

Gemeinde



Schöffland

Bau- und Nutzungsordnung

(gültig seit 24. November 1998)

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. **Geltungsbereich**

§ 1	Geltungsbereich	4
§ 2	Übergeordnetes Recht	4

2. **Raumplanung**

§ 3	Grundsatz	4
§ 4	Verdichtung	4
§ 5	Sondernutzungsplanung	5
§ 6	Weitere Pläne	5

3. **Zonenvorschriften**

§ 7	Bauzonenübersicht, Tabelle	5
§ 8	Kerzone K	6
§ 9	Wohnzonen H2, W2, W3	6
§ 10	Wohn- und Gewerbezone WG2, WG3	6
§ 11	Gewerbezone G	6
§ 12	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB	7
§ 13	Grünzone	7
§ 14	Landwirtschaftszone	7
§ 15	Bauten in der Landwirtschaftszone	7
§ 16	Materialabbauzone	8
§ 17	Rekultivierungszone	8
§ 18	Naturschutzzone	9
§ 19	Landschaftsschutzzone	9
§ 20	Uferschutzstreifen	10
§ 21	Naturobjekte	10
§ 22	Archäologische Fundstellen, Bodenfunde	11
§ 23	Kulturobjekte	12
§ 24	Aussichtspunkt „Blick zur Heimat“	12
§ 25	Spezialzone Surtal	12

4. **Definitionen**

§ 26	Ausnützung	13
§ 27	Gewerbe	13
§ 28	Mehrlängenzuschlag	13
§ 29	Reduktion Grenz- und Gebäudeabstand	14
§ 30	Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	14
§ 31	Tiefbauten	14
§ 32	Abstand gegenüber dem Kulturland	14
§ 33	Arealüberbauung	14

5. Bauvorschriften

§ 34	<i>Benützung von Privateigentum</i>	15
§ 35	<i>Benützung von öffentlichem Eigentum</i>	15
§ 36	<i>Sicherheitsvorkehrungen</i>	15
§ 37	<i>Allgemeine Anforderungen</i>	16
§ 38	<i>Energiesparmassnahmen</i>	16
§ 39	<i>Ausrichtung der Wohnungen</i>	16
§ 40	<i>Raummasse, Fensterflächen, Nebenräume und Balkone</i>	17
§ 41	<i>Anordnung der Abstellplätze</i>	17
§ 42	<i>Garagenvorplätze, Zufahrten</i>	18
§ 43	<i>Velos, Kinderwagen</i>	18
§ 44	<i>Spielplätze</i>	18
§ 45	<i>Entsorgungsplätze</i>	19
§ 46	<i>Gemeinschaftsräume</i>	19

6. Schutzvorschriften

§ 47	<i>Ortsbildschutz</i>	19
§ 48	<i>Dachformen</i>	20
§ 49	<i>Aussenraumgestaltung</i>	20
§ 50	<i>Abgrabungen</i>	21
§ 51	<i>Materialablagerungen</i>	21
§ 52	<i>Baulücken</i>	21
§ 53	<i>Ökologischer Ausgleich</i>	21
§ 54	<i>Einwirkungen</i>	21
§ 55	<i>Lärmschutz</i>	22
§ 56	<i>Tierhaltung</i>	22

7. Vollzug, Verfahren

§ 57	<i>Zuständigkeit</i>	22
§ 58	<i>Gebührenreglement</i>	23
§ 59	<i>Vollzugsrichtlinien</i>	23

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 60	<i>Aufhebung bisherigen Rechts</i>	23
------	------------------------------------	----

Anhang

I	<i>Gebührenordnung</i>	24
II	<i>Inventar der geschützten Kulturobjekte</i>	26
III	<i>Liste der geschützten Naturobjekte</i>	29
IV	<i>Liste der geschützten Kulturobjekte</i>	30

1. Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

- Geltungsbereich*
- ¹Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.
- ²Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
- ³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

- Übergeordnetes Recht*
- ¹Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.
- ²Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

- Grundsatz*
- Ziel der Gemeinde ist eine Siedlungsentwicklung mit einem harmonischen und kontinuierlichen Wachstum bei massvoller Verdichtung in der Bauzone sowie zweckmässiger Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz.

2.2 Verdichtung und Siedlungserneuerung

§ 4

- Verdichtung*
- ¹Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen.
- ²Bezieht sich ein Bauvorhaben nur auf einen Teil der Bauparzelle, kann der Gemeinderat eine Bebauungsstudie verlangen, welche den Nachweis einer sinnvollen Nutzung des gesamten Grundstücks aufzeigt.

2.3 Sondernutzungsplanung

§ 5

Sondernutzungsplanung

Die im Bauzonenplan bandiert dargestellten und als 2. Etappen bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

2.5 Weitere Planungsinstrumente

§ 6

Weitere Pläne

Weitere Pläne (Entwicklungsplan, Verkehrsrichtplan, Landschaftsplan, Versorgungsplan, Begrünungsplan u.dgl.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen keine für das Grundeigentum unmittelbar verbindliche Wirkung zu.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 7

