



Gemeinde Birrhard



Teiländerung Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung Spezialzone Lohnunternehmen

Bau- und Nutzungsordnung

Genehmigungsexemplar

Vorprüfungsbericht vom 22. Juli 2013
Mitwirkung vom 10. Juni bis 09. Juli 2013
Mitwirkungsbericht vom 05. August 2013
Öffentlich aufgelegt vom 14. August bis 12. September 2013
Beschlissen von der Gemeindeversammlung am 29. November 2013

Frau Gemeindeammann:

U. Berger

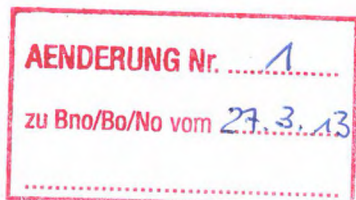


Der Gemeindegemeinderat:

B. Willi

Genehmigt am

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 26. Februar 2014



Der Staatsschreiber:

1 Zonenvorschriften

– Erschliessungs- und Gestaltungspläne

§ 4a Gestaltungsplan Stöckacher

Für den Gestaltungsplan Stöckacher gelten folgende Planungsziele:

- Mit dem Gestaltungsplan ist eine sachgerechte Einpassung in die landschaftliche Situation sicher zu stellen. Die Baukörper sind so zu dimensionieren, auszuordnen und auszugestalten, dass bezüglich Siedlungsbild eine optimale Lösung resultiert (Siedlungsverträglichkeit).
- Der Übergang zur Landwirtschaftszone ist landschaftsverträglich auszugestalten. Es ist ein möglichst hoher Grünanteil auf dem Areal anzustreben. Es sind wo möglich sickerfähige Bodenbeläge vorzusehen.
- Mit geeigneten Massnahmen sind die Emissionen (Licht/Lärm) zu minimieren, um störende, lästige oder schädliche Immissionen auf die Nachbarschaft zu verhindern und den Wildtierkorridor nicht zu gefährden.

– Bauzonen

– Zonenübersicht

Bauzonen

§ 7 Bauzonen

1Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Voll-geschosse	Ausnutzungs+ Baumassenziffer*	Fassaden-höhe	Gesamt-höhe	Grenzabstand		Empfindlich-keitsstufe	Zonen-vorschriften
						Klein	Gros s		
Dorf-zone	D Braun	2	0.6		13 m	4.0	4.0	III	§ 8
Wohn-zone	W2 oran-ge	2	0.45		12 m	4.0	8.0**	II	§ 9
Arbeits-zone I	AI Violett		*4.0		15 m	½ der Gebäu-dehöhe, min-destens 5 m		III	§ 10
Arbeits-zone II	AIH Hell-blau		*4.0		15 m	½ der Gebäu-dehöhe, min-destens 5 m		IV	§ 10
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	OeB grau	"O"	"O"	"O"	"O"	"O"		II	§ 11
Spezial-zone Lohnun-ternehmen	SL	"O"	"O"	"O"	"O"	"O"		III	§ 11a

** Für Wintergärten gemäss § 32 Abs. 3 BauV beträgt der grosse Grenzabstand 4 m, sofern die Länge des Wintergartens nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge beträgt.

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

3In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Gebieten gilt bei allen Zonen die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 11a Spezialzone Lohnunternehmen (neu)

1Die Spezialzone Lohnunternehmen dient der Führung eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens sowie aller dazu notwendiger Tätigkeiten. Dazu zählen namentlich: Parkierung, Unterhalt und Reinigung von landwirtschaftli-

chen und technischen Fahrzeugen und Gerätschaften, Zwischenlagerung von Erntegütern, Häckseldienst sowie die Lagerung von Jauche und Mist.

2Bauten und Anlagen, welche nicht einer landwirtschaftlichen Tätigkeit dienen, müssen nach Betriebsaufgabe zurückgebaut werden. Nach Betriebsaufgabe gelten automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

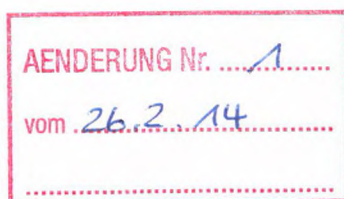
3Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

4Für die Gestaltung der Bauten werden hohe Anforderungen bezüglich Architektur und Eingliederung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gestellt. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

5Die farbliche Gestaltung der Bauten und Anlagen ist der Umgebung anzupassen. Mit dem Baugesuch sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

6Die bedingte Einzonung richtet sich nach § 10 Abs. 11 BNO.

