

Änderung der Bau- und Nutzungsordnung

Stand Gemeindeversammlung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Mitwirkung von 15. Mai 2018 bis 13. Juni 2018

Vorprüfungsbericht vom 19. Dezember 2019

Öffentliche Auflage von 10. Februar 2020 bis 10. März 2020

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am ...

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindevorsteher:

Genehmigung:

Lesehilfe zur Synopse:

Standardtext: Bestehende Textpassagen
Gelb hervorgehoben: **Neuer Text, Änderungen und Ergänzungen**
Roter Text gestrichen: ~~Streichungen am bestehenden Text~~
Blau kursiv: *Erläuterungen zu den Änderungen und Ergänzungen*
Violett kursiv: *Erläuterungen der Änderungen nach öffentl. Auflage*

Bearbeitung:

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Arch. FH, NDS FH/HSB, Raumplaner FSU
Astrid Müller, MA Geographie, MAS Raumplanung ETH

Inhalt

1	Geltungsbereich und übergeordnetes Recht	1
2	Raumplanung	2
2.1	Planungsgrundsätze	2
2.2	Gestaltungspläne	3
2.3	Weitere Planungsinstrumente	4
3	Zonenvorschriften	5
3.1	Bauzonen	5
3.2	Landwirtschaftszone	14
3.3	Schutzzonen und Einzelobjekte	16
3.4	Überlagernde Schutzzonen	20
3.5	Geschützte Gebäude Schutzobjekte	23
3.6	Gefahren und Überflutungszonen	24
4	Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung	27
5	Definitionen Baubegriffe und Messweisen	28
6	Bauvorschriften	31
6.1	Strassen, öffentliche Anlagen Im öffentlichen Interessen liegende Einrichtungen	31
6.2	Technische Bauvorschriften	31
7	Schutzvorschriften	34
7.1	Ortsbildschutz	34
7.2	Umweltschutz	37
8	Vollzug und Verfahren	39
9	Schluss- und Übergangsbestimmungen	40
	Genehmigungsvermerke	40
	Anhang	42

BNO 1998	BNO 2020	Erläuterungen
<h2>1 Geltungsbereich und übergeordnetes Recht</h2>		
<p>§ 1 <i>Geltungsbereich</i></p> <ol style="list-style-type: none"> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gilt für das ganze Gemeindegebiet. Die BNO beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht. Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens. 	<p>§ 1 <i>Geltungsbereich</i></p> <ol style="list-style-type: none"> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht. Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens. Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gilt für das ganze gesamte Gemeindegebiet. Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'000, der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 und der Spezialplan Hochwasserschutz im Massstab 1:2'000 sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich. Die rechtskräftigen Pläne können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. 	<p><i>Abs. 1-3: Reihenfolge der Absätze und Formulierungen gemäss Muster-BNO</i></p> <p><i>Abs. 4: Bestandteile der Nutzungsplanung, vgl. § 3 BNO_{alt}</i></p>
<p>§ 2 <i>Übergeordnetes Recht</i></p> <ol style="list-style-type: none"> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR). 	<p>§ 2 <i>Übergeordnetes Recht</i></p> <ol style="list-style-type: none"> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten. Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR). 	<p><i>Abs. 1: Angleichung Muster-BNO</i></p> <p><i>Abs. 2:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Bestimmung unnötig – Verweis auf unverbindliches Arbeitsinstrument nicht zweckmässig – übergeordnetes Recht wird nicht "nur" im BNR abgehandelt

2 Raumplanung		
2.1 Planungsgrundsätze		
<p>§ 3 <i>Kulturlandplan Bauzonenplan</i></p> <p>1 Der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 und der Bauzonenplan im Massstab 1:2000 sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.</p>	<p>§ 3 <i>Kulturlandplan Bauzonenplan</i></p> <p>1 Der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 und der Bauzonenplan im Massstab 1:2000 sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.</p>	<p><i>Wird neu in den Bestimmungen zum Geltungsbereich geregelt.</i></p>
	<p>§ 3 Planungsgrundsätze</p> <p>1 Die BNO dient der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich der angestrebten räumlichen Ordnung und Abstimmung. Das behördenverbindliche Entwicklungskonzept sowie die nachfolgenden Planungsgrundsätze bilden zudem den Beurteilungsmassstab für raumwirksame Tätigkeiten.</p> <p>2 Der Siedlungsentwicklung ist in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besonders Rechnung zu tragen hinsichtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> – den qualitätsvollen Quartierstrukturen, insbesondere an zentralen Lagen – der Aufwertung von Aussenräumen, insbesondere von Strassenräumen – der Schaffung von Wohnungsangeboten für verschiedene Zielgruppen. <p>3 Überbauungen und Aussenräume sind benutzerfreundlich und attraktiv zu gestalten.</p> <p>4 Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.</p> <p>5 Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sind zu fördern.</p> <p>6 Der Ausbau des Rad- und Fussverkehrsnetzes ist zu fördern.</p>	<p><i>Ergänzung in Anlehnung an die Muster-BNO</i></p> <p><i>Abs. 1: In Abweichung zur Muster-BNO wird das Entwicklungskonzept verankert.</i></p> <p><i>Abs. 2: Die spezifische Aufzählung zeigt die besonders zu berücksichtigen Planungsgrundsätze. Die Planungsgrundsätze des übergeordneten Rechts werden dabei nicht wiederholt.</i></p>

