



# Gemeinde Beinwil (Freiamt)

## Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

(Stand 01. Januar 2012)

gemäss § 15 BauG

Mitwirkungsbericht vom: 8. Januar 2008

Vorprüfungsbericht vom: 25. November 2009

Öffentliche aufgelegt vom: 15. Februar bis 16. März 2010

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 26. November 2010

### Teiländerungen:

§ 24 Deponiezone Beinwil/"Weid-Banacker" (22. Juni 2011 / 02. November 2011)

Gemeindeammann:

Albert Betschart-Schriber

Gemeindeschreiber:

Erhard Hwylar-Frei

Genehmigung:

***Genehmigung durch den Regierungsrat***

*Aarau, den 06. April 2011*

***Der Staatsschreiber:***

***Dr. Peter Grünenfelder***

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
§ 1 Geltungsbereich	5
§ 2 Übergeordnetes Recht	5
<b>2 Raumplanung</b>	<b>5</b>
§ 3 Sondernutzungsplanung	5
<b>3 Zonenvorschriften</b>	<b>6</b>
<b>3.1 Bauzonen</b>	<b>6</b>
§ 4 Bauzonen, AZ, Gebäudehöhe, Grenzabstand, Empfindlichkeitsstufe	6
§ 5 Wohnzone W2	6
§ 6 Wohn- und Gewerbezone WG2	7
§ 7 Dorfzone D	7
§ 8 Gewerbezone G	8
§ 9 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	8
§ 10 Grünzone GR	8
<b>3.2 Landwirtschaftszonen</b>	<b>9</b>
§ 11 Landwirtschaftszone	9
§ 12 Bauten in der Landwirtschaftszone	9
§ 13 Speziallandwirtschaftszone	9
<b>3.3 Schutzzonen</b>	<b>10</b>
§ 14 Naturschutzzone im Kulturland	10
§ 15 Magerwiese, Magere Böschung	10
§ 16 Feuchtgebiet	10
§ 17 Naturschutzzone Wald	11
<b>3.4 Überlagerte Schutzzonen</b>	<b>11</b>
§ 18 Landschaftsschutzzone	11
§ 19 Moränenschutzzone	11
<b>3.5 Schutzobjekte</b>	<b>12</b>
§ 20 Hecke, Feld- und Ufergehölz, Waldrand, Hochstamm-Obstbestand, Einzelbäume, Ausnahmen	12
§ 21 Uferschutzstreifen im Kulturland, Uferschutzstreifen im Baugebiet, Weiher	12
§ 22 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz	13
§ 23 Kulturobjekte	14
<b>3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG</b>	<b>14</b>
§ 24 Deponiezone für sauberes Aushubmaterial	14
§ 25 Spezialzone „Eichmühle“	14
§ 26 Weilerzone	15

<b>4</b>	<b>Definitionen</b>	<b>17</b>
<b>4.1</b>	<b>Nutzungsdichte</b>	<b>17</b>
	§ 27 Ausnützungsziffer, Nutzungsbonus	17
	§ 28 Gewerbe	17
<b>4.2</b>	<b>Abstände</b>	<b>17</b>
	§ 29 Abstand gegenüber dem Kulturland	17
	§ 30 Abstand von Tiefbauten	17
	§ 31 Ungleichverteilung der Grenzabstände, Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten, Abstand für Stützmauer	18
<b>4.3</b>	<b>Arealüberbauung</b>	<b>18</b>
	§ 32 Zonenzulässigkeit, Mindestflächen, AZ-Erhöhung, Abstände	18
<b>5</b>	<b>Bauvorschriften</b>	<b>19</b>
<b>5.1</b>	<b>Baureife und Erschliessung</b>	<b>19</b>
	§ 33 Benützung von Privateigentum, Hydranten, Schieber und Kontrollschächte, March- und Vermessungszeichen, Weg- und Meliorationsanlagen	19
<b>5.2</b>	<b>Technische Bauvorschriften</b>	<b>19</b>
	§ 34 Allgemeine Anforderungen, Bedingungen, Auflagen, Sicherstellung Brandruinen, Baulücken	19
	§ 35 Energiesparmassnahmen	20
<b>5.3</b>	<b>Wohnhygiene</b>	<b>20</b>
	§ 36 Ausrichtung der Wohnungen, Orientierung	20
	§ 37 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume, Balkone, Abweichungen	20
	§ 38 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	21
<b>5.4</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>21</b>
	§ 39 Velos und Kinderwagen	21
	§ 40 Spielplätze	21
	§ 41 Entsorgungseinrichtungen	22
<b>5.5</b>	<b>Einfriedigungen, Bepflanzungen und Bodensicherung</b>	<b>22</b>
	§ 42 Einfriedigungen, Bepflanzungen	22
	§ 43 Bodensicherung, Stützmauern	22
<b>6</b>	<b>Schutzvorschriften</b>	<b>23</b>
<b>6.1</b>	<b>Ortsbild- und Denkmalschutz</b>	<b>23</b>
	§ 44 Allgemeine Anforderungen, Ortsbildschutzbeitrag, Denkmalobjekt	23
	§ 45 Dachneigung, Dachfensterkonstruktion, Dachdurchbrüche	24
	§ 46 Aussenraumgestaltung	24
	§ 47 Materialablagerungen	24

<b>6.2</b>	<b>Umweltschutz</b>	<b>24</b>
	§ 48 Einwirkungen	24
	§ 49 Lärmschutz	25
	§ 50 Grundwasserschutzzonen	25
<b>6.3</b>	<b>Hochwasserschutz</b>	<b>25</b>
	§ 51 Hochwassergefährdetes Gebiet	25
<b>7</b>	<b>Vollzug und Verfahren</b>	<b>26</b>
<b>7.1</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>26</b>
	§ 52 Zuständigkeit	26
<b>7.2</b>	<b>Gebühren</b>	<b>26</b>
	§ 53 Gebühren	26
<b>7.3</b>	<b>Vollzugsrichtlinien</b>	<b>26</b>
	§ 54 Vollzugsrichtlinien Naturschutz	26
<b>8</b>	<b>Schluss- und Übergangsbestimmungen</b>	<b>27</b>
<b>8.1</b>	<b>Aufhebung bisherigen Rechts</b>	<b>27</b>
	§ 55 Aufhebung bisherigen Rechts	27
<b>8.2</b>	<b>Anwendung auf hängige Gesuche</b>	<b>27</b>
	§ 56 Anwendung auf hängige Gesuche	27
<b>9</b>	<b>Anhang</b>	<b>28</b>
	<b>Verzeichnis der Schutzobjekte</b>	<b>28</b>
	Ziff. 1 Schutzzonen	28
	Ziff. 2 Weiher, Biotop, Bäche	28
	Ziff. 3 Hecken, Feld- und Ufergehölze	29
	Ziff. 4 Einzelbäume	30
	Ziff. 5 Kulturobjekte (Kulturland)	31
	Ziff. 6 Kulturobjekte (Baugebiet)	31

# **1 Geltungsbereich**

## **1.1 Geltungsbereich**

### **§ 1**

*Geltungsbereich*

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

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

<sup>3</sup>Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

## **1.2 Übergeordnetes Recht**

### **§ 2**

*Übergeordnetes Recht*

<sup>1</sup>Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup>Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

# **2 Raumplanung**

## **2.1 Sondernutzungsplanungspflicht**

### **§ 3**

*Sondernutzungsplanung*

<sup>1</sup>Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

<sup>2</sup>

Der Gemeinderat entscheidet über die Planung und dessen Verfahren. Er kann auch für kleine Flächen oder wenn die Erschliessung anderweitig verbindlich geregelt ist, Ausnahmen gestatten.

