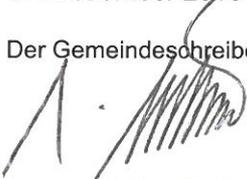




# Bauordnung

gemäss § 15 BauG

---

Öffentliche Mitwirkung:	1. Mitwirkung: 24. Januar - 11. März 2011
	2. Mitwirkung: 25. August - 23. September 2014
Vorprüfungsbericht vom:	1. Vorprüfung: 8. November 2011
	2. Vorprüfung: 27. Juli 2015
Öffentliche Auflage vom :	1. Auflage: 22. November - 21. Dezember 2011
	2. Auflage: 22. Februar - 22. März 2016
Beschluss Gemeindeversammlung:	07. Dezember 2016
Der Gemeindeammann:	Der Gemeindegemeinschreiber:
	

---

Kantonale Genehmigung:

*Genehmigung durch den Regierungsrat  
mit RRB Nr. 2017-000399 vom 26. April 2017*

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Geltungsbereich und Planungsinstrumente</b>		
§ 1	Zweck, Geltungsbereich	1
§ 2	Übergeordnetes Recht	1
§ 3	Gestaltungsplanpflicht, Gestaltungsplan Gärtnereiareal	1
<b>2. Zonenvorschriften Bauzonen</b>		
§ 4	Massvorschriften Bauzonen	2
§ 5	Wohnzonen W2, W3	2
§ 6	Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3	3
§ 7	Dorfzone D	3
§ 8	Dorfkernzonen DK	4
§ 9	Arbeitszone A	5
§ 10	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	6
§ 11	Grünzone G	6
§ 12	Kulturobjekte, archäologische Fundstellen	6
§ 13	Naturobjekte	7
§ 14	Uferschutzstreifen	7
<b>3. Definitionen und Bauvorschriften</b>		
§ 15	Dichte, Ausnützungsziffer	7
§ 16	Störungsgrad Betriebe	8
§ 17	Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	8
§ 18	Abstände gegenüber Strassen	9
§ 19	Abgrabungen	9
§ 20	Arealüberbauungen	9
§ 21	Benennung und Nummerierung, öffentliche Einrichtungen	9
§ 22	Allgemeine Anforderungen	10
§ 23	Ausrichtung und Anforderungen Wohnräume	10
§ 24	Nebenräume in Mehrfamilienhäusern	10
§ 25	Bezug von Wohn- und Arbeitsräumen	11
§ 26	Anordnung Garagen und Parkfelder	11
§ 27	Ein- und Ausfahrten	11
§ 28	Dachbegrünung	11
§ 29	Spiel- und Aufenthaltsbereiche	12

<b>4. Schutzvorschriften</b>		
§ 30	Ortsbildgestaltung	12
§ 31	Gestaltung Dach- und Attikageschosse	13
§ 32	Aussenraumgestaltung	13
§ 33	Stütz- und Sichtschutzmauern	14
§ 34	Hochwassergefahrenzone	14
§ 35	Mobilfunkantennen	15
<b>5. Vollzug und Verfahren</b>		
§ 36	Zuständigkeit	15
§ 37	Gebührenreglement, Fachgutachten	16
§ 38	Vollzugsrichtlinien	16
<b>6. Schluss- und Übergangsbestimmung</b>		
§ 39	Hängige Baugesuche	16
§ 40	Aufhebung bisherigen Rechts	16
<b>Anhang</b>		
	Liste kommunale Kulturobjekte	17

## 1. Geltungsbereich und Planungsinstrumente

### § 1

- Zweck* <sup>1</sup> Die Bauordnung (BO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht. Sie gilt für den Bereich der Bauzonen.
- Geltungsbereich* <sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

### § 2

- Übergeordnetes Recht* Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

### § 3

- Gestaltungsplanpflicht* <sup>1</sup> Die im Bauzonenplan bandiert dargestellten Flächen dürfen erst erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan bzw. ein Entwicklungsrichtplan vorliegt.
- Gestaltungsplan Gärtnereiareal* <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan für die Neuüberbauung des Gärtnereiareals zwischen Bibersteiner- und Alter Stockstrasse bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens, eine gute Gestaltung der Bauten unter Einbezug des kommunalen Kulturobjekts, eine rationelle Erschliessung inkl. Durchlässigkeit für den Fuss- und Radverkehr sowie gemeinsame Autoabstellanlagen, eine durchgehende Freiraumgestaltung von hohem ökologischem Wert und unter Einbezug der wesentlichen Teile des Baumbestandes. Der Gestaltungsplan zeigt, wie mit den bestehenden Lärmimmissionen umzugehen ist und kann die Freilegung des Tannenbächleins vorsehen.
- <sup>3</sup> Grundlage des Gestaltungsplans bildet ein Gesamtkonzept, das in einem Konkurrenzverfahren unter Einbezug der Gemeinde zu entwickeln ist.
- <sup>4</sup> Anstelle eines Gestaltungsplans über das gesamte Gärtnereiareal sind Teilgestaltungspläne zulässig, sofern diese den Zielsetzungen für die Planung des Gesamtareals entsprechen. In diesem Fall ist die Gesamtkoordination mittels eines vom Gemeinderat festzusetzenden behördenverbindlichen Gestaltungsplans sicherzustellen, der die Qualitäten und Grundzüge der räumlichen Ordnung (Bauten und Freiräume) sowie der Erschliessung aufzeigt. Grundlage des Gestaltungsplans bildet ein Gesamtkonzept, das in einem Konkurrenzverfahren unter Einbezug der Gemeinde zu entwickeln ist.