2.2 Gestaltungspläne	<p>§ 4 Gestaltungspläne</p> <p>1 Die Erarbeitung von Gestaltungsplänen hat auf Basis eines zugrundeliegenden Richtprojektes zu erfolgen.</p> <p>2 Bei grösseren Arealen oder besonderen Rahmenbedingungen kann der Gemeinderat als Grundlage für das Richtprojekt ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen.</p> <p>3 Ein Richtprojekt beinhaltet die Bereiche Architektur und Umgebung.</p>	<p><i>Abs. 1 und 3: Gestaltungspläne haben immer auf einem Richtprojekt, bestehend aus den Bereichen Architektur und Umgebung, zu basieren.</i></p>
	<p>§ 5 Gestaltungsplanpflicht</p> <p>1 Die im Bauzonenplan schwarz bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.</p>	<p><i>Ergänzung in Anlehnung an die Muster-BNO</i></p>
	<p>§ 6 Gestaltungsplanpflicht Bärehofer</p> <p>1 Die Gestaltungsplanpflicht Bärehofer bezweckt eine ortsbaulich und architektonisch gut eingepasste qualitätsvolle Überbauung mit Wohnnutzungen in einer angemessenen Dichte und Struktur. Zudem bezweckt sie die Sicherstellung der Erschliessung des gesamten Areals.</p> <p>2 Es ist ein Varianzverfahren durchzuführen.</p> <p>3 Es gelten folgende Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - behutsame Einpassung von Gebäuden, Anlagen und Aussenräumen in die ortsbauliche Situation und in die topografischen Verhältnisse - optimale Anordnung und Abstimmung der Nutzungen in Bezug auf Freiraum, Erschliessung, Parkierung und Lärm - rationelle und flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen, unterirdische Sammelgaragen 	<p><i>Abs. 1 bis 4: Das Gebiet Bärehofer ist ein Schlüsselgebiet der Gemeinde Biberstein für die künftige Entwicklung (vgl. Vorgaben Minstdichten 2040, KRP). Mit den Festlegungen der Gestaltungsplanpflicht wird eine qualitätsvolle Entwicklung gesichert. Zusätzlich wird die Erschliessung der Parzelle-Nr. 1849 gesichert. Die topographischen Verhältnisse stellen hohe Anforderungen an die künftige Erschliessung und Überbauung.</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> - benutzerfreundliche und attraktive Gestaltung der Freiräume, Vorplätze und Strassenräume mit hoher Aufenthaltsqualität - optimale Anbindung an das Verkehrsnetz (Fuss- und Radverkehr, öffentlicher Verkehr und motorisierter Individualverkehr) - Schaffung eines vielfältigen Wohnangebotes - Bei der Erschliessung des Bäreogers ist der bestehende Fussweg zwischen Oberbergstrasse und Buhaldenstrasse zu erhalten oder durch eine gleichwertige Verbindung zu ersetzen. - Auf die angrenzenden Trockenwiesenstandorte ist angemessen Rücksicht zu nehmen. Die Umgebungsgestaltung ist insbesondere im Übergangsbereich so zu vorzunehmen, dass ihr Wert als Lebensraum nicht beeinträchtigt wird und ungeschmälert erhalten bleibt. <p>4 Wenn mittels eines Richtprojektes für die Bebauung und den Freiraum nachgewiesen werden kann, dass die Ziele gemäss Abs. 3 erreicht werden, kann der Gemeinderat auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplans verzichten. Für die Beurteilung der Zielerreichung holt der Gemeinderat ein Fachgutachten ein.</p> <p>5 In diesem Fall darf von den Abweichungen für Arealüberbauungen profitiert werden, sofern die entsprechenden Bedingungen gemäss § 39 Abs. 2 BauV erfüllt sind.</p>	<p><i>Input aus dem Mitwirkungsverfahren</i> <i>Anpassungen an Abs. 3, 4 und Ergänzung Abs. 5 gemäss Einwendungsentscheid.</i></p>
<p>2.3 Weitere Planungsinstrumente</p>		
	<p>§ 7 <i>Weitere Planungsinstrumente</i></p> <p>1 Weitere Planungsinstrumente wie Inventare, Richtpläne und Konzepte zu einzelnen Sachbereichen dienen als Grundlagen und zur Orientierung über Planungsziele.</p> <p>2 Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks</p>	<p><i>Abs. 1:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Ergänzung in Anlehnung an die Muster-BNO</i> - <i>z.B. Entwicklungskonzept 2040</i> <p><i>Abs. 2: Ergänzung gemäss Muster-BNO</i></p>

Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 4

Bauzonen

1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
					klein	gross		
Dorfkernzone	D hellbraun	-	-	-	-	-	III	§ 5
Wohnzone A	WZA orange	0.4	7.20 m	10.20 m	4.00 m	6.00 m	II	§ 6
Wohnzone B	WZB rot	0.4 Areal +0.05 MFH +0.05	8.50 m	11.50 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 7
Wohn- und Gewerbezone	WZG rot schraffiert	0.4 Areal +0.05 MFH/G +0.05	8.50 m	11.50 m	4.00 m	8.00 m	III	§ 8
Zone für öffentliche Bauten	OeB grau	-	-	-	-	-	II	§ 9
Zone für öffentliche Anlagen	OeA grün	-	-	-	-	-	III	§ 10

Umgebungsschutzzone Schloss	S hellgrün	-	-	-	-	-	II	§ 11	
Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen	K violett	-	-	-	-	-	III	§ 12	
<p>2 Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In der Zone WZG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.</p>									

§ 4**Bauzonen**

1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Empfindlich- keitsstufe	Zonenvor- schriften
Dorfkernzone	D hellbraun	-	-	-	-	-	III	§ 5
Wohnzone A	WZA orange	0.4	7.20 m	10.20 m	4.00 m	6.00 m	II	§ 6
Wohnzone B	WZB rot	0.4 Areal +0.05 MFH +0.05	8.50 m	11.50 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 7
Wohn- und Gewerbezone	WZG rot schraffiert	0.4 Areal +0.05 MFH/G +0.05	8.50 m	11.50 m	4.00 m	8.00 m	III	§ 8
Zone für öffentliche Bauten	OeB grau	-	-	-	-	-	II	§ 9
Zone für öffentliche Anlagen	OeA grün	-	-	-	-	-	III	§ 10
Umgebungsschutzzone Schloss	S hellgrün	-	-	-	-	-	II	§ 11
Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen	K violett	-	-	-	-	-	III	§ 12

2 Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In der Zone WZG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

§ 4-8**Bauzonen**

1 Der Bauzonenplan **bezeichnet** ~~scheidet~~ folgende Bauzonen **aus**:

Bauzonen		Vollgeschosse max.	Ausnutzung Ausnutzungs- ziffer max.	Gebäudehöhe Fassadenhöhe c)	Firsthöhe Gesamthöhe d)	Grenzabstand klein gross		Empfindlich- keitsstufe	Zonenvor- schriften
Dorfkernzone	D hellbraun	a)	- a)	- a)	- a)	- a)	- a)	III	§ 5 9
Wohnzone A 2	WZA2 orange gelb	2	0.4 0.5	7.20 m	10.20 m	4.00 m	6.00 m	II	§ 6 10
Wohnzone 2+	W2+ orange	3	0.6	10.20 m	10.20 m	4.00 m	6.00 m	II	§ 11
Wohnzone B	WZB rot		0.4 Areal +0.05 MFH +0.05	8.50 m	11.50 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 7
Wohn- und GewerbeArbeitszone 2	WZGA2 rot / gelb schraffiert	2	0.4 0.5 Areal +0.05 MFH/G +0.05	8.50 m 7.20 m ^{e)}	11.50 m 10.20 m ^{e)}	4.00 m	8.00 m 6.00 m	III	§ 8 12
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA grau	a)	- a)	- a)	- a)	- a)	- a)	II	§ 9 13
Zone für öffentliche Anlagen	OeA grün		-	-	-	-	-	III	§ 10
Umgebungsschutzzone Schloss	S hellgrün	a)	- a)	- a)	- a)	- a)	- a)	II	§ 11 14
Grünzone	G hellgrün	b)	b)	b)	b)	b)	b)		§ 15
Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen	K violett		-	-	-	-	-	III	§ 12
Familiengartenzone	FG olivgrün	b)	b)	b)	b)	b)	b)		§ 16

