

Gemeinde Bözberg

Kanton Aargau

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom 10.05.2021 **bis** 10.06.2021

Vorprüfungsbericht vom 12.03.2024 (Ergänzung 12.08.2024)

Öffentliche Auflage vom 14.10.2024 **bis** 14.11.2024

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am

Frau Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

.....

.....

Therese Brändli

Verena Schrenk

Genehmigungsvermerk:

Brugg, 01.10.2024

Exemplar für die öffentliche Auflage

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

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

INHALTSVERZEICHNIS	1
1 GELTUNGSBEREICH	2
1.1 Geltungsbereich.....	2
1.2 Übergeordnetes Recht.....	2
2 RAUMPLANUNG	2
2.1 Planungsgrundsätze	2
2.2 Gestaltungspläne.....	3
2.3 Weitere Planungsinstrumente.....	3
3 ZONENVORSCHRIFTEN	4
3.1 Bauzonen	4
3.2 Landwirtschaftszonen	7
3.3 Schutzzonen.....	8
3.4 Überlagerte Schutzzonen	10
3.5 Schutzobjekte	13
3.6 Gefahren- und Überflutungszonen.....	14
4 BAUBEGRIFFE, MESSWEISEN UND NUTZUNGSZIFFERN	15
5 BAUVORSCHRIFTEN	16
5.1 Technische Bauvorschriften.....	16
5.2 Wohnhygiene.....	16
5.3 Ausstattung.....	16
5.4 Weitere Vorschriften über die Ausstattung.....	17
6 SCHUTZVORSCHRIFTEN	17
6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege.....	17
6.2 Umweltschutz	18
7 VOLLZUG UND VERFAHREN	19
8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	20
ANHANG A ZUSAMMENSTELLUNG DER SCHUTZOBJEKTE	21
ANHANG B AUSGEKLAMMERTE RECHTSKRÄFTIGE BESTIMMUNGEN.....	24

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

¹Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.

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

³Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes Recht

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.

2 Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungsgrundsätze

¹Der Siedlungsausbau und die Siedlungsentwicklung nach innen haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- a) der Erhaltung des ländlichen Charakters,
- b) der qualitätvollen Quartierstrukturen, namentlich in den Ortskernen,
- c) der Aufwertung von Aussenräumen,
- d) der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

²Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

³Die 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.

⁴Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

⁵Sichere Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

⁶Verdichtetes Bauen in Verbindung mit guter Qualität ist zu fördern.

2.2 Gestaltungspläne

§ 4

Gestaltungsplanpflicht

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

² Der Gestaltungsplan Höhenweg bezweckt einen sorgfältig gestalteten Übergang zum Kulturland und ein rücksichtsvoller Umgang mit der Lage am Siedlungsrand und am Hang.

³ Der Gestaltungsplan Ursprung Matte bezweckt eine zweckmässige Erschliessung mit guter Anbindung des Langsamverkehrs sowie eine gute Einpassung der Bauten ins Gelände.

⁴ In dem in Absatz 3 bezeichneten Gebiet ist im Rahmen eines Gestaltungsplans ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, wenn dadurch eine ortsbaulich einwandfreie Lösung mit entsprechenden Freiflächen erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

⁵ Auf einen Gestaltungsplan kann in dem in Absatz 3 bezeichneten Gebiet verzichtet werden bei einer Arealüberbauung, welche die festgelegten übergeordneten Ziele erfüllt.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Inventare

¹ Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

Entwicklungsrichtpläne

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.