### 3 Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

##### §4

Bauzonen <sup>1</sup>Der Bauzonenplan 1:2'500 scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnützungsziffer AZ	max. Gebäudehöhe	Grenzabstand klein      gross		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Wohnzone	W2 orange	0.45	7.5 m	4 m	8 m	II	§ 5
Wohn- und Gewerbezone	WG2 orange (schraffiert)	0.5	7.5 m	4 m	8 m	III	§ 6
Dorfzone	D braun	--	7.5 m (x)	4 m (x)	(0)	III	§ 4 Abs. 3 §7
Gewerbezone	G violett	0.6	9.5 m	(0)	(0)	III	§ 4 Abs. 2 §8
Zone für öffentl. Bauten & Anlagen	OeBA grau	--	(0)	(0)	(0)	II	§4 Abs. 2 §9
Grünzone	GR grün	--	--	--	--	--	§10

<sup>2</sup>Die mit „0“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

<sup>3</sup>Die mit „(x)“ bezeichneten Masse gelten nur bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

##### § 5

Wohnzone  
W2

<sup>1</sup>Die Wohnzone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser bis zu 4 Wohnungen bestimmt. Nicht störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zugelassen.

<sup>2</sup>Schrägdächer sind erwünscht.

## § 6

Wohn- und  
Gewerbezone  
WG2

<sup>1</sup>Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Mehrfamilienhäuser mit Verkaufsläden und mässig störendes Gewerbe mit geringem Zubringerverkehr bestimmt.

<sup>2</sup>Die Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung und Stellung ins Orts- resp. Landschaftsbild einzufügen.

<sup>3</sup>Wohnbauten ohne Gewerbe richten sich nach der Wohnzone W2.

## § 7

Dorfzone D

<sup>1</sup>Die Dorfzone D dient der Erhaltung der baulichen Einheit und der Eigenart sowie dem Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Gebäude. Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnhäuser sowie, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, mässig störende Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe zugelassen. Der Dorfcharakter darf durch Neu- und Umbauten nicht beeinträchtigt werden. Bauliche Veränderungen sind an der bestehenden Substanz anzupassen.

Eingliederungspflicht

<sup>2</sup>Neubauten müssen sich bezüglich kubischer Erscheinung, Stellung, Fassaden- und Dachgestaltung in das Dorfbild einordnen. Vorgärten und Hinterhöfe sind entsprechend zu gestalten und zu bepflanzen. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen.

Dachgestaltung

<sup>3</sup>Bei neuen Hauptgebäuden sind nur gleichmässige Sattel- und Walmdächer von mind. 30 ° und max. 45 ° zulässig. Bei Ausbauten des Dachgeschosses soll die Dachfläche möglichst wenig durchbrochen werden. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster (Lukarnen, Ochsenaugen, etc.) dürfen 1/3 der gesamten entsprechenden Dachlänge nicht übersteigen. Sie sind entsprechend massstäblich anzuordnen. Dacheinschnitte sind nur in gedeckter Ausführung erlaubt. Dachaufbauten sind nach Möglichkeit im gleichen Material einzudecken wie das Hauptdach.  
Im speziell gekennzeichneten Gebiet „Steinmatt“ sind Flachdächer erlaubt.

Baugesuch

<sup>4</sup>Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, welcher auch die Gestaltung des Vorplatzes und die Bepflanzung aufzeigt. Über die farbliche Gestaltung sind dem Gemeinderat vor der Ausführung Farbmuster vorzulegen. Bei zusammengebauten Gebäuden sind angrenzende Bauten in den Fassadenplänen darzustellen.

Bestehende  
Bauten

<sup>5</sup>Sofern die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen bestehende Bauten unter Wahrung der vorhandenen First- und Traufhöhen unabhängig der Vorschriften über Geschosshöhe, Ausnutzungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut und erneuert werden bzw. bei Abbruch auf dem alten Grundriss wieder aufgebaut werden. Das äussere Erscheinungsbild darf dabei nicht wesentlich verändert werden. Bei Um-, Aus- und Anbauten sowie bei Ersatzbauten besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der bestehenden Nutzung.

Ortskern-Schutzzone <sup>6</sup>Das typische Erscheinungs- und Umgebungsbild in der Ortskern-Schutzzone ist zu bewahren. Bestehende Gebäude dürfen abgebrochen und neu erstellt werden. Alle Bauvorhaben sind mit besonderer Sorgfalt zu planen und auszuführen.

Bauberatung <sup>7</sup>Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht, soweit nötig, kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

## **§ 8**

Gewerbezone G (einheimisches Gewerbe) <sup>1</sup>Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie Dienstleistungen bestimmt. Die benachbarten Wohngebiete dürfen nicht übermässig gestört werden.

<sup>2</sup>30% der Ausnützungsziffer kann als Wohnen überbaut werden.

<sup>3</sup>Die Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in Landschaft und Umgebung (Baumaterialien, Farbgebung, Terraingestaltung, Lagerplätze, Grünflächen und Bepflanzung) einzugliedern. Der Charakter des Ortsbildes muss erhalten bleiben. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

<sup>4</sup>Gebäudelängen und Dachform:  
Gebäudelängen und Dachform legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Flachdächer können bewilligt werden.

<sup>5</sup>Nicht zulässig sind reine Lagerhäuser und Lagerplätze ohne eigentlichen Betriebsstandort in der Gemeinde Beinwil / Freiamt.

## **§ 9**

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

<sup>2</sup>Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

## **§ 10**

Grünzone GR <sup>1</sup>Die Grünzone GR dient als ökologischer Korridor sowie zur Offenlegung von öffentlichen Gewässern.