<p>a) Diese Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.</p> <p>b) Diese Masse finden für die jeweilige Zone keine Anwendung.</p> <p>c) Ermittlung Fassadenhöhe:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bei Schrägdächern ist die Fassadenhöhe traufseitig zu messen. – Bei Flachdachbauten mit Attikageschoss gilt für die Fassadenhöhe das Mass der Gesamthöhe. – Wenn das massgebende Terrain ein Gefälle von 10 % übersteigt, ist die Fassadenhöhe talseitig zu messen. <p>d) Wenn das massgebende Terrain ein Gefälle von 10 % übersteigt, reduziert sich bei Schrägdächern die Gesamthöhe um 0.50 m.</p> <p>e) Wird das Erdgeschoss zu mehr als 50 % gewerblich genutzt, darf die Gesamthöhe um 1.00 m erhöht werden.</p> <p>2 Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In der Zone WZG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.</p>		
<p><i>Um die Grünstrukturen zu sichern, wird die neue Zone "Grünzone" geschaffen.</i></p> <p><i>Die Beschriftungen und Abkürzungen der Bauzonen sowie die Reihenfolge der Spalten werden in Anlehnung an die Muster-BNO angepasst.</i></p> <p><i>Die Grundmasse der Bauzonen werden den Begriffen und Messweisen nach der Interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.</i></p> <p><i>Die IVHB kennt keine Gebäude- und Firsthöhe mehr. Um diese mit möglichst geringen materiellen Änderungen der IVHB anzupassen, bietet sich die Definition der "Gesamthöhe" und "Fassadenhöhe" gemäss IVHB an.</i></p> <p><i>Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Die Gesamthöhe entspricht ungefähr der bisherigen Firsthöhe. Einzig bei Gebäuden mit Schrägdächern an Hanglagen, dort werden die Gebäude zu hoch. Deshalb wird dort die Gesamthöhe um 0.50 m verkürzt (vgl. § 8 Abs. 1 lit. d).</i></p> <p><i>Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Dabei entspricht die traufseitige Fassadenhöhe in etwa der heutigen Gebäudehöhe.</i></p> <p><i>Bei Flachdachbauten mit Attikageschoss gilt für die Fassadenhöhe das Mass der Gesamthöhe, da die Fassadenhöhe immer dem grössten Höhenunterschied entlang der Fassadenlinie entspricht (inkl. Attikageschoss). Ein Flachdachbau mit Attikageschoss soll auch talseitig angeordnet werden können. Dies entspricht der flexiblen Attikaregelung im Kanton Aargau.</i></p> <p><i>Bei Flachdächern und Schrägdächern in Hanglagen wird die Fassadenhöhe immer talseitig gemessen (vgl. § 8 Abs. 1 lit. c).</i></p> <p><i>Der grosse Grenzabstand wird bei allen Zonen auf 6 m reduziert. Bei kleineren Grundstücken ergibt sich damit ein grösserer Anordnungsspielraum.</i></p>		
<p>§ 5 Dorfkernzone</p> <p>1 Die Dorfkernezone dient der Erhaltung des historischen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.</p> <p>2 Bauten ohne besonderen Schutz dürfen nur abgebrochen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist. Renovationen, Ausbauten und Zweckänderungen haben den Bestimmungen von § 44 zu entsprechen.</p>	<p>§ 5 9 Dorfkernezone D</p> <p>1 Die Dorfkernezone D dient der Erhaltung des historischen en wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft. Nicht störende und mässig störende Betriebe sind zulässig.</p> <p>2 Bauten ohne besonderen Schutz dürfen nur abgebrochen werden, wenn das Ortsbild nicht</p>	<p><i>Abs. 1: Anpassungen in Anlehnung an die Muster-BNO</i></p> <p><i>Abs. 2:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Anpassung gemäss Muster-BNO</i>