Bauzonen

¹Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zone	Wohnzonen			Wohn- und Gewerbe- zonen		Kernzone	Gewerbe- zone	Zone für Öffentl. Bau- ten und Anl.	Spezial- zone Surtal	Grünzone
	H2	W2	W3	WG 2	WG3					
Farbe im Zonenplan:	gelb	orange	rot	orange/ violett	rot/ violett	dunkel- braun	violett	grau	hellbraun	hellgrün
Ausnützungsziffer für:										
Wohnen	0.35	0.5	0.65	0.5	0.65	0.65				
andere Zwecke	0.2	0.25	0.3	0.5	0.7	keine	keine	keine	keine	keine
total insgesamt	0.35	0.5	0.65	0.7	0.9					
Grenzabstand:							mind. 5 m	mind. 5 m	mind. 4 m	mind. 4 m
klein	4 m	4 m	5 m	4 m	5 m					
gross	8m	8m	10 m	8 m	10 m					
Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge:	15 m	20 m	30 m	25 m	35 m	siehe Kernzon- enbestim- mungen	---			
Max. Gebäudelänge:	25 m	30 m	40 m	40 m	50 m		---	wird vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt		
Max. Gebäudhöhe:	7.5 m	7.5 m	10.5 m	8.5 m	11.5 m		16.5 m			
Max. Firsthöhe:	10.5 m	10.5 m	13.5 m	11.5 m	14.5 m		20.5 m			
Empfindlichkeitsstufe:	II	II	II	III	III	III	III	II/III	III	II

²Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, gilt unter Vorbehalt von § 29 die zonengemässe Einzelüberbauung in offener Bauweise.

§ 8

Kernzone K

¹Die Kernzone dient einerseits der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns, andererseits der Schaffung eines lebendigen Wohn-, Geschäfts- und Gemeinschaftszentrums. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Landwirtschaft und dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen.

²Der Gemeinderat legt die Baumasse, Abstände und die Gestaltung mit einem Gestaltungsplan fest.

§ 9

*Wohnzonen
H2, W2, W3*

¹Die Wohnzonen H2, W2 und W3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen, soweit es in Bezug auf Gestaltung und Immissionen mit dem Charakter der Wohnquartiere vereinbar ist.

² In der Wohnzone H2 sind für Hauptbauten Schrägdächer und Flachdächer erlaubt, dies mit folgenden Einschränkungen für das Gebiet Staudenrain:

- Bei Schrägdächern muss die talseitige Dachlänge (gemessen an der Traufe) mindestens 50% der entsprechenden Fassadenlänge betragen;*
- Die zulässige Dachneigung beträgt für Sattel- und Walmdächer mindestens 25°;*
- Die zulässige Dachneigung beträgt für Pultdächer mindestens 15°. Die Neigung hat gegen das Tal zu erfolgen;*
- Flachdächer sind bis zu einer Gebäudehöhe von 5.00 m erlaubt, sofern sie begrünt oder als nutzbarer Aussenraum gestaltet werden.*

³Die Zonen W3 und WG3 sind für Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser überbauten bestimmt. Neue, freistehende Einfamilienhäuser sind nur im Sinne einer Ersatzbaute für ein bestehendes Einfamilienhaus und auf kleinen Restparzellen (Baulücken) zulässig.

§ 10

*Wohn- und Gewerbe-
zonen WG2, WG3*

Die Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 sind für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt.

§ 11

Gewerbezone

¹Die Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe bestimmt.

²Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³ Für das im Bauzonenplan bezeichnete Gebiet „im Chrieg“ gelten folgende Vorschriften:

- Die Einzonung erfolgt für eine Autowaschanlage und die Ausstellung von Personenwagen. In Abweichung von Abs. 2 ist die Wohnnutzung nicht zulässig. Wenn die Realisierung dieser Nutzung nicht innert 5 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung erfolgt, fällt die Einzonung gemäss § 15a BauG entschädigungslos dahin
- Die maximale Gebäude- und Firsthöhe beträgt 6 m.
- Längs der Holzikerstrasse ist eine hochstämmige, standortheimische Baumreihe zu pflanzen und auf der gegenüberliegenden Seite mindestens 3 solche Bäume. Die Sicherstellung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.
- Die genaue Lage des Strassenanschlusses ist mit den kantonalen Fachstellen festzulegen. Es ist ein verkehrstechnisch optimaler Standort zu wählen, welcher auch die Sicherheit der querenden Radfahrer und Fussgänger gewährleistet.
- Die Erdgeschoss-Kote der Autowaschanlage sowie das Terrain für die Auto-Ausstellungsfläche muss 30 cm über dem gewachsenen Boden liegen. Unterhalb dieser Kote sind Gebäudeöffnungen ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen und potentiell gefährliche Anlagen vor Hochwasser zu schützen.

Beschluss Gemeindeversammlung: 24. Juni 2011
Genehmigung Regierungsrat: 26. Oktober 2011

§ 12

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB

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

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

§ 13

Grünzone

¹Der Grünzone sind Flächen zugeteilt, die aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes, des Uferschutzes oder zur Gliederung des Baugebietes freigehalten sind.

²Die Grünzone ist von allen Bauten freizuhalten. In der Grünzone sind öffentliche Fusswege und Kleinbauten, die ausschliesslich zur Pflege der Grünzone notwendig sind, zugelassen.

³Die genauen Grenzen der Grünzonen längs der Suhre und Ruederchen sind den Gewässerabstandslinien 1:500 zu entnehmen.

⁴Für die Umgebungsgestaltung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Gewächse zu verwenden.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 14

Landwirtschaftszone

¹Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

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

³Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 Aren sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 15

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

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

³Erschliessungsanlagen werden nur bewilligt, wenn sie von den bestehenden Anlagen aus ohne ausserordentliche Aufwendungen der Gemeinde möglich sind. Im übrigen gelten die Voraussetzungen von Art. 24 RPG.

⁴In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 16

Materialabbauzone

¹Die Materialabbauzone umfasst Gebiete, die für die Entnahme von Rohmaterial (Kies, Sand) bestimmt sind.

