzubeziehen.</p>		

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
	<p>§11 Kommunale Richtpläne</p> <p>1 Kommunale Richtpläne (Masterpläne, 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.</p> <p>2 Kommunale Richtpläne werden bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses oder zur Unterstützung der Innenentwicklung durch den Gemeinderat ausgearbeitet. Sie sind behördenverbindlich.</p> <p>§12 Inventare</p> <p>1 Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.</p> <p>2 Das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege ist behördenverbindlich und bei der Beurteilung von Substanzschutzobjekten gemäss §27 beizuziehen.</p> <p>3 Der Gemeinderat kann Inventare zu einzelnen Sachbereichen ausarbeiten.</p>		

Genehmigte Fassung Rüfenach				Neuer Entwurf				Bemerkungen	Datum
3 Zonenvorschriften 3.1 Bauzonen § 4 Bauzonen ¹ Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet im Baugebiet folgende Zonen aus:				3 Zonenvorschriften 3.1 Bauzonen 3.1.1 Zonenübersicht §13					
Bauzonen		Ausnützung		Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Empf.-stufe ³	Zonenvorschriften
		N*	A*			klein	gross		
Wohnzone	W gelb	0.40	0.45	7 m	11 m	5 m	10 m	II	§ 5
Wohn-und Gewerbezone	WG orange/ violett	0.60 ¹	0.65 ¹	10 m	14 m	5 m	10 m	III	§ 6
		0.50 ²	0.55 ²						
Dorfkernzone	D	0.70 ¹	0.75 ¹	8 m	14 m	4 m	8 m	III	§ 7
		0.50 ²	0.55 ²	-					
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	OeB grau	Die Bauvorschriften werden von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt.				II			§ 9

Genehmigte Fassung Rüfenach		Neuer Entwurf											Bemerkungen	Datum
<p>* N = bei Normalbebauung, A = bei Arealüberbauung ¹ max. zulässige Ausnutzungsziffer insgesamt ² max. zulässige Ausnutzungsziffer für Wohnen ³ Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung</p>														
1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:														
Bauzonen	Signatur	Vollgeschosse (VG)	Ausnutzungsziffer max. (AZ)	Fassadenhöhe	Gesamthöhe Schrägdächer	Gesamthöhe Flachdächer	Gebäudelänge	Gebäudebreite	Mehrlängenzuschlag ab	Dachneigung Hauptbauten	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	Zonenvorschriften
Dorfkernzone	D braun	2 x	0.75 x	7.60 m x	-	-	25 m x	12 m x	-	35°-45° x	4 m x	-	III	§
Dorfzone 2	D2 braun / orange	2 x	0.6 x	7.60 m x	-	-	25 m x	12 m x	-	30°-45° x	4 m x	8 m x	III	§
Dorfzone 3	D3 braun / rot	3	0.5	10 m	-	-	-	-	-	max. 45° (2 VG) max. 25° (3 VG)	5 m	-	III	§
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.4	7 m	11 m	10 m	25 m	-	20 m	-	4 m	8 m	II	§
Zone für öff. Bauten u. Anlagen	OEBA grau	o	-	o	o	o	-	-	-	-	o	o	II	§
Grünzone	Gr grün	o	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	II	§
<p>2 Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Messweisen ohne Vorgabe sind mit einem Gedankenstrich „-“ gekennzeichnet.</p>														

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>²Innerhalb des durch die Gebäude- und Firsthöhe und eine Dachneigung von max. 45° a.T. festgelegten Gebäudeprofiles sind die Geschosszahl und die Geschosshöhe, die Dachform und Dachneigung sowie die Verteilung der Bruttogeschossflächen auf die Geschosse frei. Dachaufbauten, Quergiebel und Kreuzgiebel dürfen dieses Gebäudeprofil durchstossen.</p>		<p>Im Rahmen IVHB zu definieren</p>	
<p>³Dachdurchbrüche sind, mit Ausnahme von einzelnen Dachflächenfenstern, nur auf einem Geschoss zulässig und dürfen zusammen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge ausmachen.</p>		<p>Zonenvorschriften</p>	
<p>⁴Ab einer Gebäudelänge von 20 m erhöht sich in den Zonen W und WG der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m. Bei zurückversetzten Gebäudeteilen darf für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages die gesamte Fassadenlänge um das Mass der Zurückversetzung verringert werden.</p>		<p>Zonenvorschriften</p>	
<p>⁵In allen Zonen ist sowohl die offene, als auch die geschlossene Bauweise zulässig.</p>	<p>3 Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In der Dorfkernzone und Dorfzone 2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4.5 m aufweisen.</p> <p>4 Bei Flachdächern wird die Fassadenhöhe talseitig, bei Schrägdächern traufseitig gemessen.</p>		