<sup>2</sup>Die Grünzone GR ist grundsätzlich von Bauten freizuhalten. Zulässig sind lediglich Spazierwege, Erholungsanlagen (Gartenbänke, Spielanlagen, usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind.

## 3.2 Landwirtschaftszonen

### § 11

*Landwirtschaftszone* <sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16 und 16a Abs. 1, 1bis und 2 RPG bestimmt.

<sup>2</sup>Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und kantonalen Recht.

<sup>3</sup>Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegen stehen.

### § 12

*Bauten in der Landwirtschaftszone* <sup>1</sup>Für alle Bauten und Anlagen ist ein, in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich, unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse, in Bezug auf Ausmass, Gestaltung und Stellung sowie der Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

<sup>2</sup>Für Wohngebäude sind 3 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 4.0 m.

<sup>3</sup>In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

### § 13

*Speziallandwirtschaftszone* <sup>1</sup>Die Speziallandwirtschaftszone (SPZ) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinaus gehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

<sup>2</sup>In der SPZ „Bruacher“ in Wallenschwil sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig. Darunter fallen namentlich die Schnittblumenproduktion und mögliche Diversifizierungen.

<sup>3</sup>In der SPZ „Obere Steiggi“ sind Bauten und Anlagen für einen Geflügelhaltungsbetrieb zulässig.

<sup>4</sup>In den SPZ „Holzweid“, „Unter Horben“ und „Mariahalden“ sind Bauten und Anlagen für Tierhaltungsbetriebe zulässig. Darunter fallen namentlich der Mast- und Zuchtschweinebetrieb sowie der Geflügelhaltungsbetrieb.

<sup>5</sup>Wenn die Baugesuche in den SPZ „Unter Horben“, „Mariahalden“ und „Obere Steiggi“ innert 5 Jahren nach der kant. Genehmigung der Nutzungsplanung nicht vorliegen, werden diese speziell ausgeschiedenen SPZ in die Landwirtschaftszone zurückgeführt.

<sup>6</sup>Die Bauvorschriften richten sich nach § 12.

<sup>7</sup>Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

### 3.3 Schutzzonen

#### § 14

Naturschutzzone im Kulturland

<sup>1</sup>Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup>Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Beweidung, Düngung, Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet. Zulässig sind hingegen bauliche Massnahmen im Interesse der Schutzziele.

<sup>3</sup>In der Naturschutzzone ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufenlassen von Hunden.

<sup>4</sup>Der Kulturlandplan scheidet das Hangried „Fuchshubel“ (Objekt 1.02) als Naturschutzzone aus.

#### § 15

Magerwiese,  
Magere Böschung

<sup>1</sup>Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang (Ziff. 1) aufgelisteten Magerwiesen und mageren Böschungen bezwecken die Erhaltung von extensiv genutztem Grünland mit zahlreichen, natürlich wachsenden Feldblumenarten.

Der Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Bewässerung, Beweidung oder andere Vorkehren beeinträchtigt werden. Aufforstungen sind nicht erlaubt. Die Nutzung als Heuwiese (mit spätem erstem Schnitt) ist gestattet.

<sup>2</sup>Die im Kulturlandplan mit W (Weide) bezeichneten Flächen dürfen extensiv beweidet werden.

#### § 16

Feuchtgebiet

<sup>1</sup>Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang (Ziff. 1) aufgelisteten Flächen sind als Streuland genutzte Feucht- und Nasswiesen. Ihre Nutzung beschränkt sich auf einen Schnitt im Herbst oder Winter. Im Übrigen gilt Abs. 2 von Art. 14

### **§17**

Naturschutzzone  
Wald

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

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

## **3.4 Überlagerte Schutzzonen**

### **§ 18**

Landschaftsschutz-  
zone

<sup>1</sup>Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart, der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung sowie weiteren kommunalen Interessen.

<sup>2</sup>Die zulässige Nutzung richtet sich, unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen, nach §11. Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

<sup>3</sup>Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup>Neue Hochbauten wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

### **§ 19**

Moränenschutzzone

<sup>1</sup>Die im Kulturlandplan bezeichnete Moränenlandschaft soll ihre charakteristische Form behalten.

<sup>2</sup>§ 18 Abs. 2 und 3 BNO gelten sinngemäss.

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 20

Hecken, Feld- und Ufergehölz

<sup>1</sup>Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang (Ziff. 3) aufgelisteten Hecken (inkl. Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Sie sind angemessen artgerecht zu pflegen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Eine Rodung oder erhebliche Auslichtung der Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates vorgenommen werden. Die Erteilung einer solchen Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

Waldrand

<sup>2</sup>Zur Erhaltung und Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen Waldmantels mit Strauchsaum sind die Waldränder, soweit dies biologisch sinnvoll ist, im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen. Der Waldsaum darf dabei nicht auf die landwirtschaftliche Nutzfläche ausgedehnt werden.

Hochstamm-Obstbestand

<sup>3</sup>Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen und Baumgärten mitgeprägt. Als Lebensraum verschiedenster Tierarten sind sie ökologisch wertvoll und deshalb zu erhalten.

Einzelbäume

<sup>4</sup>Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang (Ziff. 4) aufgelisteten Einzelbäume bilden eine Einheit mit der Landschaft und sollten erhalten werden.

<sup>5</sup>Gefällte und abgehende Bäume sind, wenn möglich an derselben Stelle, zu ersetzen.

<sup>6</sup>Der Gemeinderat erhält die Kompetenz, die Erhaltung der Einzelbäume mit Beiträgen zu sichern.

Ausnahmen

<sup>7</sup>Der Gemeinderat kann, bei geeignetem Ersatz, Ausnahmen bewilligen.

#### § 21

Uferschutzstreifen im Kulturland

<sup>1</sup>Der im Kulturlandplan symbolisch bezeichnete Uferschutzstreifen bezweckt die Erhaltung der Ufer mit Einschluss der Bestockung sowie den Schutz der Gewässer vor Verunreinigung.

<sup>2</sup>Der Uferschutzstreifen umfasst beidseits der Gewässer die Uferbestockung sowie, für die nicht bestockten Partien, einen Streifen von 3 m Breite ab der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand. Untersagt sind Umbruch sowie weitere Veränderungen am Gewässer und an der Uferbestockung.

Für die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln gelten die Bestimmungen der eidg. Stoffverordnung (StoV). Der Streifen (die nicht Ufervegetation umfassenden Bereiche) kann als Heuwiese genutzt werden.

<sup>3</sup>Für Uferschutzstreifengehölze gilt zusätzlich § 18 Abs. 1 BNO.