Gemeinde Birrhard
Kanton Aargau



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Genehmigungsexemplar

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:
23. November 2012

Gemeindevorsteher



Gemeindevorsteher

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 27. März 2013

Der Staatsschreiber:

Inhaltsverzeichnis

GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT.....	5
§ 1 Geltungsbereich	5
§ 2 Übergeordnetes Recht	5
RAUMPLANUNG.....	5
Planungsgrundsätze.....	5
§ 3 Planungsgrundsätze	5
Erschliessungs- und Gestaltungspläne.....	5
§ 4 Sondernutzungsplanung	5
Weitere Planungsinstrumente	5
§ 5 Mehrwertausgleich	5
§ 6 Inventare, Grundlagenpläne	6
ZONENVORSCHRIFTEN	6
Bauzonen	6
Zonenübersicht	6
§ 7 Bauzonen	6
Dorfzone.....	6
§ 8 Dorfzone	6
Wohnzonen	7
§ 9 Wohnzone W2	7
Arbeitszone	7
§ 10 Arbeitszone I und II	7
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8
§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8
Grünzone	8
§ 12 Grünzone	8
Landwirtschaftszone.....	8
§ 13 Landwirtschaftszone	8
Bauten in der Landwirtschaftszone	9
§ 14 Bauten in der Landwirtschaftszone	9
Schutzzonen.....	9
§ 15 Naturschutzzone Wald	9
Überlagerte Schutzzonen	9
Landschaftsschutzzone	9
§ 16 Landschaftsschutzzone „Birrpfeld“	9
Schutzobjekte.....	10
§ 17 Schutzobjekte	10

Kulturobjekte.....	11
§ 18 Kulturobjekte	11
Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG.....	11
§ 19 Weilerzone Innlauf	11
Definitionen	12
§ 20 Ausnützungsziffer	12
§ 21 Ungleichverteilung der Grenzabstände	12
§ 22 Nettoladenfläche	12
§ 23 Arealüberbauung	12
Störmass von Betrieben	12
§ 24 Nicht, mässig, stark störende Betriebe	12
BAUVORSCHRIFTEN	12
Baureife und Erschliessung.....	12
Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	12
§ 25 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	12
Technische Bauvorschriften.....	13
§ 26 Allgemeine Anforderungen	13
Energieeffizienz.....	13
§ 27 Energieeffizienz	13
Wohnhygiene.....	13
Ausrichtung der Wohnungen.....	13
§ 28 Ausrichtung der Wohnungen	13
Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	13
§ 29 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	13
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen.....	14
§ 30 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	14
Ausstattung.....	14
Velos, Kinderwagen	14
§ 31 Velos, Kinderwagen	14
Spielplätze	14
§ 32 Spielplätze	14
SCHUTZVORSCHRIFTEN	15
Ortsbild- und Denkmalpflege	15
Allgemeine Anforderungen.....	15
§ 33 Allgemeine Anforderungen	15
Dachgestaltung	15
§ 34 Dachgestaltung	15
§ 35 Aussenraumgestaltung	15
VOLLZUG UND VERFAHREN.....	16

Zuständigkeit	16
§ 36 Zuständigkeit	16

Gebühren.....	16
§ 37 Gebühren	16

SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN 16

Übergangsbestimmung.....	16
§ 38 Übergangsbestimmung	16

Aufhebung bisherigen Rechts.....	16
§ 39-Aufhebung bisherigen Rechts	16

Anhang

Anhang 1: Gebührenreglement

Anhang 2: Inventare und Schutzobjekte

Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

§ 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

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

3Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Übergeordnetes Recht

Übergeordnetes Recht

1Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

Raumplanung

Planungsgrundsätze

Planungsgrundsätze

§ 3 Planungsgrundsätze

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

- der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern
- der Aufwertung von Aussenräumen

der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

2Der Gemeinderat strebt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern und unter Beizug von Fachleuten Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete an.

3Die Bau- und Nutzungsordnung dient insbesondere der Gewährleistung einer angemessenen, kontinuierlichen baulichen Entwicklung und Förderung der Wohnqualität.

Erschliessungs- und Gestaltungspläne

§ 4 Sondernutzungsplanung

Sondernutzungsplanung

1Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen (schwarze Umrandung) dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs-/Gestaltungsplan) vorliegt.