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>§ 7 Dorfkernzone</p> <p>¹Die Dorfkernzone dient der Erhaltung der Dorfkerne von Rüfenach und Hinterrein. Sie ist für Landwirtschaft, Wohnen, mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen bestimmt.</p> <p>⁶Der Gemeinderat gewährleistet eine fachliche Beratung und kann nach Bedarf Fachleute zur Begutachtung von Bauvorhaben beiziehen.</p> <p>²Alle Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut in das gewachsene Orts- und Strassenbild einfügen.</p> <p>³Bestehende Bauten dürfen, ungeachtet der Massvorschriften von § 4, im bestehenden Umfang und Volumen umgebaut, erneuert, ersetzt und einer neuen Nutzung zugeführt werden, sofern sie sich harmonisch ins gewachsene Ortsbild einfügen. Für geschützte Bauten ist § 18 zu beachten.</p>	<p>3.1.2 Dorfzonen</p> <p>§14 Dorfkernzone</p> <p>1 Die Dorfkernzone D dient der Erhaltung und Pflege sowie der Entwicklung der historisch wertvollen Substanz des Dorfkerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.</p> <p>2 Der Bauherrschaft wird empfohlen, möglichst früh mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen, um eine allfällige Beratung im Planungsprozess abzuklären. Alternativ kann der Gemeinderat zur Beurteilung auf Kosten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einholen.</p> <p>3 Neubauten sowie Veränderungen an bestehenden Bauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass und Gestaltung dem Dorfbild anzupassen. Das Ausmass der Veränderungen und Abbrüchen von Gebäudeteilen ist im Rahmen der Voranfrage zu klären.</p> <p>4 Für das Ortsbild wichtige 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.</p>	<p>Kostenübernahme wird im Gebührenreglement geregelt</p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>⁴In dem im Anhang 3 für den Dorfkern Rüfenach festgelegten Perimeter ist die Stellung, das Volumen und das generelle Erscheinungsbild der bestehenden Bauten, bei Umbauten und Ersatzbauten, grundsätzlich beizubehalten. Veränderungen können erlaubt oder verlangt werden, wenn damit eine bessere Einordnung ins Ortsbild erreicht wird oder wenn solche zur Verbesserung der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene erforderlich sind.</p>	<p>5 Wird ein Gebäude, welches für das Ortsbild von besonderem Wert ist, 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.</p>		
<p>⁵Für Hauptbauten sind Giebeldächer mit beidseitig gleicher Neigung und mit Ziegeleindeckung vorzusehen. Für untergeordnete An- und Kleinbauten können andere Dachformen bewilligt werden, sofern sich eine gute Gesamtwirkung ergibt.</p>	<p>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.</p>		
	<p>7 Für Hauptbauten sind in der Regel nur Satteldächer mit Ziegeleindeckung zugelassen. Für untergeordnete An- und Kleinbauten können andere Dachformen und Dachneigungen bewilligt werden, sofern sich eine gute Gesamtwirkung ergibt.</p>		
	<p>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.</p>		

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>7Bauvorhaben in den Dorfkernzonen sind möglichst frühzeitig dem Gemeinderat anzuzeigen, damit die im Einzelfall speziellen Randbedingungen festgelegt werden können.</p>	<p>9 Fensterersatz, Aussenanstriche, Dacheindeckungen, Storen, Sonnenschutz, Anpassungen der Umgebungsgestaltung usw. sind dem Gemeinderat zu melden. Der Gemeinderat entscheidet fallweise, ob eine Baubewilligung erforderlich ist. Die Gestaltung und Materialisierung dieser Elemente ist analog zur ortstypischen, gebauten Umgebung auszuführen und hat sich besonders gut einzuordnen.</p> <p>10 Dachdurchbrüche dürfen 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen First und Dachbruch von Dachaufbauten hat mindestens 1.0 m (diagonal gemessen), die Fensterhöhe maximal 1.50 m zu betragen. Einzelne zusätzliche Dachflächenfenster bis maximal 1 m² Glasfläche sind zulässig. Glasziegel können vom Gemeinderat bewilligt werden. Der Gemeinderat kann Dacheinschnitte bewilligen, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>11 Abweichungen der Bestimmungen gemäss § 14 Absatz 10 können in Zusammenarbeit mit dem Fachexperten zu Gunsten einer besser gestalteten Dachlandschaft genehmigt werden.</p> <p>12 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.</p> <p>13 Es 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.</p>	<p><i>Zusätzliche Vorschrift bezüglich Abweichung der Regelung 1/3 der Dachdurchbrüche</i></p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
	<p>§15</p> <p style="text-align: center;">Dorfzone 2</p> <p>1 Die Dorfzone 2 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 Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.</p> <p>2 Der Gemeinderat strebt die Erhaltung und Pflege der schützenswerten alten Ortsteile an. Zu diesem Zweck und um Fehlplanungen zu vermeiden, wird empfohlen, Neubauten und Ersatzneubauten in der Dorfzone 2 schon vor dem Bauprojekt mittels Voranfrage der Gemeinde zu melden.</p> <p>3 Der Gemeinderat kann über Baugesuche vor seinem Entscheid, zu Lasten des Bauherrn, ein fachmännisches Gutachten einholen.</p> <p>4 Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche sich gut in das Ortsbild einfügen. Ersatzneubauten sind beim Nachweis einer für das Ortsbild mindestens gleichwertigen Lösung zugelassen. Diese 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.</p> <p>5 Es ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Angaben zu Belägen, Einzäunungen, allfälligen Mauern, zur Be-</p>	<p>Kostenübernahme wird im Gebührenreglement geregelt</p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
	<p>pflanzung usw. einzureichen. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter zu gestalten.</p> <p>6 Die Dächer von Hauptbauten sind in der Regel als Satteldächer zu gestalten, sodass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht.</p> <p>7 Sämtliche Bauten und Anlagen sowie alle baulichen und gestalterischen Massnahmen (z.B. Umgebungsgestaltung) sowie Abbrüche von Bauten und Bauteilen sind der Gemeinde anzuzeigen. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall, ob eine Baubewilligung notwendig ist.</p> <p>8 Dachaufbauten und Dacheinschnitte haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Zusätzliche Dachflächenfenster sind zugelassen, wenn sie die Dachform nicht stören. Der Gemeinderat kann Dacheinschnitte bewilligen, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>9 Abweichungen der Bestimmungen gemäss § 15 Absatz 8 können in Zusammenarbeit mit dem Fachexperten zu Gunsten einer besser gestalteten Dachlandschaft genehmigt werden.</p> <p>§16</p> <p style="text-align: center;">Dorfzone 3</p> <p>1 Die Dorfzone 3 dient der Erhaltung des historischen Bauensembles der ehemaligen Kinderstation. Angestrebt wird eine hochwertige Wohnüberbauung, welche sich gut zum historischen Ensemble der Kinderstation einfügt und das ländliche Siedlungsbild der Gemeinde Rüfenach unterstützt. Die Zone ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis</p>	<p><i>Zusätzliche Vorschrift bezüglich Abweichung der Regelung 1/3 der Dachdurchbrüche</i></p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
	<p>max. 200 m² Nettoladenfläche. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.</p> <p>2 Bei der Beurteilung von wichtigen Planungen, zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten wird der Gemeinderat von der kantonalen Denkmalpflege und unabhängigen Fachpersonen beraten. Der Bauherrschaft wird empfohlen, möglichst früh mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen, um eine allfällige Beratung abzuklären.</p> <p>3 Das Hauptgebäude der früheren Kinderbeobachtungsstation (Gebäude Nr. 1) steht unter kantonalem Denkmalschutz. Sämtliche Massnahmen sind frühzeitig mit der Kantonalen Denkmalpflege zu besprechen. Das historische Bauensemble mit Haupt- und Nebengebäuden (Scheune und Waschhaus) soll gesamthaft erhalten bleiben. Soweit dies mit dem Erhaltungsziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.</p> <p>4 In das historische Bauensemble sind mindestens 50 m² BGF gemeinschaftliche Nutzungen zu integrieren. Zusätzlich sollen, soweit möglich, privates und öffentliches Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe, ein Restaurant oder ein Verkaufsgeschäft in das historische Ensemble untergebracht werden.</p> <p>5 Neubauten sollen sich gut ins Ortsbild und zum historischen Ensemble einfügen. Die Gebäude sind architektonisch gut und hochwertig zu gestalten. Die Dachlandschaft unterstützt eine gute Einpassung ins Ortsbild und ist möglichst ruhig zu gestalten. Es sind Satteldächer anzustreben. Die Überbauung ist insgesamt so zu konzipieren, dass eine etappierte Erstellung der Neubauten ermöglicht wird.</p>		