²Der eigentliche Materialabbau setzt eine im Verfahren gemäss Kantonaalem Abbaudekret erteilte Bewilligung voraus.

³Über die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen für den Betrieb des Materialabbaus entscheidet das Kant. Baudepartement auf der Grundlage des Raumplanungsgesetzes.

⁴Flächen, die noch nicht abgebaut werden oder die für die forstwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen der Forstgesetzgebung.

⁵Die Nachnutzung der einzelnen Flächen richten sich nach dem entsprechenden Rekultivierungsplan. Die Anliegen des Naturschutzes sind dabei zu berücksichtigen.

§ 17

Rekultivierungszone

¹Die Rekultivierungszone umfasst Gebiete, die für die Sanierung bestehender Gruben bestimmt sind. Die Anliegen des Naturschutzes sind dabei zu berücksichtigen.

²Die Rekultivierung setzt ein Baugesuch und eine vom Gemeinderat, mit Zustimmung des Baudepartementes, erteilte Baubewilligung voraus.

³Wenn im Rahmen der Rekultivierung ein beschränkter weiterer Materialabbau nötig ist, sind die einschlägigen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, des Baugesetzes und § 12a des Dekretes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 26. Februar 1985 zu beachten.

*Beschluss Gemeindeversammlung: 25. November 2005
Genehmigung Regierungsrat: 7. Juni 2006*

⁴Die Rekultivierung der Grube „Am Schöftler“ in Holziken ist gemäss der Baubewilligung, koordiniert mit der Gesamtrekultivierung auszuführen.

*Beschluss Gemeindeversammlung: 25. November 2005
Genehmigung Regierungsrat: 7. Juni 2006*

3.3 Schutzzonen

§ 18

Naturschutzzonen

¹Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

²Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln und Aufforstung, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzonen dienen, nicht gestattet.

³als Naturschutzzonen sind bezeichnet:

- die Böhlerhecke mit unterliegender Magerwiese (Nr. 16)
- der Lälliweiher (Nr. 13)
- die Suhreinsel oberhalb der unteren Mühle (Nr. 43)
- das Gebiet um die alten Sandwaschanlagen in der Hügelgrube (Nr. 55)
- Das Gebiet Schlattbachgraben/Spatzenhag (Hecke mit angrenzendem Trockenstandort) (Nr. 35)
- Die ökologische Ausgleichsfläche oberhalb des Schwimmbades (Nr. 60)

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 19

Landschaftsschutzzone

¹Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

²Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 14 Abs. 1.

³Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, betriebsnotwendige Installationen und Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung, können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 20

Uferschutzstreifen

¹Zum Schutz des Pflanzenbestandes und zur Bezeichnung wünschbarer Bepflanzung werden im Kulturland und im Baugebiet entlang von Gewässern Uferschutzstreifen ausgeschieden.

²Bei den im Kulturlandplan bezeichneten Gewässern gilt ein Streifen von 3 m Breite als Uferschutzstreifen. Untersagt sind das Pflügen, die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie weitere Veränderungen, mit Ausnahme notwendiger öffentlicher Erschliessungsbauten.

3.5 Schutzobjekte

§ 21

Naturobjekte

¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang III aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen

²Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf Stock gesetzt werden.

³Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.

⁴Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. des Baudepartementes (bei Ufergehölzen) vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.

⁵Entlang der Hecken und Ufergehölze gilt ein Landstreifen von 3 m Breite als Puffer mit extensiver Bewirtschaftung. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten sind nicht gestattet.

Hochstammobstbestände

⁶Die im Kulturlandplan speziell bezeichneten Hochstammobstbestände haben einen besonderen landwirtschaftlichen und biologischen Wert und sind zu erhalten bzw. zu fördern. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen sowie die Pflege.

Einzelbäume

⁷Die im Kulturlandplan speziell bezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, sachgemäss zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Geschützte Waldbestände

⁸Die im Kulturlandplan speziell bezeichneten, geschützten Waldbestände zeichnen sich aus durch das Vorkommen seltener Waldgesellschaften und/oder besonderer Waldstrukturen und sind Lebensraum seltener, gefährdeter und damit schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten. Die Erhaltung und Verbesserung dieser Lebensräume liegt im öffentlichen Interesse.

⁹Für den Privatwald besteht in diesen besonderen Waldgebieten eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst

¹⁰Die Verjüngung der Bestände ist nur mit standortheimischen Baumarten vorzunehmen; dabei ist, wo immer möglich, die Naturverjüngung anzuwenden. Standortfremde Bestände sind mittelfristig umzuwandeln. Absterbende und tote Bäume stellen bereichernde Strukturen dar und sollen in angemessener Anzahl belassen werden. Dabei sind Sicherheitsabstände zu Strassen und anderen Bauten zu beachten.

Geschützte Wald-
ränder

¹¹Die im Kulturlandplan speziell bezeichneten Waldränder sind landschaftlich und biologisch besonders wertvoll. Zur Erhaltung des Strauchsaums bzw. ihres stufigen Aufbaus sind sie periodisch zu verjüngen. Vorgelagerte Aufforstungen sind nur aus zwingenden Gründen möglich und sofern der neue Waldrand ökologisch gleichwertig gestaltet wird.

¹²Die übrigen Waldränder sind im Rahmen der waldbaulichen Planung möglichst naturnah zu gestalten.

§ 22

Archäologische
Fundstellen, Boden-
funde

¹Archäologische Fundstellen sind im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt. Die Gemeindebehörde hat vor Beginn von Bauarbeiten, bei welchen mit archäologischen Funden zu rechnen ist, die Kantonsarchäologie zu verständigen.