<p>3 Sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird, kann der Gemeinderat Neubauten bewilligen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert er sich am Charakter der bestehenden Bebauung. Abstände gegenüber Gemeinde- und Kantonsstrassen können aus ortsbaulichen Gründen unterschritten werden, solche gegenüber Kantonsstrassen nur mit Zustimmung des kantonalen Departementes Bau, Verkehr und Umwelt.</p> <p>4 Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes untersagt.</p> <p>5 Der Gemeinderat gewährleistet die unentgeltliche, fachliche Beratung und zieht, soweit möglich, kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen. Für Bauten, die das Orts- und Strassenbild aufwerten, können Beiträge ausgerichtet werden.</p>	<p>beeinträchtigt wird oder die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist. Renovationen, Ausbauten und Zweckänderungen haben den Bestimmungen von § 44 zu entsprechen.</p> <p>Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Einfriedungen 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>3 Sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird, kann der Gemeinderat Neubauten bewilligen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert er sich am Charakter der bestehenden Bebauung. Abstände gegenüber Gemeinde- und Kantonsstrassen können aus ortsbaulichen Gründen unterschritten werden, solche gegenüber Kantonsstrassen nur mit Zustimmung des kantonalen Departementes Bau, Verkehr und Umwelt.</p> <p>Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten oder Neubauten bewilligen.</p> <p>4 Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung.</p> <p>5 Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes untersagt, soweit das Ortsbild beeinträchtigt wird.</p> <p>6 Solaranlagen sind nicht zulässig.</p> <p>7 Der Gemeinderat gewährleistet die unentgeltliche, fachliche Beratung und zieht, soweit möglich, kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen. Für Bauten, die das Orts- und Strassenbild aufwerten, können Beiträge ausgerichtet werden.</p>	<p>– § 44 BNO_{alt} ist bereits übergeordnet durch das Umweltschutzgesetz mit messbaren Anforderungen geregelt (vgl. Art. 4 USG).</p> <p>Abs. 3: Anpassung in Anlehnung der Muster-BNO</p> <p>Abs. 4: Separater Absatz gemäss Muster-BNO (in BNO_{alt} im Abs. 3 enthalten)</p>
---	--	---

	<p>Der Gemeinderat gewährleistet die unentgeltliche, fachliche Beratung und kann insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens Fachleute beiziehen. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. Für Bauten, die das Orts- und Strassenbild aufwerten, können Beiträge ausgerichtet werden.</p>	<p><i>Abs. 7: Ortsbild von nationaler Bedeutung</i></p> <p><i>Abs. 8:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Anpassung in Anlehnung an die Muster-BNO</i> – <i>Substanzielle Baueingriffe: z.B. Fassadenrenovationen, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch, Bauaushub</i>
<p>§ 6 Wohnzone A</p> <p>1 In der Wohnzone WZA sind Wohnbauten zugelassen. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet.</p> <p>2 Das im Bauzonenplan dargestellte Gebiet "Trottenacker West" und dasjenige der Parzellen 1420 und 1948 sind besonders empfindlich. Für diese Gebiete ist ein Gesamtkonzept zu erstellen. Darauf gestützt entscheidet der Gemeinderat über das weitere Verfahren; er kann die Erstellung eines Sondernutzungsplanes verlangen. Bauten im Gebiet der Parzellen 1420 und 1948 sind terrassiert zu erstellen.</p>	<p>§ 6 10 Wohnzone A W2</p> <p>1 In der Wohnzone WZA sind Wohnbauten zugelassen. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet.</p> <p>Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.</p> <p>2 Das im Bauzonenplan dargestellte Gebiet "Trottenacker West" und dasjenige der Parzellen 1420 und 1948 sind besonders empfindlich. Für diese Gebiete ist ein Gesamtkonzept zu erstellen. Darauf gestützt entscheidet der Gemeinderat über das weitere Verfahren; er kann die Erstellung eines Sondernutzungsplanes verlangen. Bauten im Gebiet der Parzellen 1420 und 1948 sind terrassiert zu erstellen.</p>	<p><i>Abs. 1: Anpassung gemäss Muster-BNO</i></p> <p><i>Abs. 2^{alt}: Trottenacker-West ist bereits bebaut. Bei den Parzellen-Nr. 1420 und 1948 besteht ein Gestaltungsplan.</i></p>
	<p>§ 11 Wohnzone W2+</p> <p>1 Die Wohnzone W2+ dient dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.</p> <p>2 Grundsätzlich gelten die Massvorschriften der Wohnzone W2.</p> <p>3 Zur Förderung einer qualitätsvollen, dichten Bauweise kann nach den Grundmassen der W2+ gemäss § 8 gebaut werden (zusätzliche Attika- und Dachgeschosse sowie begehbare Dachterrassen sind nicht zulässig), wenn die Grundstücksfläche mind.</p>	<p><i>Abs. 3: In den definierten Gebieten soll alternativ nach den vorgegebenen Bedingungen (ein zusätzliches Vollgeschoss, ohne Attika- / Dachgeschoss oder begehbare Flachdächer) unter Einhaltung qualitativer Anforderungen in Anlehnung an die Arealüberbauung gemäss</i></p>