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
	<p>6 Neue Wohnbauten können folgende Geschossigkeiten ausweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bis zu zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss: Satteldach bis max. 45° Neigung. Dachaufbauten sind nur gestattet, wenn diese das architektonische Konzept und eine gute Einpassung ins Ortsbild unterstützen. • drei Vollgeschosse ohne Dach-, oder Attikageschoss: Satteldächer sind mit max. 25° Neigung gestattet. Dachaufbauten sind nicht gestattet. 		
	<p>7 Die Freiräume sind hochwertig unter Einbezug von Fachpersonen der Landschaftsarchitektur zu entwickeln und zu gestalten. Dabei soll, soweit möglich und verhältnismässig, der bestehende Baumbestand erhalten bleiben. Die Gestaltung der Freiräume unterstützt eine gute Einpassung ins Landschafts-, Ortsbild und zum historischen Bauensemble.</p>	Allgemeine Ziele Freiraum	
	<p>8 Ein grosser Teil der Spielplatzflächen soll öffentlich zugänglich realisiert werden. Grosszügige und nutzbare gestaltete Aussenräume unterstützen den gemeinschaftlichen Siedlungscharakter.</p>	Nutzbare Aussenräume, Begegnungs- und Spielplatzflächen	
	<p>9 Gegen den Ortseingang und das Kulturland sind mittels Bepflanzungen hochwertige Siedlungsränder mit Bezug auf den ländlichen Charakter der Ortschaft zu gestalten.</p>	Siedlungsrand	
	<p>10 Im Übergangsbereich von der Kantonsstrasse zur Siedlung sind im Abstand von 25 Metern keine neuen Hauptbauten zulässig. Der bestehende Vorgarten zum Hauptbau der Kinderstation ist zu erhalten und charakteristisch im Dialog mit dem Baudenkmal zu gestalten.</p>	Übergangsbereich Kantonsstrasse	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>§ 5</p> <p>Wohnzone W</p> <p>¹Die Wohnzone W dient dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen.</p>	<p>In den übrigen Bereichen sollen extensive genutzte Wiesenfläche mit allenfalls Obstbaumbestand realisiert werden. Untergeordnete gemeinschaftliche Flächen, Besucherparkplätze und gut ins Siedlungsbild integrierte Hauszufahrten sind zulässig.</p> <p>3.1.3 Wohnzone §17</p> <p>Wohnzone 2</p> <p>1 Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.</p> <p>2 Zugelassen sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis maximal 4 Wohnungen. Terrassenhäuser sind nur bei einer Arealüberbauung zulässig.</p>		
<p>§ 6</p> <p>Wohn- und Gewerbezone WG</p> <p>¹Die Wohn- und Gewerbezone WG ist für Wohnen, Dienstleistungen, mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaft bestimmt.</p> <p>²Zwischen reinen Gewerbebauten kann der allseitige Grenzabstand auf 5 m reduziert werden.</p>		<p>Die Wohn- und Gewerbezone wird nicht mehr weiter verwendet und aufgehoben.</p>	
<p>§ 8</p> <p>Ortsbilschutzgebiet Vorderrein</p> <p>¹Im Ortsbilschutzgebiet Vorderrein sind die gestalterischen Vorschriften der Dorfkernzone (§ 7) sinngemäss anzuwenden, und es ist der § 18 zu beachten.</p>		<p>Die Schutzzone Vorderrein wird aufgehoben.</p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>§ 9 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.</p> <p>²Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.</p> <p>³Gegenüber angrenzenden Bauzonen gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens aber von 5 m.</p>	<p>3.1.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen §18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.</p> <p>2 Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.</p> <p>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.</p> <p>4 Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen.</p>	<p>In Zonenvorschriften geregelt.</p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>3.2 Landwirtschaftszone</p> <p>§ 10 Landwirtschaftszone ¹Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.</p> <p>²Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.</p> <p>³Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.</p> <p>§ 11 Bauten in der Landwirtschaftszone ¹Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie müssen sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung gut ins Landschaftsbild einfügen.</p> <p>²Die einzuhaltenden Bauvorschriften wie Gebäudehöhe, Firsthöhe, Gebäudelänge etc. werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngyienischen Erfordernisse festgelegt. Für Hauptbauten gilt gegenüber den angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 5 m, für Klein- und Nebenbauten ein solcher von mindestens 2 m.</p> <p>³In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>	<p>3.2 Landwirtschaftszonen 3.2.1 Landwirtschaftszone §20 Landwirtschaftszone ¹ Die Landwirtschaftszone LW ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.</p> <p>² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.</p> <p>³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.</p> <p>3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone §21 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.</p> <p>2 Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngyienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.</p> <p>³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>		