²Bodenfunde von historischem oder wissenschaftlichem Wert sind unverzüglich dem Gemeinderat oder der Kantonsarchäologie anzuzeigen.

§ 23

Kulturobjekte

¹Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bzw. im Anhang II/IV bezeichneten Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung dürfen nicht abgebrochen oder zerstört werden und sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich bei Gebäuden die vollständige Erhaltung als unzumutbar, können bauliche Veränderungen oder in Ausnahmefällen ein Abbruch vom Gemeinderat bewilligt werden.

²Für Sanierungen und Umbauten dieser Kulturobjekte vermittelt der Gemeinderat eine kostenlose Beratung.

³Für bauliche Massnahmen im Sinne des Ortsbildschutzes, welche den ordentlichen Gebäudeunterhalt übersteigen und in Anwendung der Schutzvorschriften von den Bewilligungsbehörden verlangt werden, sind Beiträge möglich. Die Höhe der Beiträge richtet sich nach den kantonalen Richtlinien.

⁴Für die Kantonalen Denkmalschutzobjekte gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Kantonalen Denkmalschutzdekretes.

§ 24

*Aussichtspunkt
„Blick zur Heimat“*

Beim Aussichtspunkt „Blick zur Heimat“ ist die freizuhaltende Sicht durch einen Sichtwinkel im Bauzonenplan bezeichnet. Kein Bestandteil eines Gebäudes oder der Umgebungsgestaltung (gilt auch für Bäume) darf die durch den Sichtwinkel bezeichnete Ebene (-12 % unter der Horizontalen, gemessen 1.50 m ab Boden im bezeichneten Punkt) durchstossen.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 25

Spezialzone Surtal

Die Spezialzone Surtal ist für Kleintierhaltung bestimmt. Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie dieser Zweckbestimmung dienen und sich gut ins Landschaftsbild einfügen. Der Gemeinderat bestimmt im Einzelfall die zulässigen Baumasse und Gestaltungsanforderungen.

4. Definitionen

4.1 Ausnützung

§ 26

Ausnützung

Ein Ausnützungszuschlag gewährt wird für:

- *Flächen im Eingangsgeschoss, die speziell der Erschliessung eines Gebäudes für Gehbehinderte dienen, bis 10 m² pro Hauseingang.*
- *Wintergärten und verglaste Laubengänge, bis total 20 m² pro Wohnung. Bei grösseren Wintergärten und verglasten Laubengängen zählt die 20 m² übersteigende Fläche zur BGF.*

Eine Kumulation der Zuschläge ist zulässig.

§ 27

Gewerbe

¹Als nicht störende Gewerbe 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.

²Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, Dienstleistungsbetriebe, Restaurations- und Hotelbetrieben sowie Ausbildungsstätten.

³Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen und solche mit weitergehenden Auswirkungen, gelten als stark störend.

4.2 Abstände

§ 28

Mehrlängenzuschlag

¹Wird die vorgeschriebene Gebäudelänge überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den längeren Gebäudeseiten um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.0 m.

²Bei zurückversetzten Gebäudeteilen darf für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages die gesamte Fassadenlänge um das Mass der Rückversetzungen verringert werden.

§ 29

Reduktion Grenz- und Gebäudeabstand

Abstände zwischen Hauptgebäuden können mittels Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden, wenn die feuerpolizeilich vorgeschriebenen Abstände eingehalten werden sowie gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse gewährleistet bleiben und keine ortsbaulichen Gründe entgegenstehen. Der Gemeinderat kann dazu ein Fachgutachten gemäss § 48 einholen.

§ 30

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

Für einen Neubau muss dann lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand nicht aber der Gebäudeabstand zu einem Nachbargrundstück eingehalten werden, wenn die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

§ 31

Tiefbauten

Tiefbauten dürfen an die Grenze gestellt werden. Gehen von Tiefbauten Auswirkungen aus, so gilt der zonengemässe Grenzabstand.

§ 32

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹Gegenüber dem Kulturland ist für alle Bauten ein Abstand von 50 cm einzuhalten.

²Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

4.3 Arealüberbauung

§ 33

Arealüberbauung

¹Zulässig ist eine Arealüberbauung in der Kernzone ab 2'000 m², in allen übrigen Zonen ab 3'000 m² minimaler, zusammenhängender Landfläche.

²Die zonengemässe AZ ist um 0.1 erhöht. Erhöhungen der Gebäudehöhe um max. 3.0 m sind ausschliesslich in den Zonen W3 und WG 3 zulässig.

³Für Gebäude mit einer höheren als in der jeweiligen Zone zulässigen Gebäude- bzw. Firsthöhe ist ein Schattendiagramm vorzulegen.

⁴Grenz- und Gebäudeabstände werden bei Arealüberbauungen von Fall zu Fall unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug festgelegt.

5. Bauvorschriften

5.1 Benützung von privatem und öffentlichem Eigentum

§ 34

Benützung von Privateigentum

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

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

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

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

§ 35

Benützung von öffentlichem Eigentum

1 Hydranten und Schieber dürfen nie überdeckt werden. Sie müssen stets leicht zugänglich sein und sind vor Beschädigungen zu schützen. Der Wasserbezug darf nur mit Bewilligung und gegen Bezahlung der vorgeschriebenen Gebühren erfolgen.

2 Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von March- oder Vermessungszeichen ist verboten. Bedingen die Bauarbeiten eine Verschiebung oder eine Überdeckung solcher Zeichen, so ist dem Nachführungsgeometer vorgängig schriftlich Mitteilung zu machen.