Räumliches Entwicklungsleitbild

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.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 6

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Signatur	Vollgeschosse	Ausnutzungsziffer	Fassadenhöhe	Gesamthöhe Schrägdächer	Gesamthöhe Flachdächer	Gebäudelänge	Gebäudebreite	Mehrlängenzuschlag	Dachneigung (Klein- und Anbauten ausgenommen)	Dachneigung Kleinfbauten	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfzone	D										6°-45°				
Dorfzone mit Zusatzbestimmungen	D+	2 x	-	7.5 m x	-		25 m x	12 m	-	35°-45°	25°-45°	4 m x	4 m x	III	§ 7
Dorfzone 2	D2	2 x	0.6 x	7.5 m x	-	-	25 m x	-	-	30°-45° x	6°-45° x	4 m x	4 m x	III	§ 8
Wohnzone 2	W2				11 m					-	-				
Wohnzone 2 Flachdach	W2a	2	0.4	7.2 m	-	9.5 m	25 m	-	20 m	0°-6°	0°-6°	4 m	8 m	II	§ 9
Zone für öff. Bauten u. Anlagen	Oe	o	-	o	o	o	-	-	-	-	-	o	o	II	§ 10

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. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Mass bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Messweisen ohne Vorgabe sind mit einem Gedankenstrich „-“ gekennzeichnet.

³ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

⁵ Bei Flachdächern ist die Fassadenhöhe talseitig, bei Schrägdächern traufseitig einzuhalten.

⁶ Klein- und Anbauten sind von der Berechnung des Mehrlängenzuschlages ausgenommen. Beträgt die Gebäudelänge mehr als 20 m, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m.

⁷ Der Gemeinderat kann Abweichungen von der Gebäudebreite bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

§ 7

Dorfzonen D und D+ 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 Verkaufsfläche sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

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.

³ Neubauten, Ersatzneubauten sowie Veränderungen an bestehenden Bauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass und Gestaltung dem Dorfbild anzupassen.

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.

⁵ Ist der Erhalt der Bausubstanz unzumutbar, muss der Ersatzneubau bezüglich der Stellung, des Volumens und des generellen Erscheinungsbildes dem abgebrochenen Gebäude entsprechen. Der Ersatzneubau muss eine bessere oder gleichwertige Lösung gegenüber dem Bestand sein. Ist es aufgrund überwiegender Anliegen der Raumentwicklung (z. B. aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen oder zum Schutz der Gewässer) notwendig, kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

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.

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.

⁸ Nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovierungen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts bewilligungspflichtig. Vorhaben, welche gemäss kantonalem Recht bewilligungsfrei sind, wie Umgebungsgestaltungen, Aussenanstriche, Neueindeckungen von Dächern, und der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. Die Gestaltung dieser Elemente ist analog zur ortstypischen gebauten Umgebung auszuführen und muss sich gut einordnen.

⁹ Der Abstand zwischen First und Dachdurchbrüchen hat mindestens 0.5 m (diagonal gemessen), der Abstand von der Giebelfassade zu Dachdurchbrüchen mindestens 1 m zu betragen. Glasziegel können vom Gemeinderat bewilligt werden. Dacheinschnitte können nur auf der strassenabgewandten Seite bewilligt werden.

¹⁰ Zugelassene Materialien für die Fassaden sind Mauerwerk und Holz. Frei auskragende Balkone sind nicht erlaubt.

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.

¹² Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen zu gestalten. Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan gemäss § 43 Abs. 3 mit Angaben zu Belägen, Einzäunungen, allfälligen Mauern, zur Bepflanzung usw. einzureichen.

¹³ In den Dorfzonen mit Zusatzbestimmung (D+) sind zudem alle für das Ortsbild wichtigen Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten. Dachaufbauten sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken und haben eine Neigung von mindestens 16° aufzuweisen.

¹⁴ Für die Dorfzone mit Zusatzbestimmung (D+) im Ortskern Linn dürfen zudem Solaranlagen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Beurteilung erfolgt dabei im Einzelfall gemäss Bundesrecht. Auch kann hier der Gemeinderat im Rahmen von Bauvorhaben die Beseitigung von störenden Eingriffen und Elementen verlangen.

§ 8

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 Verkaufsfläche sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

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.

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. Dachdurchbrüche haben sich der Dachlandschaft unterzuordnen.