2Innerhalb der mit GP (Gestaltungsplanpflicht) bezeichneten Gebiete ist auf eine einwandfreie Einpassung der Bauten und Anlagen sowie der Aussenräume in die bestehende Umgebung zu achten. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu erbringen. Der Gemeinderat kann zu Lasten des Gesuchstellers eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme beauftragen.

Weitere Planungsinstrumente

§ 5 Mehrwertausgleich

Mehwertausgleich

1Wird mit einer Zonenplanrevision Land von der Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung) oder einer anderen Nutzungszone zugewiesen (Umzonung), hat der Grundeigentümer der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten.

2Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz des Verkehrswerts der betroffenen Fläche vor und unmittelbar nach der Planungsmassnahme (Ein- oder Umzonung). Vom so errechneten Mehrwert sind 20 % der Ausgleichszahlung geschuldet.

3Der Mehrwertausgleich wird vom Gemeinderat entweder mit dem Grundeigentümer vertraglich vereinbart, oder mittels Verfügung festgesetzt. Die Verkehrswerte werden bezogen auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme, unabhängig vom tatsächlich realisierten Mehrwert, geschätzt.

4Bei Einzonungen ist die Ausgleichszahlung vom Grundeigentümer im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme geschuldet. Mehrere Eigentümer haften solidarisch. Die Zahlung wird für die ganze betroffene Fläche mit der Rechtskraft der Planungsmassnahme fällig. Bei Umzonungen oder Umnutzung der überbauten Grundstücke wird die Ausgleichszahlung spätestens bei Baubeginn oder bei Veräusserung des umgezonten Grundstückes fällig.

5Zur Sicherung der Ausgleichszahlung kann auf der gesamten ausgleichspflichtigen Fläche desselben Grundstücks mit dem Bau bewilligter Bauten erst begonnen werden, wenn die Zahlung geleistet worden ist. Diese Bedingung ist in die Baubewilligung aufzunehmen.

6Die Gemeinde hat die Ausgleichszahlungen zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung, einschliesslich Infrastrukturanlagen, zu verwenden.

Inventare

§ 6 Inventare, Grundlagenpläne

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

Zonenvorschriften

Bauzonen

Zonenübersicht

Bauzonen

§ 7 Bauzonen

1Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Voll-geschosse	Ausnutzungs+ Baumassenziffer	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonen-vorschriften
						Klein	Gross		
Dorfzone	D Braun	2	0.6		13 m	4.0	4.0	III	§ 8
Wohnzone	W2 orange	2	0.45		12 m	4.0	8.0	II	§ 9
Arbeitszone I	AI Violett		*4.0		15 m	$\frac{1}{2}$ der Gebäudehöhe, mindestens 5 m		III	§ 10
Arbeitszone II	AIH Hellblau		*4.0		15 m	$\frac{1}{2}$ der Gebäudehöhe, mindestens 5 m		IV	§ 10
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	OeB grau	"O"	"O"	"O"	"O"	"O"		II	§ 11

** Für Wintergärten gemäss § 32 Abs. 3 BauV beträgt der grosse Grenzabstand 4 m, sofern die Länge des Wintergartens nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge beträgt.

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

3In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Gebieten gilt bei allen Zonen die Empfindlichkeitsstufe III.

Dorfzone

Dorfzone

§ 8 Dorfzone

1Die Dorfzone dient der Erhaltung und Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Ladengeschäfte bis 200 m² Nettoladenfläche und Gewerbe sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

2Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung dem Gemeinderat anzuzeigen

3Gebäude 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 ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig ist die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist oder der Abbruch im öffentlichen Interesse liegt.

4Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

5Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Umgebung.

6Es sind nur hochformatige Fenster gestattet.

7Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen und muss eine symmetrische Neigung aufweisen. Für Klein- und Anbauten gilt diese Regelung nicht.

8Die für die Dorfzone charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten anzustreben; First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden.

9Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

10Dachaufbauten sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken, sie sind von der Fassadenflucht um mindestens 50 cm zurückzusetzen, ihr oberer Ansatz muss, senkrecht gemessen, mindestens 1 m unter dem Dachfirst sein.

11Der Gemeinderat kann zu Lasten der Bauherrschaft eine fachliche Beratung einholen und kann insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen (wie Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub) vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens Fachstellen beiziehen.

Wohnzonen

§ 9 Wohnzone W2

Wohnzone W2

1Die Wohnzone W 2 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

2Die Wohnzone W 2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnbauten bis 4 Wohnungen bestimmt.

