

**Gemeinde Birrhard**  
**Kanton Aargau**



## **Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

Gemäss § 15 BauG

**Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:**  
**23. November 2012 / 29. November 2013**

**Gemeindeammann**  
**Sig. Ursula Berger**

**Gemeindeschreiber**  
**Sig. Bruno Willi**

**Genehmigungsvermerk:**  
**Durch den Regierungsrat genehmigt am:**  
**27. März 2013 / 26. Februar 2014**

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT .....</b>	<b>4</b>
§ 1 Geltungsbereich	4
§ 2 Übergeordnetes Recht	4
<b>RAUMPLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>Planungsgrundsätze.....</b>	<b>4</b>
§ 3 Planungsgrundsätze	4
<b>Erschliessungs- und Gestaltungspläne .....</b>	<b>4</b>
§ 4 Sondernutzungsplanung	4
§ 4a Gestaltungsplan Stöckacher	4
<b>Weitere Planungsinstrumente .....</b>	<b>5</b>
§ 5 Mehrwertausgleich	5
§ 6 Inventare, Grundlagenpläne	5
<b>ZONENVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>5</b>
<b>Bauzonen.....</b>	<b>5</b>
§ 7 Bauzonen	5
§ 8 Dorfzone	6
§ 9 Wohnzone W2	6
§ 10 Arbeitszone I und II	7
§ 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	7
§ 11a Spezialzone Lohnunternehmen	8
§ 12 Grünzone	8
§ 13 Landwirtschaftszone	8
§ 14 Bauten in der Landwirtschaftszone	8
<b>Schutzzonen.....</b>	<b>9</b>
§ 15 Naturschutzzone Wald	9
<b>Überlagerte Schutzzonen.....</b>	<b>9</b>
§ 16 Landschaftsschutzzone „Birrfeld“	9
<b>Schutzobjekte.....</b>	<b>10</b>
§ 17 Schutzobjekte	10
<b>Kulturobjekte.....</b>	<b>11</b>
§ 18 Kulturobjekte	11
<b>Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG.....</b>	<b>11</b>
§ 19 Weilerzone Innlauf	11
<b>Definitionen .....</b>	<b>12</b>
§ 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

<b>BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>13</b>
<b>Baureife und Erschliessung .....</b>	<b>13</b>
Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen .....	13
§ 25 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	13
<b>Technische Bauvorschriften .....</b>	<b>13</b>
§ 26 Allgemeine Anforderungen	13
§ 27 Energieeffizienz	13
<b>Wohnhygiene .....</b>	<b>13</b>
§ 28 Ausrichtung der Wohnungen	13
§ 29 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	13
§ 30 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	14
<b>Ausstattung .....</b>	<b>14</b>
§ 31 Velos, Kinderwagen	14
§ 32 Spielplätze	14
<b>SCHUTZVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>15</b>
<b>Ortsbild- und Denkmalpflege .....</b>	<b>15</b>
§ 33 Allgemeine Anforderungen	15
§ 34 Dachgestaltung	15
§ 35 Aussenraumgestaltung	15
<b>VOLLZUG UND VERFAHREN .....</b>	<b>16</b>
<b>Zuständigkeit .....</b>	<b>16</b>
§ 36 Zuständigkeit	16
<b>Gebühren .....</b>	<b>16</b>
§ 37 Gebühren	16
<b>SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>16</b>
<b>Übergangsbestimmung .....</b>	<b>16</b>
§ 38 Übergangsbestimmung	16
<b>Aufhebung bisherigen Rechts .....</b>	<b>16</b>
§ 39 Aufhebung bisherigen Rechts	16

