

Gesamtrevision Nutzungsplanung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Synoptische Darstellung (orientierend) *Muster-BNO / Entwurf*

Die Synopse BNO Bözberg wird nicht wie gewohnt gemäss rechtskräftiger BNO aufgebaut, sondern orientiert sich an der Struktur der Muster-BNO des Kantons Aargau, Stand Oktober 2019. Für den Vergleich der Bestimmungen mit den rechtskräftigen BNO's wurde eine separate Synopse der vier rechtskräftigen BNO's erstellt und, soweit möglich, über die entsprechende Zeilennummer mit der vorliegenden Synopse verknüpft.

Bestimmungen, bei welchen die Gemeinde einen wesentlichen Handlungsspielraum hat, sind in der Synopse mit einer blauen Randlinie gekennzeichnet.

Damit Verweise der verschiedenen Stellungnahmen auf einzelne Paragraphen im Laufe des Verfahrens stets korrekt zugeordnet werden können, werden alle Paragraphen mit einem Index versehen. Falls ein zusätzlicher Paragraph zwischen zwei Paragraphen eingeführt wird, erhält dieser den Index b.

Roter Text = Abweichungen von der Muster-BNO

Grüner Text (kursiv) = Übernahme aus rechtskräftiger BNO

Stand 15.04.2021

STEINMANN
INGENIEURE UND PLANER AG
Dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing. Geometer
Aaraustrasse 69 5200 Brugg

BEARBEITUNGEN			
Datum	Bearbeitete Teile	Bemerkungen	Index
09.06.2020	Kapitel 1-8	Exemplar für die Vorprüfung	a
03.02.2021	Kapitel 1-8	Anpassungen aufgrund Vorprüfung	a
15.04.2021		Mitwirkungsexemplar	a

Muster-BNO		Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
1	Geltungsbereich, übergeordnetes Recht	1	1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht		
§...	Geltungsbereich	3	§ 1a Geltungsbereich		
1	Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.	4	1 Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.	<i>Die Bestimmungen zum Geltungsbereich sind allgemein gültig und wurden von der Muster-BNO unverändert übernommen.</i>	15.03.19
2	Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.	5	2 Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.		
3	Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.	6	3 Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.		
§...	Übergeordnetes Recht	9	§ 2a Übergeordnetes Recht		
1	Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.	10	1 Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.	<i>Das übergeordnete Recht (inkl. Rechtsprechung) geht dem kommunalen Recht vor. Muster-BNO unverändert.</i>	15.03.19

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
2 Raumplanung	13	2 Raumplanung		
2.1 Planungsgrundsätze		2.1 Planungsgrundsätze	Mit den Planungsgrundsätzen gibt die Gemeinde in der BNO die Ziele bekannt, die im Planungs- und Baubewilligungsverfahren gelten sollen. Sie fördern das gemeinsame Verständnis, erleichtern die Auslegung der übrigen Vorschriften und basieren auf dem REL.	15.03.19
§... Planungsgrundsätze		§ 3a Planungsgrundsätze	Die Qualität des ländlichen Charakters wurde im Rahmen des REL als wichtig beurteilt.	27.03.19
1 Der Siedlungsausbau und die Siedlungsentwicklung nach innen haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich: - der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern, - der Aufwertung von Aussenräumen, - der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.		1 Der Siedlungsausbau und die Siedlungsentwicklung nach innen haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich: - der Erhaltung des ländlichen Charakters, - der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich in den Ortskernen, - der Aufwertung von Aussenräumen, - der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.		
2 Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.		2 Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.		
3 Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.		3 Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten. Sie sollen insbesondere in den Dorfkernen siedlungsorientiert gestaltet werden. Zudem ist zu verhindern, dass die Strassenräume zunehmend der Parkierung dienen.		
4 Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.		4 Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.		
5 Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.		5 Sichere Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.	Anpassung an die Bedürfnisse der Gemeinde Bözberg.	27.03.19

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
2.3 Weitere Planungsinstrumente	22	2.3 Weitere Planungsinstrumente		
§... Weitere Planungsinstrumente	23	§ 5a Weitere Planungsinstrumente		15.03.19
1 Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.		1 Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.	<i>z. B. Bauinventar</i>	
2 Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.		2 Entwicklungsrichtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf dem räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.	<i>Bezug zum REL</i>	
3 Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.	24	3 Das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) und die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.	<i>Bezug zum REL</i>	
4 Für die Zone "Zonenbezeichnung" unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat/der Gemeindeversammlung einen Entwicklungsrichtplan zur Genehmigung, der die beabsichtigte Entwicklung des Gebiets XY in Sinne eines behördenverbindlichen Konzepts aufzeigt und vom Gemeinderat mittels Sondernutzungsplänen umgesetzt wird.				
3 Zonenvorschriften	25	3 Zonenvorschriften		

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
3.1 Bauzonen	26	3.1 Bauzonen		
3.1.1 Zonenübersicht	27	3.1.1 Zonenübersicht		
§... Bauzonen	28	§ 6a Bauzonen		
1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:	29	1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:		

Bauzonen	Signatur	Vollgeschosse	Ausnutzungs- ziffer max.	Fassadenhöhe	Gesamthöhe Schrägdächer	Gesamthöhe Flachdächer	Gebäudelänge	Gebäudebreite	Mehrlängenzu- schlag ab	Dachneigung Hauptbauten	Dachneigung Kleinbauten	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfindlich- keitsstufe ge- mäss LSV	Zonenvor- schriften
Dorfzone	D hellbraun	2	-	7.5 m	-	-	25 m	12 m	-	35°-45°	6°-45°	4 m	4 m	III	§ 7a
Dorfzone mit Zusatzbe- stimmungen	D+ dunkel- braun	x	-	x	-	-	x	x	-	35°-45°	25°-45°	x	x	III	§ 7a
Dorfzone 2	D2	2	0.6	7.5 m	-	-	25 m	-	-	30°-45° x	6°-45° x	4 m	4 m	III	§ 8a
Wohnzone 2	W2 gelb	2	0.4	7.2 m	11 m	-	25 m	-	20 m	-	-	4 m	8 m	II	§ 10a
Wohnzone 2 Flachdach	W2a gelb- orange	2	0.4	7.2 m	-	9.5 m	25 m	-	20 m	0°-6°	0°-6°	4 m	8 m	II	§ 10a
Gewerbezone	G violett	2	-	7 m	11 m	-	35 m	-	-	15°-45°	-	4 m	-	III	§ 11a
Zone für öff. Bauten u. An- lagen	Oe grau	o	-	o	o	o	-	-	-	-	-	o	o	II	§ 12a

2 Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

33-36 2 Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten **nur** bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert **Masse** bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. **Messweisen ohne Vorgabe sind mit einem Gedankenstrich „-“ gekennzeichnet.**

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>3 In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen sowie in den punktiert umrandeten OeBA-Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>		<p>3 In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen sowie in den punktiert umrandeten OeBA-Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>		
<p>4 Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen K (Z), WA2 und ... dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen.</p>	38/40	<p>4 Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Dorfzonen dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen.</p>		
<p>3.1.2 Dorfkerzone oder Altstadtzone §... Dorfkerzone/Altstadtzone</p>	42	<p>3.1.2 Dorfzonen</p>		
<p>1 Die Dorfkerzone D/oder Altstadtzone A dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² (evtl. weniger) Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft (sofern vorhanden). Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.</p>	43	<p>§ 7a Dorfzonen D und D+</p>		
<p>2 Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten in den Zonen D, A, ... wird der Gemeinderat vom Gestaltungsbeirat "Bezeichnung" beraten. Der Bauherrschaft wird empfohlen, möglichst früh mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen, um eine allfällige Beratung im Planungsprozess abzuklären. Alternativ kann der Gemeinderat zur Beurteilung auf Kosten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einholen.</p>	45/46	<p>1 Die Dorfzonen D und D+ dienen der Erhaltung des ländlichen Ortsbildes, der Erhaltung der historisch wertvollen Substanz der Ortskerne und deren sorgfältige Aufwertung und Entwicklung. Sie sind bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.</p> <p>2 Der Bauherrschaft wird empfohlen, möglichst früh mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen, um eine allfällige Beratung im Planungsprozess abzuklären. Der Gemeinderat kann zur Beurteilung auf Kosten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einholen.</p>	<p><i>Bei den Dorfzonen steht das Erhaltungsziel im Vordergrund. Sie dienen der qualitätsvollen Entwicklung der Ortskerne.</i></p>	