3Im schraffierten Bereich sind ausschliesslich unterirdische Bauten gemäss § 20 BauV und Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV zulässig. Diese Flächen sind von der Anrechnung (anrechenbare Grundstücksfläche) an die Ausnützungsziffer ausgeschlossen.

Arbeitszone

§ 10 Arbeitszone I und II

Arbeitszone I und II

1In der Arbeitszone I sind Bauten und Anlagen für mässig und stark störende gewerbliche Nutzungen, dienstleistungs- und verkaufsbezogenen Aktivitäten, eingeschlossen Kultur, Bildung, Sport, Freizeit und Restaurationsbetriebe zulässig. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

2In der Arbeitszone II sind Bauten und Anlagen für mässig und stark störende gewerbliche und industrielle Nutzungen erlaubt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

3Innerhalb der Arbeitszone I sind Einkaufsläden und Fachmärkte mit insgesamt höchstens 200 m² Nettoladenfläche zulässig.

4Lärmempfindliche Räume gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV sind Lärm abgewandt anzuordnen.

5Für die Gestaltung der Bauten werden hohe Anforderungen bezüglich Architektur und Eingliederung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gestellt.–Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

6Die farbliche Gestaltung ist der Umgebung anzupassen. Mit dem Baugesuch sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

7Es sind Grünflächen (Grünanlagen) mit einer Grünflächenziffer von min. 0.2 zu schaffen.

Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass

- sie als Trenngürtel gegenüber den Wohnzonen und dem Bauzonenrand wirken,
- die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist und
- der Strassenraum durch eine Baumbepflanzung durchgrünt wird.

8Bei Neubauten in der Arbeitszone I darf die Mindestausnutzung von 80 % der maximal zulässigen Baumassenziffer nicht unterschritten werden. Wird eine Parzelle nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzungsziffer erreicht werden kann. Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlichrechtlicher Baubeschränkungen oder anderer öffentlicher Interessen nicht voll überbaubar ist.

9Für die Arbeitszone "Hinterrai" gelten zusätzlich zu Abs. 2 - 8 folgende Bestimmungen:

- a Innerhalb der Arbeitszone "Hinterrai" sind keine Wohnungen zulässig. Fenster lärmempfindlicher Betriebsräume sind an der von der Nationalstrasse N1/04 abgewandten Gebäudeseite (Ostfassade) anzuordnen. Dem Lärm zugewandte Fenster sind möglich, wenn die Räume zusätzlich über eine Lüftung und über ausreichend grosses Fenster auf der vom Lärm abgewandten Gebäudeseite verfügen.
- b Innerhalb der Arbeitszone "Hinterrai" gilt für feste Arbeitsplätze mit einer Arbeitszeit von mehr als 20 Stunden pro Woche ein Mindestabstand von 20 m ab der Achse der 110-kV-Freileitung.
- c Die Erschliessung, insbesondere die Weiterführung der Erschliessungsstrasse ist im Rahmen des Sondernutzungsplans sicherzustellen.

10Die neueingezonte Fläche in der A I auf der Parzelle 546 im Gebiet „Hinterrai“ ist für die Erweiterung des bestehenden Betriebs auf Parzelle 82 vorgesehen.

11 Erfolgt der Baubeginn für die Überbauung der neu eingezonten Fläche nicht spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft der Einzonung, so fällt die Einzonung dahin und für das Areal gelten ab diesem Datum automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Wird der Baubeginn infolge Einwendungen und Beschwerden verzögert, wird die Frist entsprechend erstreckt.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zone für öffentliche Bauten
und Anlagen

§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

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

Grünzone

Grünzone

§ 12 Grünzone

1Die Grünzone Gr dient der Siedlungsdurchgrünung im Dorfkern. Der bestehende Baumgarten ist zu erhalten.

2Die Grünzone ist von Bauten freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung. Davon ausgenommen sind Einzäunungen, welche der Tierhaltung dienen bis zu einer Höhe von 1.50 m.

Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

§ 13 Landwirtschaftszone

1Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne von Art. 16 und Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG bestimmt.

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

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

Bauten in der Landwirtschaftszone

§ 14 Bauten in der Landwirtschaftszone

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 Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Mit dem Baugesuch für Hochbauten ist ein Umgebungsplan einzureichen.

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

3 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Schutzzonen

§ 15 Naturschutzzone Wald

Naturschutzzone Wald

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

2 Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich 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.