⁴ Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen zu gestalten. Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan gemäss § 43 Abs. 3 mit Angaben zu Belägen, Einzäunungen, allfälligen Mauern, zur Bepflanzung usw. einzureichen.

§ 9

Wohnzonen W2 und W2a

¹ Die Wohnzonen W2 und W2a dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.

² Zugelassen sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis maximal 4 Wohneinheiten. Terrassenhäuser sind nur bei einer Arealüberbauung zulässig.

³ In der Wohnzone W2a sind nur Flachdächer zulässig. Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zugelassen.

⁴ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 10

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung 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.

⁴ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 11

Landwirtschaftszone LW

¹ Die Landwirtschaftszone LW ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.

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

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

§ 12

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.

² In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 13

Rebbauzone

¹ Die Rebbauzone ist für den Rebbaubestimmt. Sie dient im Weiteren der Erhaltung dieses landschaftsprägenden Elementes. In der Rebbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

² Zur Bewirtschaftung notwendige Terrainveränderungen sowie Bewässerung und Umbruch sind zulässig. Rebhäuschen, Terrainveränderungen, Mauern und dgl. haben sich gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen.

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.

§ 14

Speziallandwirtschaftszone

¹ Die Speziallandwirtschaftszone SLW ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

² In der SLW «Spitzacher» sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig.

³ Die Bauvorschriften richten sich nach § 12.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 15 entfällt

§ 16

Naturschutzzone im Kulturland

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

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 Naturschutzzone ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere:

- a) Verlassen der Wege
- b) Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen
- c) Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen
- d) Das Fliegenlassen von Drohnen und anderen Flugobjekten (Ausnahme wissenschaftliche Zwecke und Wildschutz)
- e) Campieren
- f) Das freie Laufenlassen von Hunden (Hunde sind an der kurzen Leine zu führen)
- g) Die Einführung von Tier- und Pflanzenarten (sowohl exotische als auch einheimische Arten), die nicht mit dem Schutzziel vereinbar sind.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

⁵ Naturschutzonen 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. Bei Naturschutzonen von nationaler und kantonaler Bedeutung ist zudem die zuständige kantonale Fachstelle des Departements Bau, Verkehr und Umwelt einzubeziehen.

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 Naturschutzonen werden ausgeschieden:

Zone	Schutzziele	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen	Bezeichnung im Plan
Magerwiese / Trockenstandort	- artenreiche Heuwiese - hoher Anteil Magerkeitszeiger	- Schnittnutzung - in Ausnahmefällen schonende Weide mit Rindern, keine Zufütterung - Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli)	gelb M/T
Magerwiese / Feucht	- artenreiche Feuchtwiese - hoher Anteil Magerkeitszeiger	- Schnittnutzung - Keine Beweidung - Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli)	gelb M/F
Magerwiese / Extensive Weide	- artenreiche Weide - hoher Anteil Magerkeitszeiger	- Schnittnutzung - Schonende Beweidung; keine Dauerweide, keine Zufütterung - Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli)	gelb M/W
Feuchtstandort	- Feucht- und Nasswiesen - Erhaltung und Förderung der Amphibienbestände	- Kein Betreten - Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen) - In Ausnahmefällen schonende Beweidung, keine Zufütterung - Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli) - Kein Aussetzen von Tieren, insbesondere Fischen in Amphibienlaichgewässern	grün
Steinbruch	- Fels und Geröllfluren - Erhalt und Förderung der Amphibien- und Reptilienbestände	- Keine übermässige, störende Erholungsnutzung - Kein Aussetzen von Tieren, insbesondere Fischen in Amphibienlaichgewässern	braun

3.4 Überlagerte Schutzzone

§ 17

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone LSZ ist der Landwirtschaftszone LW überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen und über die Vegetationszeit dauernde Abdeckungen verboten.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen mit Zusatzfunktionen 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.

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.

§ 17a

Überregionale Ausbreitungsachse

¹ Innerhalb der im Kulturlandplan dargestellten überregionalen Ausbreitungsachse 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.