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>3.3 Schutzzonen</p>	<p>3.3 — Schutzzonen</p>		
<p>§ 12</p> <p>Naturschutzzonen Kulturland</p> <p>¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p> <p>²In den Naturschutzzonen sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln nicht gestattet.</p> <p>³Als Naturschutzzonen sind ausgeschieden: - der Trockenstandort „Sandacher“ - die Magerwiese „Unter de Chile“</p> <p>⁴Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet.</p>		<p><i>Die beiden Naturschutzzonen existieren nicht mehr und werden deshalb aus dem Kulturlandplan entfernt.</i></p>	
<p>§ 13</p> <p>Geschützter Waldbestand</p> <p>¹Der geschützte Waldbestand zeichnet sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht aus, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt und deren Schutz durch entsprechende Bewirtschaftung sicherzustellen ist.</p> <p>Waldränder</p> <p>²Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen, stufigen Waldmantels mit Strauchsaum, sind die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen.</p>		<p><i>Der geschützte Waldbestand existiert nicht mehr und wird aus dem KLP entfernt.</i></p> <p><i>Geschützte Waldränder werden nicht mehr festgesetzt</i></p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>3.4 Überlagerte Schutzzonen</p> <p>§ 14</p> <p>Landschaftsschutzzone</p> <p>¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.</p> <p>²Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 10, Abs. 1.</p> <p>³Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weidunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagel-schutznetze, usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden, öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p>	<p>3.3 Überlagerte Schutzzonen</p> <p>3.3.1 Landschaftsschutzzone</p> <p>§22</p> <p>Landschaftsschutzzone</p> <p>1 Die Landschaftsschutzzone LSZ 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. Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><i>Weitere kommunale Interessen können erwähnt werden.</i></p> <p><i>Eventuell Aufzählung von betriebsnotwendigen Installationen (Beispiele)</i></p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
	<p>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.</p> <p>3.3.2 Naturschutzzone Wald</p> <p>§23</p> <p>Naturschutzzone Wald</p> <p>1 Die Naturschutzzone Wald W dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p> <p>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.</p> <p>3 Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, gelten die Bestimmungen gemäss Absatz 4.</p> <p>4 Die Zone wird wie folgt unterteilt:</p>	<p>„Siedlungseier“</p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach		Neuer Entwurf			Bemerkungen	Datum
Ausprägung/ Bezeichnung		Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Bezeichnung im Plan		
Naturwaldgemässe Bestockung	Gheidholz	Schutz, Erhalt und Förderung des Le- bensraums	Erhalt und Förderung der standorts- heimischen 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 wer- den nur standortsheimische Baumar- ten gefördert.	N		
	Uf em Berg					
Altholzinsel / Natur- waldreservat	Greitegg	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung	P		

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
	<p>3.3.3 Gewässerraum §24 Gewässerraumzone</p> <p>1 Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.</p> <p>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.</p> <p>3 Die Ausdehnung des Gewässerraums wird für die beiden Fliessgewässer in Rüfenach, Reinerbach und Rinikerbach, gemäss § 127 BauG definiert. Die genaue Lage der Gewässerraumzone ist im Kulturlandplan dargestellt.</p> <p>3.3.4 Wildtierkorridor §25 Wildtierkorridor</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Bestimmungen gemäss § 127 BauG</p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach		Neuer Entwurf		Bemerkungen	Datum
3.5 Schutzobjekte		<p>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.</p> <p>3.5 Schutzobjekte 3.5.1 Naturobjekte §26 Naturobjekte</p> <p>1 Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.</p> <p>2 Folgende Naturobjekte sind geschützt:</p>			
Naturobjekte	Darstellung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung		
Hecke mit Pufferstreifen	H+P	<ul style="list-style-type: none"> • Brut- und Nahrungsbiotop • Gliederung der Landschaft • Trittstein, Vernetzungselement • Windschutz • Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland • Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> • Struktur erhalten • Periodisch zurückschneiden/verjüngen • Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen • Vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite • Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens 		
Einzelbaum	B	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturelement • Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> • Pflege auf lange Lebensdauer • Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen 		
Geologisches Objekt	G	<ul style="list-style-type: none"> • Prägendes naturräumliches Element • Naturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> • keine einschränkenden baulichen Elemente • Förderung Freihaltung 		