3 Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
N	Naturwaldgemässe Bestockung	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten. Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen.
A	Altholzinsel (kleiner als 20 ha)	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung

Überlagerte Schutzzonen

Landschaftsschutzzone

§ 16 Landschaftsschutzzone „Birrfeld“

Landschaftsschutzzone
Birrfeld

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

2 Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 12 Landwirtschaftszone. Von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

3 Bauten, Anlagen und Installationen wie zum Beispiel

- Kleinere Terrainveränderungen
- Bienenhäuschen
- Weide- und Feldunterstände
- Fahrnisbauten
- betriebsnotwendige Installationen, die der Bewirtschaftung dienen (wie Hagelschutznetze)
- Flur- und Wanderwege sowie Zufahrtsstrassen
- Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich
- Renaturierungsmassnahmen

- Standortgebundene Rückhaltebecken

können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen

Schutzobjekte

Schutzobjekte

§ 17 Schutzobjekte

1Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und nachfolgend aufgeführten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

2Folgende Naturobjekte sind geschützt

Naturobjekt	Gebiet	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen
Hecke, Feldgehölz	• Tannerai-Unterdorf (Inventar 1.16-1.18) • entlang Lärmschutzwand parallel zur N1 (Inventar 1.19)	Grüne Flächen für Neuanlagen; blaue Flächen für bestehende Hecken und Feldgehölze	• Gliederung der Landschaft. • Optische Abschirmung der Lärmschutzwand und der N1. • Verdeckung bestehender Landschaftsschäden und Aufwertung der Landschaft. • Brut- u. Nahrungsbiotop	• Struktur erhalten • periodisch zurückschneiden/verjüngen • im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen • teilweise Artenzusammensetzung verbessern.
markante Einzelbäume/ Baumgruppen	• Inventar (Nr. 1.1-1.3, 1.13)	grüner Punkt	• siedlung- und landschaftsprägendes Naturelement	• Pflege auf lange Lebensdauer • freistehender Baum bei natürlichem Abgang ersetzen.
Findlinge in der Reuss und im Reussbord	• Inventar (Nr. 1.4-1.6, 1.12, 1.14, 1.15)	grüner Punkt	• Erhaltung	• Verbot der Beseitigung
Bemerkenswerte Felspartie	• Inventar (Nr. 1.8 und 1.10)	grüner Punkt	• Erhaltung	• Verbot der Beseitigung
Moränenwall mit Findling und Einzelbaum	• Inventar (Nr. 1.9)	grüner Punkt	• Erhaltung	• Verbot der Beseitigung
Markante Quellen	• Inventar (Nr. 1.11)	grüner Punkt	• Erhaltung	• Verbot der Beseitigung und Abänderung
Geschützte Waldränder		Grüne Linie	• Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland, • Brut- und Naherholungsbiotop, • Gliederung der Landschaft, Trittstein, Vernetzungselement, Windschutz, Artenreichtum erhalten.	• stufig strukturiert anlegen und erhalten, periodisch pflegen, keine vorgelagerten Aufforstungen, extensiv bewirtschafteter Krautsaum bis 4 m vorlagern.

Kulturobjekte

Kulturobjekte

§ 18 Kulturobjekte

1Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

2Folgende Objekte sind geschützt:

Kulturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Brunnen • Dorfbrunnen • Sodbrunnen	<i>Blaues Dreieck</i>	• <i>Erhaltung der Kulturobjekte mit besonderem, kulturgeschichtlichen oder symbolischen Wert</i>	• - <i>Die bezeichneten Kulturobjekte dürfen nicht beseitigt werden. Ihre Erhaltung ist durch deren Eigentümer mit geeigneten Unterhaltsmassnahmen sicherzustellen.</i>
Grenzsteine / Wasserstein • 909A Grenzstein Tannholz • 910–Wasserstein Linde • 2.2 Grenzstein Hinterholz • 909C Grenzstein Hinterholz (Lache) • 909B–Grenzstein Hasli	<i>Oranges Viereck</i>	• <i>Erhaltung der Kulturobjekte mit besonderem, kulturgeschichtlichen oder symbolischen Wert</i>	• - <i>Die bezeichneten Kulturobjekte dürfen nicht beseitigt werden. Ihre Erhaltung ist durch deren Eigentümer mit geeigneten Unterhaltsmassnahmen sicherzustellen.</i>

Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

Weilerzone Innlauf

§ 19 Weilerzone Innlauf

1Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers Innlauf unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

2Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störendes Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr ist zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören. Die schwarz bandierten Bauten unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat zu Lasten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen.