§ 18

Naturschutzzone Wald

¹ Die Naturschutzzone Wald dient dem Schutz, der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

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)).

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 Waldgesellschaften¹ sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

⁴ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Bezeichnung im Plan
Naturwaldgemässe Bestockung	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Auf Absatz 2 abgestimmte Bewirtschaftung	N
Feucht- und Nassstandort		Auf Absatz 2 abgestimmte und dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung	W
Orchideenreicher Föhrenwald		Auf Absatz 2 abgestimmte Bewirtschaftung, Periodische Mahd oder Beweidung offener Teilflächen	O
Altholzinsel	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung	A

§ 19

Übergangsbereich zum Kulturland

¹ Der Übergangsbereich zum Kulturland dient dem Erhalt eines typisch bäuerlichen Siedlungsrandes mit Hoch- und Niedrigstammbäumen.

² Charakteristisch gestaltete bäuerliche Klein- und Anbauten sowie betriebsnotwendige landwirtschaftliche Bauten, sind zugelassen. Das Ortsbild und die äussere Erscheinung der Siedlung dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Gewässerraumzone § 20

¹ Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone GR ist der Grundnutzungszone überlagert.

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.

³ Bei den im Kulturlandplan dargestellten eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzonen ist der Gewässerraum durch Abstände von je 6 m Breite umgesetzt, die beidseitig ab Innenkante der Eindolung gemessen werden.

¹ seltene Waldgesellschaften vgl. Kap. 5 der Publikation "die Waldstandorte des Kantons Aargau", herausgeg.: Finanzdepartement AG, Abt. Wald, 2002

§ 21

Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

¹ Bei offenen Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV im Gewässerraum erstellt werden dürfen.

§ 22

Pufferzonen

¹ Die Pufferzonen und Umgebungszonen Amphibienlaichgebiete sind der Grundnutzungszone überlagert.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind den Schutzzielen und der Funktion der jeweiligen Pufferzone zuwiderlaufende Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, die Be- und Entwässerung, die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie Düngen und Mulchen nicht gestattet.

³ Zulässig sind Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Optimierung der Schutzziele und der Funktion der jeweiligen Pufferzone. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone.

⁴ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde beziehungsweise dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf abweichende oder weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁵ Es werden folgende Zonen festgelegt:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziele und Funktion	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Nährstoffpufferzone	NPU	Vermeidung von oberflächlichen oder oberflächennahen Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteleinträgen in angrenzende Naturschutzzone	<ul style="list-style-type: none"> - Extensive Nutzung als Wiese oder Weide, zwei oder mehr Nutzungen wie Schnitte oder Bestossungen pro Jahr - Schnittgut nach Mahd abführen - keine Standweide, keine Zufütterung - kein Ackerbau
Umgebungszone Amphibienlaichgebiete	UZA	Sicherstellen von günstigem Landlebensraum und Wanderkorridoren für Amphibien sowie Schutz des Kernbereichs des Amphibienlaichgebiets von nationaler Bedeutung vor schädlichen Einflüssen	<ul style="list-style-type: none"> - Extensive Nutzung als Wiese oder Weide - Eventuell und nur soweit vereinbar mit den Leit- und Zielarten: Extensive Ackernutzung - Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln für Einzelstockbehandlung ist zulässig - Kein Entfernen von Kleinstrukturen

§ 23

entfällt

3.5 Schutzobjekte

§ 24

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang "Anhang A Bezeichnung" aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Hecken	<ul style="list-style-type: none"> • Brut- und Nahrungsbiotop • Gliederung der Landschaft • Trittstein, Vernetzungselement • Windschutz • Vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland • Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> • Struktur erhalten • Periodisch zurückschneiden/ verjüngen • Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen • Vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite • Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens
Einzelbäume und Baumgruppen	<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

³ Falls ein Eingriff in ein Schutzobjekt unter Abwägung aller Interessen nicht vermieden werden kann, hat die Verursacherin oder der Verursacher den Schaden soweit wie möglich zu minimieren und für die Wiederherstellung zu sorgen. Ein verbleibender Schaden am Schutzobjekt muss vorgängig an geeigneter Stelle angemessen ersetzt werden.