*Uferschutzstreifen  
im Baugebiet*

*<sup>4</sup>Der im Bauzonenplan symbolisch dargestellte Uferschutzstreifen umfasst eine Breite von 6 m, gemessen ab Grundstücksgrenze der Gewässerparzelle.*

*<sup>5</sup>Der Uferschutzstreifen dient der Sicherung und dem Schutz des Pflanzenbestandes längs des Wissenbaches. Der Abgrenzung kommt die Wirkung einer Baulinie zu und innerhalb des Uferschutzstreifens sind jegliche Bauvorhaben untersagt.*

*<sup>6</sup>Die unter Bauverbot fallenden Grundstücksteile bleiben Privatbesitz und sind als Grünanlage zu erhalten.*

*Weiher*

*<sup>7</sup>Die im Kulturlandplan dargestellten und im Anhang (Ziff. 2) aufgelisteten Weiher sind durch periodische Unterhaltsarbeiten (Aushub und Abtransport von Verlandungsmaterial sowie Abführen von Schnittgut) zu erhalten und zu pflegen.*

*Durch periodische Auslichtung der Baumbestände im Uferbereich ist zudem für eine ausreichende Belichtung zu sorgen. Für Unterhaltsarbeiten, die den Richtlinien des Natur- und Landschaftsschutzes entsprechen, können auf Gesuch hin Beiträge gesprochen werden. Die dafür erforderlichen Mittel werden über den ordentlichen Budgetweg bewilligt.*

## **§ 22**

*Gebäude mit Substanzschutz*

*<sup>1</sup>Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Das Gebäude kann aus dem Schutz entlassen werden, wenn auf Grund einer Fachexpertise nachgewiesen wird, dass seine Erhaltung nicht mehr mit verhältnismässigem Aufwand gewährleistet werden kann und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen stehen. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume, usw.) zulässig. Geschützte Kleinbauten wie Speicher dürfen innerhalb des Areals verschoben werden.*

*Gebäude mit Volumenschutz*

*<sup>2</sup>Die im Bauzonen- und Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen weitgehend an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.*

*<sup>3</sup>Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartements Bau, Verkehr und Umwelt voraus. Bei einem Brandfall besteht die Bestandswahrung.*

*<sup>4</sup>Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.*

<sup>5</sup>Bauabsichten an Gebäuden, die unter Substanz- bzw. Volumenschutz stehen, sind frühzeitig dem Gemeinderat zu melden.

### § 23

Kulturobjekte

Die im Kulturland- bzw. Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang (Ziff. 5 und 6) aufgelisteten Objekte sind von besonderem kulturgeschichtlichem Wert. Sie sind zu unterhalten und dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen bzw. beseitigt werden.

## 3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

### § 24

Deponiezone für sauberes Aushubmaterial

<sup>1</sup>In der überlagerten Zonen „Feld“ und „Weid-Banacker“ dienen der Errichtung einer Deponie für sauberen Aushub.-

<sup>2</sup>Die Deponiezone darf nur erschlossen und aufgefüllt werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Für den Gestaltungsplan gelten folgende Zielsetzungen:

- Optimale Nutzung des Standortes unter Beachtung der gesamtlandschaftlichen Zusammenhänge.
- Die Eingliederung der Sekundärlandschaft hat Rücksicht zu nehmen auf den typischen Landschaftscharakter der Umgebung.
- Verbesserungsmöglichkeiten der betroffenen Lebensräume (ökologischer Ausgleich, Vernetzungen, Förderung seltener/ gefährdeter Arten) sind zu nutzen.
- Sicherstellung einer hinreichenden Erschliessung der Deponiezone

Das Konzept für die Endgestaltung vom 04. März 2011 ist verbindlich für den Gestaltungsplan.

<sup>3</sup>Die Deponiezone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Vor und nach der Deponiephase gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone gemäss § 11 BNO.

<sup>4</sup>Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### § 25

Spezialzone „Eichmühle“

<sup>1</sup>Die Spezialzone „Eichmühle“ dient ausschliesslich der Erhaltung und betrieblichen Weiterentwicklung des Mühlebetriebes, des Mischfutterbetriebes, der Getreidesammelstelle oder ähnlicher Nutzung.

<sup>2</sup>Wohnungen für Betriebsinhaber, Geschäftsführer und/oder betrieblich an den Standort gebundenes Personal sind zulässig.

<sup>3</sup>Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## § 26

- Weilerzone** <sup>1</sup>Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung der Weiler Brunnwil, Wallenschwil, Wiggwil und Winterschwil unter Wahrung des jeweiligen Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.
- Grundsatz** <sup>2</sup>Bauvorhaben sind insbesondere bezüglich landwirtschaftlicher Emissionen und Immissionen auf die vorhandenen Nutzungen abzustimmen (Lärm, Geruch). Veränderungen an Bauten und Anlagen sowie an der Umgebungsgestaltung haben so zu erfolgen, dass das äussere Erscheinungsbild nicht stark beeinträchtigt und die Landwirtschaft nicht konkurrenziert oder verdrängt wird.
- Gebäudekategorien** <sup>3</sup>Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus wie folgt zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverwandte Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe mit geringem Zubringerverkehr genutzt werden:
- a) Substanzschutz (violett bezeichnete Bauten)
  - b) Volumenschutz (blau bezeichnete Bauten).
- <sup>4</sup>In den farbig bezeichneten Bauten dürfen bis zu 4 Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnräume sind alle Nebenräume (inkl. 1 Garageplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können. Der Gemeinderat kann bei volumengeschützten Bauten oder Baugruppen (z.B. Hofensemble) im Rahmen eines Gestaltungsplanes Abweichungen von den unter 4 aufgeführten Bestimmungen bewilligen.
- Bauliche Massnahmen, Nutzungsänderungen** <sup>5</sup>Sämtliche baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Untergeordnete bauliche Anlagen wie Gartencheminees, kleinere Mauern und Terrainveränderungen, Kinderspielplätze usw. sind zulässig. Bestehende Gärten sowie der Baumbestand sind zu erhalten. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.
- Gestaltungsplan** <sup>6</sup>Der Gemeinderat kann mit einem Gestaltungsplan nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten den Bestimmungen gemäss Absatz 3 unterstellen. Zudem kann er darin einzelne landwirtschaftsfremde, mit dem Zonenzweck übereinstimmende Neubauten vorsehen, wenn dies mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist. Der Gestaltungsplan hat die Gesamtsituation des Weilers zu berücksichtigen und für Neubauten mindestens festzulegen:
- Lage sowie höchst zulässige horizontale und vertikale Ausdehnung
  - Gebäude- und Umgebungsgestaltung
  - Zulässige Nutzung
  - Erschliessung.