## **Anhang**

Anhang 1: Gebührenreglement

Anhang 2: Inventare und Schutzobjekte

# Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

Geltungsbereich

## § 1 Geltungsbereich

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

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

3 Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

Übergeordnetes Recht

## § 2 Übergeordnetes Recht

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

# Raumplanung

## Planungsgrundsätze

Planungsgrundsätze

### § 3 Planungsgrundsätze

1 Der Siedlungsausbaue 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.

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

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

## Erschliessungs- und Gestaltungspläne

Sondernutzungsplanung

### § 4 Sondernutzungsplanung

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

2 Innerhalb 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.

#### § 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.

## Weitere Planungsinstrumente

Mehrwertausgleich

### § 5 Mehrwertausgleich

1 Wird 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.

2 Der 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.

3 Der 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.

4 Bei 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.

5 Zur 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.

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

### § 6 Inventare, Grundlagenpläne

Inventare

Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

## Zonenvorschriften

### Bauzonen

### Zonenübersicht

Bauzonen

#### § 7 Bauzonen

1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Voll-geschosse	Ausnutzungs-+ Baumassen-ziffer*	Fassaden-höhe	Gesamt-höhe	Grenzabstand		Empfindlich-keitsstrufe	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	½ der Gebäude-höhe, mindes-tens 5 m		III	§ 10
Arbeitszone II	AII Hell-blau		*4.0		15 m	½ der Gebäude-höhe, mindes-tens 5 m		IV	§ 10
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	OeB grau	"O"	"O"	"O"	"O"	"O"		II	§ 11
Spezialzone Lohnunter-nehmen	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.

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

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

## **Dorfzone**

Dorfzone

### **§ 8 Dorfzone**

1 Die Dorfzone dient der Erhaltung und Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Ladengeschäfte bis 200 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche und Gewerbe sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

2 Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung dem Gemeinderat anzuzeigen

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

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

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

6 Es sind nur hochformatige Fenster gestattet.

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

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

9 Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

10 Dachaufbauten 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.

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

## **Wohnzonen**

Wohnzone W2

### **§ 9 Wohnzone W2**

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

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

3 Im 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

Arbeitszone I und II

### § 10 Arbeitszone I und II

1 In 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.

2 In 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.

3 Innerhalb der Arbeitszone I sind Einkaufsläden und Fachmärkte mit insgesamt höchstens 200 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche zulässig.

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

5 Für 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.

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

7 Es 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.

8 Bei 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.

9 Für 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.

10 Die 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

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

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

## Spezialzone Lohnunternehmen

### § 11a Spezialzone Lohnunternehmen

1 Die Spezialzone Lohnunternehmen dient der Führung eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens sowie aller dazu notwendiger Tätigkeiten. Dazu zählen namentlich: Parkierung, Unterhalt und Reinigung von landwirtschaftlichen und technischen Fahrzeugen und Gerätschaften, Zwischenlagerung von Erntegütern, Häckseldienst sowie die Lagerung von Jauche und Mist.

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

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

4 Für 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.

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

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

## Grünzone

### § 12 Grünzone

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

2 Die 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

### § 13 Landwirtschaftszone

1 Die 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.

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

3 Ersatzaufforstungen 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

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

Naturschutzzone Wald

### § 15 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

Landschaftsschutzzone  
Birrfeld

#### § 16 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

### § 17 Schutzobjekte

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

2 Folgende Naturobjekte sind geschützt

Naturobjekt	Gebiet	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen
Hecke, Feldgehölz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tannerai-Unterdorf (Inventar 1.16-1.18)</li> <li>entlang Lärmschutzwandparallel zur N1 (Inventar 1.19)</li> <li>Böschungen Ehemalige Schlammdeponienördlich des Weilers Innlauf (Inventar 3.1)</li> <li>Gemeinde-deponie im "Steibode" (Inventar 3.2)</li> </ul>	Grüne Flächen für Neuanlagen;  blaue Flächen für bestehende Hecken und Feldgehölze	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gliederung der Landschaft.</li> <li>Optische Abschirmung der Lärmschutzwand und der N1.</li> <li>Verdeckung bestehender Landschaftsschäden und Aufwertung der Landschaft.</li> <li>Brut- u. Nahrungsbiotop</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Struktur erhalten</li> <li>periodisch zurückschneiden/ verjüngen</li> <li>im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li> <li>teilweise Artensammensetzung verbessern.</li> </ul>
markante Einzelbäume/ Baumgruppen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inventar (Nr. 1.1-1.3, 1.13)</li> </ul>	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>siedlung- und landschaftsprägendes Naturobjekt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pflege auf lange Lebensdauer</li> <li>freistehender Baum bei natürlichem Abgang ersetzen.</li> </ul>
Findlinge in der Reuss und im Reussbord	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inventar (Nr. 1.4-1.6, 1.12, 1.14, 1.15)</li> </ul>	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbot der Beseitigung</li> </ul>
Bemerkenswerte Felspartie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inventar (Nr. 1.8 und 1.10)</li> </ul>	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbot der Beseitigung</li> </ul>
Moränenwall mit Findling und Einzelbaum	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inventar (Nr. 1.9)</li> </ul>	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbot der Beseitigung</li> </ul>
Markante Quellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inventar (Nr. 1.11)</li> </ul>	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbot der Beseitigung und Abänderung</li> </ul>
Geschützte Waldränder		Grüne Linie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland,</li> <li>Brut- und Naherholungsbiotop,</li> <li>Gliederung der Landschaft, Trittstein, Vernetzungselement, Windschutz, Artenreichtum erhalten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>stufig strukturiert anlegen und erhalten, periodisch pflegen, keine vorgelagerten Aufforstungen, extensiv bewirtschafteter Krautsaum bis 4 m vorlagern.</li> </ul>