§ 25

Hochstammbe- stände

¹ Das Landschaftsbild wird wesentlich von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Abgehende Hochstammobstbäume sollen nach Möglichkeit und an geeigneten Standorten wieder durch junge Bäume ersetzt werden.

§ 26

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, geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.

² Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 27

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

Wiederherstellungspflicht

§ 28

¹ Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

3.6 Gefahren- und Überflutungszonen

§ 29

Hochwassergefahrenzzone

¹ Die Hochwassergefahrenzzone HWZ 1 ist den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dient dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse. Der Gefährdungssituation ist 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.

² Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

4 Baubegriffe, Messweisen und Nutzungsziffern

§ 30

Gebäude am Hang ¹ Bei Gebäuden am Hang darf die Fassadenhöhe gemäss § 6 talseitig um jenes Mass überschritten werden, um welches die bergseitige Fassadenhöhe reduziert wird.

§ 31

Ausnutzungsziffer ¹ Untergeschosse und Dachgeschosse werden nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt.

§ 32

Nutzungsbonus ¹ Für Einliegerwohnungen wird ein Nutzungsbonus gewährt. Er darf maximal 5 % der aGSF betragen und ist auf 60 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.

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 aGSF betragen und ist auf 20 m² pro Wohneinheit zu begrenzen.

§ 33

Arealüberbauung ¹ Die Arealüberbauung ist zulässig in den Zonen D, W2 und ab einer zusammenhängenden aGSF von 2500 m² möglich.

5 Bauvorschriften

5.1 Technische Bauvorschriften

§ 34

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

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

5.2 Wohnhygiene

§ 35

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.

Aussenflächen

§ 36

¹ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

§ 37

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.

5.3 Ausstattung

§ 38

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.

§ 39

Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen

¹ Die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen hat gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

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.

5.4 Weitere Vorschriften über die Ausstattung

§ 40

Abstellplatz für Abfallcontainer

¹ Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen ist mindestens ein Abstellplatz für Abfallcontainer auszuweisen.

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege

§ 41

Allgemeine Anforderungen

¹ Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- 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.

§ 42

Dachgestaltung

¹ Flachdächer sind nur in den Zonen W2, W2a und OEBA zulässig. Sie sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbbare Dachterrassen genutzt werden.

² Satteldächer sind in den Dorfzonen mit symmetrischer Neigung auszuführen.

§ 43

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.

² Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist besonders sorgfältig zu gestalten und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

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.

6.2 Umweltschutz

§ 44

Einwirkungen

¹ Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

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

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.

§ 45

Lichtemissionen

¹ Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

² Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

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.

7 Vollzug und Verfahren

§ 46

Zuständigkeit

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.

§ 47

Fachgutachten durch Fachberater

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.

Gebühren

§ 48

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.

§ 49

Vollzugsrichtlinien Naturschutz

¹ Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte erlassen.

8 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 50

Übergangsbestimmung

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

§ 51

Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- Nutzungsordnung werden aufgehoben, soweit unter Absatz 2 und 3 nichts anderes festgelegt ist:

- 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, inklusive § 19 Abs. 6 alt BNO
- b) der Nutzungsplan Baugebiet Unterbözberg vom 15. November 1991, der Nutzungsplan Kulturland Unterbözberg vom 15. November 1991 und die Bau- und Nutzungsordnung Unterbözberg vom 29. Juni 2001
- c) der Bauzonenplan Gallenkirch vom 12. Juni 1998, der Kulturlandplan Gallenkirch vom 17. Dezember 1993, die Bau- und Nutzungsordnung Gallenkirch vom 12. Juni 1998, inklusive aller nachfolgenden Teiländerungen
- d) der Bauzonenplan Linn vom 7. Juni 1996, der Kulturlandplan Linn vom 7. Juni 1996, die Bau- und Nutzungsordnung Linn vom 7. Juni 1996, inklusive aller nachfolgenden Teiländerungen