- Dachlandschaft* <sup>7</sup>Die mit \* bezeichneten Bauten unterliegen neben dem Volumenschutz einer speziellen Vorschrift zur Dachlandschaft. Die charakteristisch geschlossenen und weit ausladenden Dachflächen sind beizubehalten. Von den vorhandenen Traufhöhen kann abgewichen werden, wenn damit eine für das Weilerbild gleichwertige Erscheinung erreicht wird. Dachaufbauten sind nur in der unteren Dachhälfte zulässig und auf das Notwendigste zu reduzieren. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 25% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Liegende Dachflächenfenstersind in der Regel auf 0,7 m<sup>2</sup> Glasfläche zu beschränken. Von diesen Vorgaben abweichende Dachaufbauten (spezielle Lösungen) können bewilligt werden, wenn in Bezug auf Erscheinung und Einpassung in das Weilerbild ein gleichwertiges oder besseres Resultat erreicht wird.
- Beratung* <sup>8</sup>Sämtliche Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Projektierungsstadium (Vorprojekt) bekanntzugeben, damit eine Beratung bezüglich Erhaltung des Ortsbildes resp. der Bausubstanz erfolgen kann.
- Gestaltung* <sup>9</sup>Die äussere Gestaltung von Bauten und Anlagen hat mit den für das Ortsbild charakteristischen Formen, Farben und Materialien zu harmonisieren.
- Baumbestand* <sup>10</sup>Wenn bestehende Bäume durch bauliche Massnahmen weichen müssen, kann deren Ersatz verlangt werden, falls ihr Bestand von öffentlichem Interesse ist.
- Lagerplätze* <sup>11</sup>Lagerplätze im Freien sind, sofern sie nicht der zeitlich begrenzten Lagerung von land- respektive forstwirtschaftlichen Produkten dienen, nicht zulässig.
- Lärmempfindlichkeitsstufe* <sup>12</sup>Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## 4 Definitionen

### 4.1 Ausnützung

#### § 27

*Ausnutzungsziffer* <sup>1</sup>Für die Berechnung der Ausnutzungsziffer werden ausgebaute Räume in Attika-, Dach- und Untergeschossen nicht angerechnet.

*Nutzungsbonus* <sup>2</sup>Für unbeheizte Wintergärten (Dach- und Wandkonstruktion mehrheitlich aus Glas) sowie verglaste Balkone und Sitzplätze wird ein der beanspruchten Fläche entsprechender Ausnutzungszuschlag gewährt. Dieser darf max. 10 % der Bruttogeschossfläche betragen und ist auf 20 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit zu begrenzen.

#### § 28

*Gewerbe* <sup>1</sup>Als nicht störendes Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros, ferner Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

<sup>2</sup>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 verursachen, gelten nicht als mässig störend.

### 4.2 Abstände

#### § 29

*Abstand gegenüber dem Kulturland* <sup>1</sup>Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe minimale Grenzabstand einzuhalten, sofern in den Zonenvorschriften keine spezielle Regelung vorgeschrieben ist.

<sup>2</sup>Dieser Grenzabstand kann durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag bis auf maximal 2 m reduziert werden. Sind der Eigentümer des Bau- und Kulturlandes identisch, ist die Reduktion des Grenzabstandes auf maximal 2 m ohne weiteres möglich.

#### § 30

*Abstand von Tiefbauten* Tiefbauten dürfen an die Grenze gestellt werden. Gehen von Tiefbauten Einwirkungen aus, so gilt ein Grenzabstand von 4.00 m.

**§ 28**

**§ 31**

*Ungleichverteilung der Grenzabstände* <sup>1</sup>*Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes mit einem Dienstbarkeitsvertrag ungleich verteilt werden. Der Vertrag ist vor Erteilung der Baubewilligung einzureichen.*

*Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten* <sup>2</sup>*Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Grenzabstand stehen, kann der Gebäudeabstand verringert werden, falls seine Einhaltung zu Härten führen würde; der Grenzabstand ist dabei in jedem Fall einzuhalten.*

*Abstand für Stützmauern* <sup>3</sup>*Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 120 cm dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.*

### **4.3 Arealüberbauungen**

**§ 32**

*Zonenzulässigkeit, Mindestflächen* <sup>1</sup>*Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2, WG2 sowie D zulässig und sind nur dann möglich, wenn die zusammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 2000 m<sup>2</sup> aufweist.*

*AZ-Erhöhung* <sup>2</sup>*Bei Arealüberbauungen kann die Ausnutzungsziffer um 0.15 erhöht werden.*

*Abstände* <sup>3</sup>*Grenz- und Gebäudeabstände werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug festgelegt. Die ausserhalb der Arealüberbauungen gelegenen Parzellen dürfen dabei nicht mehr als bei zonengemässer Überbauung betroffen werden.*

## **5 Bauvorschriften**

### **5.1 Baureife und Erschliessung**

#### **§ 33**

*Benützung von Privateigentum*

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

<sup>2</sup>*Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw., auf oder an Privateigentum anbringen lassen.*

*Hydranten, Schieber und Kontrollschächte*

<sup>3</sup>*Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden, wobei auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer möglichst Rücksicht zu nehmen ist.*

<sup>4</sup>*Hydranten, Schieber und Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. des Brunnenmeisters und gegen Bezahlung der vorgeschriebenen Gebühren erfolgen.*

*March- und Vermessungszeichen*

<sup>5</sup>*Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von March- oder Vermessungszeichen ist verboten. Bedingen Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, so ist vorgängig dem Nachführungsgeometer schriftlich Mitteilung zu machen.*

*Weg- und Meliorationsanlagen*

<sup>6</sup>*Die Benützung der öffentlichen Weg- und Entwässerungsanlagen soll mit angemessener Sorgfalt erfolgen. Bei der Bodenbearbeitung ist gegenüber dem Strassenmarch ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.*

### **5.2 Technische Bauvorschriften**

#### **§ 34**

*Allgemeine Anforderungen*

<sup>1</sup>*Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.*

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

<i>Bedingungen, Auflagen, Sicherstellung</i>	<sup>3</sup> An die Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen geknüpft werden, die sich aus der Bauordnung oder aus anderen für die Beurteilung des Baugesuches massgeblichen Vorschriften ergeben. Für die richtige Erfüllung von Auflagen und Bedingungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann eine Sicherstellung verlangt werden; sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten.
<i>Brandruinen</i>	<sup>4</sup> Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bauordnung wiederhergestellt werden.
<i>Baulücken</i>	<sup>5</sup> Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind, müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden. Der Gemeinderat erlässt die entsprechenden Weisungen.

### **§ 35**

<i>Energiesparmassnahmen</i>	<sup>1</sup> Auf die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen ist nach Möglichkeit zu verzichten, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.  <sup>2</sup> Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.
------------------------------	--

## **5.3 Wohnhygiene**

### **§ 36**

<i>Ausrichtung der Wohnungen</i>	<sup>1</sup> Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung, usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.
<i>Orientierung</i>	<sup>2</sup> Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern dürfen nicht allein nach Osten und Norden, bzw. Westen und Norden, orientiert werden.