	1'000 m ² beträgt. Vorausgesetzt werden der Nachweis einer guten Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen sowie eine ansprechende Umgebungsgestaltung und eine rationelle Parkierung. Ausserdem notwendig ist eine gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild und die Erstellung gemeinsamer Entsorgungseinrichtungen. Zur Beurteilung solcher Bauvorhaben holt der Gemeinderat zulasten des Gesuchstellers ein Fachgutachten ein. Für weitere Nutzungsboni (z.B. § 35 BauV) gilt die Anwendung analog der Arealüberbauung.	<i>kantonalem Baugesetz (39 BauV) gebaut werden können.</i> <i>Damit wird ein Beitrag zur inneren Siedlungsentwicklung geleistet.</i> <i>Anpassung Abs. 3 gemäss Einwendungsentscheid. Fachgutachten müssen vom Gemeinderat eingeholt werden.</i>
§ 7 Wohnzone B In der Wohnzone WZB sind Wohnbauten zugelassen. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet. Für Mehrfamilienhäuser wird ein AZ-Bonus von 0.05 auf die Regelausnützung gewährt.	§ 7 Wohnzone B In der Wohnzone WZB sind Wohnbauten zugelassen. Einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet. Für Mehrfamilienhäuser wird ein AZ-Bonus von 0.05 auf die Regelausnützung gewährt.	<i>Andere Anreize für innere Siedlungsentwicklung schaffen, vgl. § 32 BNO_{neu}: Bauliche Dichte</i>
§ 8 Wohn- und Gewerbezone 1 In der Wohn- und Gewerbezone WZG sind Wohnbauten sowie Bauten für mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen gestattet. 2 Für Mehrfamilienhäuser und/oder wenn der Gewerbeanteil an der gesamthaft realisierten Bruttogeschossfläche mehr als die Hälfte beträgt, wird ein AZ-Bonus von 0.05 auf die Regelausnützung gewährt.	§ 8 Wohn- und Gewerbezone WA2 1 In der Wohn- und Gewerbezone WZG sind Wohnbauten sowie Bauten für mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen gestattet. Die Wohn- und Gewerbezone WA2 ist für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) und Restaurants bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. 2 Für Mehrfamilienhäuser und/oder wenn der Gewerbeanteil an der gesamthaft realisierten Bruttogeschossfläche mehr als die Hälfte beträgt, wird ein AZ-Bonus von 0.05 auf die Regelausnützung gewährt.	<i>Abs. 1: Anpassung in Anlehnung der Muster-BNO</i>
§ 9 Aufgehoben mit Inkrafttreten dieser Bau- und Nutzungsordnung.	§ 9 Aufgehoben mit Inkrafttreten dieser Bau- und Nutzungsordnung.	
§ 10 Zone für öffentliche Bauten	§ 10 Zone für öffentliche Bauten § 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	<i>Abs. 1: Anpassung gemäss Muster-BNO</i>

<p>1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die öffentlichen Interessen dienen.</p> <p>2 Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.</p>	<p>1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interessen dienen.</p> <p>2 Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.</p> <p>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. Zu den landschaftlich exponierten Lagen wie Schloss, Schachen und Flussufer ist besonders Rechnung Sorge zu tragen.</p>	<p><i>Abs. 3:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Ergänzung gemäss Muster-BNO – Letzter Satz gemäss § 11 BNO_{alt}
<p>§ 11 <i>Zone für öffentliche Anlagen</i></p> <p>Die Zone für öffentliche Anlagen dient Einrichtungen für Spiel und Sport. Öffentliche Bauten für diesen Zweck sind zugelassen. Den landschaftlich exponierten Lagen wie Schloss, Schachen und Flussufer ist besonders Rechnung zu tragen.</p>	<p>§ 11 <i>Zone für öffentliche Anlagen</i></p> <p>—Die Zone für öffentliche Anlagen dient Einrichtungen für Spiel und Sport. Öffentliche Bauten für diesen Zweck sind zugelassen. Den landschaftlich exponierten Lagen wie Schloss, Schachen und Flussufer ist besonders Rechnung zu tragen.</p>	<p><i>§ 10 und § 11 BNO_{alt} werden in Anlehnung an die Muster-BNO zusammengeführt</i></p>
<p>§ 12 <i>Umgebungsschutzzone Schloss</i></p> <p>Die Umgebungsschutzzone Schloss dient der Erhaltung des typischen Landschafts- und Ortsbildes. Bauten, Terrainveränderungen etc. können vom Gemeinderat mit Genehmigung der Kant. Denkmalpflege bewilligt werden. Ablagerungen sind untersagt.</p>	<p>§ 12 14 <i>Umgebungsschutzzone Schloss</i> S</p> <p>1 Die Umgebungsschutzzone Schloss S dient der Erhaltung des typischen Landschafts- und Ortsbildes. Bauten, Terrainveränderungen etc. können vom Gemeinderat mit Genehmigung der Kant. Denkmalpflege bewilligt werden. Ablagerungen sind untersagt.</p>	<p><i>Ablagerungen sind nur in Materialabbau- und Deponiezonen zulässig</i></p>
	<p>§ 15 Grünzone G</p> <p>1 Die Grünzone G dient der Siedlungsdurchgrünung und als ökologischer Korridor.</p> <p>2 Die Grünzonen sind mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. in einen naturnahen Zustand zu überführen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Um Grünstrukturen zu sichern, wird die neue Zone "Grünzone" geschaffen. – Ergänzung in Anlehnung der Muster-BNO