² Nicht aufgehoben werden die rechtskräftigen Festlegungen im Kulturlandplan Oberbözberg vom 27. November 1998 zur Weilerzone Überthal sowie die dazugehörigen rechtskräftigen Bestimmungen gemäss Anhang B (§§ 16 und 19 Abs. 1–5, 7 und 8 alt BNO). Dies gilt auch für die innerhalb der Weilerzonen festgelegten Schutzobjekte.

³ Nicht aufgehoben werden die rechtskräftigen Festlegungen im Bauzonenplan Linn vom 7. Juni 1996 zur Gewerbezone sowie die dazugehörigen rechtskräftigen Bestimmungen gemäss Anhang B (§ 4 Abs. 1–2, 5 und § 7 alt BNO).

Anhang A Zusammenstellung der Schutzobjekte

Baumgruppen und Einzelbäume gemäss § 24

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	Baumgruppe	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	-	Säuleneiche	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
B22	-	2 Eichen	Linn, Rüchlig	2099

Gebäude unter Substanzschutz gemäss § 26

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

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parzelle Nr.
BZB908	Bäuerlicher Vielweckbau (1822)	Oberbözberg, Dorfstrasse 24	1152
BZB909	Bäuerlicher Vielweckbau (1834)	Oberbözberg, Bächle 26	1219
BZB910	Bäuerlicher Vielweckbau (1832)	Oberbözberg, Bächle 4	1209
UNB901	Gemeinschaftszentrum (ehem. Pfarrscheune) (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 Vielweckbau (Kern 16. Jh.; Verlängerung 18. Jh.); Schulhausanbau (1797)	Unterbözberg, Ursprung 3	386
BZB915	Bäuerlicher Vielweckbau (1829, vermutlich mit älterem Kern)	Unterbözberg, Gäbiweg 12	553
BZB916	Bäuerlicher Vielweckbau (1831)	Unterbözberg, Sindel 1	424

Kulturobjekte gemäss § 27

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
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 (Orientierungsinhalt)

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

Anhang B Rechtskräftige Bestimmungen, welche aus der Gesamtrevision Nutzungsplanung ausgeklammert werden (Orientierungsinhalt)

B.1 Gewerbezone Linn

§ 4 alt BNO Linn

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Gewerbezone G violett

² Zonenübersicht, Tabelle

	G
Vollgeschosse	2
Ausnutzungsziffer	-
Gebäudehöhe	7 m
Firsthöhe	11 m
Grenzabstand	4 m
Max. Gebäudelänge	35 m
Empfindlichkeitsstufe	III

⁵ Zulässig sind in allen Bauzonen die offene und geschlossene Bauweise.

§ 7 alt BNO Linn

Gewerbezone

¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

² Auf Hauptgebäuden sind Flachdächer nicht erlaubt. Die Dachneigung hat mindestens 15 Grad zu betragen. Als Bedachungsmaterial sind erlaubt: Tonziegel, Eternit, Strukta-Platten

B.2 Weilerzone Überthal

§ 16 alt BNO Oberbözberg

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

Gebäude mit Volumenschutz

² Die im Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen und an gleicher Stelle mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

³ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 19 alt BNO Oberbözberg

Weilerzone Ueberthal

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.

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.

³ In der Weilerzone hat der Ortsbildschutz einen hohen Stellenwert. Alle baulichen Massnahmen, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.

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.

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.

Abs. 6 aufgehoben

⁷ Nutzungsänderungen und bauliche Massnahmen können erst bewilligt werden, wenn die abwassertechnische Erschliessung gemäss dem kommunalen Sanierungsplan vorhanden ist.

⁸ Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Baudepartementes/Baugesuchszentrale erteilt werden.