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>3 ... Ergänzende Bestimmungen zu: - Wohnanteil (vgl. A 4.4) - Ortsbild- und Denkmalpflege (Ziff. A 6.1) - Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung (vgl. B 1) - Verkaufsnutzungen und Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen (z.B. gebietsweise grössere/kleinere Nettoladenflächen; vgl. B 4)</p> <p>4 Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.</p> <p>5 Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern die Schutzziele und der Charakter der Bauten dadurch nicht beeinträchtigt werden. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.</p>		<p>3 Neubauten sowie Veränderungen an bestehenden Bauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass und Gestaltung dem Dorfbild anzupassen. Das Ausmass der Veränderungen und Abbrüchen von Gebäudeteilen ist im Rahmen der Voranfrage zu klären.</p> <p>4 Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist. Die Unzumutbarkeit des Erhalts der Bausubstanz ist mit einem neutralen Fachgutachten zu belegen.</p> <p>5 Wird ein Gebäude aufgrund Abs. 4 abgebrochen, muss ein Ersatzneubau unter Einhaltung von Stellung, Volumen und generellem Erscheinungsbild gesichert sein. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öV, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.</p> <p>6 Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern die Schutzziele und der Charakter der Bauten dadurch nicht beeinträchtigt werden. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.</p>	<p><i>Angleichung an Muster-BNO</i></p>	

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>6 Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachlandschaft einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. Einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung sowie durch eine unauffällige Materialisierung zu erhalten.</p> <p>7 Fensterersatz, Aussenanstriche, Dacheindeckungen, Storen, Sonnenschutz, Anpassungen der Umgebungsgestaltung usw. bedürfen in der Altstadtzone/Dorfkernzone einer Baubewilligung. Die Gestaltung und Materialisierung dieser Elemente ist analog zur ortstypischen, gebauten Umgebung auszuführen und hat sich besonders gut einzuordnen.</p> <p>8 Ein Nutzungsbonus zur Erreichung des Energiestandards wird nur gewährt, wenn die Einpassung sowie der Erhalt der wertvollen historischen Bausubstanz gewährleistet bleiben. Das gleiche gilt für die Abweichung von Vorschriften, welche Abstände, Nutzungsziffern oder Gebäudeabmessungen aufgrund von Wärmedämm-Massnahmen betreffen.</p>		<p>7 Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachlandschaft einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. Einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung sowie durch eine unauffällige Materialisierung zu erhalten.</p> <p>8 Fensterersatz, Aussenanstriche, Dacheindeckungen, Storen, Sonnenschutz, Anpassungen der Umgebungsgestaltung usw. sind dem Gemeinderat zu melden. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall und anhand von folgenden Kriterien, ob eine Baubewilligung erforderlich ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sorgfältige Gestaltung und Materialisierung • Einpassung in die ortstypische bauliche Umgebung • Gesamtwirkung im Strassenraum • Einhaltung der Schutzziele gemäss REL (§ 5a, Abs. 3) <p>Die Gestaltung und Materialisierung dieser Elemente ist analog zur ortstypischen, gebauten Umgebung auszuführen und hat sich besonders gut einzuordnen.</p>	<p><i>Bestehende Bauten können voll ausgenützt werden; die Ausnützungsziffer gilt nur für Neubauten. Abweichungen sind auch ohne Bonus möglich.</i></p>	
	54	<p>9 Dachdurchbrüche dürfen 1/3 der Fassadenlänge des massgeblichen Hausteils (z. B. Wohnteil, Scheunenteil) nicht überschreiten. Der Abstand zwischen First und Dachbruch von Dachaufbauten hat mindestens 0.5 m (diagonal gemessen), der Abstand von der</p>		

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>9 Es ist ein Material- und Farbkonzept mit Angaben zu allen sichtbaren Bauteilen wie z.B. Fassadenputz, Fenster, Storen, Mauern, Dacheindeckungen usw. einzureichen und vor Ort zu bemustern.</p> <p>10 Es ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Angaben zu Belägen, Einzäunungen, allfälligen Mauern, zur Bepflanzung usw. einzureichen.</p>	57	<p>Giebelfassade mindestens 1 m zu betragen. Einzelne zusätzliche Dachflächenfenster bis 0.8 m² Glasfläche sind zulässig. Glasziegel können vom Gemeinderat bewilligt werden. Dacheinschnitte können nur auf der strassenabgewandten Seite bewilligt werden.</p> <p>10 Zugelassene Materialien für die Fassaden sind Mauerwerk und Holz. Frei auskragende Balkone sind nicht erlaubt.</p> <p>11 Es ist ein Material- und Farbkonzept mit Angaben zu allen sichtbaren Bauteilen wie z.B. Fassadenputz, Fenster, Storen, Mauern, Dacheindeckungen usw. einzureichen und vor Ort zu bemustern.</p> <p>12 Alle Massnahmen haben sich durch attraktive und charakteristische Freiräume auszuzeichnen und sind in einer sorgfältigen Planung aufzuzeigen. Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen zu gestalten. Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Angaben zu Belägen, Einzäunungen, allfälligen Mauern, zur Bepflanzung usw. einzureichen.</p> <p>13 Es werden folgende Dorfzonen D+ mit zusätzlichen Bestimmungen ausgedehnt:</p>	<p>Für Ortsbilder von regionaler und nationaler Bedeutung, wo gemäss ISOS das „Erhaltungsziel A“ gilt, werden zusätzliche Bestimmungen festgelegt.</p>	
<p>Dorfzone D+ mit zusätzlichen Bestimmungen</p>	<p>Ortsteil</p>	<p>Schutzziel</p>	<p>Nutzungseinschränkungen</p>	
<p>Ortskern Linn</p>	<p>Linn</p>	<p>Erhaltung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Alle für das Ortsbild wichtigen Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten. - Dachaufbauten sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken und haben eine Neigung von mindestens 16° aufzuweisen. 	

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
			<ul style="list-style-type: none"> - Solaranlagen können nur auf der strassenabgewandten Seite bewilligt werden. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. - Der Gemeinderat kann im Rahmen von Bauvorhaben die Beseitigung von störenden Eingriffen und Elementen verlangen. 	
Ortskern Gallenkirch	Gallenkirch	Erhaltung des Ortsbildes von regionaler Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> - Alle für das Ortsbild wichtigen Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten. - Dachaufbauten sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken und haben eine Neigung von mindestens 16° aufzuweisen. - Solaranlagen können nur auf der strassenabgewandten Seite bewilligt werden. 	
Ortskern Bächle	Oberbözberg	Erhaltung des Ortsbildes von regionaler Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> - Alle für das Ortsbild wichtigen Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten. - Dachaufbauten sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken und haben eine Neigung von mindestens 16° aufzuweisen. - Solaranlagen können nur auf der strassenabgewandten Seite bewilligt werden. 	

§ 8a

Dorfzone 2

1 Die Dorfzone 2 dient der Erhaltung des Ortsbildes sowie der Entwicklung und Aufwertung des Dorfes. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

Bei der Dorfzone 2 (Ortsteil Hafen) steht das Entwicklungsziel – mit entsprechenden Qualitätsanforderungen – im Vordergrund.