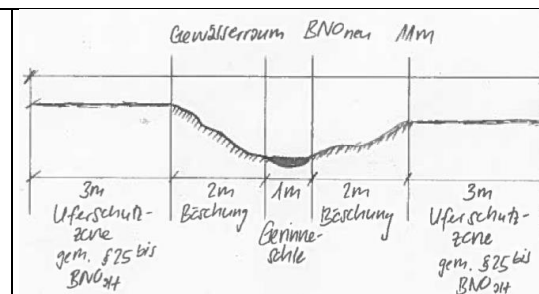
	3 Bauten, Kleinbauten und Anlagen sind nicht zulässig.	
	§ 16 Familiengartenzone FG 1 Die Familiengartenzone FG ist bestimmt für Kleingärten. Kleinbauten mit einer Grundfläche bis max. 4 m² sind zulässig.	<ul style="list-style-type: none"> – Um Rechtssicherheit für die Familiengärten zu schaffen, wird die neue Zone "Familiengartenzone" geschaffen. – Gemäss § 19 BauV gilt für Klein- und Anbauten eine max. Gebäudefläche von 40 m².
§ 13 <i>Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen</i> Diese Zone ist für Kleingärten und Kleintierhaltung bestimmt. Zulässig sind höchstens Kleinbauten. Der Gemeinderat bestimmt die Masse und die Gestaltung der Bauten und Anlagen. Über den Betrieb und die Nutzung erlässt er ein Reglement.	§ 13 <i>Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen</i> —Diese Zone ist für Kleingärten und Kleintierhaltung bestimmt. Zulässig sind höchstens Kleinbauten. Der Gemeinderat bestimmt die Masse und die Gestaltung der Bauten und Anlagen. Über den Betrieb und die Nutzung erlässt er ein Reglement.	<i>Die Zone war ursprünglich für eine Kleintieranlage gedacht. Diese Anlage wurde nie realisiert, weshalb die Fläche ausgezont wird.</i>
3.2 Grünzone ausserhalb Baugebiet		
§ 14 Aufgehoben mit Teiländerung vom 26. Juni 2009.	§ 14 —Aufgehoben mit Teiländerung vom 26. Juni 2009.	
3.2 Landwirtschaftszone		
§ 15 Aufgehoben mit Teiländerung vom 26. Juni 2009.	§ 15 —Aufgehoben mit Teiländerung vom 26. Juni 2009.	
§ 15^{bis} <i>Landwirtschaftszone</i> 1 Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, 1 ^{bis} und 2 RPG bestimmt. 2 Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht. 3 Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 Aren pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.	§ 15^{bis} 17 <i>Landwirtschaftszone</i> 1 Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, 1^{bis} und 2 RPG bestimmt. 2 Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht. 3 Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a Aren pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.	<i>Die Nutzungsplanung Kulturland hat ihren Planungshorizont noch nicht erreicht. Daher werden die Bestimmungen dazu grundsätzlich belassen.</i> <i>Das Landschaftsinventar wird deshalb auch nicht analysiert und aktualisiert. Dies soll im Rahmen der Revision der Kulturlandplanung durchgeführt werden, damit zu dieser Zeit aktuelle Daten vorliegen werden.</i> <i>Einige Anpassungen am Bauzonenplan / an der BNO (z.B. Auszonung der Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen, Rechtssicherheit Familiengartenzone) haben jedoch Auswirkungen auf den Kulturlandplan.</i>