## 2. Zonenvorschriften Bauzonen

### § 4

Massvorschriften  
Bauzonen

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

Zone	W2 / W2+	W3	WA2 / WA 2+	WA3	D / D+	DK	A	ÖBA
Ausnutzungsziffer maximal	0.50 - 0.65 <sup>b)</sup>	0.65	0.50 - 0.65 <sup>b)</sup>	0.65	0.60 - 0.70 <sup>b)</sup>	--	--	--
Vollgeschosse	2	3	2	3	2			
Gesamthöhe 1 <sup>a,c)</sup>	10.50	13.50	10.50 <sup>d)</sup>	13.50 <sup>d)</sup>	10.50 <sup>d)</sup>	11.50 <sup>d,e)</sup>	12.00	--
Gesamthöhe 2 <sup>a,c)</sup>	11.50	14.50	11.50 <sup>d)</sup>	14.50 <sup>d)</sup>	11.50 <sup>d)</sup>	13.00 <sup>d,e)</sup>	12.00	--
Grenzabstand klein	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00 <sup>e)</sup>	4.00	--
Grenzabstand gross	4.00	7.00	4.00	7.00	4.00	4.00 <sup>e)</sup>	4.00	--
Empfindlichkeitsstufe LSV	II/III <sup>f)</sup>	II/III <sup>f)</sup>	III	III	III	III	III	II/III <sup>f)</sup>

- a) Die Gesamthöhe 1 gilt für Flachdachbauten inkl. Attikageschoss, die Gesamthöhe 2 für Bauten mit Schrägdächern
- b) Zulässige Zuschläge W2, WA2 und D gemäss § 5 Abs. 3, § 6 Abs. 3, § 7 Abs. 5 und § 16 Abs. 2
- c) In Hanglagen mit mehr als 10% Neigung erhöht sich das Mass der maximal zulässigen Gesamthöhe um je 0.50 m.
- d) Werden in den Zonen DK, D, WA2 und WA3 Erdgeschosse zu mehr als 50% gewerblich genutzt, darf die Gesamthöhe um 1.00 m vergrössert werden.
- e) Richtwerte
- f) In lärmvorbelasteten Gebieten bzw. gemäss Eintrag im Bauzonenplan

<sup>2</sup> Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

<sup>3</sup> Für alle übrigen Zonen innerhalb des Gemeindegebietes ist der Kulturlandplan und für die entsprechenden Bestimmungen die Nutzungsordnung Kulturland massgebend.

### § 5

Wohnzonen  
W2 und W3

<sup>1</sup> Die Wohnzonen W2 und W3 sind für Wohnbauten bestimmt. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind gestattet.

<sup>2</sup> In der Wohnzone W3 ist der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nur gestattet, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise mit Mehrfamilienhäusern oder anderen verdichteten Wohnformen bebaut werden können.

<sup>3</sup> Innerhalb der überlagerten Zone W2+ sind dreigeschossige Wohnbauten bis zu einer Gesamthöhe von 10.50 m in der Ebene und 11.00 m am Hang zulässig, sofern sie ein nicht begehbare Flachdach und kein Attikageschoss aufweisen. Für solche Bauten gelten die Abstands- und Ausnützungsvorschriften der Wohnzone W3.

<sup>4</sup> Die schwarz schraffierten Bereiche der Wohnzone W2 bezeichnen Gebiete, die infolge ihrer exponierten Lage im Gelände oder der Nähe zur Dorfzone eine besonders gute Eingliederung in die Topographie und die bauliche Umgebung erfordern. In Hanglagen bedarf namentlich die Gestaltung der Umgebung - unter weitgehender Wahrung des ursprünglichen Terrainverlaufs - besonderer Sorgfalt, in der Nähe der Dorfzone diejenige der Dächer und Dachaufbauten.

## § 6

*Wohn- und  
Arbeitszonen  
WA 2 und WA 3*

<sup>1</sup> Die Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 sind für Wohnungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Verkaufsgeschäfte sind auf eine Grösse von maximal 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Geschäft beschränkt.

<sup>2</sup> In der Wohn- und Arbeitszone WA3 ist der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nur gestattet, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise mit Mehrfamilienhäusern oder anderen verdichteten Wohnformen bebaut werden können.

<sup>3</sup> Innerhalb der überlagerten Zone WA2+ sind dreigeschossige Wohnbauten bis zu einer Gesamthöhe von 10.50 m in der Ebene und 11.00 m am Hang zulässig, sofern sie ein nicht begehbare Flachdach und kein Attikageschoss aufweisen. Für solche Bauten gelten die Abstands- und Ausnützungsvorschriften der Wohn- und Arbeitszone WA3.

<sup>4</sup> In der Zone WA 3 können eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Gesamthöhe von 4.00 m mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden.

## § 7

*Dorfzone D*

<sup>1</sup> Die Dorfzone D umfasst den Übergangsbereich zwischen der Dorfkernzone und den eigentlichen Neubaugebieten unter Einbezug der wichtigsten ursprünglichen Gebäudegruppen. An die Bauten in dieser Zone werden deshalb besonders hohe Anforderungen bezüglich Rücksichtnahme auf Kulturobjekte und typische Gebäudegruppen, die Aussenraumgestaltung und die Einpassung in die Topografie gestellt.

<sup>2</sup> Die Dorfzone ist für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie bestehende Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Verkaufsgeschäfte sind auf eine Grösse von maximal 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Geschäft beschränkt.

<sup>3</sup> Mit Ausnahme der Bereiche D+ sind Hauptgebäude in der Regel mit Satteldächern mit einer gleichseitigen Neigung von 35 - 50° einzudecken, deren Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes verläuft.