4Rosa bezeichnete Bauten sind in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Räume zulässig.

5 Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Pro Wohneinheit ist ein Garageplatz vorzusehen. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. Garagen in die bestehenden Haupt- und Nebengebäude integriert werden.

6 Für die Gestaltung gelten sinngemäss die Bestimmungen für die Dorfzone. Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Dauernde Einfriedungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet.

7 Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften gemäss Abs. 2 und 5 unterstellen sowie einzelne Neubauten vorsehen, sowie dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt. Der Gestaltungsplan hat für Neubauten mindestens festzulegen:

- Lage sowie höchstzulässige horizontale und vertikale Ausdehnung,
- Gebäude- und Umgebungsgestaltung,
- Zulässige Nutzung,
- Erschliessung

Definitionen

Ausnützungsziffer

§ 20 Ausnützungsziffer

Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen.

Ungleichverteilung
Grenzabstände

§ 21 Ungleichverteilung der Grenzabstände

1 Mit Ausnahme des Abstandes gegenüber dem Kulturland können Grenz- und Gebäudeabstände mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden.

2 Der Vertrag ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

Nettoladenfläche

§ 22 Nettoladenfläche

Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".

Arealüberbauung

§ 23 Arealüberbauung

Arealüberbauungen sind nur in der Dorfzone zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Grundstücksfläche min. 3000 m² aufweist.

Störmass von Betrieben

Störmass von Betrieben

§ 24 Nicht, mässig, stark störende Betriebe

1 Als nicht störendes Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden mit maximal 200 m² Nettoladenfläche, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

2 Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr oder übermässige Lärm-, Geruchs-, Schadstoff- oder ideelle Immissionen verursachen, gelten als stark störend.

Bauvorschriften

Baureife und Erschliessung

Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

Im öffentlichen Interesse
liegende Einrichtungen

§ 25 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

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

2 Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

3 Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

Technische Bauvorschriften

Technische Bauvorschriften

§ 26 Allgemeine Anforderungen

1 Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

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

3 Dem Hang- und Oberflächenwasser ist besondere Beachtung zu schenken.

Energieeffizienz

Energieeffizienz

§ 27 Energieeffizienz

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

2 Gebäude, die Maximal 30 kWh/m^2 (gewichtete Energiekennzahl) verbrauchen und erneuerbare Energien nutzen, erhalten einen Ausnützungsbonus von +0.05

Wohnhygiene

Ausrichtung der Wohnungen

Ausrichtung der Wohnungen

§ 28 Ausrichtung der Wohnungen

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

Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

§ 29 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

1 Für Neubauten gelten nachstehende Masse, Anforderungen:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Raummass

Raumhöhe

- Vollgeschoss mind. 2.30 m

- Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m^2 Fläche

Fenstergrössen

Fensterfläche

1/10 der Bodenfläche

Dachflächenfenster werden mit dem Faktor 1,5 angerechnet.

Nebenräume

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Abstellraum

- pro Wohnung mind. 4 m^2 (im Estrich oder

auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

Keller

Keller

- für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m^2

- für jedes weitere Zimmer 1 m^2 zusätzlich

2Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

3Die Mindestdiefe von Balkonen hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen.

4Bei Mehrfamilien- und Reihenhäuser mit mehr als 4 Wohneinheiten sind an zweckmässiger Lage Abstellplätze für Kehr-Container und Kompostplätze zu erstellen.

5In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Bezug von Wohnungen und
Arbeitsräumen

§ 30 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

Ausstattung

Ausstattung

Velos, Kinderwagen

Velos, Kinderwagen

§ 31 Velos, Kinderwagen

1In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse und gut zugängliche sowie abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, und dergl. vorzusehen. Pro Zimmer muss mindestens 1 Veloparkplatz mit einer Mindestfläche von 1.5 m² vorhanden sein.

2Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z.B. Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel u. dergl.) sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen.

Spielplätze

Spielplätze

§ 32 Spielplätze

1Die Grösse der Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen, jedoch mindestens 100 m² pro Spielplatz.

2Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.

Schutzvorschriften

Ortsbildschutz

Ortsbild- und Denkmalpflege

Allgemeine Anforderungen

§ 33 Allgemeine Anforderungen

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.

2Der 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 des Aussenraumes usw.) verlangen; _
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten; _
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen; _
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und _
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

3Sichtschutzwände entlang der Dorfstrasse sind nicht gestattet.