§ 36

Sicherheitsvorkehrungen

1 Baustellen, Gerüste, Materialablagerungen, aufgebrochene Strassen, Gräben usw. sind an Orten mit öffentlichem Verkehr kenntlich zu machen und nötigenfalls abzusperren, zu signalisieren und zu beleuchten.

2 Öffentliche Einrichtungen, wie Teile der Versorgungsbetriebe (Hydranten, Schächte, Leitungen usw.), öffentliche Verkehrsanlagen sowie Bäume auf öffentlichem Grund sind im Bereich von Bauplätzen angemessen zu schützen.

3 Der Gemeinderat kann jederzeit Bauarbeiten einstellen lassen, bei denen die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht getroffen werden.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 37

Allgemeine Anforderungen

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

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

§ 38

Energiesparmassnahmen

¹Ist ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar, sollen keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden.

²Aussenwände 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

§ 39

Ausrichtung der Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.

§ 40

¹Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Raummasse

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

Raumhöhe

- Vollgeschoss

mind. 2.30 m

- Dachgeschoss

mind. 2.30 m auf 50 % der Mindestgrundfläche

Wohn- und Schlafräume:

- Mindestfläche

10 m²

Fensterflächen (Rohlichtmass)

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

Mind. 1/8 der anrechenbaren Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m².

Künstliche Belüftung

Küchen und Nasszellen

Können künstlich belüftet und belichtet werden, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist.

Nebenträume

Abstellräume in Mehrfamilienhäusern

Pro Wohnung:

- Für eine 1-Zimmer-Wohnung

Mind. 4 m²

- Für jedes weitere Zimmer

Zusätzlich 1 m²

Keller

- für eine 1-Zimmer-Wohnung

Mind. 4 m²

- für jedes weitere Zimmer

1 m² zusätzlich

Balkone

²Balkone in Mehrfamilienhäusern haben für 3- und 4-Zimmer – Wohnungen eine Fläche von mind. 4.50 m², bei grösseren Wohnungen eine solche von mind. 6.00 m² aufzuweisen. Ihre Mindestdtiefe hat 1.50 m zu betragen.

5.4. Ausstattung

§ 41

Anordnung der Abstellplätze

¹Garagen und Parkieranlagen sind so anzuordnen, dass die Wohnbereiche nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Fusswege und Zufahrten sind nach Möglichkeit zu trennen.

²Bei Mehrfamilienhäusern und grösseren Wohnsiedlungen ist pro Wohnung ein überdeckter oder unterirdischer Abstellplatz zu erstellen. Ab 10 Abstellplätzen sind diese zusammenzufassen.

³Bei längs zur Strasse erstellten Garagenbauten in Hanglagen, kann der Abstand zur Strasse bzw. zur Gehweglinie auf 2 m reduziert werden, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Verkehrs entsteht und keine anderen öffentlichen oder nachbarrechtlichen Interessen entgegenstehen.

§ 42

Garagenvorplätze, Zufahrten

¹Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf öffentliche Strassen und Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird.

²Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweglinie gemessen eine Tiefe von mind. 5.50 m aufweisen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die Ein- und Ausfahrtsradien auf öffentliche Strassen und Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr gemäss den einschlägigen Vorschriften der VSS-Normen auszubilden.

³Zufahrten dürfen höchstens 15% Neigung (in Fahrachse gemessen) aufweisen und sind mit einer vertikalen Ausrundung an die Strassen anzuschliessen.

⁴Vorplätze dürfen nicht auf Strassen entwässert werden.

§ 43

Velos, Kinderwagen

¹In Mehrfamilienhäusern sind separat zugängliche, genügend grosse und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dgl. Vorzusehen.

²Bei Gebäuden und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr (z.B. Läden, Verwaltung, Schulen, Sportanlagen, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel und dgl.) sind gedeckte Veloabstellplätze in genügender Anzahl vorzusehen.

³Für die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze sind die entsprechenden VSS-Normen beizuziehen.

§ 44

Spielplätze

¹Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind auf privatem Grund abseits der Strassen und an gut besonnten Stellen, Kinderspielplätze und Spielflächen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

²Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. Bei ihrer Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder Rücksicht zu nehmen.

³Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist grundbuchlich sicherzustellen.

§ 45

Entsorgungsplätze *Bei Mehrfamilienhäusern sind Containerräume oder gegen Einsicht abschirmbare Container- und Kompostierplätze zu schaffen. Mögliche Standorte sind in Absprache mit dem Gemeinderat festzulegen.*

§ 46

Gemeinschaftsräume *Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 8 Wohnungen ist ein mit sep. WC und Wasseranschluss ausgestatteter Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.*

6. Schutzvorschriften

6.1. Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 47

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

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

²Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungspläne 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 und dazu auf Kosten der Gesuchsteller ein Fachgutachten erstellen lassen, wenn:*
 - das Ortsbild wesentlich berührt wird*
 - ungewohnte architektonische Lösungen vorgelegt werden*
 - Industrie- und Gewerbebauten geplant werden*
 - Schwierige juristische Probleme vorhanden sind*
 - Bauten innerhalb Gewässerschutzzonen geplant werden*
 - Bauten in senkungs- oder rutschungsgefährdeten Gebieten erstellt werden*
 - Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen in lärmbelasteten Gebieten vorgesehen sind oder ortsfeste Anlagen mit Emissionen errichtet oder geändert werden;*
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;*
- e) Die Baubewilligung verweigern, wenn die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.*

§ 48

Dachformen

¹Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt.

²Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.