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>§ 15</p> <p>Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze, Einzelbäume</p> <p>¹Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen und Ufergehölze sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen.</p> <p>²Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn bei Hecken die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden.</p> <p>³Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert der Hecke nicht vermindert werden.</p>		<p><i>Bestimmung wird in Kapitel 3.5.1 Naturobjekte abgehandelt.</i></p>	
<p>§ 16</p> <p>Pufferstreifen</p> <p>¹Entlang von Trockenstandorten, Waldrändern, Hecken, Bächen und deren Ufergehölzen sowie Feuchtstandorten gilt ein Landstreifen von mindestens einem Meter Breite als Pufferstreifen. Wege können darin enthalten sein.</p> <p>²Innerhalb dieser Pufferstreifen sind Massnahmen, welche die Schutzobjekte beeinträchtigen (insbesondere Pflügen, Düngen und das Verwenden von Giftstoffen und Herbiziden) nicht zulässig. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet.</p> <p>³Ausserdem dürfen Dünger und ihnen gleichgestellte Erzeugnisse auch nicht in einem Streifen von 3 m entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern verwendet werden.</p>		<p><i>Bestimmung wird in Kapitel 3.5.1 Naturobjekte abgehandelt.</i></p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>§ 17</p> <p>Natur- und Kulturobjekte</p> <p>¹Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Natur- und Kulturobjekte sind zu erhalten und sachgemäss zu pflegen. Einzelbäume sind bei natürlichem Abgang zu ersetzen.</p> <p>§ 18 Geschützte Gebäude</p> <p>Substanzschutz</p> <p>¹Die im Anhang 2 als geschützt bezeichneten Gebäude sind von besonderem kulturgeschichtlichem 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.</p> <p>Historisch wertvolle Gebäude</p> <p>²Die im Anhang 2 als historisch wertvoll bezeichneten Bauten haben eine besondere Bedeutung im Ortsbild und sollen als Zeugen ihrer Zeit grundsätzlich erhalten bleiben.</p> <p>³Abbruch und Wiederaufbau können nur bewilligt werden, wenn die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht mehr möglich ist.</p>	<p>3.5.2 Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung §27</p> <p>Gebäude mit Substanzschutz</p> <p>1 Die im Bauzonen-/Kulturlandplan pink 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.</p> <p>2 Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.</p> <p>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.</p> <p>4 Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.</p>	<p>Bestimmung wird in Kapitel 3.5.1 Naturobjekte abgehandelt.</p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	<i>Bemerkungen</i>	<i>Datum</i>
<p>⁴Alle baulichen Massnahmen an solchen Gebäuden sind bewilligungspflichtig.</p> <p>⁵Wenn bauliche Massnahmen an solchen Gebäuden geplant sind, ist frühzeitig mit dem Gemeinderat Kontakt aufzunehmen, damit allfällige besondere Massnahmen im Einvernehmen mit den Betroffenen festgelegt werden können.</p> <p style="text-align: center;">Kantonale Denkmalschutzobjekte</p> <p>⁵Für die kantonally geschützten Denkmalschutzobjekte gelten die entsprechenden Schutzverfügungen</p>	<p style="color: red;">3.5.3 Kulturobjekte</p> <p style="color: red;">§28</p> <p style="color: red;">Kulturobjekte</p> <p style="color: red;">1 Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.</p> <p style="color: red;">3.5.4 Wiederherstellungspflicht</p> <p style="color: red;">§29</p> <p style="color: red;">Wiederherstellungspflicht</p> <p style="color: red;">1 Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt oder beseitigt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.</p>		