Dachgestaltung

§ 34 Dachgestaltung

Dachgestaltung

Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und der Farbe der Überdeckung ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

§ 35 Aussenraumgestaltung

Aussenraumgestaltung

1Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Versiegelte Flächen sind auf das Nötige zu beschränken.

2Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und zu bepflanzen.

3Stütz- und Futtermauern bis zu einer Höhe von 1.00 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stütz- und Futtermauern, sowie Mauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 60 cm, von der Grenze zurückzusetzen und mit einer Schutzbepflanzung (ev. Schutzgeländer) zu versehen. Zusätzlich ist eine Neigung (Anzug) von min. 10 : 1 einzuhalten.

4Wenn immer möglich, sind anstelle massiver Stütz- und Futtermauern aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen bzw. Lebendbaumethoden anzuwenden.

5Die Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

6Auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen ist besonders Rücksicht zu nehmen.

Vollzug und Verfahren

Zuständigkeit

Zuständigkeit

§ 36 Zuständigkeit

1Die Aufsicht über das Bauwesen und die Anwendung der Bauvorschriften sind Sache des Gemeinderates. Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen auf Kosten der Bauherrschaft beiziehen.

2Der Gemeinderat oder von ihm delegierte Personen sind befugt, im Rahmen der Aufsichtspflicht und nach Rücksprache mit Grundeigentümern, Grundstücke zu betreten.

3Der Entscheid über Baugesuche mit einer Bausumme bis zu Fr. 100'000.- kann der Gemeinderat an die Baukommission oder Bauverwaltung delegieren.

Gebühren

Gebühren

§ 37 Gebühren

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

2Der Gemeinderat ist ermächtigt, die Gebühren für Bausachen (Anhang 1) den veränderten Kosten anzupassen. Der Gemeinderat hat über die Gebührenanpassung einen Bericht, welcher die Veränderung der Kostenlage kurz erläutert, zu publizieren.

Schluss- und Übergangsbestimmungen

Übergangsbestimmung

Übergangsbestimmungen

§ 38 Übergangsbestimmung

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

Aufhebung bisherigen Rechts

Aufhebung bisherigen
Rechts

§ 39-Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a die Bau- und Nutzungsordnung vom 14. Juni 1996
- b den Bauzonenplan vom 26. April 1987
- c die Teiländerung der Nutzungsplanung Unterdorf/Hinterrei vom 31. März 2004
- d den Kulturlandplan vom 26. April 1987

Anhang 1:

GEBÜHRENREGELUNG IN BAUSACHEN

Gebührenpflicht	1. Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Für die Behandlung von Baugesuchen und Gesuchen um Vorentscheide sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:
Gebührenansätze	a) Für Vorentscheide: 0.5 o/oo der geschätzten Bausumme ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung, mindestens CHF 100.00. b) Für bewilligte Baugesuche: 1.0 o/oo der errechneten Bausumme für Gebäude und Grund der kubischen Berechnung der nach SIA-Normen geschätzten Baukosten, mindestens CHF 100.00. c) Für Klein- und geringfügige Um-, An-, und Aufbauten: CHF 100.00 bis CHF 200.00 d) Für abgelehnte oder zurückgezogene Baugesuche: Nach Aufwand der Verwaltung im Rahmen des Gebührensatzes für bewilligte Baugesuche.
Geltungsbereich	2. Die Gebühren werden geschuldet, auch wenn von den erteilten Bewilligungen kein Gebrauch gemacht wird.
Mehraufwendungen	3. Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bauordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen etc. notwendig, so sind diese in jedem Falle zu ersetzen.
Externe Kosten	4. Die Kosten für Profilkontrolle, Publikation, die baupolizeiliche Prüfung (einschliesslich Umwelt-, Brand-, Lärm-, Schall-, Wärme- und Zivilschutz); Baukontrollen gemäss § 58 BauV sowie Brandschutzkontrollen, usw. durch externe Fachleute gehen zu Lasten der Bauherrschaft. 5. Die Kosten für Gutachten, spez. Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen durch externe Fachleute sind durch den Verursacher zu ersetzen.
Wiederhandlungen	6. Für Inanspruchnahme öffentlichen Grundes in Zusammenhang mit der Ausführung einer bewilligten Baute, ist je nach Art, Dauer und Umfang eine Gebühr von CHF 100.00 bis CHF 1'000.00 zu entrichten. Wiederherstellungsarbeiten (Reinigung, allfällige Reparaturen) gehen zu Lasten des Verursachers.
Mehrwertsteuer	7. Die festgelegten Tarife verstehen sich ohne einen allfälligen Mehrwertsteuerzuschlag. Die von der Gemeinde für ihre Leistungen zu erbringende eidgenössische Mehrwertsteuer wird der Bauherrschaft zusätzlich auferlegt. Sie wird separat ausgewiesen und ist mit der Abgaben- bzw. Gebührenverfügung zur Zahlung fällig.