§ 49

Aussenraumgestaltung

¹Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden. Die Erstellung von versiegelten Flächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

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

³Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 50

Abgrabungen

Abgrabungen sind lediglich auf 2 Seiten eines Gebäudes erlaubt, dies je auf einer Breite von max. 50 % der betreffenden Fassadenlänge. Die Länge der Abgrabung wird auf dem gewachsenen Terrain gemessen und ist in der Höhe ausschliesslich bis auf die Kote des 1. Untergeschosses beschränkt.

§ 51

Materialablagerungen

¹Die Ablagerung von Material (Altautos, Baumaterial, Baumaschinen und dgl.) für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Gewerbezone bewilligt werden.

²Der 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.

§ 52

Ruinen, Baulücken

Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

§ 53

Ökologischer Ausgleich

¹Für die Umgebungsgestaltung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Gewächse zu verwenden.

²Garagenvorplätze, Abstellplätze, Fusswege und dgl. sind nach Möglichkeit mit unversiegelten Belägen zu versehen oder seitlich über die Oberfläche versickern zu lassen.

6.3 Umweltschutz

§ 54

Einwirkungen

¹Jedermann 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.

²Verboten 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.

³Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben 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.

§ 55

Lärmschutz

¹Der 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, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

²Bei der Projektierung von Bauten mit lärmempfindlichen Räumen hat sich der Bauherr über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und nötigenfalls eine Beurteilung einer anerkannten Fachperson abzuliefern.

§ 56

Tierhaltung

¹In den Wohnzonen H2, W2 und W3 ist im Interesse der Wohnqualität, die Einrichtung von störenden Zucht- und Asylbetrieben für alle Haustierarten verboten.

²Bauten für die nicht gewerbliche Tierhaltung zu Liebhaberzwecken (z.B. Sport) können nur verweigert werden, wenn störende Emissionen zu erwarten sind und eine der Tierschutzgesetzgebung entsprechende Haltung nicht gewährleistet werden kann.

7. Vollzug und Verfahren

7.1 Zuständigkeit

§ 57

Zuständigkeit

¹Der Gemeinderat ist berechtigt, Kommissionen mit beratenden Funktionen oder für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beizuziehen.

²An die Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen geknüpft werden, die sich aus der Bau- und Nutzungsordnung 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 Sicherstellung verlangt werden; sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten.

7.2 Gebühren

§ 58

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

7.3 Vollzugsrichtlinien

§ 59

Vollzugsrichtlinien Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Vollzug Naturschutz.

8. Schluss- und Übergangsbestimmung

8.1 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 60

Aufhebung bisherigen Rechts Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
a) die Bauordnung vom 31. März 1980
b) die Nutzungsordnung Kulturland vom 28. März 1994
c) die Spezialbauvorschriften „Staudenrain“ vom 5. Dez. 1983

GEMEINDERAT SCHÖFTLAND

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

R. Bolliger

R. Maurer

Anhang I Gebührenordnung

Für Gesuche um Vorentscheide, Baugesuche, Baukontrollen, Planänderungen etc. und die Benützung von öffentlichem Grund und Boden sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:

1. Vorentscheide

Nach Aufwand; mindestens 0.5 ‰ der geschätzten Bausumme, ohne Anrechnung bei Erteilung der Baubewilligung.

2. Baugesuche

2.1 Bewilligte Baugesuche

- a) *2.5 ‰ der errechneten Bausumme für die ersten Fr. 500'000.--, 2.0 ‰ ab Fr. 500'000.--; für Gebäude aufgrund der Kubischen Berechnung der nach SIA-Normen geschätzten Baukosten, mindestens aber Fr. 150.—.*
- b) *Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten nach Aufwand; mindestens Fr. 150.—.*

2.2 Abgelehnte Baugesuche

Nach Aufwand, im Rahmen des Gebührenansatzes für bewilligte Gesuche.

3. Baukontrollen

Die Kosten für die Vornahme der Baukontrollen sind in den Gebühren enthalten. Zusätzlich gebührenpflichtig sind jedoch die Kontrollen der Schutzraumunterlagen und die Abnahme der entsprechenden Räume, sowie die Erteilung von Brandschutzbewilligungen und deren Kontrollen. Diese Aufwendungen werden separat nach Aufwand verrechnet.

4. Planänderungen

Nach Aufwand, gemäss Umfang der vorgenommenen Änderungen.

5. Benützung von öffentlichem Grund und Boden

Für die Benützung von öffentlichem Grund und Boden während der Bauzeit (Aufstellung von Gerüsten, Deponien, Bauschutt, Baracken etc.) sowie auch Grabenaufbrüche wird für die Fläche, welche dem Fussgänger- und Fahrzeugverkehr entzogen wird, eine Gebühr von Fr. 2.— pro m² und Monat erhoben. Angebrochene Monate werden als ganze berechnet. Eine Verrechnung erfolgt erst bei einem fälligen Betrag über Fr. 50.—.

6. Allgemeines

6.1 Gutachten

Die Kosten für Gutachten, spez. Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen durch Dritte, sind voll zu ersetzen.

6.2 Mehraufwendungen

Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bau- und Nutzungsordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen etc. notwendig, so sind diese in jedem Fall zu ersetzen.

6.3 Übriges

Die Kosten für Publikationen, Profilkontrollen etc. sind von der Bauherrschaft voll zu ersetzen.