<sup>4</sup> Ersatz- oder Umbauten werden nur bewilligt, wenn sie gestalterisch und ortsbaulich mindestens gleichwertige Qualitäten wie das vorhandene Gebäude aufweisen.

<sup>5</sup> Innerhalb der überlagerten Zone D+ sind dreigeschossige Wohnbauten bis zu einer Gesamthöhe von 10.50 m in der Ebene und 11.00 m am Hang zulässig, sofern sie ein nicht begehbares Flachdach und kein Attikageschoss aufweisen. Für solche Bauten gelten die Abstands- und Ausnützungsvorschriften der Wohn- und Arbeitszone WA3.

## § 8

### *Dorfkernzone DK*

<sup>1</sup> Die Dorfkernzone bildet bezüglich Gruppierung und Bausubstanz den Kern des ursprünglichen Strassendorfes. Dieser Bereich ist in seinem Charakter sowie bezüglich seiner wesentlichen räumlichen Qualitäten zu erhalten und nach Möglichkeit aufzuwerten.

<sup>2</sup> Zulässig sind Wohn- und Gewerbebauten, bestehende Landwirtschafts- sowie Dienstleistungsbetriebe, namentlich solche mit publikumsintensiver Nutzung wie Läden, Restaurants usw. Letztere sind auch dann zulässig, wenn sie ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen. Eine gute Durchmischung der verschiedenen Nutzungsarten ist anzustreben und ausdrücklich erwünscht.

<sup>3</sup> Es sind nur nicht oder maximal mässig störende Nutzungen zulässig. Vorbehalten bleiben Abweichungen für Grundstücke mit direktem Anschluss an die Bibersteinerstrasse.

<sup>4</sup> An Bauten und Anlagen werden in dieser Zone sowohl bezüglich ihrer Gesamtwirkung wie auch bezüglich Ausmass, Stellung, kubischer Gliederung, Gestaltung von Fassaden und Dachflächen, Baumaterialien und Farbgebung sowie Aussenanlagen besonders hohe Anforderungen gestellt, um den ausgeprägten Dorfkernecharakter zu erhalten.

<sup>5</sup> Grenz- und Gebäudeabstände, Geschosshöhen und Gesamthöhen usw. werden durch den Gemeinderat von Fall zu Fall unter Berücksichtigung der in den Absätzen 1 bis 3 formulierten Ziele festgelegt. Von den Richtwerten gemäss § 4 kann im Interesse einer ortsbaulich oder architektonisch besseren Lösung abgewichen werden, sofern keine nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>6</sup> Hauptgebäude sind in der Regel mit Satteldächern mit einer gleichseitigen Neigung von 35 - 50 ° einzudecken, deren Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes verläuft.

<sup>7</sup> Die Gestaltung der zentralen Strassenräume ist von besonderer Bedeutung. Einfriedigungen und Lärmschutzeinrichtungen über 1.20 m Höhe sind in diesen Bereichen nicht zulässig. Auf der Grundlage eines entsprechenden Gestaltungskonzepts oder -richtplans kann der Gemeinderat ergänzende Auflagen betreffend der Aussenraumgestaltung und Bepflanzung machen.

<sup>8</sup> Ausser den gemäss kantonalem Recht bewilligungspflichtigen Bauvorhaben ist in der Dorfkernzone auch für alle übrigen Massnahmen, die das äussere Erscheinungsbild verändern (Neubedachung, Änderung der Farbgebung, Ersatz von Türen, Fenstern und Fensterläden, Umgestaltung der Freiräume usw.), eine Baubewilligung erforderlich.

<sup>9</sup> Bauherrn und Projektverfassern wird empfohlen, zur Abklärung der Randbedingungen vor Beginn der Projektierung mit der Bauverwaltung Kontakt aufzunehmen. Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Aufwertung des Dorfkerns in Form einer unentgeltlichen Beratung durch Fachleute.

## § 9

### *Arbeitszone A*

<sup>1</sup> Die Arbeitszone A ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

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

<sup>3</sup> In der Arbeitszone A sind Verkaufsgeschäfte auf eine Nettoladenfläche von 300 m<sup>2</sup> pro Anlage beschränkt. Nicht zulässig sind reine Lagerbauten, die nicht in betrieblichem Zusammenhang mit einem ortsansässigen Betrieb stehen.

<sup>4</sup> Der Grenzabstand gegenüber angrenzenden Parzellen in der Wohn- und Arbeitszone WA2 bzw. der Dorfzone entspricht der Fassadenhöhe, mindestens aber 4.00 m. Der Abstandsbereich ist zu begrünen und mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen.

<sup>5</sup> Der diagonal schraffierte Bereich dient ausschliesslich der Anlage oberirdischer Parkfelder. Beläge sind wasserdurchlässig in Form von Schotterrasen, Rasengittersteinen o.ä. auszuführen. Gegenüber dem Kulturland ist die Anlage mittels einer Hecke aus einheimischen Gehölzen abzugrenzen.

## § 10

*Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA*

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA 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 Wohn- bzw. Wohn- und Arbeitszonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

## § 11

*Grünzone G*

<sup>1</sup> Die Grünzone G umfasst Gebiete, die aus Gründen des Landschafts- oder Ortsbildschutzes freizuhalten sind oder als öffentliche Erholungsräume dienen.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen dürfen in dieser Zone nur erstellt werden, wenn sie dem Zweck oder der Pflege des entsprechenden Zonenbereiches dienen.