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
		<p>2 Der Bauherrschaft wird empfohlen, möglichst früh mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen, um eine allfällige Beratung im Planungsprozess abzuklären. Der Gemeinderat kann zur Beurteilung auf Kosten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einholen</p> <p>3 Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche sich gut in das Ortsbild einfügen. Ersatzneubauten sind beim Nachweis einer für das Ortsbild mindestens gleichwertigen Lösung zugelassen. Diese dürfen von der bisherigen Stellung und vom bisherigen Volumen abweichen. Grenz- und Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden, wenn dies für das Ortsbild wichtig ist und wenn Nachbarliegenschaften nicht massgeblich beeinträchtigt werden.</p> <p>4 Alle Massnahmen haben sich durch attraktive und charakteristische Freiräume auszuzeichnen und sind in einer sorgfältigen Planung aufzuzeigen. Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen zu gestalten. Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Angaben zu Belägen, Einzäunungen, allfälligen Mauern, zur Bepflanzung usw. einzureichen.</p> <p>5 Sämtliche Bauten und Anlagen sowie alle baulichen und gestalterischen Massnahmen (z.B. Umgebungsgestaltung) sowie Abbrüche von Bauten und Bauteilen sind der Gemeinde anzuzeigen. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall und anhand von folgenden Kriterien, ob eine Baubewilligung erforderlich ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sorgfältige Gestaltung und Materialisierung • Einpassung in die ortstypische bauliche Umgebung • Gesamtwirkung im Strassenraum • Einhaltung der Schutzziele gemäss REL (§ 5a, Abs. 3) 		

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
		<p>6 Dachdurchbrüche haben sich dem Dach unterzuordnen. Sie dürfen 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Zusätzliche Dachflächenfenster sind zugelassen, wenn sie die Dachform nicht stören.</p>		
		<p>§ 9a Übergangsbereich zum Kulturland</p>		
		<p>1 Der Übergangsbereich zum Kulturland dient dem Erhalt eines typisch bäuerlichen Siedlungsrandes mit Hoch- und Niedrigstambäumen.</p>	<p><i>Der Übergangsbereich dient der Gestaltung des Siedlungsrandes gemäss REL (Ortsteile Linn und Oberbözberg).</i></p>	
	67 / 163	<p>2 Charakteristisch gestaltete bäuerliche Klein- und Anbauten sowie betriebsnotwendige landwirtschaftliche Bauten sind zugelassen. Das Ortsbild und die äussere Erscheinung der Siedlung darf nicht beeinträchtigt werden.</p>		
3.1.4 Wohnzonen	68	3.1.4 Wohnzonen		
§... Wohnzonen W1, W...	69	§ 10a Wohnzonen W2 und W2a		
1 Die Wohnzonen W1, W2, ... dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.	71	1 Die Wohnzonen W2 und W2a dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.	<p><i>Die Vorschriften der Wohnzone werden vereinheitlicht (maximal 4 Wohneinheiten pro Haus).</i></p>	

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
	72	<p>2 Zugelassen sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis maximal 4 Wohnungen. Terrassenhäuser sind nur bei einer Arealüberbauung zulässig.</p> <p>3 In der Wohnzone W2a sind nur Flachdächer zulässig. Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zugelassen.</p> <p>4 In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>	<p>Die Flachdachzone „Rüteli“ wird beibehalten.</p> <p>„Lärmschutzbereich“ im Hafen entlang Bözbergstrasse (heute sind in diesem Bereich keine Wohnbauten gestattet).</p>	
3.1.6 Arbeitszone I (Gewerbezone)		3.1.5 Gewerbezone		
§... Arbeitszone I	90	§ 11a Gewerbezone		
1 In der Arbeitszone I A1 sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzungen, für Dienstleistungsbetriebe (evtl. inklusive Bildung, kulturelle Aktivitäten, Freizeitnutzungen) zulässig. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.	91	1 In der Gewerbezone sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen zulässig. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.	Die einzige Gewerbezone in Linn wird beibehalten und für gewerbliche und landwirtschaftliche Bauten bestimmt.	
		2 Für die Einpassung ins Ortsbild gelten sinngemäss die Anforderungen der Dorfzone D+.		
3.1.8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	82	3.1.8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		
§... Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	83	§ 12a Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		
1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.	85	1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.	Materiell keine Änderung zur rechtskräftigen BNO	

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
2 Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.	87	2 Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.		
3 Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht.	88	3 Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht.		
4 Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen.		4 Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen.		
3.2 Landwirtschaftszonen	93	3.2 Landwirtschaftszonen		
3.2.1 Landwirtschaftszone	94	3.2.1 Landwirtschaftszone		
§... Landwirtschaftszone	97	§ 13a Landwirtschaftszone		
1 Die Landwirtschaftszone LW ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.	98	1 Die Landwirtschaftszone LW ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.	<i>Materiell keine Änderung zur rechtskräftigen BNO (Bundesrecht)</i>	
2 Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.	99	2 Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.		

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
3 Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.	101	3 Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.		
3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone	103	3.2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone		
§... Bauten in der Landwirtschaftszone	104	§ 14a Bauten in der Landwirtschaftszone		
1 Für alle Bauten und Anlagen ist ein – in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.	106	1 Für alle Bauten und Anlagen ist ein – in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.	<i>Materiell keine Änderung zur rechtskräftigen BNO (Bundesrecht)</i>	
2 Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände 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 Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.	107	2 Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände 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 Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.		
3 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	108	3 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.		
		<p>§ 15a Rebbauzone</p> <p>1 Die Rebbauzone ist für den Rebbau bestimmt. Sie dient im Weiteren der Erhaltung dieses landschaftsprägenden Elementes. In der Rebbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>	<i>Bisher war der Rebbau in die Bestimmungen der Landwirtschaftszone integriert. Neu wird dafür, basierend auf</i>	

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
		<p>2 Zur Bewirtschaftung notwendige Terrainveränderungen sowie Bewässerung und Umbruch sind zulässig. Rebhäuschen, Terrainveränderungen, Mauern und dgl. haben sich gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen.</p> <p>3 Rebhäuschen sind auf der Talseite der Grundstücke zu erstellen, müssen ein Satteldach mit Ziegeln aufweisen und sind in Bezug auf Gestaltung, Material und Farben gut in die Umgebung einzupassen.</p>	<p>dem Rebkataster, eine eigene Zone ausgeschieden</p>	
3.3 Schutzzonen	109	3.3 Schutzzonen		
3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland	110	3.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland		
§...	113	§ 16a		
Naturschutzzone im Kulturland	114	Naturschutzzone im Kulturland		
1 Die Naturschutzzonen NSZ dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere (evtl. sowie der Erhaltung von geologisch wertvollen Objekten).	115	1 Die Naturschutzzonen NSZ dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere (evtl. sowie der Erhaltung von geologisch wertvollen Objekten).	Einheitliche Regelung der Naturschutzzonen gemäss Muster-BNO	
2 Soweit nachstehend nichts Anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.		2 Soweit nachstehend nichts Anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.		
3 In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege,	119	3 In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege,		

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden.		das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden.		
4 Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.	118	4 Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.		
5 Ausnahmen (nur soweit erforderlich zu bezeichnen): Naturschutzzonen dürfen betreten werden a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten b) für die Überwachung c) für wissenschaftliche Untersuchungen d) für geführte Exkursionen e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.		5 Ausnahmen (nur soweit erforderlich zu bezeichnen): Naturschutzzonen dürfen betreten werden a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten b) für die Überwachung c) für wissenschaftliche Untersuchungen d) für geführte Exkursionen e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.		
6 Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.		6 Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.		
7 Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:	123	7 Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:		
Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen	

Muster-BNO		Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
Magerwiese / Trockenstandort und -weide	M/T		Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, (trockenen) Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli). In Ausnahmefällen ist eine schonende Herbstweide mit Rindern möglich, schonende Beweidung, Schnittnutzung, keine Dauerweide, keine Zufütterung, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli)	
Streuwiese / Feuchtstandort	St/Fe		Erhaltung und Förderung der Amphibienbestände	keine Beweidung, kein Betreten, Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen), bei den Streuwiesen (Riedwiese/Flachmoor) Streuschnitt im Herbst/Winter	
Fromentalwiese	Fr		Artenreiche Heuwiese	Heu- und Emdschnitt, nur Herbstweide mit Rindern, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli).	
Extensive Weide	EW		Artenreiche Weide	Rinderweide oder ... (je nach Gebiet sind auch Schaf- oder Ziegenweiden denkbar), keine Dauerweide, keine Zufütterung	
Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion (z.B. ehemalige Gruben, Pionierstandorte, Ruderalfläche)	NSM		Erhaltung und Förderung der charakteristischen Pflanzen und Tierarten (Zielarten) in einem Lebensraum mit Mehrfachfunktion.	Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Ansprüchen der Zielarten.	
3.4 Überlagerte Schutzzonen		150	3.4 Überlagerte Schutzzonen		
3.4.2 Landschaftsschutzzone		151	3.4.2 Landschaftsschutzzone		
§...		152	§ 17a		
Landschaftsschutzzone			Landschaftsschutzzone		
1 Die Landschaftsschutzzone LSZ ist der Landwirtschaftszone "Zonenbezeichnung" überlagert. Sie dient		153	1 Die Landschaftsschutzzone LSZ ist der Landwirtschaftszone LW überlagert. Sie dient der Erhaltung	<i>Einheitliche Regelung der Landschaftsschutzonen gemäss Muster-BNO</i>	

