

# Gesamtrevision Nutzungsplanung Rüfenach

Informationsveranstaltung vom 12.03.2025



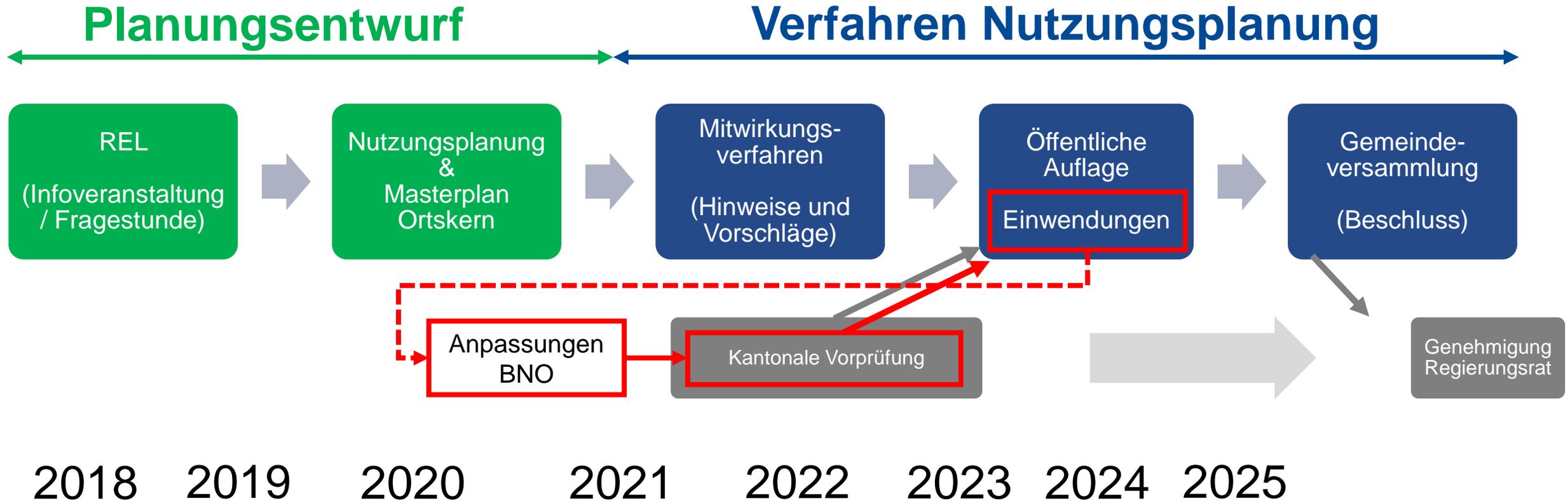
# Ablauf der Veranstaltung

## 1. Information BNO

- a) Information zum Stand des Verfahrens
- b) Information zu den Änderungen der BNO
- c) Information zur öffentlichen Auflage
- d) Fragerunde zu den Änderungen der BNO

## 2. Information zur «Kinderstation», Vorhaben Kanton

# 1. a) Verfahrensübersicht



# 1. b) Änderungen der BNO

- Aufhebung Masterplan Ortskern
- Verzicht auf Fachgremium
- Zielsetzungen Gebiet «Neumattweg»
- Gestaltungsplanpflicht «Areal Heinrich Meyer»
- Weitere Änderungen

# Aufhebung Masterplan Ortskern (I)

- Der Masterplan Ortskern war eine Planungsgrundlage für die Umsetzung in der BNO (z.B. Entwicklungsgebiete).
- Der Masterplan Ortskern entfaltet keine Grundeigentümergebindlichkeit.
- Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten wird auf die Verankerung in der BNO verzichtet.
- Der Masterplan Ortskern wird zurückgestuft: keine Behördenverbindlichkeit, lediglich Planungsgrundlage.

# Aufhebung Masterplan Ortskern (II)

Änderungen BNO:

- § 8 (Masterplan Ortskern) wird gestrichen
- Sämtliche Verweise auf den Masterplan Ortskern werden gestrichen

# Verzicht auf Fachgremium (I)

- Mit dem Fachgremium wurde beabsichtigt, eine einheitliche Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen sicherzustellen.
- Eine solche Beurteilung kann auch anderweitig sichergestellt werden. Der Gemeinderat soll aber weiterhin die Möglichkeit haben, ein Fachgutachten einzuholen oder ein Fachgremium einzusetzen.