## § 12

*Gebäude mit Substanzschutz*

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgeführten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut sowie zonenkonform umgenutzt werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

<sup>2</sup> Sämtliche bauliche Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau, Neubedachung, Änderung der äusseren Farbgebung, Ersatz von Türen, Fenstern und Fensterläden, Aussen- und Innendämmung im Bereich des Mauerwerks und des Daches, Umgestaltung der Freiräume usw. - sind bewilligungspflichtig.

<sup>3</sup> Für Renovationen, Um- oder Ergänzungsbauten an Substanzschutzobjekten vermittelt der Gemeinderat eine kostenlose Bauberatung durch eine Fachperson.

<sup>4</sup> Zur Beurteilung von Bauvorhaben an Schutzobjekten sowie der für die Erhaltung erforderlichen Massnahmen sowie deren Verhältnismässigkeit kann der Gemeinderat ein Gutachten einer qualifizierte Fachperson einholen.

<sup>5</sup> Wird im Rahmen eines Gutachtens einer qualifizierten Fachperson die Erhaltung von wesentlichen Grundzügen eines Schutzobjektes als unzumutbar nachgewiesen, kann eine bauliche Veränderung in Abweichung zum Schutzziel oder ausnahmsweise ein Abbruch vom Gemeinderat bewilligt werden.

*Kulturobjekte*

<sup>6</sup> Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang 1 aufgeführten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

*Archäologische  
Fundstellen*

<sup>7</sup> Die archäologischen Fundstellen bezeichnen Bereiche im Umfeld heute bekannter archäologischer Funde. Sie werden im Bauzonenplan festgehalten. Geplante Grabarbeiten innerhalb dieser Gebiete sind von der Gemeinde rechtzeitig der Kantonsarchäologie zu melden.

### § 13

*Naturobjekte*

Im Bauzonenplan eingetragene Einzelbäume und Hecken sind zu erhalten. Sie sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die entsprechenden Bestimmungen der Nutzungsordnung Kulturland gelten sinngemäss.

### § 14

*Uferschutzstreifen*

<sup>1</sup> Der Uferschutzstreifen im Baugebiet bezweckt die Erhaltung der offenen Bachläufe und der Ufervegetation. Er umfasst beidseits der Gewässer einen Streifen von je 6.00 m, gemessen ab Ufer bei mittlerem Sommerwasserstand. Sind im Rahmen von Sondernutzungsplänen Baulinien oder Baufelder mit reduziertem Bachabstand bezeichnet, umfasst der Uferschutzstreifen den Bereich zwischen der Baulinie bzw. dem Baufeld und dem Bachufer.

<sup>2</sup> Für die Nutzung des Uferschutzstreifens gelten die bundesrechtlichen Bestimmungen zum Gewässerraum.

### 3. Definitionen und Bauvorschriften

#### § 15

*Dichte, Ausnützungsziffer*

<sup>1</sup> Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen. Bei Neubauten kann die Bewilligung verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer später möglichen, zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

<sup>2</sup> Werden in der Wohnzone W2 auf einem Grundstück von weniger als 2'000 m<sup>2</sup> pro 1'000 m<sup>2</sup> mindestens 3 Wohneinheiten erstellt, erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer auf 0.60. Diese Ausnützungsziffer gilt auch für Terrassenhäuser mit mindestens 3 Wohneinheiten, sofern die Hangneigung mehr als 20% beträgt.

<sup>3</sup> Für Wintergärten, verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen wird ein Ausnützungsbonus von 10 % der anrechenbaren Geschossfläche, maximal die effektive Grösse, jedoch nicht mehr als 25 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit gewährt.

<sup>4</sup> Im Rahmen der kantonalen Vorschriften zur Definition von Dachgeschossen gelten die Dorfkern- und die Dorfzone sowie die exponierten Bereiche der Wohnzone W2 als Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild.

<sup>5</sup> Die übrigen Bauvorschriften gehen dem Anspruch auf Ausschöpfung der Ausnützungsziffer vor.

#### § 16

*Störungsgrad Betriebe*

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

<sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind.

<sup>3</sup> Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

## § 17

*Gebäudeabstand  
gegenüber beste-  
henden Bauten*

Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Grenzabstand stehen, die rechtmässig in Anwendung früher geltender Vorschriften erstellt worden sind, kann der Gebäudeabstand ohne Dienstbarkeitsvertrag verringert werden, sofern keine wohngyienischen, feuerpolizeilichen und ortsgestalterischen Gründe dagegen sprechen. Der vorgeschriebene Grenzabstand ist in diesem Fall einzuhalten.

## § 18

*Abstände gegenüber  
Strassen*

<sup>1</sup> Der Abstand von Parkfeldern gegenüber Gemeindestrassen darf bis auf 30 cm verringert werden, sofern keine öffentlichen Interessen, namentlich Aspekte der Verkehrssicherheit oder Strassenausbaupläne, entgegenstehen. Gegenüber Fusswegen und Trottoirs muss kein Abstand eingehalten werden.

<sup>2</sup> Böschungen sowie Stützmauern bis 1.80 m Höhe müssen gegenüber Gemeindestrassen einen Abstand von 60 cm aufweisen. Für höhere Stützmauern gelten die Abstände gemäss § 111 BauG.

<sup>3</sup> Gegenüber Gemeindestrassen dürfen feste Einfriedigungen wie Sichtschutzmauern oder -wände, Zäune und dergleichen bis 60 cm an die Fahrbahn bzw. direkt an die Hinterkante von Fusswegen und Trottoirs gesetzt werden, sofern ihre Höhe nicht mehr als 1.80 m beträgt. Für pflanzliche Einfriedigungen wie Hecken und dergleichen gelten dieselben Abstände, unabhängig von deren Höhe.