Anhang II Inventar der geschützten Kulturobjekte
(genaue Beschreibung siehe Kurzinventar Denkmalpflege)

1. Kantonale Denkmalschutzobjekte

Nr.	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.Nr.	Parz. Nr.	Eigentümerin
1	Ref. Pfarrkirche, 1506, 1683	Nördlich des Schlosses	59	1089	Ref. Kirchgemeinde Schöffland
2	Ref. Pfarrhaus, 1731 mit älterem Mauerwerk	Bahnhofstr. 3	61	489	Ref. Kirchgemeinde Schöffland
3	Schloss (Gemeindeverwaltung), 1660	Bahnhofstr. 5	106	482	Einwohnergemeinde Schöffland
4	2 Wachthäuser, 1776/1878	Dorfstr. 5, 7	109, 110	482	Einwohnergemeinde Schöffland
5	Wandmalerei, um 1600	Kirchhofmauer gegen das Schloss	-----	482, 489	Einwohner- und Kirchgemeinde Schöffland
6	Gartenhaus, 19. Jh.	Südseite des Schlosshofes	107	482	Einwohnergemeinde Schöffland
7	Gasthof „zum Ochsen“, 1798	Dorfstr. 11	55	487	E. & E. Schneider AG, Dorfstr. 11, Schöffland
8	Sog. Salzpeterhaus, 1641	Luzernerstr. 17	129	1635	Fehlmann Immobilien AG, Luzernerstr. 9, Schöffland
9	Haus Nr. 141, 1811	Picardiestr. 1	141	1013	Dreistein Immobilien und Verwaltungs AG, Picardiestr. 5, Schöffland

2. Kommunale Schutzobjekte

Nr.	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.Nr.	Parz. Nr.	Eigentümerin
903	Altes Schulhaus, 1834-36, 1863	Dorfstrasse	44	447	Einwohnergemeinde Schöftland
904	Bezirksschulhaus, 1900-1902	Dorfstrasse	231	447	Einwohnergemeinde Schöftland
905	Ehem. Spritzenhaus, 1905	Ruederstr. 4	248	501	Einwohnergemeinde Schöftland
906	Restaurant Haltestelle	Dorfstr. 33	17	402	Coop Aargau
907	Ehem. Bank Suhrental, 1912	Dorfstr. 9	278	1024	Harald Lüthi-Diener, Schlattweg 7, Schöftland und Monique Gächter-Billerbeck, Rebacker 347, Schlossrued
908	„Löwen-Saal“, 1922	Dorfstr.5	114	1948	Kersch Architektur und Verwaltungen AG, Zofingen / Estermann AG, Sursee
909	Wohnhaus, um 1800	Picardiestr.2	139	479	Neeser-Siegfried AG, Picardiestr.2, Schöftland
910	Wohnhaus Wacker, 1833	Luzernerstr. 4	125	1012	Alfred Charen-Hoffmann, Luzernerstr. 4, Schöftland
911	Wohnhaus (ehem. Fabrik), 1896	Luzernerstr.11	126	1637	Fehlmann Immobilien AG, Luzernerstr. 9, Schöftland
912	Villa Frey, 1895	Unterdorfsr. 7	101	371	Intermill AG, Unterdorfstr. 8, Schöftland
913	Untere Mühle, 1895	Holzikerstrasse 13	6	424	Druckluft Tec AG, c/o Fredy Hilfiker, Hofstrasse 80, Kölliken
915	Wohnhaus, um 1780	Mattenweg 6	89	1222	Mauro u. Kathrin Bino-Rapp, Mattenweg 6, Schöftland
916	Wohnhaus, 1737	Mattenweg 4	83	361	Rudolf Jordi-Laager, Mattenweg 4, Schöftland
917	Wohnhaus, 1910	Mattenweg 2	82	367	Intermill AG, Unterdorfstr. 8, Schöftland
919	Schlossscheuer, fr. 19. Jh.	östlicher Schlosshof	108	481	Einwohnergemeinde Schöftland
920	Ökonomiegebäude zum ehem. Schloss, um 1800	westlicher Schlosshof	312, 389	482	Einwohnergemeinde Schöftland
921	Speicher zum ehem. Gutsbetrieb der Bally, 17. Jh.	Picardiestr., (ehemals Staudenrain)	208	308	Ortsbürgergemeinde Schöftland