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart / der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung sowie ... (ggf. weiteren, z.B. kommunalen Interessen).</p>		<p>der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.</p>		
<p>2 Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie ... (z.B. Christbaumkulturen, länger als drei Monate dauernde Abdeckungen) verboten.</p>	154	<p>2 Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.</p>		
<p>3 Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahmisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p>	156	<p>3 Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahmisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p>		
<p>4 Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Zonenplan mit Symbol "L" bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.</p>		<p>4 Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Zonenplan mit Symbol "L" bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.</p>	<p>„Siedlungseier“</p>	

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum	
<p>5 Im Gebiet "Ortsbezeichnung" / In den Gebieten "Ortsbezeichnung" sind Bauten und Anlagen, die das Wandern von Wildtieren behindern, nicht zulässig. Betrieblich notwendige Einzäunungen sind so auszuführen, dass sie für Wildtiere keine Barriere bilden.</p>			<p><i>Dieser Absatz ist nicht notwendig, da der Wildtierkorridor in einem separaten § definiert ist.</i></p>		
<p>3.4.3 Naturschutzzone Wald</p>	<p>137</p>	<p>3.4.3 Naturschutzzone Wald</p>			
<p>§... Naturschutzzone Wald</p>	<p>138</p>	<p>§ 18a Naturschutzzone Wald</p>			
<p>1 Die Naturschutzzone Wald W dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p>	<p>139</p>	<p>1 Die Naturschutzzone Wald W dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p>	<p><i>Einheitliche Regelung der Naturschutzzonen Wald gemäss Muster-BNO</i></p>		
<p>2 Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v.a. Privatwald) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)).</p>	<p>140</p>	<p>2 Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v.a. Privatwald) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)).</p>			
<p>3 Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten (z. B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften* sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.</p>		<p>3 Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten (z. B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften* sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.</p>			

Muster-BNO		Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele		Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Bezeichnung im Plan	
Naturschutzzone Wald	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums		auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung	N	
4 Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:		142	4 Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:		
Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele		Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Bezeichnung im Nutzungsplan	
Felsflur, Blockschutthalde	Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen		Felsen / Blockschutthalden periodisch freiholzen	F	
Feucht- und Nassstandort			Dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung	W	
Orchideenreicher Föhrenwald			Periodische Mahd oder Beweidung offener Teilflächen	O	
Altholzinsel / Naturwaldreservat	Prozessschutz		Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung	P	
Eichenwaldreservat	Sicherung Lebensraum Eichenwald		Erhalt bestehender Eichen, Erhöhung der Umtriebszeit, Bestandes Verjüngung mit Eichen	E	
3.4.4 Gewässerraum					
§... Gewässerraumzone (Grundzonierung)					
1 Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere					

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.</p>				
<p>§... Gewässerraumzone (überlagerte Zone)</p>		<p>§ 19a Gewässerraumzone</p>		
<p>1 Die Gewässerraumzone GR ist der Grundnutzungszone überlagert.</p>		<p>1 Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone GR ist der Grundnutzungszone überlagert.</p>	<p><i>Festlegung Gewässerraum als überlagerte Zone für die Mehrheit der Bäche</i></p>	
<p>2 Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.</p>		<p>2 Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.</p>		
		<p>3 In den im Kulturlandplan besonders bezeichneten Abschnitten entlang des Sagenmülibachs und des Reinerbachs/lthalenbachs beträgt die Breite des Gewässerraums 15 m.</p> <p>4 Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite und bei eingedolten Gewässern beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.</p> <p>5 Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von zwischen 0.5 und 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m.</p>		
		<p>§ 19b Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern</p>		

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>§... Fließgewässerzone (mit Uferstreifen nach § 127 BauG)</p> <p>1 Die Fließgewässerzone FGZ dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung.</p> <p>2 Innerhalb der Fließgewässerzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.</p>		<p>1 Bei Fließgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.</p>		
<p>§... Fließgewässerzone</p> <p>1 Die Fließgewässerzone FGZ dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung.</p> <p>2 Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen richtet sich nach den Bestimmungen des § ... Abs. ... ff. (BNO-Bestimmung zur überlagernden Gewässerzone).</p>	147	<p>§ 20a Fließgewässerzone</p> <p>1 Die Fließgewässerzone FGZ dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung.</p> <p>2 Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen richtet sich nach den Bestimmungen von § 19a.</p>	<p><i>Die Fließgewässerzone wird dort ausgeschieden, wo bereits eine Uferschutzzone bestanden hat.</i></p>	
<p>3.4.5 Wildtierkorridor §... Wildtierkorridor</p>	147	<p>3.4.5 Wildtierkorridor § 21a Wildtierkorridor</p>		

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
		Vernetzungselement • Windschutz • Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland • Artenreichtum	<ul style="list-style-type: none"> • Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen • Vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite • Objekt Nr.: Artenzusammensetzung verbessern • Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens 	
Geschützter Waldrand	GW		<ul style="list-style-type: none"> • Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) • Einen vorgelagerten Krautsaum von ... m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern) 	
Hochstamm-Obstbestand (evtl. als überlagerte Schutzzone (3.4))	HO		<ul style="list-style-type: none"> • Abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen • Ergänzungspflanzungen erwünscht 	
Uferschutzstreifen (evtl. als überlagerte Schutzzone (3.4) oder Naturschutzzone (3.3))	US	<ul style="list-style-type: none"> • Nährstoffeintrag in Gewässer / Schutzzone / Schutzobjekt verhindern • Hochwasserschutz • Ökologische Vernetzung 	<ul style="list-style-type: none"> • Extensive Nutzung • Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel verboten • Umbruch nicht zulässig 	
Einzelbäume	B	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturelement • Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> • Pflege auf lange Lebensdauer • Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen 	
Aussichtspunkt	AP	<ul style="list-style-type: none"> • Aussicht auf Dorfkern freihalten 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen 	

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
		§ 22b Hochstammbestände		
		Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Abgehende Hochstammobstbäume sollen nach Möglichkeit und an geeigneten Standorten wieder durch junge Bäume ersetzt werden.		
3.5.2 Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung	187	3.5.2 Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung		
§... Bauten und Objekte mit Substanz- und Volumenschutz	188	§ 23a Bauten und Objekte mit Substanzschutz		
1 Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Bauten und Objekte sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken usw.), geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.	189	1 Die im Bauzonen-/Kulturlandplan violett bezeichneten Bauten und Objekte sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken usw.), geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.	<i>Die Objekte gemäss aktualisiertem Bauinventar werden als Substanzschutzobjekte umgesetzt. Auf den Volumenschutz wird verzichtet.</i>	
2 Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde kann Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz leisten.		2 Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.	<i>Keine Beiträge</i>	

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>3 Die im Bauzonenplan 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 an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wiederaufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öV, der Verkehrssicherheit und des Fuss- und Radverkehrs) 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.</p> <p>4 Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.</p> <p>5 Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.</p>	191		Aufhebung Volumenschutz	
<p>3.5.3 Kulturobjekte</p>	192	3 Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.		
<p>§... Kulturobjekte</p>	193	3.5.3 Kulturobjekte		
	194	§ 24a Kulturobjekte		
<p>1 Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.</p>	195	1 Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.	Die Einzelobjekte (z.B. Brunnen) gemäss aktualisiertem Bauinventar werden als Kulturobjekte umgesetzt.	