<sup>4</sup> Einfriedungen bis 80 cm Höhe müssen gegenüber dem Fahrbahnrand einen Abstand von 30 cm einhalten.

## § 19

*Abgrabungen*

<sup>1</sup> Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind auf ein Minimum zu reduzieren. Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain um mehr als 1/3 der Fassadenlänge bzw. bei Garagezufahrten und Hauseingängen um mehr als 7.50 m abgegraben, muss die Gesamthöhe um die Höhe der Abgrabung reduziert werden.

<sup>2</sup> Nicht zulässig sind Abgrabungen entlang Fassaden oder Fassadenabschnitten, innerhalb derer sowohl das Untergeschoss um mehr als 80 cm über das massgebende Terrain hinaus ragt, als auch ein allfälliges Attikageschoss nicht mindestens um das Mass seiner Höhe von der Fassadenflucht zurückgesetzt ist.

## § 20

*Arealüberbauungen*

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W3, WA 2, WA3 und D zulässig. Sie erfordern eine zusammenhängende Landfläche von mindestens 2'000 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Bei Arealüberbauungen darf ein zusätzliches Geschoss erstellt werden, sofern die entsprechenden Bauten weder ein Attikageschoss noch ein Schrägdach aufweisen. Ein Kumulieren mit den speziellen Höhenbestimmungen für die überlagerten Zonen W2+, WA2+ und D+ ist ausgeschlossen.

## § 21

*Benennung, Nummerierung*

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

*Öffentliche Einrichtungen*

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

<sup>3</sup> Öffentliche Brunnen, Hydranten, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.

<sup>4</sup> Auf die Interessen betroffener Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

## § 22

*Allgemeine Anforderungen*

<sup>1</sup> Für die Erstellung und den Betrieb von Bauten und Anlagen gelten die anerkannten Regeln der Baukunde 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.

## § 23

*Ausrichtung und Anforderungen Wohnräume*

<sup>1</sup> Die Ausrichtung von Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen.

<sup>2</sup> Für Wohn-, Schlaf- und privat genutzte Arbeitsräume in Neubauten gilt eine Minimalhöhe von 2.40 m. In Räumen unter Schrägdächern ist diese Höhe über mindestens der Hälfte der zur anrechenbaren Geschossfläche zählenden Bodenfläche einzuhalten.

<sup>3</sup> Für die in Absatz 2 genannten Räume ist eine Fensterfläche von min. 1/10, bei Dachflächenfenstern 1/15 der Bodenfläche erforderlich. Bei Räumen unter Schrägdächern ist die zur anrechenbaren Geschossfläche zählende Bodenfläche massgebend.

## § 24

*Nebenräume in Mehrfamilienhäusern*

<sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern ist für jede Wohnung ein Abstellraum von mindestens 5 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen.

<sup>2</sup> In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos und Kinderwagen sowie gemeinsame Entsorgungseinrichtungen vorzusehen.

## § 25

*Bezug von Wohn- und Arbeitsräumen*

Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn wesentliche Bestandteile oder Auflagen der Baubewilligung nicht erfüllt sind.

## § 26

*Anordnung der Garagen und Parkfelder*

<sup>1</sup> Garagen und Parkfelder sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup> Garagenvorplätze sind als Parkfelder an den Pflichtbedarf anrechenbar, wenn ihre Masse den einschlägigen Normen entsprechen und sie keinen Unterabstand zu Strassen aufweisen.

<sup>3</sup> Garagenvorplätze und Parkfelder dürfen nicht auf öffentliche Strassen und Gehwege entwässert werden. Sie sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das anfallende Oberflächenwasser im Boden versickern kann.

## § 27

*Ein- und Ausfahrten*

<sup>1</sup> Ein- und Ausfahrten auf öffentliche Strassen oder Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr sind so anzulegen, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird. Sie sind mit einem inneren Kurvenradius von je mindestens 2.00 m an die Fahrbahn anzuschliessen.

<sup>2</sup> Ausfahrtsrampen dürfen höchstens 15 % Steigung aufweisen und sind, falls die Steigung mehr als 4 % beträgt, mit einer vertikalen Ausrundung von mindestens 1.50 m Tangentenlänge an die Fahrbahn resp. das Trottoir anzuschliessen.

## § 28

*Dachbegrünung*

Flachdächer auf Hauptgebäuden sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassenflächen oder für Solaranlagen genutzt werden.

## § 29

*Spiel- und Aufenthaltsbereiche*

<sup>1</sup> Die Grösse gemeinschaftlich benützbarer Spiel- und Aufenthaltsbereiche bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche für Kinder sind zweckmässig und den Spielbedürfnissen unterschiedlicher Altersstufen entsprechend anzulegen.

<sup>2</sup> Ab 8 Wohneinheiten ist zusätzlich ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

## 4. Schutzvorschriften

### § 30

*Ortsbildgestaltung*

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Reklamen, Schriften, Bemalungen und Beleuchtungen sind so zu gestalten, dass unter Berücksichtigung des bestehenden und zukünftigen Quartierbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Im Rahmen dieser Zielsetzung werden Baugesuche namentlich nach folgenden Kriterien überprüft:

- Stellung, Grösse und Gliederung der Baumasse im ortsbaulichen Zusammenhang
- Bezug zu den angrenzenden Aussenräumen, insbesondere zum öffentlichen Strassenraum
- Bezug zu den benachbarten Bauten und Anlagen
- Architektonische Gestaltung inklusive Materialwahl und Farbgebung
- Rücksichtnahme auf die vorhandene Topografie
- Gestaltung der Freiflächen und Aussenanlagen

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen

- a) zusätzliche Unterlagen (Farb- und Materialmuster, Modelle, Bepflanzungsplan usw.) verlangen;
- b) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- c) in empfindlicher Umgebung oder bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen.