# Kulturobjekte

Kulturobjekte

## § 18 Kulturobjekte

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

2 Folgende Objekte sind geschützt:

Kulturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
<b>Brunnen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Dorfbrunnen</b></li> <li>• <b>Sodbrunnen</b></li> </ul>	<i>Blaues Dreieck</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Erhaltung der Kulturobjekte mit besonderem, kulturgeschichtlichen oder symbolischen Wert</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Die bezeichneten Kulturobjekte dürfen nicht beseitigt werden. Ihre Erhaltung ist durch deren Eigentümer mit geeigneten Unterhaltmassnahmen sicherzustellen.</i></li> </ul>
<b>Grenzsteine / Wasserstein</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>909A Grenzstein Tannholz</b></li> <li>• <b>210-Wasserstein Linde</b></li> <li>• <b>2.2 Grenzstein Hinterholz</b></li> <li>• <b>909C Grenzstein Hinterholz (Lache)</b></li> <li>• <b>909B-Grenzstein Hasli</b></li> </ul>	<i>Oranges Viereck</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Erhaltung der Kulturobjekte mit besonderem, kulturgeschichtlichen oder symbolischen Wert</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Die bezeichneten Kulturobjekte dürfen nicht beseitigt werden. Ihre Erhaltung ist durch deren Eigentümer mit geeigneten Unterhaltmassnahmen sicherzustellen.</i></li> </ul>

## Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

Weilerzone Innlauf

### § 19 Weilerzone Innlauf

1 Die 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.

2 Die 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.

3 In 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.

4 Rosa 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 Nebenbauten 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**

Ausnutzungsziffer

### **§ 20 Ausnutzungsziffer**

Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

#### § 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.

Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

## *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.

Technische Bauvorschriften

## 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 30kWh/m<sup>2</sup> (gewichtete Energiekennzahl) verbrauchen und erneuerbare Energien nutzen, erhalten einen Ausnützungsbonus von +0.05

Energieeffizienz

## *Wohnhygiene*

### Ausrichtung der Wohnungen

#### § 28 Ausrichtung der Wohnungen

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.

Ausrichtung der Wohnungen

## Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

#### § 29 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

- 1 Für Neubauten gelten nachstehende Masse, Anforderungen:

Raummass	Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume Raumhöhe - Vollgeschoss mind. 2.30 m - Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
Keller	Keller - für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m <sup>2</sup> - für jedes weitere Zimmer 1 m <sup>2</sup> zusätzlich 2 Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen). 3 Die Mindestdiefe von Balkonen hat bei Mehrfamilienhäusern 1.50 m zu betragen. 4 Bei Mehrfamilien- und Reihenhäuser mit mehr als 4 Wohneinheiten sind an zweckmässiger Lage Abstellplätze für Kehricht-Container und Kompostplätze zu erstellen. 5 In 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

1 In 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 m<sup>2</sup> vorhanden sein.

2 Bei 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

1 Die Grösse der Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen, jedoch mindestens 100 m<sup>2</sup> pro Spielplatz.

2 Die 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

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

- a) Stellung (Firstichtung)
- 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.

2 Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung 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.

3 Sichtschutzwände 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

1 Das 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.

2 Wer 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.

3 Stütz- 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. Schutzgelder) zu versehen. Zusätzlich ist eine Neigung (Anzug) von min. 10 : 1 einzuhalten.

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

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

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

# Vollzug und Verfahren

## **Zuständigkeit**

Zuständigkeit

### **§ 36 Zuständigkeit**

1 Die 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.

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

3 Der Entscheid über Baugesuche mit einer Bausumme bis zu CHF 100'000.00 kann der Gemeinderat an die Baukommission oder Bauverwaltung delegieren.