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
3.5.4 Wiederherstellungspflicht		3.5.4 Wiederherstellungspflicht		
§... Wiederherstellungspflicht		§ 25a Wiederherstellungspflicht		
1 Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwarlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.		1 Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwarlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.	<i>Vollzug wäre schwierig, die Bestimmung wird aber eingeführt, um auf die Wichtigkeit der Schutzobjekte hinzuweisen.</i>	
3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	198	3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG		
3.6.1 Weilerzone	203	3.6.1 Weilerzone		
§... Weilerzone	204	§ 26a <i>Weilerzone Ueberthal</i>	<i>Der Artikel zur Weilerzone wurde aufgrund der unklaren Rechtslage noch nicht bearbeitet.</i>	
Muster-BNO Weilerzone IN BEARBEITUNG	205	<i>1 Die Weilerzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung des Weilers Ueberthal unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Weilerbildes sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.</i>		
	206	<i>2 Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Mässig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören. Die schwarz bezeichneten Bauten unterstehen bezüglich Nutzung den Vorschriften der Landwirtschaftszone.</i>		
	208	<i>3 In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente ver-</i>		

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
		<i>langen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.</i>		
	210	<i>4 Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Schaffung neuer Wohnräume setzt voraus, dass sämtliche Nebenräume inkl. Garagen in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten integriert werden.</i>		
	212	<i>5 Betreffend der äusseren Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung gelten die Bauvorschriften der Dorfzone (§ 6) und die Ortsbildschutzbestimmungen gemäss § 13. Dauernde Einfriedigungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet.</i>		
	214	<i>6 Mit einem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat weitere Bauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, den Vorschriften der Abs. 2, 4 und 5 unterstellen sowie einzelne Neubauten vorsehen, soweit dies im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt.</i>		
	216	<i>7 Nutzungsänderungen und bauliche Massnahmen können erst bewilligt werden, wenn die abwassertechnische Erschliessung gemäss dem kommunalen Sanierungsplan vorhanden ist.</i>		
	218	<i>8 Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Baudepartementes/Baugesuchszentrale erteilt werden.</i>		
	199	3.6.2 Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft, Gartenbau		
	200	§ 27a <i>Spezialzone Gärtnerei</i>		

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>§... Hochwassergefahrenzone</p> <p>1 Die Hochwassergefahrenzonen HWZ sind den Grundnutzungszone überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.</p> <p>2 In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.</p> <p>3 In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig. Für die Objekte "Objektbezeichnung" gelten folgende Hochwasserschutzziele: - ...</p> <p>4 In der Hochwassergefahrenzone HWZ 3 sind neue Bauten und Anlagen, Um- und Anbauten, welche über den Besitzstandsschutz hinausgehen sowie neue Nutzungen nicht zulässig. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen, mit den öffentlichen Interessen vereinbar sind, und wenn</p>		<p>§ 29a Hochwassergefahrenzone</p> <p>1 Die Hochwassergefahrenzonen HWZ sind den Grundnutzungszone überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.</p> <p>2 In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume und sensible Nutzungen sind in Untergeschossen nicht zulässig.</p>	<p><i>Im Siedlungsgebiet wird der Hochwasserschutz mit dem Vorschriftenmodell geregelt. Die Hochwassergefahrenzone wird als überlagerte Zone ausgeschieden.</i></p> <p><i>HWZ 2 kommt nicht vor.</i></p> <p><i>HWZ 3 kommt nicht vor.</i></p>	

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>das Schadenpotenzial für Menschen, Tiere und Sachwerte vernachlässigbar ist und nicht erhöht wird.</p>				
<p>5 Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ100) auszurichten.</p>		<p>3 Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ100) auszurichten.</p>		
<p>6 In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit, aber mit Restgefährdung, kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.</p>		<p>4 In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit, aber mit Restgefährdung, kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.</p>		
<p>7 Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.</p>		<p>5 Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.</p>		
<p>8 Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.</p>		<p>6 Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.</p>		
<p>3.7.4 Schutz vor Oberflächenabfluss §...</p> <p style="padding-left: 40px;">Schutz vor Oberflächenabfluss</p>		<p>3.7.4 Schutz vor Oberflächenabfluss § 30a</p> <p style="padding-left: 40px;">Schutz vor Oberflächenabfluss</p>		
<p>1 Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss auf.</p>		<p>1 Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss auf.</p>	<p><i>Das Oberflächenwasser wird in der Schutzdefizitkarte nicht erfasst und ist daher separat zu regeln.</i></p>	

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>2 Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.</p> <p>3 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.</p>		<p>2 Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.</p> <p>3 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.</p>		
<p>4 Baubegriffe und Messweisen und Nutzungsziffern</p>	<p>219</p>	<p>4 Baubegriffe und Messweisen und Nutzungsziffern</p>		
<p>4.1 Abstände</p>	<p>232</p>			
<p>4.1.1 Grenz- und Gebäudeabstand</p>			<p>Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag ungleich verteilt, reduziert oder aufgehoben werden (§ 47 BauG). Die Gemeinden können in der BNO abweichende Lösungen treffen.</p>	
<p>4.1.2 Waldabstand</p>			<p>Gemäss § 48 Abs. 3 BauG können Nutzungspläne grössere (gegenüber einzelnen Waldparzellen innerhalb der Bauzonen auch kleinere) Waldabstände vorsehen.</p>	
<p>4.2 Höhen 4.2.1 Gebäude am Hang §...</p>		<p>4.2 Höhen 4.2.1 Gebäude am Hang § 31a</p>		

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>Gebäude am Hang</p> <p>1 Bei Gebäuden am Hang darf die Fassadenhöhe gemäss § ... (Verweis auf die Bestimmung zur Zonenübersicht) talseitig um jenes Mass überschritten werden, um welches die bergseitige Fassadenhöhe reduziert wird.</p> <p>2 Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10%.</p> <p>4.3 Nutzungsdichte 4.3.1 Allgemeines</p> <p>4.3.2 Mindestausnutzung §... Mindestausnutzung</p> <p>1 Bei Neubauten in den Gebieten "Ortsbezeichnung" und "Ortsbezeichnung" (im Zonenplan ... schraffiert) gilt eine Mindest-Ausnutzungsziffer von Diese darf nicht unterschritten werden.</p> <p>2 Werden Parzellen nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung erreicht werden kann.</p>	<p>226</p> <p>227</p>	<p>Gebäude am Hang</p> <p>1 Bei Gebäuden am Hang darf die Fassadenhöhe gemäss § 6a talseitig um jenes Mass überschritten werden, um welches die bergseitige Fassadenhöhe reduziert wird.</p> <p>2 Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10%.</p> <p>4.3 Nutzungsdichte 4.3.1 Allgemeines § 32a Ausnutzungsziffer</p> <p>1 Untergeschosse und Dachgeschosse werden nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt.</p>	<p><i>Damit Gebäude am Hang nicht zu tief in den Hang gesetzt werden müssen, ist bei diesen eine Korrektur der Höhenmasse vorgesehen.</i></p> <p><i>Die Gemeinden können festlegen, dass Dach-, Attika- und/oder Untergeschosse bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht miteinbezogen werden (§ 32 Abs. 3 BauV). Attikageschosse werden miteinbezogen.</i></p>	

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>3 Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.</p>				
<p>4.3.3 Nutzungsboni §... Nutzungsbonus</p>		<p>4.3.3 Nutzungsboni § 33a Nutzungsbonus</p>		
<p>1 Für Gebäude, welche die gesetzlichen Energievorgaben wesentlich übertreffen, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er darf maximal 5 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) betragen und ist nicht mit weiteren Nutzungsboni kumulierbar.</p>		<p>1 Für Einliegerwohnungen wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er darf maximal 5 % der aGF betragen und ist auf 60 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.</p> <p>2 Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten wird ein Nutzungsbonus gewährt, wenn die Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und keine heizungstechnischen Installationen aufweisen. Er darf maximal 5 % der aGF betragen und ist auf 20 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.</p>	<p>Mit dem Bonus für Einliegerwohnungen wird ein Anreiz für zusätzliche Wohneinheiten gegeben. Der Bonus für Wintergärten ermöglicht die zusätzliche Erstellung eines Wintergartens, auch wenn die AZ bereits ausgeschöpft ist.</p>	
<p>2 Werden mindestens 2/3 der Pflichtparkplätze unterirdisch angeordnet, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er beträgt maximal 2 % der aGF. Der Bonus kann nicht geltend gemacht werden bei Arealüberbauungen und bei Überbauungen in einem Gestaltungsplanperimeter.</p>			<p>Energiebonus 10 % gemäss § 35 BauV</p>	
<p>x In den Gebieten "Ortsbezeichnung" und "Ortsbezeichnung" kann der Gemeinderat bei besonders guter Erfüllung der Einpassungskriterien gemäss § ... (vgl. Ziff. A 6.1.1 unten), einen Nutzungsbonus gewähren. Er darf maximal 10 % der aGF betragen.</p>				