<sup>4</sup> Am Siedlungsrand sind Bauten und Aussenanlagen besonders gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen.

## § 31

*Gestaltung Dach- und Attikageschosse*

<sup>1</sup> Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

<sup>2</sup> Die Länge von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten auf Steildächern darf gesamthaft in der Regel höchstens einen Drittel der entsprechenden Fassadenlänge betragen.

<sup>4</sup> Attikageschosse dürfen eine Höhe von maximal 3.50 m aufweisen und sind mit einem flachen oder um maximal 10° geneigten Dach zu versehen.

## § 32

*Aussenraumgestaltung*

<sup>1</sup> Das Terrain soll soweit möglich in seinem natürlichen Verlauf belassen werden. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

<sup>2</sup> Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen in der Regel eine Höhendifferenz von maximal 1.50 m zum gewachsenen Terrain aufweisen. Kleine örtliche Geländeunebenheiten werden dabei vernachlässigt.

<sup>3</sup> Bei Terrassenhäusern sind die Terrassen zu mindestens 30% ihrer Fläche zu begrünen. Sie sind zu mindestens 1/3 ihrer felseitigen Ansicht mit optisch wirksamen, mindestens 2 m hohen Büschen oder Bäumen zu bepflanzen bzw. mit Kletter- oder Hängepflanzen in entsprechendem Ausmass zu versehen.

<sup>4</sup> Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes und sind einschliesslich der Bepflanzung unmittelbar nach Bauvollendung auszuführen.

<sup>5</sup> Bei der Planung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Anlageteile (Zugänge, Wege, Plätze, Einstellhallen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer Rechnung zu tragen. Zu achten ist insbesondere auf eine gute Übersichtlichkeit und nächtliche Beleuchtung.

### § 33

*Stütz- und Sichtschutzmauern*

<sup>1</sup> Mauern zwischen privaten Grundstücken bis zu einer Höhe von 0.80 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Mauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 0.50 m von der Grenze zurückzusetzen. Sie sind mit den notwendigen Schutzgeländern zu versehen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann Auflagen bezüglich Gestaltung, Gliederung und Bepflanzung von Mauern mit einer Höhe von mehr als 1.80 m erlassen.

### § 34

*Hochwassergefahrenezone*

<sup>1</sup> Die Hochwassergefahrenezone ist den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dient dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schäden durch Hochwasser.

<sup>2</sup> In der Hochwassergefahrenezone ist der Gefährdung angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks und dgl. sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährliche Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in den Untergeschossen nicht zulässig.

<sup>3</sup> Wer in der Hochwassergefahrenzone 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>4</sup> Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenkarte, der Ereigniskataster, die Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Bauverwaltung eingesehen werden können.

<sup>5</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen kann sie Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

<sup>6</sup> In den übrigen hochwassergefährdeten Gebieten ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann der Gemeinderat verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind. Die Absätze 4 und 5 gelten dabei sinngemäss.

## § 35

### *Mobilfunkantennen*

<sup>1</sup> Für die Erstellung von Mobilfunkantennen, die in der Umgebung als solche erkennbar sind, werden die Bauzonen in verschiedene Prioritäten eingeteilt.

<sup>2</sup> Eine Mobilfunkantenne gemäss Absatz 1 darf

- in erster Priorität in der Arbeitszone A
- in zweiter Priorität in den Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 sowie den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Schul- und Kindergartenarealen
- in dritter Priorität in den Wohnzonen W2, W3 und in der Dorfzone D erstellt werden. In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine Mobilfunkantenne gemäss Absatz 1 nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den Wohnzonen W2, W3 und in der Dorfzone eine Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zonen bezweckt.

<sup>3</sup> Eine neue Mobilfunkantenne in Bauzonen, die in der Umgebung als solche erkennbar ist, muss mit einer bestehenden Antenne koordiniert werden, falls dies möglich ist. Falls die neue Antenne auch in einer Bauzone übergeordneter oder gleicher Priorität möglich wäre, ist – unter Beachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen - in umfassender Interessenabwägung zu entscheiden, ob sie dort zu erstellen oder mit der bestehenden Antenne zu koordinieren ist.

<sup>4</sup> Die Mobilfunkanbieter nehmen die Standortevaluation in Zusammenarbeit mit der Bewilligungsbehörde vor. Diese kann verlangen, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte geprüft werden.

## **5. Vollzug und Verfahren**

### **§ 36**

*Zuständigkeit*

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

<sup>2</sup> Den Entscheid über einfache Baugesuche ohne wesentliche Auswirkungen auf Nachbarschaft, Raum und Umwelt kann der Gemeinderat an die Bauverwaltung delegieren. Werden Einwendungen erhoben, entscheidet der Gemeinderat.

### **§ 37**

*Gebührenreglement*

<sup>1</sup> Die Gebühren sowie die Verrechnung weiterer Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute, Expertisen usw.) werden in einem separaten Reglement geregelt.

*Fachgutachten*

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann nach Rücksprache mit der Bauherrschaft und auf deren Kosten eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Fachgutachten können namentlich bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau- oder lärmschutztechnisch problematischen Lösungen eingeholt werden.

### **§ 38**

*Vollzugsrichtlinien*

Der Gemeinderat kann ergänzende Richtlinien zum Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung erlassen.

## **6. Schluss- und Übergangsbestimmungen**

### **§ 39**

*Hängige Baugesuche*

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängige Baugesuche werden nach den Bestimmungen dieser Bauordnung entschieden.