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>3.6 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG</p> <p>§ 19</p> <p style="text-align: center;">Spezialzone Gärtnerei</p> <p>¹In der Spezialzone Gärtnerei ist bodenabhängig und bodenunabhängig produzierender Gartenbau zulässig.</p> <p>²Zulässig 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.</p> <p>³Neue 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.</p> <p>⁴Flächen und Bauten, die nicht mehr für den Gartenbau benötigt werden, sind der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen und unterstehen den Vorschriften der Landwirtschaftszone.</p> <p>⁵Zur besseren Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild sind nach Möglichkeit Hecken und Bäume zu pflanzen.</p>	<p>3.6 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG</p> <p>§30</p> <p style="text-align: center;">Spezialzone Gärtnerei</p> <p>¹In der Spezialzone Gärtnerei ist bodenabhängig und bodenunabhängig produzierender Gartenbau zulässig.</p> <p>²Zulässig 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.</p> <p>³Neue 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.</p> <p>⁴Flächen und Bauten, die nicht mehr für den Gartenbau benötigt werden, sind der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen und unterstehen den Vorschriften der Landwirtschaftszone.</p> <p>⁵Zur besseren Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild sind nach Möglichkeit Hecken und Bäume zu pflanzen.</p>	<p><i>Bestimmungen wurden übernommen.</i></p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>§ 20</p> <p style="text-align: center;">Spezialzone Steiränni</p> <p>¹Neben der Funktion als Naturschutzgebiet sind in der Spezialzone Steiränni Bauten und Anlagen für das Sortieren von Bauabfällen (Muldegut) zulässig.</p> <p>²Der 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.</p> <p>³Bauten 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.</p> <p>⁴Betriebsnotwendig standortgebundenes Personal ist in den bestehenden Wohnungen unterzubringen.</p> <p>⁵Soweit dies mit Rücksicht auf die Verkehrssicherheit möglich ist, ist das ganze Areal mit einer geeigneten Heckenpflanzung als Sichtschutz zu umgeben.</p>	<p>§31</p> <p style="text-align: center;">Spezialzone Steiränni</p> <p>¹Neben der Funktion als Naturschutzgebiet sind in der Spezialzone Steiränni Bauten und Anlagen für das Sortieren von Bauabfällen (Muldegut) zulässig.</p> <p>²Der 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.</p> <p>³Bauten 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.</p> <p>⁴Betriebsnotwendig standortgebundenes Personal ist in den bestehenden Wohnungen unterzubringen.</p> <p>⁵Soweit dies mit Rücksicht auf die Verkehrssicherheit möglich ist, ist das ganze Areal mit einer geeigneten Heckenpflanzung als Sichtschutz zu umgeben.</p>	<p>Bestimmungen wurden übernommen.</p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
	<p>3.7 Gefahren- und Überflutungszonen 3.7.1 Freihaltegebiet Hochwasser §32 Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland</p> <p>1 Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden, - der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und - keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind. <p>2 Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten.</p> <p>3 Die 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.</p> <p>§33 Hochwassergefährdetes Gebiet im Baugebiet</p> <p>1 In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit, aber mit Restgefährdung, kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.</p>	<p><i>In Gebieten, in denen aus übergeordneten Interessen nicht zum vorderein ein Bauverbot gelten muss, wird auch mit der einfachen Formulierung des Delegationsmodells genüge getan (Nachweis durch Bauherrschaft erforderlich)</i></p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
	<p>2 Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.</p> <p>3.7.2 Schutz vor Oberflächenabfluss §34</p> <p style="text-align: center;">Schutz vor Oberflächenabfluss</p> <p>1 Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss auf.</p> <p>2 Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.</p> <p>3 Die 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.</p>		

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>4 Definitionen</p> <p>§ 23 Abstand gegenüber dem Kulturland</p> <p>¹Gegenüber Zonen im Kulturland ist für Hauptgebäude ein Mindestgrenzabstand von 4 m, für Kleinbauten ein solcher von mindestens 2 m einzuhalten.</p> <p>²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).</p> <p>§ 24 Ungleichverteilung der Grenzabstände</p> <p>¹Die Grenzabstände können bei Einhaltung der Gebäudeabstände durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.</p> <p>²Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.</p>	<p>4 Baubegriffe und Messweisen und Nutzungsziffern</p> <p>4.1 Abstände 4.1.1 Abstand Kulturland</p> <p>§35 Abstand gegenüber dem Kulturland</p> <p>1 Gegenüber Zonen im Kulturland ist für Hauptgebäude ein Mindestgrenzabstand von 4 m, für Kleinbauten ein solcher von mindestens 2 m einzuhalten.</p> <p>2 Der Gemeinderat kann die Unterschreitung des verlangten Abstands bewilligen, wenn die Anforderungen an eine qualitätsvolle Gestaltung des Siedlungsrandes erfüllt sind.</p>	<p><i>strengere Vorschrift als im § 47 Abs. 2 BauG</i></p> <p><i>Diese Vorschrift wird bereits im § 47 Abs. 2 BauG geregelt</i></p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
	<p>4.2 Höhen 4.2.1 Gebäude am Hang §36 Gebäude am Hang</p> <p>1 Bei Gebäuden am Hang darf die Fassadenhöhe gemäss §13 talseitig um jenes Mass überschritten werden, um welches die bergseitige Fassadenhöhe reduziert wird.</p> <p>2 Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10%.</p> <p>4.3 Nutzungsdichte 4.3.1 Allgemeines §37 Ausnützungsziffer</p> <p>1 Untergeschosse und Attikageschosse werden nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt.</p> <p>2 Dachgeschosse werden – mit Ausnahme der Dorfzone 3 – nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt.</p>	<p>wird im Rahmen IVHB geregelt</p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>§ 21 Arealüberbauungen</p> <p>¹Arealüberbauungen gemäss § 21 ABauV sind in allen Bauzonen zulässig, sofern die einbezogene Arealfläche mindestens 5000 m² umfasst.</p> <p>§ 22 Gewerbe</p> <p>¹Als nicht störend 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.</p>	<p>4.3.2 Nutzungsboni §38 Nutzungsbonus</p> <p>1 Für Einliegerwohnungen wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er darf maximal 5 % der aGF betragen und ist auf 60 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.</p> <p>2 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.</p> <p>4.4 Arealüberbauung §39 Arealüberbauung</p> <p>1 Die Arealüberbauung ist in allen Zonen zulässig und ab zusammenhängenden anrechenbaren Landflächen von 2000 m² möglich.</p> <p>2 Bei Arealüberbauungen ist ein zusätzliches Geschoss nicht zulässig.</p> <p>4.5 Störmass von Betrieben §40 Nicht, mässig, stark störende Betriebe</p> <p>1 Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p>	<p>Anreiz für Nutzungsbonus</p> <p>Anreiz für Nutzungsbonus</p> <p>Zur Bewahrung des ländlichen Charakters</p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>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.</p> <p>³Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen, insbesondere solche, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.</p> <p>§ 25</p> <p>Besondere Bestimmungen für rollstuhlgängige Wohnungen</p> <p>Pro Wohnung, die im Innern und im Zugangsbereich erhöhten Anforderungen für Rollstuhlgängigkeit (gemäss Merkblatt 7/95 zur Norm SN 521 500) genügt, dürfen zusätzlich 50 m² Bruttogeschossfläche, die nicht in die ordentliche Ausnützungszifferberechnung einbezogen werden müssen, erstellt werden. Insgesamt darf die zulässige Ausnützungsziffer gemäss § 4 jedoch um höchstens 10% überschritten werden.</p>	<p>2 Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.</p> <p>4.6 Nettoladenfläche</p> <p>§41</p> <p>Nettoladenfläche</p> <p>1 Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640 281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".</p>	<p>Gilt für Dorfkernzone und Dorfzone 2</p> <p>Die Verkaufsfläche (VF) ist die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw.</p> <p>Thematik ist ausserhalb der BNO geregelt.</p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>5 Bauvorschriften 5.1 Baureife, Erschliessung</p> <p>§ 26 Benützung von Privateigentum</p> <p>¹Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.</p> <p>²Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere, im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen, dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.</p> <p>³Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.</p>	<p>5 Bauvorschriften 5.1 Baureife und Erschliessung 5.1.1 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen</p> <p>§42 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen</p> <p>1 Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderats.</p> <p>2 Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere, im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen, dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.</p> <p>3 Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.</p>		
<p>5.2 Technische Bauvorschriften</p> <p>§ 27 Allgemeine Anforderungen</p> <p>¹Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.</p> <p>²Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.</p>	<p>5.2 Technische Bauvorschriften 5.2.1 Allgemeine Anforderungen §43 Allgemeine Anforderungen</p> <p>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, Erdrutschen und anderen Naturgefahren.</p> <p>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.</p>		