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
4.5 Arealüberbauung	256	4.5 Arealüberbauung		
§... Arealüberbauung	257	§ 34a Arealüberbauung		
1 Die Arealüberbauung ist zulässig in den Zonen W2, W3, WA2 usw.	258	1 Die Arealüberbauung ist zulässig in den Zonen D, W2 und ab zusammenhängenden anrechenbaren Landflächen von 2500 m² möglich.	Die Mindestfläche für Arealüberbauungen wird einheitlich auf 2'500 m ² festgelegt (entspricht aktueller BNO Oberbözberg und ist kleiner als in Gallenkirch mit 3'000 m ² oder Unterbözberg mit 4'000 m ²). Dies ermöglicht auch bei kleineren Flächen einen Nutzungsbonus von 15 % gemäss § 39 Abs. 4 BauV.	
2 Bei Arealüberbauungen ist in den Zonen "Zonenbezeichnung" ein zusätzliches Geschoss zulässig.				
3 ... (Gestaltungsvorschriften [Abweichungen von § 39 Abs. 4 BauV]).				
4.6 Störmass von Betrieben	261	4.6 Störmass von Betrieben		
§... Nicht, mässig, stark störende Betriebe	262	§ 35a Nicht störende und mässig störende Betriebe		
1 Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.	263	1 Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.	Gilt für W2	
2 Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.	264	2 Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.	Gilt für Dorfzonen und Dorfzone 2	
4.7 Nettoladenfläche		4.7 Nettoladenfläche		
§... Nettoladenfläche		§ 36a Nettoladenfläche		

Muster-BNO		Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
1 Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".			1 Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".	Die Verkaufsfläche (VF) ist die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw. (VSS-Norm SN 640.281).	
5	Bauvorschriften	269	5	Bauvorschriften	
5.1	Baureife und Erschliessung	270	5.1	Baureife und Erschliessung	
5.1.1	Spezielle Erschliessungsvorschriften				
5.1.2	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen		5.1.2	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	
§...	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	278	§ 37a	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	Die Gemeinden können in die BNO spezielle Vorschriften zur Erschliessung aufnehmen, wenn diese nicht ins Erschliessungsprogramm integriert werden können.
1 Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderats.		280	1 Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderats.		
			<i>2-Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw., auf oder an Privateigentum anbringen lassen.</i>	Siehe § 110 Abs. 1 d) BauG (Duldungspflichten der Anstösser)	
2 Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.		283	3 Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.		

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
3 Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentü- rinnen und Grundeigentümer ist angemessen Rück- sicht zu nehmen.	284	4 Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentü- rinnen und Grundeigentümer ist angemessen Rück- sicht zu nehmen.		
5.2 Technische Bauvorschriften	285	5.2 Technische Bauvorschriften		
5.2.1 Allgemeine Anforderungen	286	5.2.1 Allgemeine Anforderungen		
§... Allgemeine Anforderungen	287	§ 38a Allgemeine Anforderungen		
1 Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Ma- terial und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hin- sichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.	289	1 Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Ma- terial und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hin- sichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwas- sern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und an- deren Naturgefahren.	<i>Hier werden die Anforderun- gen an sämtliche Bauten for- muliert.</i>	
2 Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute an- ordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegende öffentliche Interessen erfordern.	290	2 Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute an- ordnen und besondere Massnahmen verlangen, so- weit es überwiegende öffentliche Interessen erfor- dern.		
5.2.2 Energieeffizienz	291			
§... Energieeffizienz	292			
1 Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbar- keit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.	293		<i>Fernwärme ist in Bözberg kein Thema</i>	
5.2.3 Weitere technische Bauvorschriften			Die Gemeinden können wei- tere technische Bauvor- schriften für die Bereiche Si- cherheit, Funktion, Konstruk- tion, Material, Isolation sowie	

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
5.3 Wohnhygiene	306	5.3 Wohnhygiene	rationelles, umweltschonendes und energiesparendes Bauen erlassen.	
5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen §... Ausrichtung der Wohnungen	307	5.3.1 Ausrichtung der Wohnungen § 39a Ausrichtung der Wohnungen		
1 Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.	310	1 Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.	<i>Die Ausrichtung der Wohnungen ist wichtig für die Wohnqualität.</i>	
5.3.2 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume §... Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	312 313	5.3.2 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume § 40a Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume		
1 Für Neubauten gelten folgende Masse: a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume - Lichte Höhe Vollgeschoss: $\geq 2,4$ m - Lichte Höhe Dachgeschoss: $\geq 2,4$ m auf mind. 5 m^2 Fläche - Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen) - Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.	314	1 Für Neubauten gelten folgende Masse: a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume - Lichte Höhe Vollgeschoss: $\geq 2,4$ m - Lichte Höhe Dachgeschoss: $\geq 2,4$ m auf mind. 5 m^2 Fläche - Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen) - Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.	<i>Die Masse werden an den aktuellen Stand der Baukultur angepasst.</i>	
b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern - Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m^2 (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung) - Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m^2 - Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m^2 zusätzlich		b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern - Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m^2 (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung) - Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m^2 - Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m^2 zusätzlich	<i>Diese Regelung („ins Freie führen“) führt häufig zu Problemen</i>	
		Bei Kleinwohnungen bis 30 m^2 kann die Grösse der Nebenräume reduziert werden.		

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
2 Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).	319	2 Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).	<i>Mittel, um zu dichte Bebauungen zu verhindern</i>	
3 In der Zone "Zonenbezeichnung" kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.	326	3 In den Dorfzonen kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.		
5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	327	5.3.3 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen		
§... Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	328	§ 41a Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen		
1 Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.	330	1 Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.		
5.4 Ausstattung	331	5.4 Ausstattung		
5.4.1 Parkfelder	332		Die Gemeinden können einerseits spezielle Anforderungen an die Gestaltung und Anordnung (ober-/unterirdisch) der Parkfelder festlegen, andererseits gestützt auf § 55 ff. BauG die Anzahl der Parkfelder begrenzen.	
5.4.2 Spielgeräte, Kinderwagen	338	5.4.2 Spielgeräte, Kinderwagen		
§... Spielgeräte, Kinderwagen	339	§ 42a Spielgeräte, Kinderwagen		
1 In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte (Kinderverlos), Kinderwagen, Mobilitätshilfen (Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle) usw. vorzusehen.	341	1 In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte (Kinderverlos), Kinderwagen, Mobilitätshilfen (Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle) usw. vorzusehen.	<i>Anforderungen an Mehrfamilienhäuser</i>	

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
5.4.3 Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen §...	343	5.4.3 Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen		
Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen	344	§ 43a Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen		
1 Die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.	346	1 Die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.	<p><i>Die Grösse der Freiflächen ist nicht mehr nur auf Spielplätze beschränkt.</i></p> <p><i>Da Bözberg eine sehr ländliche Gemeinde ist und das Naherholungsgebiet vor der Haustüre liegt, wird der Mindest-Prozentsatz auf 10 % beschränkt</i></p>	
2 Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.		2 Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.		
3 Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.		3 Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.		
5.4 Weitere Vorschriften über die Ausstattung		5.4 Weitere Vorschriften über die Ausstattung	<p>Die Gemeinden können, soweit ein genügendes öffentliches Interesse besteht, für Mehrfamilienhäuser die Anlage von Container- und Kompostplätzen verlangen, soweit dies nicht bereits in einem Gemeindereglement geregelt ist.</p>	
	349	§ 44a Abstellplatz für Abfallcontainer		
	351	1 Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen ist mindestens ein Abstellplatz für Abfallcontainer auszuweisen.		
6 Schutzvorschriften	352	6 Schutzvorschriften		
6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege	353	6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege		
6.1.1 Allgemeine Anforderungen	354	6.1.1 Allgemeine Anforderungen		
§...	355	§ 45a Allgemeine Anforderungen		
1 Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild unter Einbezug von	356	1 Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild unter Einbezug von	<p><i>Bei Zonen, in welchen die Einordnung von Bauten ins</i></p>	