### **§ 37**

<i>Raummasse Fenstergrösse, Nebenräume</i>	<sup>1</sup> Für Neubauten gelten folgende Masse: a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume: <ul style="list-style-type: none"><li>- Raumhöhe Vollgeschoss mind. 2.30 m</li><li>- Raumhöhe Dachgeschoss mind. 2.20 m auf mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche pro Zimmer</li></ul>
--	--

- § 36**
- Fenster *Bewohnte Räume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie oder in eine gut belüftbare Vorzone führen und geöffnet werden können. Dabei hat die Fensterfläche (Rohlichtmass) mindestens 1/10 der betreffenden Bodenfläche, wenigstens aber 0.8 m<sup>2</sup> zu betragen.*
- Aus Gründen des Ortsbildschutzes kann im Dachgeschoss diese minimale Fensterfläche reduziert werden.*
- b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:
- Abstellraum/Schrankfläche *pro Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup> (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)*
  - Keller *mindestens 4 m<sup>2</sup> Fläche für eine 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich.*
- Balkone <sup>2</sup>*Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen klein- und Dachwohnungen).*
- Abweichungen <sup>3</sup>*In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.*

**§ 38**

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

**5.4 Ausstattung**

**§ 39**

- Velos und Kinderwagen *In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, von aussen direkt zugängige und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.*

**§ 40**

- Spielplätze <sup>1</sup>*Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund, nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen, an gut besonnten Stellen, Spielplätze für Kinder und Jugendliche zu erstellen.*

<sup>2</sup>Die Grundfläche dieser Spielplätze hat gesamthaft mind. 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Sie müssen durch den Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

#### **§ 41**

Entsorgungseinrichtungen

Bei Mehrfamilienhäusern, Arealüberbauungen und parzellenübergreifenden Überbauungen müssen die für die Kehricht- und Grüngutentsorgung nötigen Container und Containerplätze bereitgestellt werden.

### **5.5 Einfriedigungen, Bepflanzungen und Bodensicherung**

#### **§ 42**

Einfriedigungen

<sup>1</sup>Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

<sup>2</sup>Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufweisen.

<sup>3</sup>Gegenüber dem Kulturland und in den Nichtbauzonen gelten die Vorschriften des EGZGB.

<sup>4</sup>Zum Bau und Unterhalt von Einfriedigungen darf das Nachbargrundstück betreten werden, jedoch nicht zur Unzeit und nur gegen Ersatz des allfällig dadurch verursachten Schadens.

Bepflanzungen

<sup>5</sup>Für Bepflanzungen gelten die Vorschriften des EGZGB.

#### **§ 43**

Bodensicherung

<sup>1</sup>Bei Grundstücken mit stark unterschiedlichen Höhenlagen hat der Eigentümer des höhergelegenen Landes das Erdreich mit Böschungen und Mauern so zu sichern, dass dem tiefergelegenen Terrain kein Schaden erwächst. Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat die nötigen Sicherungsmassnahmen zu treffen.

Stützmauern

<sup>2</sup>Die Mauern sind in genügender Stärke auszuführen und in gutem Zustand zu erhalten. Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten des Bauherrn verlangen und auch eine Bepflanzung anordnen.

## 6 Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

#### § 44

Allgemeine  
Anforderungen

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

- a) Stellung (Firstrichtung),
- b) Grösse der Baukörper,
- c) Wirkung im Strassenraum,
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,
- e) Dachform, Dachneigung,
- f) Fassadengliederung,
- g) Materialwahl, Farbe,
  
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- 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.

Ortsbildschutz  
-beitrag

<sup>3</sup>Der Gemeinderat kann an die baulichen Sanierungs- und Erneuerungsmassnahmen von erhaltenswerten Bauten gezielte Beiträge (gemäss separater Beschlussfassung) ausrichten. Die dafür erforderlichen Mittel werden über den ordentlichen Budgetweg bewilligt.

<sup>4</sup>Beitragsberechtigt sind nur die Mehrkosten spezieller Arbeiten im Sinne des Ortsbildschutzes, die sich ausschliesslich auf das Gebäudeäussere beziehen und zur Erhaltung bzw. Verbesserung von schützenswerten Ortsbildern beitragen.

<sup>5</sup>Beiträge werden nur ausgerichtet, wenn die architektonischen und denkmalpflegerischen Auflagen der Baubewilligung restlos erfüllt sind und dadurch auch Kantons- und/oder Bundesbeiträge ausgelöst werden.

Denkmalobjekt

<sup>6</sup>Baugesuche, die sich auf kantonale Denkmäler beziehen oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates der zuständigen kantonalen Fachstelle zu unterbreiten und dürfen nur mit deren Zustimmung bewilligt werden.

### **§ 45**

- Dachneigung* <sup>1</sup>Die Neigung der Dachflächen muss, ausser in der Dorfzone (siehe § 7 Abs. 2 und 3), in der Regel zwischen 20° und 45° liegen. Bei Klein- und Nebenbauten sind auch Flachdächer zulässig.
- Dachfensterkonstruktion* <sup>2</sup>Dachfensterkonstruktionen wie Lukarnen, Gauben, Dachflächenfenster und dergleichen dürfen nicht störend wirken. Dachflächenfenster dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.
- Dachdurchbrüche* <sup>3</sup>Die Länge von Dachdurchbrüchen darf höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Zusätzliche kleine Dachflächenfenster sind gestattet.

### **§ 46**

- Aussenraumgestaltung* <sup>1</sup>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 Notwendige zu beschränken.
- <sup>2</sup>Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes und sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

### **§ 47**

- Materialablagerungen* <sup>1</sup>Die Ablagerung von Material, insbesondere von Altfahrzeugen, Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen, für eine Dauer von mehr als 2 Monaten, kann in der Gewerbezone bewilligt werden.
- <sup>2</sup>Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

## **6.2 Umweltschutz**

### **§ 48**

- Einwirkungen* Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

<sup>2</sup>Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

<sup>3</sup>Es sind alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

#### **§ 49**

Lärmschutz

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten.

#### **§ 50**

Grundwasserschutzzonen

Bei allen Bauvorhaben ist den Schutzzonenreglementen besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Die Nutzung in der Grundwasserschutzzone ist in den Schutzzonenreglementen bestimmt. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

### **6.3 Hochwasserschutz**

#### **§ 51**

Hochwassergefährdetes Gebiet

<sup>1</sup>Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ<sub>100</sub> auszurichten.