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>§ 28 Umweltschutz</p>	<p>5.2.2 — Energieeffizienz</p>	<p><i>Fernwärmenetz (Refuna AG) in Rüfenach und Hinterrein vorhanden</i></p> <p><i>Nicht zu priorisieren gemäss GR</i></p>	
<p>²Aussenwände bei bestehenden Bauten dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.</p>	<p>5.3 Wohnhygiene</p>		
<p>§ 29 Orientierung der Wohnungen</p>	<p>5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen</p>		
<p>Die Orientierung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.</p>	<p>§44 Ausrichtung der Wohnungen</p>	<p><i>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.</i></p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>§ 30</p> <p>Raumhöhe</p> <p>¹Bei Neubauten müssen Wohn- Schlaf- und Arbeitsräume in Vollgeschossen eine lichte Höhe von mind. 2.3 m aufweisen.</p> <p>Fensterfläche</p> <p>²Die Fensterfläche von solchen Räumen muss mind. 1/10 der Bodenfläche betragen. Fenster müssen direkt ins Freie führen.</p>	<p>5.3.2 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume §45</p> <p>Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume</p> <p>1 Für Neubauten gelten folgende Masse:</p> <p>a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lichte Höhe Vollgeschoss: ≥ 2,4 m - Lichte Höhe Dachgeschoss: ≥ 2,4 m auf mind. 5 m² Fläche <p>- Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche</p> <p>- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.</p> <p>b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m² (auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung) - Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m² - Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m² zusätzlich <p>Bei Kleinwohnungen bis 30 m² kann die Grösse der Nebenräume reduziert werden.</p> <p>2 Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).</p> <p>3 In den Dorfzonen kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.</p>	<p><i>Erleichterte Vorschrift für Kleinwohnungen</i></p> <p><i>Abweichungen Dorfzonen</i></p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>§ 31</p> <p style="text-align: center;">Velos, Kinderwagen</p> <p>In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.</p>	<p>5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen §46</p> <p style="text-align: center;">Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</p> <p>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.</p> <p>5.4 Ausstattung</p> <p>5.4.1 Spielgeräte, Kinderwagen §47</p> <p style="text-align: center;">Spielgeräte, Kinderwagen</p> <p>1 In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte (Kindervelos), Kinderwagen, Mobilitätshilfen (Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle) usw. vorzusehen.</p>		
<p>§ 32</p> <p style="text-align: center;">Spielplätze</p> <p>Die Grösse der Spielplätze hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.</p>	<p>5.4.2 Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen §48</p> <p style="text-align: center;">Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen</p> <p>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.</p> <p>2 Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.</p>	<p><i>Ausnahme für Dorfzonen</i></p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
	<p>3 Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.</p> <p>5.4.3 Weitere Vorschriften über die Ausstattung §49</p> <p>Abstellplatz für Abfallcontainer</p> <p>1 Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen ist mindestens ein Abstellplatz für Abfallcontainer auszuweisen.</p>		