Anhang 2:

Verzeichnis Kulturobjekte innerhalb Baugebiet

Bez. (BZP / KLP)	Objekttyp	Nr. (Inventar Nr.)	Strasse Nr.
blaues Dreieck	Dorfbrunnen, 1893	906 A	Dorfstrasse 39 beim ehem. Schulhaus Friedhof
blaues Dreieck	Sodbrunnen	906 B	Dorfstrasse beim ehem. Waschhaus

Verzeichnis Kulturobjekte ausserhalb Baugebiet

Bez. (KLP)	Objekttyp	Nr. (Objekt Nr.)	Ortsbezeichnung
oranges Viereck	Wasserstein	910	K397 / K269 - Linde
oranges Viereck	Grenzstein	2.2	Hinterholz (Lache)
oranges Viereck	Grenzstein	909C	Hinterholz (Lache)
oranges Viereck	Grenzstein	909B	Hasli
oranges Viereck	Grenzstein	909A	Tannholz
blaues Dreieck	Brunnen	-	beim Waldhaus

Verzeichnis Gebäude gemäss kant. Bauinventar

Bez. (BZP)	Objekt	Nr. (Objekt Nr.)	Ortsbezeichnung
blau	Gemeindehaus, Altes Schulhaus (1827-28)	901	Dorfstrasse 39
	Gasthof „Sonne“ (1820)	902	Dorfstrasse 51
	Bäuerlicher Vielzweckbau (1815)	903	Hinterreistrasse 4
	Wohnhaus (frühes 19. Jahrhundert)	905	Dorfstrasse 22
	Bäuerlicher Vielzweckbau (1882)	907	Dorfstrasse 59
	Kleinbauernhaus (1839)	908	Dorfstrasse 61

Verzeichnis Gebäude mit Substanzschutz gemäss BNO § 19 Abs. 4

Bez. (BZP)	Objekttyp	Nr. (Objekt Nr.)	Ortsbezeichnung
	Bäuerlicher Vielzweckbau	011	Innlaufstrasse 18 (Weilerzone Innlauf)
	Bäuerlicher Vielzweckbau	012	Innlaufstrasse 19 (Weilerzone Innlauf)
	Bäuerlicher Vielzweckbau	013	Innlaufstrasse 21 (Weilerzone Innlauf)

Index

A

Arbeitszone I und II.....	7
Arealüberbauung.....	12
Ausnützungsziffer.....	12
Ausrichtung der Wohnungen.....	13
Aussenraumgestaltung.....	15
Ausstattung.....	14

B

Bauten in der Landwirtschaftszone.....	9
Bauzonen.....	6
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen.....	14

D

Dachgestaltung.....	15
Dorfzone.....	6

E

Energieeffizienz.....	13
-----------------------	----

F

Fenstergrösse.....	13
--------------------	----

G

Gebühren.....	16
Geltungsbereich.....	5
Grünzone.....	8

I

Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen.....	13
Inventare, Grundlagenpläne.....	6

K

Kulturobjekte.....	11
--------------------	----

L

Landschaftsschutzzone „Birrfeld“.....	9
Landwirtschaftszone.....	8

M

Mehrwertausgleich.....	5
------------------------	---

N

Naturschutzzone Wald.....	9
Nebenräume.....	13
Nettoladenfläche.....	12
Nicht, mässig, stark störende Betriebe.....	12

P

Planungsgrundsätze.....	5
-------------------------	---

R

Raummasse.....	13
----------------	----

S

Schutzobjekte.....	10
Schutzvorschriften.....	15
Sondernutzungsplanung.....	5
Spielplätze.....	14

T

Technische Bauvorschriften.....	13
---------------------------------	----

U

Übergangsbestimmung.....	16
Übergeordnetes Recht.....	5
Ungleichverteilung der Grenzabstände.....	12

V

Velos, Kinderwagen.....	14
Vollzug und Verfahren.....	16

W

Weilerzone Innlauf.....	11
Wohnhygiene.....	13
Wohnzone W2.....	7

Z

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	8
Zuständigkeit.....	16