<sup>2</sup>Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

<sup>3</sup>Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

## **7 Vollzug und Verfahren**

### **7.1 Zuständigkeit**

#### **§ 52**

*Zuständigkeit*

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

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

### **7.2 Gebühren**

#### **§ 53**

*Gebühren*

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

### **7.3 Vollzugsrichtlinien**

#### **§ 54**

*Vollzugsrichtlinien  
Naturschutz*

*Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz erlassen.*

## **8 Schluss- und Übergangsbestimmungen**

### **8.1 Aufhebung bisherigen Recht**

#### **§ 55**

*Aufhebung bisherigen Rechts* Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben,

- a. die Bau- und Nutzungsordnung vom 19. Juni 1997
- b. der Bauzonenplan vom 25. Juni 1992, mit Änderungen vom 28. November 2003
- c. der Kulturlandplan vom 19. Juni 1997

### **8.2 Anwendung auf hängige Gesuche**

#### **§ 56**

*Anwendung auf hängige Gesuche* Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach der neuen Bau- und Nutzungsordnung entschieden.

## 9 Anhang

Objekt Nr. (gemäss Landschaftsinventar)

<b>Ziff. 1</b>	<b>Schutzzonen</b>	<b>Flurbezeichnung</b>
	<b>Beschreibung</b>	
1.1	Feuchtgebiet	Chlostermatt
1.2	Naturschutzzone Feuchtgebiet	Fuchshubel
1.3	Feuchtgebiet	Bernerweid
1.04 a/b/c	Feuchtgebiet	Lochacker/Tobelweid
1.05	Feuchtgebiet	nördl. Hinter-Grüt
3.1	Magere Böschung	Fuchshubel
3.2	Strassenböschung mit Hecke	klein Weidli
3.05 b/c	Wiesen-Rinnsal mit Spierstauden	Stotzbrand
3.08	Böschung	Horben
3.16	Strassenböschung mit aufkommen- den Eschen + Bergahorn	Grütherweid
3.25	Feuchte Wiese	südl. Giebelweid
3.30	Feldwegböschung mit Hecke	westl. Chalberweid
3.31	Strassenböschung	westl. Chalberweid
3.32	Strassenböschung und Rand- streifen	Chirchweg/Legacher
3.34	Strassenböschung mit div. Sträuchern	Chrüzacher
Neu	Magerwiese	Rossweid
<b>Ziff. 2</b>	<b>Weiher, Biotop, Bäche</b>	
	<b>Beschreibung</b>	<b>Flurbezeichnung</b>
2.1	Weiher Horben	
2.2	Weiher	Weieracker, Altbachweiher
2.3	Biotop	Heideggeracker
2.4	Weiher	Weihermatt, Mühleweiher
4.1	Bach mit Uferbestockung (Wald)	Mariahaldentobel
4.2	Wiesenbach mit teilweiser Ufer- bestockung	Kreuzweid
4.3	Wiesenbach mit teilweiser Ufer- bestockung	Fuchshubel
4.4	Wiesenbach mit Sträuchern	südlich Haberweiden
4.5	Sembach mit teilweiser Uferbe- stockung (teilw. Wald)	Wiggwil/Eichmühle
4.06a-e	5 Gräben resp. Bacharme	Russelacher
4.7	Bach mit Uferbestockung	Lochacher
4.8	Bach	Horben
4.9	Bach am Waldrand	Horben
4.10	Wiesenbach	Lochacher
4.11	Altbach mit Uferbestockung (teilw. Wald)	Brunnwil
4.12	Bach mit teilweiser Uferbe- stockung (teilw. Wald)	Groderweid
4.13	Bach mit Uferbestockung (Wald)	nördl. Grüthermatt

### Beschreibung Flurbezeichnung

4.14	Wiesenbach	Feldli
4.15	Wiesenbach	Vorder-Grüth
4.16	Altbach mit teilw. Uferbestockung (teilw. Wald)	Hinter-Grüth
4.17	Wiesenbach mit teilw. Uferbestockung	Hausacker
4.18	Altbach mit Uferbestockung	Hausmatten/Weiermatten
4.19	Büntebach	Wallenschwil
4.20	Wissenbach mit teilw. Uferbestockung	Beinwil
4.21	Wissenbach mit Uferbestockung (Wald)	Hubelweid
4.22 a+b	WiesenbachRosstreib	
4.23	Bach am Waldrand	Rosstreib
4.24	Wiesenbach teilw. bestockt	Rutene
4.26	WiesenbachLoren	

### Ziff. 3 Hecken, Feld- und Ufergehölze

	Beschreibung	Flurbezeichnung
5.01	Bachgehölz	Hügelweid
5.3	Hecke	Grossweid
5.4	Baum- und Strauchgruppe	Kreuzweid
5.5	Bachgehölz	Kreuzweid
5.6	Hecke	Fuchshübel
5.7	Gehölz	Kreuzweid
5.09	Hecke	Bachmatt
5.10 a,d,e,f	Hecke	Bäretshalde
5.11	Hecke	Unterer-Brand
5.12	Gehölz	Allmend
5.13	Böschung mit Himb. u. Weidenbäumen	Galizzi
5.14	Hecke und Gehölz	Schloss Horben
5.15	Hecke	Schneggenmatt
5.16 a-d	Bachgehölz	Schneggenmatt
5.17	Hecke	Kreuz-Matten
5.18	Hecke	Wiesshans
5.19	Hecke	Rosswaid
5.22 a-e	Hecke und Bachgehölz	Rinderweid
5.24	Gehölz	Rinderweid
5.27	Hecke	Unterer-Brand
5.28	Gehölz	Lettacker
5.29 a+c	Hecke und Gehölz	Heideggeracher
5.30	Bachgehölz	Heideggeracher
5.31	Hecke	Brestenegg
5.32 a	Hecke	Brestenegg
5.33	Hecke	Hinter-Weid
5.35	Hecke	Kollbrunnen/Hausaker
5.38	Gehölz	Langheini
5.39 a+c	Bachgehölz	Käppelimmatten/Grossacher
5.40	Hecke	Langheine
5.41	Hecke	Grüther-Weid
5.44	Hecke und Gehölz	Schürweid
5.45	Gehölz	Schürweid
5.51	Hecke	Stelze
5.52	Hecke	Stelze
5.53	Bachgehölz	Stelze