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>6 Schutzvorschriften 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz</p> <p>§ 33</p> <p style="text-align: center;">Ortsbildschutz</p> <p>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, Staffelung, Gliederung der Baumasse, e) Dachform, Dachneigung, f) Fassadengliederung, g) Materialwahl, Farbe h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.</p> <p>²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen: a) zusätzliche Unterlagen wie Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw. verlangen, b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten, c) in den Dorfkernzonen, im Ortsbildschutzgebiet Vorderrein, 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, e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.</p>	<p>6 Schutzvorschriften 6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege 6.1.1 Allgemeine Anforderungen §50</p> <p style="text-align: center;">Allgemeine Anforderungen</p> <p>¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild unter Einbezug von Fachgutachten oder des Gestaltungsbeirats nach folgenden Kriterien: a. Stellung und Wirkung im Strassenraum b. Proportionen und Dimensionen der Baukuben c. Form, Staffelung und Gliederung der Bauten d. Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten e. Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern f. Ausgestaltung von Eingängen, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Freiräumen und Vorgärten g. Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen und Bepflanzung</p> <p>² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft: a. zusätzliche Unterlagen (Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle usw.) verlangen; b. Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten; c. in den Dorfzonen, 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; e. die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.</p>	<p>Kostenübernahme wird im Gebührenreglement geregelt</p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>§ 34</p> <p style="text-align: center;">Aussenraumgestaltung</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>³Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.</p>	<p>6.1.2 Dachgestaltung §51 Dachgestaltung</p> <p>1 Flachdächer sind nur in den Zonen W2 und OEBA zulässig. Sie sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Dachterrassen genutzt werden.</p> <p>2 Satteldächer sind in den Dorfzonen auszuführen.</p> <p>6.1.3 Umgebungsgestaltung §52 Umgebungsgestaltung</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>³Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.</p>	<p><i>Gilt für alle Zonen</i></p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>6.2 Natur- und Landschaftsschutz</p> <p>§ 56 Einwirkungen</p> <p>¹Bei der Ausübung des Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, sind alle übermässigen Einwirkungen auf die Nachbarschaft und die weitere Umgebung zu vermeiden.</p> <p>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.</p> <p>³Es sind alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.</p>	<p>6.2 Umweltschutz 6.2.1 Einwirkungen §53 Einwirkungen</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>7 Vollzug und Verfahren</p> <p>§ 36</p> <p style="text-align: center;">Zuständigkeit</p> <p>¹Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute beiziehen.</p> <p>²Für Verfügungen und Entscheide aller Art ist der Gemeinderat zuständig.</p> <p>§ 37</p> <p style="text-align: center;">Gebührenreglement</p> <p>Die Gebühren und die Kosten der weiteren Verfahren (Auslagen für externe Fachleute, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.</p>	<p>7 Vollzug und Verfahren</p> <p>7.1 Zuständigkeit</p> <p>§54</p> <p style="text-align: center;">Zuständigkeit</p> <p>¹Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute so wie regionale Stellen beiziehen.</p> <p>²Für Verfügungen und Entscheide aller Art ist der Gemeinderat zuständig.</p> <p>§55</p> <p style="text-align: center;">Fachgutachten durch Fachberater</p> <p>1 Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten in den Dorfzonen kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen Fachberaters einholen.</p> <p>7.2 Gebühren</p> <p>§56</p> <p style="text-align: center;">Gebühren</p> <p>Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.</p>	<p>Kostenübernahme wird im Gebührenreglement geregelt</p>	

Genehmigte Fassung Rüfenach	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>§ 38 Vollzug Naturschutz, Pflege- und Unterhaltsreglemente</p> <p>¹Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz sowie, nach Bedarf und in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement, Reglemente für den Unterhalt und die Pflege von Schutzzonen und - objekten erlassen.</p>	<p>7.3 Vollzugsrichtlinien §57 Vollzugsrichtlinien Naturschutz</p> <p>¹Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte.</p>	<p><i>Der GR kann weitere Richtlinien für den Vollzug der BNO erlassen.</i></p>	
<p>8 Schluss- und Übergangsbestimmungen</p>	<p>8 Schluss- und Übergangsbestimmungen 8.1 Übergangsbestimmung §58 Übergangsbestimmung</p> <p>¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.</p> <p>² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:</p> <p>a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der Fassadenhöhe b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe</p>		
<p>§ 39 Aufhebung bisherigen Rechts</p> <p>Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bauordnung vom 30. 6. 1978 und die Nutzungsordnung vom 13. 12. 1991 samt allen seitherigen Änderungen aufgehoben.</p>	<p>8.2 Aufhebung bisherigen Rechts §59 Aufhebung bisherigen Rechts</p> <p>¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <p>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</p>		

Anhang A Zusammenstellung der Schutzobjekte

Baumgruppen und Einzelbäume gemäss § 26

Inventar Nr.	Inventar 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 Soldatendenkmal	Vorderrein, Unter de Chile	443
B4	5	Sommerlinde „Vor em Bach“	Rüfenach, Gheid	530
B5	8	Nussbaum Huetmatt	Rüfenach, Huetmatt	205
B6	9	Baumgruppe Aussichtspunkt Vorderrein (Linde, Eiche)	Vorderrein, Kirche	463

Gebäude unter Substanzschutz gemäss § 27

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
RUA916	Kleinbauernhaus (ehem. Strohdachhaus) (18. Jh.)	Oberdorfstrasse 8, Hinterrein	326

Kulturobjekte gemäss § 28

Inventar Nr.	Inventar Nr. alt	Objekt	Standort	Parzelle Nr.
RUA913	11	Grenzstein Mändlisgrund (1737)	Mändlisgrund, Rüfenacherstrasse	471
RUA917	4	Soldatendenkmal der 5. Division mit Wandbild von Ernst Leu (1940)	Nördlich von Vorderrein, Koord. 2659506 / 1262443	443

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parzelle Nr.
RUA001	Ehem. Meyersche Anstalt mit Nebengebäuden (um 1830)	Schluhenweg 25	191
RUA002	Speisewirtschaft Vogt (ehem. Untervogtei, zum Blauen Engel) (1604)	Zehntenweg 5a	29