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>Fachgutachten oder des Gestaltungsbeirats nach folgenden Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Stellung und Wirkung im Strassenraum b. Proportionen und Dimensionen der Baukuben c. Form, Staffelung und Gliederung der Bauten d. Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten e. Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern f. Ausgestaltung von Eingängen, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Freiräumen und Vorgärten g. Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen und Bepflanzung 		<p>Fachgutachten oder des Gestaltungsbeirats nach folgenden Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Stellung und Wirkung im Strassenraum b. Proportionen und Dimensionen der Baukuben c. Form, Staffelung und Gliederung der Bauten d. Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten e. Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern f. Ausgestaltung von Eingängen, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Freiräumen und Vorgärten g. Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen und Bepflanzung 	<p><i>Ortsbild relevant ist, werden hier die Beurteilungskriterien genannt.</i></p>	
<p>2 Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. zusätzliche Unterlagen (Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle usw.) verlangen; b. Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten; c. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist; d. die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann. 	358	<p>2 Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. zusätzliche Unterlagen (Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle usw.) verlangen; b. Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten; c. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist; d. die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann. 		
<p>6.1.2 Dachgestaltung §... Dachgestaltung</p>	361 362	<p>6.1.2 Dachgestaltung § 46a Dachgestaltung</p>		
<p>1 In den Gebieten/Zonen "Ortsbezeichnung" und "Ortsbezeichnung" (im Zonenplan ... schraffiert) sind Flachdächer oder Giebeldächer mit hangparalleler Firstrichtung und einer Neigung von ... bis ... vorzusehen. Ausser für untergeordnete Gebäudeteile sind keine anderen Dachformen zulässig.</p>		<p>1 Flachdächer sind nur in den Zonen W2, W2a und OEBA zulässig. Sie sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Dachterrassen genutzt werden.</p>	<p><i>Zur Rechtssicherheit werden hier die Vorschriften zur Dachgestaltung zusammengefasst.</i></p>	
		<p>2 Satteldächer sind in den Dorfzonen mit symmetrischer Neigung auszuführen.</p>		

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
6.1.3 Umgebungsgestaltung §... Umgebungsgestaltung	376 367	6.1.3 Umgebungsgestaltung § 47a Umgebungsgestaltung		
1 Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.	379	1 Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.	<i>Die Vorschriften zur Umgebungsgestaltung gelten für alle Zonen.</i>	
	384	<i>2 Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist besonders sorgfältig zu gestalten und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.</i>	<i>Siedlungsränder (übernommen aus bestehender BNO)</i>	
2 Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.	368	3 Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.		
6.3 Umweltschutz 6.3.1 Einwirkungen §... Einwirkungen	396 397 398	6.3 Umweltschutz 6.3.1 Einwirkungen § 48a Einwirkungen		
1 Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller über-mässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.	400	1 Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller über-mässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.	<i>Allgemeine Umweltschutzbestimmungen</i>	
2 Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder	401	2 Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke		

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.		oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.		
3 Es sind alle 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.	402	3 Es sind alle 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.		
6.3.2 Luftreinhaltung			Die Gemeinden können Vorschriften über geruchsintensive Gewerbe festlegen (Intensivtierhaltung usw.), damit Standort und Ausrüstung geplanter Bauten und Anlagen, zum Beispiel hinsichtlich Geruchsabstände (FAT-Richtlinien), frühzeitig abgestimmt werden können.	
6.3.3 Materialablagerungen §... Materialablagerungen	388			
1 Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Industriezone (evtl. Gewerbezone, Arbeitszone II) bewilligt werden.				
2 Der Gemeinderat kann Auflagen über die zugelassenen Materialien sowie die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes verfügen. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.	389			
6.3.4 Weitere Umweltvorschriften		§ 48b Lichtemissionen	Die Gemeinden können spezielle Regelungen über die Entsorgung von Abfällen, über den Umgang mit belas-	

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
		<p>1 Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.</p> <p>2 Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.</p> <p>3 Das Mass der Aussenbeleuchtung hat ihrem Zweck zu entsprechen. Mit Ausnahme von Sportanlagen und Strassenbeleuchtungen sind Aussenbeleuchtungen von 22.00 h bis 6.00 h auszuschalten.</p> <p>§ 48c Vogelschutz am Bau</p> <p>1 Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen.</p>	<p>teten Standorten und Altlasten, über den Bodenschutz, über die Versickerung, über die Luft-reinhaltung, über Lichtimmissionen usw. treffen.</p>	
7 Vollzug und Verfahren	406 7	7 Vollzug und Verfahren		
7.1 Zuständigkeit	407 7.1	7.1 Zuständigkeit		
§...	408	§ 49a		
Zuständigkeit		Zuständigkeit		
1 Der Gemeinderat kann Beiräte mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.	409	1 Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.	<i>Befugnis an den Gemeinderat, eine Baukommission einzusetzen oder externe Fachleute beizuziehen</i>	

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
<p>§... Fachgutachten durch Fachberater</p> <p>1 Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten in den Zonen D, A, ... kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen Fachberaters einholen.</p>		<p>§ 50a Fachgutachten durch Fachberater</p> <p>1 Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten in den Dorfzonen kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen Fachberaters einholen.</p>	<p><i>Befugnis an den Gemeinderat, für die Dorfzonen Fachgutachten einzuholen</i></p>	
<p>7.2 Gebühren</p> <p>§... Gebühren</p> <p>1 Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.</p>	<p>413 7.2 Gebühren</p> <p>414 § 51a Gebühren</p> <p>416 1 Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.</p>	<p><i>Verweis auf das Gebührenreglement der Gemeinde</i></p>		
<p>7.3 Vollzugsrichtlinien</p> <p>§... Vollzugsrichtlinien Naturschutz</p> <p>1 Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte.</p>	<p>421 7.3 Vollzugsrichtlinien</p> <p>422 § 52a Vollzugsrichtlinien Naturschutz</p> <p>424 1 Der Gemeinderat kann erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte erlassen.</p>	<p><i>Das Naturschutzreglement Unterbözberg aus dem Jahr 2002 wird aufgehoben. Befugnis an den Gemeinderat, bei Bedarf neue Richtlinien zu erlassen.</i></p> <p><i>Die Gemeinden können die Bewilligungspflicht für bestimmte Schutzzonen gegenüber den kantonalen</i></p>		
<p>7.4 Baubewilligungsverfahren</p>				

Muster-BNO		Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum	
8	Schluss- und Übergangsbestimmungen	425	8	Schluss- und Übergangsbestimmungen	<p>Normvorschriften (§ 59 BauG, § 49 BauV) erweitern. <i>Dies ist direkt in den Zonenvorschriften geregelt.</i></p> <p><i>Handlungsbedarf IVHB zu prüfen</i></p> <p><i>Aufhebung der vier bisherigen Nutzungsplanungen</i></p>	
8.1	Übergangsbestimmung		8.1	Übergangsbestimmung		
§...	Übergangsbestimmung		§ 53a	Übergangsbestimmung		
	1 Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.			1 Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.		
	2 Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:			2 Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen:		
	a) Die Gebäudehöhe entspricht neu ...			a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der Fassadenhöhe		
	b) Die Firsthöhe entspricht neu ...			b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe		
	c) ...					
8.2	Aufhebung bisherigen Rechts	426	8.2	Aufhebung bisherigen Rechts		
§...	Aufhebung bisherigen Rechts	427	§ 54a	Aufhebung bisherigen Rechts		
	1 Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:	428	1 Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:			
	a) der Zonenplan vom ...		a) der Bauzonenplan Oberbözberg vom 27. November 1998, der Kulturlandplan Oberbözberg vom 27. November 1998 und die Bau- und Nutzungsordnung Oberbözberg vom 27. November 1998			
	b) die Bauordnung vom ...					
	c) die Nutzungsordnung vom ...		b) der Nutzungsplan Baugebiet Unterbözberg vom 15. November 1991, der Nutzungsplan Kulturland			