	<b>Beschreibung</b>	<b>Flurbezeichnung</b>
5.55 a	Hecke	Neuweidli
5.56	Bachgehölz	Rossweid
5.57	Hecke	Kalberweid
5.58	Hecke	Ober-Feld
5.59 a+b	Bachgehölz	Franzenrain
5.61 b+c	Hecke	Weieracher
5.62	Hecke	Weieracher
5.63	Bachgehölz	Weiermatten
5.64	Hecke	Giebelweid
5.66	Hecke	Winterschwil
5.67	Bachgehölz	Bächliacher/Breiten
5.69	Hecke	Groderweid
5.70	Bachgehölz	Breitenloo
5.71	Hecke	Holzweiden
5.74	Bachgehölz	Kuhweid
5.75	Gehölz	Roostreib
5.77	Gehölz	Roostreib
5.79	Hecke	Husmatt
5.80	Hecke	Holzerweiden
5.81 neu	Hecke	Bodeacher (Hinter-Grüt)

#### **Ziff. 4**

#### **Einzelbäume**

	<b>Beschreibung</b>	<b>Flurbezeichnung</b>
7.2	2 Linden	Kreuz-Matten
7.3	Linde	Horben
7.4	2 Nussbäume	Horben
7.5	15 Bäume	Engelsacher
7.6	Nussbaum	Sonneri
7.10	Pappel	Unterer Horben
7.12	Linde	Herrenmatt
7.15	Eiche	Winterschwil
7.16	Eiche	Winterschwil
7.17	Eiche	Kuhweid
7.18	2 Pappeln	Kuhweid
7.21	Eiche	Schürweid
7.22	Eiche	Tobelweid
7.25 2	Fichten	Fuchshübel
7.31	Nussbaum	Heli
7.32	Eiche	Eichmatten
7.39	Laubbaum	Widmen
7.45	Obstbaum	Hafnerhütte
7.51	Linde	Huslimatt
7.52	Zwetschgenbaum	Allmend
7.53	Eiche	Kreuz-Matten
7.54	Linde	Chäberen
7.55	Linde	Chäberen

<b>Ziff. 5</b>	<b>Kulturobjekte (Kulturland)</b>	<b>Flurbezeichnung</b>
	<b>Beschreibung</b>	
10.1	Wegkreuz Unter kant. Denkmalschutz	Chrüzacher
10.2	Kapelle Unter kant. Denkmalschutz	Wallenschwil
10.3	Wegkapelle	Eichmühle
10.4	Wegkreuz	Hüsliweid
10.5	Brunnen und Wegkreuz	Wiggwil
10.7	Dorfbrunnen	Wiggwil
10.8	Bildstöckli	Wiggwil
10.9	Wegkapelle Unter kant. Denkmalschutz	Mariahalden
10.10	Wegkreuz	Mariahalden
10.11	Bildstöckli	Bernerweid
10.12	Wegkreuz Unter kant. Denkmalschutz	Kreuzweid
10.14	Wegkreuz	Kreuz-Matten
10.15	Kapelle Unter kant. Denkmalschutz	Horben
10.16	Wegkreuz	Galizzi
10.17	Wegkapelle	Oberer-Brand
10.18	Wegkreuz	Sonneri
10.19	Wegkreuz	Sonneri
10.20	Wegkreuz	Grod
10.21	Bildstöckli	Brunnwil
10.22	Wegkapelle	
	Kapelle Unter kant. Denkmalschutz	Winterschwil und Brunnen
10.23	Wegkreuz	Holzerweiden
10.24	Bildstöckli	Widmen
10.25	Bildstöckli	vis ä vis Oedlihof
10.31	Bildstöckli	Kirchfeldächer
10.32	Wegkapelle	Käppelimmatt
10.33	Bildstöckli	Stotzbrand
10.37	Dorfbrunnen	Wallenschwil
10.39	Wegkreuz	Tschöpli / Brand
10.40	Schloss Unter kant. Denkmalschutz	Horben

<b>Ziff. 6</b>	<b>Kulturobjekte (Baugebiet)</b>	<b>Flurbezeichnung</b>
	<b>Beschreibung</b>	
6	Wegkreuz	Wiggwil
8	Pfarrkirche Unter kant. Denkmalschutz	Kirchfeld
26	Wegkreuz	Hinterdorf
27	Wegkreuz	Oberdorf
28	Missionskreuz	Kirchfeld
29	Platzkreuz	Kirchfeld
30	St. Burkardsbrunnen Unter kant. Denkmalschutz	Kirchfeld
34	Dorfbrunnen	Unterdorf
35	Dorfbrunnen	Kirchfeld
36	Dorfbrunnen	Hinterdorf
38	Brunnenanlage	Oberdorf
37		

## Anhang I

### **Gebührenreglement in Bausachen (§ 53 BNO)**

**Gebühren** <sup>1</sup>Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Für die Behandlung von Baugesuchen und Gesuchen um Vorentscheide sind folgende Gebühren zu entrichten:

a) Für Vorentscheide:

Nach Aufwand im Rahmen des Gebührensatzes für bewilligte Baugesuche.

b) Für bewilligte Baugesuche:

- 9 ‰ der errechneten Bausumme, für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnung der nach SIA-Normen geschätzten Baukosten (mindestens aber Fr. 200.--).
- Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten Fr. 100.-- bis Fr. 400.--
- Gesuchs-, Planänderungen: wie bei Vorentscheiden.

Die Gebühren werden geschuldet, auch wenn von den erteilten Bewilligungen kein Gebrauch gemacht wird.

c) Für abgelehnte und zurückgezogene Baugesuche:

Nach Aufwand im Rahmen des Gebührenansatzes für bewilligte Gesuche.

<sup>2</sup>Die Kosten für Publikationen, Gutachten, spezielle Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen sind durch Verursacher zu tragen. Die Kosten für den Beizug von externen Fachleuten (Baugesuchsprüfung, usw.) sind von der Bauherrschaft zu ersetzen. Sie können bei der Berechnung der Gebühr gemäss Abs. 1 angemessen angerechnet werden. Der Gemeinderat kann vor der Ausführung entsprechende Sicherheitsleistungen verlangen.

<sup>3</sup>Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgen der Bauordnung oder von erteilten Bewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen, etc., notwendig, so sind die Kosten in jedem Falle zu ersetzen.

<sup>4</sup>Die Gebühren werden mit der Rechtskraft des Bauentscheides fällig. Sie sind innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Entscheides zu bezahlen.

<sup>5</sup>Für die Benützung von öffentlichem Grund und Boden der Gemeinde während der Bauzeit (Aufstellung von Gerüsten, Deponien, Bauschutt, Baracken, etc.) sowie für Grabenaufbrüche wird für die Fläche, welche dem Fussgänger- und Fahrzeugverkehr entzogen wird, eine Gebühr von Fr. 4.-- pro m<sup>2</sup> und Monat erhoben. Angebrochene Monate werden als ganze berechnet. Eine Verrechnung erfolgt erst bei einem allfälligen Betrag über Fr. 100.--.

Beinwil/Freiamt,  
26. November 2010

**Gemeinde Beinwil/Freiamt**