## **Gebühren**

Gebühren

### **§ 37 Gebühren**

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

2 Der 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**

Die 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<sup>1</sup>

- 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. Grund der kubischen Berechnung der nach SIA-Normen geschätzten Bausumme, mindestens CHF 100.00.  
c) Für Klein- und geringfügige Um-, Aus- und Aufbauten:  
CHF 100.00 bis CHF 200.00  
d) Für abgelehnte oder zurückgenommene Baugesuche:  
Nach Aufwand der Verwaltung. Die Gebühren für bewilligte Baugesuche.
- Geltungsbereich** 2. Die Gebühren werden geschuldet, wenn von den erteilten Bewilligungen kein Gebrauch gemacht wird.
- Mehraufwendungen** 3. Entstehen wegen Einmischung manghafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Anordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen (Besichtigungen, Kontrollen etc.) notwendig, so sind diese Kosten zu ersetzen.
- Externe Kosten** 4. Die Kosten für die Baupolizeiabteilung, die baupolizeiliche Prüfung (einschliesslich der Brandschutz-, Schall-, Wärme- und Zivilschutz); Baukontrollen gemäss SIA V sowie Brandschutzkontrollen, usw. durch externe Fachleute gehen zu Lasten des Bauherrn.
5. Die Kosten für Gutachten, spez. Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen durch externe Fachleute sind durch den Verursacher zu ersetzen.
- Wiederhandlungen** 6. Die 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.

<sup>1</sup> Die «Gebührenregelung in Bausachen» wird durch das neue Baugebührenreglement der Gemeinden Birr, Birrhard und Lupfig gültig ab 1. Januar 2022 ersetzt.

## 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 Vielzweck- bau (1815)	903	Hinterreistrasse 4
	Wohnhaus (frühes 19. Jahrhundert)	905	Dorfstrasse 22
	Bäuerlicher Vielzweck- bau (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 Vielzweck- bau	011	Innlaufstrasse 18 (Weilerzone Innlauf)
	Bäuerlicher Vielzweck- bau	012	Innlaufstrasse 19 (Weilerzone Innlauf)
	Bäuerlicher Vielzweck- bau	013	Innlaufstrasse 21 (Weilerzone Innlauf)

# Verzeichnis mit §

<b>A</b>		<b>M</b>	
Arbeitszone I und II.....	7	Mehrwertausgleich.....	5
Arealüberbauung.....	12	<b>N</b>	
Ausnützungsziffer.....	12	Naturschutzzone Wald.....	9
Ausrichtung der Wohnungen.....	13	Nebenräume.....	13
Aussenraumgestaltung.....	15	Nettoladenfläche.....	12
Ausstattung.....	14	Nicht, mässig, stark störende Betriebe.....	12
<b>B</b>		<b>P</b>	
Bauten in der Landwirtschaftszone.....	8	Planungsgrundsätze.....	5
Bauzonen.....	6	<b>R</b>	
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen..	14	Raummasse.....	13
<b>D</b>		<b>S</b>	
Dachgestaltung.....	15	Schutzobjekte.....	10
Dorfzone.....	6	Schutzvorschriften.....	14
<b>E</b>		Sondernutzungsplanung.....	5
Energieeffizienz.....	13	Spezialzone Lohnunternehmen.....	11a
<b>F</b>		Spielplätze.....	14
Fenstergrösse.....	13	<b>T</b>	
<b>G</b>		Technische Bauvorschriften.....	13
Gebühren.....	16	<b>U</b>	
Geltungsbereich.....	5	Übergangsbestimmung.....	16
Gestaltungsplan Stöckacher.....	4a	Übergeordnetes Recht.....	5
Grünzone.....	8	Ungleichverteilung der Grenzabstände.....	12
<b>I</b>		<b>V</b>	
Im öffentlichen Interesse liegende		Velos, Kinderwagen.....	14
Einrichtungen.....	13	Vollzug und Verfahren.....	15
Inventare, Grundlagenpläne.....	6	<b>W</b>	
<b>K</b>		Weilerzone Innlauf.....	11
Kulturobjekte.....	11	Wohnhygiene.....	13
<b>L</b>		Wohnzone W2.....	7
Landschaftsschutzzone „Birrfeld“.....	9	<b>Z</b>	
Landwirtschaftszone.....	8	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	8
		Zuständigkeit.....	15