Nr.	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.Nr.	Parz. Nr.	Eigentümerin
923	<i>Villa Fehlmann-Knoblauch, 1920</i>	<i>Staudenrainweg 9</i>	338	974	<i>Margaretha Weidenmann-Mehlmer, Staudenrainweg 9, Schöffland</i>
924	<i>Bauernhaus, 1808</i>	<i>Beendel, Ruederstr. 42</i>	195	1634	<i>Erbengem. Otto Müller-Schlatter, Ruederstr. 42, Schöffland</i>
925	<i>Wohnhaus (ehem. Pintenschenke), 1788-90</i>	<i>Beendel, Ruederstr. 49</i>	196	946	<i>Rosa Schenk, Ruederstrasse 49, Schöffland</i>
927	<i>Bauernhaus, 1803</i>	<i>Dornegg 4</i>	96	824	<i>Fritz Sturzenegger-Hitz, Dornegg 4 (Post 5726 Unterkulm)</i>
928 A	<i>Ruederchen-Brücke, 1828</i>	<i>Luzernerstr.</i>		491	<i>Staat Aargau</i>
928 B	<i>Ruederchen-Brücke, 1797</i>	<i>Picardiestrasse</i>		583	<i>Staat Aargau</i>
929 A	<i>Brunnen Schlosshof, fr. 19. Jh.</i>	<i>Östl. Schlosshof</i>		482	<i>Einwohnergemeinde Schöffland</i>
929 B	<i>Brunnen Schlosshof, um 1900</i>	<i>Westl. Schlosshof</i>		482	<i>Einwohnergemeinde Schöffland</i>
929 C	<i>Brunnen beim Alten Schulhaus, 19. Jh.</i>	<i>Dorfstr.</i>		447	<i>Einwohnergemeinde Schöffland</i>
929 D	<i>Brunnen vor dem nördl. Wachthaus, 19. Jh.</i>	<i>Dorfstr.</i>		482	<i>Einwohnergemeinde Schöffland</i>
929 E	<i>Brunnen beim Wackerhaus, fr. 19. Jh.</i>	<i>Luzernerstr. 4</i>		589	<i>Brunnengenossenschaft bei der Gerbe</i>
929 F	<i>Brunnen, um 1800</i>	<i>Picardiestr. 2</i>		479	<i>Neeser-Siegfried AG, Picardiestr. 2, Schöffland</i>
930	<i>2 Glocken im Schlosshof, 1506</i>	<i>Schlosshof</i>		482	<i>Einwohnergemeinde Schöffland</i>
931	<i>2 Grabsteine im Schlosshof</i>	<i>Schlosshof</i>		482	<i>Einwohnergemeinde Schöffland</i>
932 A	<i>Grenzstein</i>	<i>Oberer Huserweg</i>		898	<i>Ortsbürgergemeinde Schöffland</i>
934	<i>Felsenkeller</i>	<i>Chüestelli-chopf</i>		881	<i>Fehlmann Immobilien AG, Luzernerstr. 9, Schöffland</i>
936	<i>div. Sandsteinbrüche</i>				<i>Ortsbürgergemeinde Schöffland</i>

Anhang III Liste der geschützten Naturobjekte

Nr. *	Ort/Objekt
1	Huserzwing / Luzernerstrasse; Waldrand, Strassenbord
2	Hubel West; Hecke
4	Hubel Ost , Wiesenbord mit Feldgehölz
5	Schützenacher; Waldrand mit vorgelagerter Baumhecke
6	Haberberg; Wiesenbord
7	Haberberg/Hermen; Talsenke
8	Hermenbach; Bachbestockung
9	Beendel; alter Entwässerungsgraben
10	Sandplatte / Beendelrain; Wegbord, Waldrand
11	Beendelrain Nord; Waldrand
12	Bodenacher / Chüestellichopf; Waldsaum und Hohlweg
13	Lälli; Weiher und Feuchtstandort
14	Chüestelli-Höhe, Waldrand
15	Tornig; Hochstamm-Baumgarten
16	Böhler-Passhöhe; Hecke mit unterliegenden Magerwiesen
17	Gschneit; Waldrand, Hecke
18	Gschneit / Hochwacht; Waldrand
19	Sandhubel; Feldgehölz
20	2. Böhlerkurve und Daspelacker; Baumgruppe, Waldrand, Hecken
21	Surtel; Hochhecke auf Stufenrain
22	Surtel; Waldrand
23	I de Rüti Ost; Waldrand
24	I de Rüti West, Waldrand
25	I de Rüti; Feldgehölz und Geländestufe
26	Rütiweg; Hohlweg
27	Pfrundwald / Rütiweg; Waldrand
28	Studenrain; Waldrand
29	Blick zur Heimat; Aussichtspunkt, Waldrand
30	Studenrain / Reservoir; Waldrand, Stieleiche
32	Bodenacker; Waldrand
33	Juraweg / Bodenacker; Hochhecke
34	Rütimatte; Strauch- und Baumgruppe
35	Spatzenhag; Baum- und Strauchhecke, Trocken-Standort
37	Dreisteinweg; markante Linde
40	Schützenhaus; 2 Linden und 1 Apfelbaum
41	I de Matte; Hofbäume und Obstgärten
43	Im Krieg; Suhreinsel mit Ufergehölz
43a	ARA / Suhreufer; Bachgehölz
44	Tannbrunnen; Waldrand, Feuchtgebiet
45	Tannbrunnen; Brombeerwildnis mit Brennesseln
46	Herrlimatt / Am Berg; Bord mit Jungwuchs, Heckenstandort
47	Stübisberg; Waldrand und Baumgarten
48	Stübisberg; Stufenrain
49	Hinterfeld; Baum- und Strauchhecke
50	Liegenschaft A. Wälti-Müller; Hochstamm Obstgarten
51	Scheibenstand; Waldrand, Ödland

Nr.*	Ort/Objekt
52	Hügeli; Vorgelagerte Baumhecke
53	Hügelimatt; Stufenrain mit Baum- und Strauchhecke
54	Hügeli; Waldsaum
55	Hügeligrube; ehemalige Kiesgrube, Auenwald
56	Sandplatten; alte, grosse Weisstanne
57	Prügelweg; 4 grosse Buchen
58	Moos; Eschenwald
59	Löwen; mächtige Platane
60	Ökologische Ausgleichsfläche oberhalb Schwimmbad
60a	Erratiker uf der Ebni

* Die Nummer entspricht dem Inventar, aus welchem Detailangaben zu den einzelnen Objekten zu entnehmen sind.

Anhang IV Liste der geschützten Kulturobjekte

Nr.*	Ort/Objekt
61	Grenzstein uf der Ebni
62	Einsiedelei Chaltbrunnebode
63	Felsenkeller im Rank
64	Felsenkeller im Beendel
65	Grenzstein „uf em Dornig“
66	Felsenklause Buchlisberg
67	Gedenkstein Stübisberghöhe
68	Höhle Hügeliloch

* Die Nummer entspricht dem Inventar, aus welchem Detailangaben zu den einzelnen Objekten zu entnehmen sind.