### **§ 40**

*Aufhebung bisherigen Rechts*

Durch diese Bauordnung wird diejenige vom 25. März 1994 inkl. allen nachträglichen Teiländerungen aufgehoben. Gleichzeitig wird der Bauzonenplan vom 25. März 1994 inkl. allen nachträglichen Teiländerungen aufgehoben.

## Anhang

### Kantonale Denkmalschutzobjekte (Kantonale Denkmalpflege)

3	Schellenbrücke (1805-1810)	Alte Staffeleggstrasse
4	Reformierte Pfarrkirche, um 1462-72, mit Kirchenmauer und 3 darin eingelassenen Grabsteinen	Kirchberg
5	Ehemalige Mühle, 1608	Hauptstrasse 36
6	Ehemaliges Zollhaus, 1569	Benkenstrasse 4
7	Ehemalige Papiermühle, 1822/23 (Äusseres)	Benkerchlus
8	Trottbaum aus dem Schössli Aarau, 1760	Oberdorfstrasse 8

### Kommunale Substanzschutzobjekte (§ 12 BNO)

901	Reformiertes Pfarrhaus, 1843/44	Kirchbergstrasse 82
902	Alter Spittel, um 1550/1808	Hauptstrasse
903	Schulhaus Dorf, 1837-39	Schulhausweg
904	Schulhaus mit Mehrzweckhalle, 1909	Hauptstrasse 39
905A	Brücke zum Horenhof	Rosenbergstrasse
905C	Brücke Waldbach	Löchliweg
908	Denkmal für Samuel Schwarz	Friedhof Kirchberg
909	Gedenktafel für Jakob Nüsperli	Friedhof Kirchberg
910	Ehemaliges Bauernhaus, frühes 19. Jh.	Benkenstrasse 24
911	Ehemaliges Bauernhaus, 1844	Kirchbergstrasse 31
912	Ehemaliges Bauernhaus, 18. Jh.	Vorstadtstrasse 36
913	Ehemaliges Bauernhaus, 1826	Gehrenstrasse 13
914	Ehemaliges Bauernhaus, 1822	Benkenstrasse 8
915	Ehemaliges Bauernhaus, frühes 18. Jh.	Kirchbergstrasse 1
916	Ehemaliges Bauernhaus, um 1800	Kirchbergstrasse 24I
917	Bauernhaus mit ehem. Unterer Trotte, 18. Jh.	Benkenstrasse 9
918	Gasthof Kreuz, um 1810/20	Hauptstrasse 49
919	Wohnhaus mit ehem. Schuhmacherei, 1800-10	Küttigerstrasse 4
920	Wohnhaus, um 1800	Benkenstrasse 21
921	Wohnhaus, frühes 19. Jahrhundert	Benkenstrasse 23
922	Spätgotisches Wohnhaus, 1577	Gänsackerstrasse 4
923	Wohnhaus, „Haus zur Baumschule“, um 1805	Alte Stockstrasse 8
926	Ehemaliges Schulhaus	Staffeleggstrasse 1
927	Bauernhaus	Vorstadtstrasse 16
928	Wohnhaus mit Baumbestand	Benkenstrasse 35

## Kulturobjekte (§ 12 BNO)

924.1	"Lindebrunne", 1902	Hauptstrasse 38
924.2	Brunnen, 19. Jh.	Rainstrasse 71
924.3	Brunnen, 19. Jh.	Kirchberg
924.4	Brunnen, 19. Jh.	Vorstadtstrasse/Waldbachweg
924.5	"Helibrunne", 1892	Alte Stockstrasse
924.6	Brunnen, 20. Jh.	Stäglimatt/Staffeleggstrasse
924.7	Brunnen Horenhof, um 1900	gegenüber Rosenbergstrasse 36
924.8	Brunnen beim "Schällehü", 19. Jh.	Giebelweg 1
924.9	Brunnen, 1932	Giebelweg, Nähe Horenbach
924.10	Brunnen, 1893	Alte Staffeleggstrasse 11
924.11	"Chüngelerbrunnen", 19. Jh.	Benken-/Oberdorfstrasse
924.12	Brunnen, 1872	Vorstadtstrasse 39
924.13	Brunnen, 1873	gegenüber Vorstadtstrasse 54
924.14	"Chilchbergbrünli"	Kirchbergstrasse/Fluhweg
924.15	"Deuchelbrunne", 19. Jh.	Löchliweg
924.16	Brunnen	Stock, Schulhausplatz P3
924.17	Brunnen	Stock, Schulhausplatz P2
924.18	Brunnen	Schulhaus Dorf
924.19	Brunnen	Stock, Schulhausplatz P1
924.20	Brunnen beim Alten Spittel	hinter dem Alten Spittel
924.21	Brunnen, Horenhof	Rosenbergstrasse 34
924.22	Holzbrunnen, Horenhof	gegenüber Rosenbergstrasse 34
924.23	Brunnen	Rosenbergstrasse 26
924.24	Brunnen	Rosenbergstrasse 7
924.25	Brunnen	Rosenbergstrasse 7, vor der Scheune
924.26	Brunnen, 1877	gegenüber Bielweg 11
924.27	Brunnen, 1931	Nähe Staffeleggstrasse 16
924.28	Brunnen	Benkenstrasse 30



# Gebührenreglement in Bausachen

gemäss § 20 Abs. 2 i) des Gemeindegesetzes

---

Beschluss Gemeindeversammlung:

Der Gemeindeammann:

.....  
Dieter Hauser

Der Gemeindeschreiber:

.....  
Robert Rütimann

*Genehmigt von der Gemeindeversammlung am 07. Dezember 2007*

---

## § 1

### *Bewilligungs- und Kontrollgebühren*

Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Für die Behandlung von Baugesuchen, Gesuchen um Vorentscheide und Baukontrollen sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:

a) Vorentscheide nach § 62 BauG:

0.5‰ der geschätzten Bausumme, mindestens Fr. 100.--. Dieser Betrag wird an die Kosten eines nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens nicht angerechnet. Die Voranfrage ist gebührenfrei.

b) Bewilligte Baugesuche

- 2‰ der geschätzten Bausumme, mindestens Fr. 200.--, für Gebäude aufgrund einer kubischen Berechnung nach SIA-Norm 416 ermittelt. Ergeben sich zwischen der im Gesuch angegebenen Kostenschätzung und der effektiven Abrechnungssumme grössere Differenzen, kann der entsprechende Betrag nachbelastet werden.
- Fr. 150.-- bis 500.-- für Kleinbauten und geringfügige Um-, An-/Aufbauten, Gartenumgestaltungen, Reklamegesuche und dgl. Der Umfang richtet sich nach Aufwand der Behörde und der Bauverwaltung.

c) Abgelehnte und zurückgezogene Baugesuche:

- Nach Aufwand der Behörde und der Bauverwaltung im Rahmen des Gebührensatzes für bewilligte Bauten, mindestens jedoch Fr. 150.--.

d) Projektänderungen:

Nach Aufwand der Gemeindeverwaltung und Umfang der vorgenommenen Änderungen.

## § 2

### *Mehr- und Minderaufwand*

<sup>1</sup> Ausserordentliche Mehraufwendungen, insbesondere infolge mangelhafter Gesuchsunterlagen, nachträglicher Planänderungen oder Nichtbefolgens von Vorschriften oder Entscheiden, können dem Gesuchsteller zusätzlich in Rechnung gestellt werden.

<sup>2</sup> Erfordert ein Verfahren einen ungewöhnlich geringen Aufwand, kann die Gebühr angemessen reduziert werden.

<sup>3</sup> Die Kosten für Publikationen und die Profilkontrollen sind in der Gebühr gemäss § 1 eingeschlossen.

## § 3

### *Zusätzliche Ver- fahrenskosten*

<sup>1</sup> Zusätzlich zu den ordentlichen Gebühren gemäss § 1 werden den Gesuchstellern bzw. Verursachern die Kosten für im Rahmen des Verfahrens erforderliche Fachgutachten, spezielle Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen in den Bereichen Wärme-, Brand-, Lärm-, Schall- und Umweltschutz usw., Teilbewilligungen kantonaler Amtsstellen in Rechnung gestellt.

<sup>2</sup> Die Erschliessungsbeiträge, Anschluss- und Benützungsgebühren an die Abwasseranlagen, Wasserversorgung, elektrische Versorgung, Telekommunikation usw. richten sich nach den entsprechenden Reglementen, vertraglichen Vereinbarungen und Bestimmungen.

#### § 4

*Andere Kosten*

<sup>1</sup> Die Gemeinde kann für ihre Tätigkeiten ausserhalb von Gesuchsverfahren Kosten erheben:

- a) Bei der Erarbeitung von Sondernutzungsplanungen;
- b) Bei Auskünften und Abklärungen, die bezüglich Umfang und Komplexität das übliche Mass überschreiten;
- c) Beratertätigkeiten (Expertisen, Konkurrenzverfahren usw.).

<sup>2</sup> Die Kosten für Fachgutachten und Planungskosten können nach Massgabe des öffentlichen und privaten Interesses auf Gemeinde und Gesuchsteller aufgeteilt werden.

<sup>3</sup> Der Umfang der verrechneten Leistungen ist auszuweisen.

#### § 5

*Benützung von öffentlichem Grund*

<sup>1</sup> Für die Benützung von öffentlichem Grund im Rahmen von Bauarbeiten (Aufstellen von Gerüsten, Baracken, temporäre Materialdeponien usw.) ist eine Entschädigung von Fr. 1.-- pro m<sup>2</sup> und pro Woche zu entrichten, mind. jedoch Fr. 100.--. Angebrochene Wochen werden als ganze berechnet.

<sup>2</sup> Bei ausserordentlicher Beanspruchung wird eine separate Regelung getroffen.

#### § 6

*Wiederherstellung auf öffentlichem Grund*

Wiederherstellungsarbeiten auf öffentlichem Grund (Reinigung, allfällige Reparaturen usw.) gehen auf Kosten des Verursachers.

#### § 7

*Fälligkeit, Schuldner*

<sup>1</sup> Die Gebühren und Kosten werden 30 Tage nach Rechtskraft des Gebühren- bzw. Kostenentscheides zur Zahlung fällig. Dies gilt auch dann, wenn von der erteilten Bewilligung kein Gebrauch gemacht wird. Es erfolgt keine Rückerstattung bei einem Verfall der Baubewilligung oder bei einem Bauverzicht.

<sup>2</sup> Schuldner ist der Baugesuchsteller respektive der Verursacher.

<sup>3</sup> Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird ein Verzugszins von 5% erhoben.

## **§ 8**

*Kostenvorschüsse  
und -garantien*

In begründeten Fällen ist der Gemeinderat berechtigt, Kostenvorschüsse, Akontozahlungen oder Bankgarantien zu verlangen. Geleistete Kostenvorschüsse und Akontozahlungen werden nicht verzinst.

## **§ 9**

*Inkrafttreten,  
Aufhebung bis-  
herigen Rechts*

Dieses Reglement tritt mit der Annahme durch die Gemeindeversammlung in Kraft.