Muster-BNO	Zeile*	Neuer Entwurf	Bemerkungen	Datum
		<p>Unterbözberg vom 15. November 1991 und die Bau- und Nutzungsordnung Unterbözberg vom 29. Juni 2001</p>		
		<p>c) der Bauzonenplan Gallenkirch vom 12. Juni 1998, der Kulturlandplan Gallenkirch vom 17. Dezember 1993, der Bauzonenplan, Teiländerung "Rieme", "Büntematt" vom 12. Juni 1998, der Kulturlandplan Änderung Gallenkirch vom 12. Juni 1998, die Bau- und Nutzungsordnung Gallenkirch vom 12. Juni 1998 und die Teiländerung BNO Gallenkirch vom 15. Dezember 2006</p>		
		<p>d) der Bauzonenplan Linn vom 7. Juni 1996, der Bauzonenplan, Änderung Dorfzone vom 11. Juni 1999, der Kulturlandplan Linn vom 7. Juni 1996, die Bau- und Nutzungsordnung Linn vom 7. Juni 1996 und die Änderung BNO Linn vom 11. Juni 1999</p>		

Anhang A Zusammenstellung der Schutzobjekte

Baumgruppen und Einzelbäume gemäss § 22a

Inventar Nr.	Inventar Nr. alt	Objekt	Standort	Parzelle Nr.
B1	-	Linde	Oberbözberg, Abzweigung Riedacher	1056
B2	1.32	Linde	Oberbözberg, Abzweigung Ueberthal	1363
B3	1.3	Linde	Oberbözberg, Pfaffematt/Leigrueb	1143
B4	13.21	Kastanie	Kirchbözberg, bei Museum	162
B5	13.14	Esche	Unterbözberg, Widmatt (am Waldrand)	201
B6	13.02	Kastanie	Ursprung, bei alter Post	398
B7	13.06	Linde	Ursprung, bei Sportanlage	235
B8	13.2	Kastanie	Hafen, Abzweigung Schnellen	272
B9	12.73	Baum- gruppe	Hafen, hinter Grundweg	429
B10	13.19	Linde	Hafen, Hafenacher	719/451
B11	13.18	Kastanie	Hafen, Insel Bushaltestelle	652
B12	12.65	Linde	Hafen, Haldestei	495
B13	-	2 Birken	Gallenkirch, Neumatt (an Bözbergstrasse)	3025
B14	-	Kastanie	vor Gallenkirch 60/62	3057
B15	-	Säulenei- che	vis-à-vis Gallenkirch 79/81	3080/3081
B16	-	Linde	Linn, Birehölzli	2081
B17	-	Linde	Linn, Birehölzli	2084
B18	-	Linde	Linn, Ortseingang (Linner Linde)	2061
B19	-	Eiche	Linn, Richtung Linnerberg	2056
B20	-	Buche	Linn, Linnerberg	2204
B21	-	Eiche	Linn, hinter Leumli	2185

Gebäude unter Substanzschutz gemäss § 23a

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parzelle Nr.
GAL901	Bäuerlicher Vielzweckbau, „Gallushaus“ (1681, 1757)	Gallenkirch 26	3099
GAL902	Kleinbauernhaus, „Ruedihaus“ (1796)	Gallenkirch 31	3102
GAL903	Bäuerlicher Vielzweckbau (1837, 1878)	Gallenkirch 60	3057
BZB901	Schul- und Gemeindehaus	Gallenkirch 54	3124
LIN902	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800)	Linn 16	2021
LIN903	Bäuerlicher Vielzweckbau (1713, 1819)	Linn 12	2023
BZB902	Bäuerlicher Vielzweckbau (1752/1853)	Linn 14	2022

BZB903	Bäuerlicher Vielzweckbau (1802)	Linn 7	2040
BZB904	Kleinbauernhaus (1888)	Linn 13	2044
BZB905	Bäuerlicher Vielzweckbau mit angebautem Waschhaus (frühes 19. Jh.)	Linn 34	2010
BZB906	Bäuerlicher Vielzweckbau (1841)	Linn 38	2009
BZB907	Milchlokal und Spritzenhaus (1931)	Linn	2039
OBB901	Trotte/Speicher mit Gewölbekeller (1859)	Oberbözberg, bei Dorfstrasse 24	1152
OBB903	Bäuerlicher Vielzweckbau (18. Jh./1834) und rückwärtige Trotte mit Gewölbekeller (1866)	Oberbözberg, Überthal 7	1016
OBB904	Waschhaus mit Gewölbekeller (1839)	Oberbözberg, bei Überthal 7	1016
OBB905	Scheunenteil 503 (1836)	Oberbözberg, bei Überthal 7	1016
OBB906	Doppelwohnhaus und Anbau mit Gewölbekeller (um 1800)	Oberbözberg, Überthal 1, 3	1034, 1035
OBB907	Speicher mit Gewölbekeller (1834)	Oberbözberg, Überthal 5	1036
BZB908	Bäuerlicher Vielzweckbau (1822)	Oberbözberg, Dorfstrasse 24	1152
BZB909	Bäuerlicher Vielzweckbau (1834)	Oberbözberg, Bächle 26	1219
BZB910	Bäuerlicher Vielzweckbau (1832)	Oberbözberg, Bächle 4	1209
UNB901	Gemeinschaftszentrum (ehem. Pfarscheune) (1773)	Kirchbözberg 4	160
UNB904	Speicher (1645)	Unterbözberg, bei Egenwil 3	92
BZB911	Wohnhaus (1638, 1771)	Kirchbözberg 10	71
BZB912	Wohnhaus (1789, um 1830)	Kirchbözberg 11	67
BZB913	Öle mit Gewölbekeller und Scheune (1832)	Kirchbözberg	617, 71
BZB914	Bäuerlicher Vielzweckbau (Kern 16. Jh.; Verlängerung 18. Jh.); Schulhausanbau (1797)	Unterbözberg, Ursprung 3	386
BZB915	Bäuerlicher Vielzweckbau (1829, vermutlich mit älterem Kern)	Unterbözberg, Gäbiweg 12	553
BZB916	Bäuerlicher Vielzweckbau (1831)	Unterbözberg, Sindel 1	424

Kulturobjekte gemäss § 24a

Inventar Nr.	Inventar Nr. alt	Objekt	Standort	Parzelle Nr.
LIN904A	-	Brunnen (19. Jh.)	bei Linn 13	2044
LIN904B	-	Brunnen (19. Jh.)	Linn, beim Milchhäuslein	2039
LIN904C	-	Sodbrunnen	bei Linn 26	3509

OBB909	-	Brunnen (1865)	Oberbözberg, Überthal	1363
OBB910	1.84	Polenmauer (1943)	Oberbözberg, Lochmatt, Strasse nach Überthal	1009
UNB902	-	Brunnen (1844)	bei Kirchbözberg 4	160
UNB905	18.33	Sodbrunnen	Unterbözberg, bei Altstalden 8	196
UNB906	-	Kachelofen im Gasthaus „Bären“ (um 1820)	Unterbözberg, Neustalden 6	332
K1	18.35	Sodbrunnen	Unterbözberg, bei Egenwil 3	103
K2	18.34	Sodbrunnen	Unterbözberg, Spannagel 3	176
K3	18.31	Sodbrunnen	Unterbözberg, bei Schnellen	146
K4	18.32	Sodbrunnen	Unterbözberg, Sagel 1	279
K5	12.54	Trockenmauer	Unterbözberg, bei Kirchbözberg 3	127
K6	1.85	ehem. Bohnerzloch	Oberbözberg, zwischen Adlisberg und Mönthalerstrasse	1551
K7	14.15	Rebmauer	Unterbözberg, bei Vierlinden 1	557
K8	12.68	Rebmauer	Unterbözberg, bei Hinterer Hafen 3	427
K9		Trockenmauer	Gallenkirch, Ob de Rebe	2115

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parzelle Nr.
LIN001	Restaurant Linde mit Scheunentrakt (1903/04)	Linn 11	2042, 2311
UNB001	Ev.-ref. Pfarrkirche (1483, 1834)	Kirchbözberg	160
UNB002	Ev.-ref. Pfarrhaus (1664/65)	Kirchbözberg 6	160
UNB003	Bärenscheune (1811)	Neustalden	317
UNB004	Scheune, heute Museum (1872)	Kirchbözberg	623