# Verzicht auf Fachgremium (II)

Anpassungen BNO:

- § 49 (Fachgremium und Fachgutachten) wird angepasst
- Sämtliche Verweise auf das Fachgremium werden gestrichen bzw. als Möglichkeit formuliert

# Zielsetzungen Gebiet Neumattweg (I)

- Die Zielsetzungen des Gebiets Neumattweg stützen sich auf die Erkenntnisse aus dem Masterplan Ortskern.
- Der Detaillierungsgrad der Ziele ist aufgrund der Aufhebung des Masterplans nicht mehr stufengerecht. Es sollen nur noch die Hauptziele beibehalten werden.

# Zielsetzungen Gebiet Neumattweg (II)

Anpassungen BNO:

- § 5 (Entwicklungsgebiet «Neumattweg») enthält nur noch folgende Zielsetzungen:
  - *Die HAUPTerschliessung erfolgt ab dem Neumattweg.*
  - *Grundstückzufahrten werden möglichst zusammengefasst, so dass für mindestens zwei Nachbarparzellen gemeinsame Parkieranlagen erstellt werden können.*
- Auf die Erwähnung einer untergeordneten Zufahrt für den Huebweg, auf die Festlegung einer Durchfahrtsbeschränkung auf dem Neumattweg und einer öffentlichen Durchwegung wird verzichtet.

# Gestaltungsplanpflicht Areal Heinrich Meyer (I)

- Mit einer bedingten Gestaltungsplanpflicht sollte die Arealentwicklung beschleunigt werden, da die Qualitätssicherung auch mittels eines Wettbewerbs sichergestellt werden kann.
- Aufgrund der Bedeutung des Areals soll nun für das Areal eine zwingende Gestaltungsplanpflicht eingeführt werden.

# Gestaltungsplanpflicht Areal Heinrich Meyer (II)

## Anpassung BNO:

- § 6 (Entwicklungsgebiet «Areal Heinrich Meyer»):
  - Abs. 2 (zusätzliches Ziel): *Der Übergang vom bestehenden Siedlungsrand am Ausserdorfweg zur neuen Überbauung wird quartierverträglich gestaltet. Dabei ist auf eine angemessene Durchlässigkeit zu achten.*
  - Abs. 3 (Verzicht auf Gestaltungsplan) wird gestrichen
  - Abs. 3 neu: Richtprojekt mit qualitätssicherndem Verfahren als Grundlage für Gestaltungsplan
  - Abs. 4 neu: Zusätzliches Geschoss nicht zulässig

# Weitere Änderungen (I)

- § 11 (Zonentabelle):
  - Umbenennung Dorfzone 2 → Dorfzone
  - Umbenennung Dorfzone 3 → Zone «Heinrich Meyer»
  - Einfügung einer Legende

# Weitere Änderungen (II)

- § 12 (Dorfkernzone): diverse Präzisierungen
  - Abs. 9: Präzisierung für nach kantonalem Recht bewilligungsfreie Massnahmen: Zustimmung Gemeinderat erforderlich
  - Abs. 12: Umgebungsplan: nur bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben

# Weitere Änderungen (III)

- § 13 (Dorfzone): diverse Präzisierungen
  - Abs. 3 gestrichen: Massnahmen, welche gemäss kantonalem Recht bewilligungsfrei sind, bedürfen keiner Zustimmung des Gemeinderates
  - Abs. 6: Umgebungsplan: nur bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben
  - Abs. 7: Satteldächer «in der Regel»

# Weitere Änderungen (IV)

- § 14 (Zone Heinrich Meyer): diverse Präzisierungen
  - Abs. 10 (Freihaltebereich): Abweichungen im Rahmen des Gestaltungsplans bei besserem Ergebnis zulässig

# Weitere Änderungen (V)

- § 44 (Dachgestaltung): Präzisierung
  - Symmetrische Neigung bei Satteldächern in den Dorfzonen gilt «in der Regel». Die Bestimmung wird entschärft, da es zahlreiche bestehende Gebäude ohne symmetrische Neigung gibt.

# Weitere Änderungen (VI)

- § 44a (Solaranlagen): neue Bestimmung
  - Abs. 1: *Die Bewilligungs- und Meldepflicht von Solaranlagen richtet sich nach der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.*
  - Abs. 2: *Als Hilfestellung zur Planung und Beurteilung der Solaranlagen stellt der Gemeinderat ein Merkblatt zur Verfügung.*

# Weitere Änderungen (VII)

- § 47 (Lichtemissionen): gelöscht
  - Keine Notwendigkeit, diese Bestimmung in der BNO zu regeln

# 1. c) Information zur öffentlichen Auflage

- Bezug der Unterlagen auf [www.ruefenach.ch](http://www.ruefenach.ch) (Rubrik "Infos / Publikationen") ab 17.03.2025
- Auflage in Papierform auf der Gemeindekanzlei vom 17.03.2025 bis 17.04.2025
- **Einwendungen** (Antrag und Begründung) nur gegen die Änderungen schriftlich innert der Auflagefrist z.H. des Gemeinderates
- Über die Einwendungen entscheidet der Gemeinderat
- Beschwerdemöglichkeit nach Publikation des Gemeindeversammlungsbeschlusses

# Verbindliche Planungsunterlagen



Bauzonenplan:  
nur Benennung Zonen geändert

Gemeinde Rüfenach  
Kanton Aargau

---

**Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**  
Gemäss § 15 BauG

---

Mitwirkung vom 05.07.2021 bis 23.08.2021

Vorprüfungsbericht vom 18.08.2023  
*Ergänzung Vorprüfungsbericht vom 21.01.2025*

Öffentliche Auflage vom 01.12.2023 bis 08.01.2024  
*Öffentliche Auflage vom 17.03.2025 bis 17.04.2025*

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am .....

Der Gemeindevorstand: Die Gemeindevorstandsinnen  
Andreas Ulrich Dagmar Bochler

Genehmigungsvermerk:

Brugg, 04.02.2025

Teilerläuterung / Exemplar für die öffentliche Auflage

---

04.02.2025

**2.2 Erschliessungs- und Gestaltungspläne**

**§ 5**

**Entwicklungsgebiet „Neumattweg“**

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

<sup>2</sup> Für den Erschliessungsplan gelten folgende Zielsetzungen:

- Die Haupterschliessung erfolgt ab dem Neumattweg. *Eine untergeordnete Zufahrt ist auch ab dem Huebweg möglich.*
- Grundstückszufahrten werden möglichst zusammengefasst, so dass für mindestens zwei Nachbarparzellen gemeinsame Parkieranlagen erstellt werden können.
- *Die Erschliessung soll die Einrichtung einer Durchfahrtsbeschränkung für den motorisierten Individualverkehr auf dem Neumattweg ermöglichen.*
- *Zwischen Neumattweg und Huebweg ist eine öffentliche Durchwegung sicherzustellen, welche das Fusswegnetz der Gemeinde sinnvoll ergänzt.*

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

<sup>4</sup> Für die Bebauung gelten folgende gestalterische Anforderungen:

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

*Bei der Bearbeitung dieser Kriterien kann der Masterplan Ortskern orientierend für Fragen beigezogen werden.*

**§ 6**

**Entwicklungsgebiet „Meyerschen Anstalt“/„Areal Heinrich Meyer“**

<sup>1</sup> Das Gebiet der ehemaligen Meyerschen Anstalt in der Dorfzone 3 Areal Heinrich Meyer darf nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

<sup>2</sup> Für den Gestaltungsplan gelten neben den Vorgaben der Zone „Heinrich Meyer“ folgende Zielsetzungen:

- Angestrebt wird eine hochwertige gemeinschaftliche Wohnüberbauung mit gemeinnütziger Trägerschaft, welche sich gut zum historischen Ensemble der ehemaligen Meyerschen Anstalt einfügt und das ländliche Siedlungsbild der Gemeinde Rüfenach unterstützt.
- Die Freiräume sollen hochwertig gestaltet werden und eine gute Einpassung ins Landschafts-, Ortsbild und zum historischen Bauensemble unterstützen.

Seite 3

BNO: **Änderungen in roter Schrift**

# Orientierende Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV: **Änderungen in roter Schrift**
- Abschliessender Vorprüfungsbericht: Ergänzung vom 21.01.2025

Die Unterlagen der ersten öffentlichen Auflage (01.12.2023 - 08.01.2024) bleiben zur Orientierung ebenfalls öffentlich einsehbar, sind aber nicht Bestandteil der zweiten öffentlichen Auflage.

# 1. d) Fragerunde zu den Änderungen der BNO