<p>4 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p><i>Dauerwiese</i></p> <p>5 In Ergänzung zu den Absätzen 1 bis 4 gelten für Dauerwiesen folgende Nutzungseinschränkungen bzw. Bestimmungen: Kein Umbruch, jährlich mindestens einmalige Mahd, das Schnittgut ist abzuführen, bei Beweidung ist Säuberungsschnitt erforderlich.</p>	<p>4 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p><i>Dauerwiese</i></p> <p>5 In Ergänzung zu den Absätzen 1 bis 4 3 gelten für Dauerwiesen folgende Nutzungseinschränkungen bzw. Bestimmungen: Kein Umbruch, jährlich mindestens einmalige Mahd, das Schnittgut ist abzuführen, bei Beweidung ist Säuberungsschnitt erforderlich.</p>	<p><i>Der Kulturlandplan wird daher nur aufgrund der Anpassungen des Bauzonenplanes aktualisiert. Kleinere Anpassungen an der BNO werden aufgrund der Muster-BNO vorgenommen.</i></p>
<p>§ 16 Aufgehoben mit Teiländerung vom 26. Juni 2009.</p>	<p>§ 16 —Aufgehoben mit Teiländerung vom 26. Juni 2009.</p>	
<p>§ 16 bis <i>Bauten in der Landwirtschaftszone</i></p> <p>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 in die Landschaft gut einzufügen.</p> <p>2 Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.</p>	<p>§ 16 bis 18 <i>Bauten in der Landwirtschaftszone</i></p> <p>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 in die Landschaft gut einzufügen.</p> <p>2 Für Wohngebäude sind 2 Geschosse zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen 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 Gebäudehöhe Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.</p>	<p><i>Abs. 2: Anpassung gemäss der Muster-BNO</i></p>
	<p>§ 19 <i>Rebbauzone</i></p> <p>1 Die Rebbauzone ist für den Rebbau bestimmt. Sie dient im Weiteren der Erhaltung und Förderung dieser landschaftsprägenden Strukturen.</p>	<p><i>Durch die neue Rebbauzone wird eine auf die Nutzung abgestimmte Zonierung eingeführt. Dabei wird das nördliche Rebbaugebiet ausgezont.</i></p>

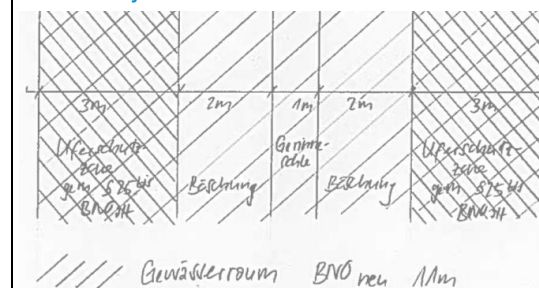
3.3 Schutzzonen und Einzelobjekte		
§§ 17 - 25 Aufgehoben mit Teiländerung vom 26. Juni 2009.	§§ 17 - 25 —Aufgehoben mit Teiländerung vom 26. Juni 2009.	
§ 25^{bis} <i>Naturschutzzonen im Kulturland</i> 1 Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen 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 (höchstens Einzelstockbehandlung) sowie Aufforstung nicht gestattet. 3 In den Naturschutzzonen ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten sind insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufen lassen von Hunden. Vorbehalten bleiben vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts- und Schutzmassnahmen. 4 Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden. 5 Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern bzw. 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 Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:	§ 25^{bis} 20 <i>Naturschutzzonen im Kulturland</i> 1 Die Naturschutzzonen 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 (höchstens Einzelstockbehandlung) sowie Aufforstung nicht gestattet. 3 In den Naturschutzzonen ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten sind insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufen lassen von Hunden. Vorbehalten bleiben vom Gemeinderat angeordnete Unterhalts- und Schutzmassnahmen. 4 Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden. 5 Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern bzw. 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 Folgende Naturschutzzonen n werden wird ausgeschieden:	<i>Uferschutzzone Kulturlandplan</i> <i>Gemäss der Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung ist zu prüfen, ob die Schutzvorschriften der Uferschutzzone den Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften von Art. 41c GSchV entspricht.</i> <i>Die Vorgaben zur Bewirtschaftung der definierten Uferschutzzone gemäss rechtskräftiger BNO sind strenger als die Gewässerschutzverordnung.</i> <i>Die räumliche Ausdehnung der Uferschutzzone gemäss rechtskräftiger BNO hat je nach Böschung und Gerinnesohlebreite ungefähr einen ähnlichen oder näheren Abstand zum Gewässer als der Gewässerraum (äusserer Bereich). Die vorhandenen natürlichen Gerinnesohlebreiten betragen zwischen 0,6 und 1,6 m.</i>

Zone	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	- gelb	- artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	- jährlich mind. einmalige Mahd, Schnittgut ist abzuführen - bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag frühester Schnittzeitpunkt 1. Juli - keine Düngung - keine Beweidung
Uferschutzzone	- hellblau (beidseits der Bäche je 3 m ab Böschungsoberkante)	- Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe samt Ufersäume, Böschungen und Bestockungen	- keine Düngung - keine Beweidung - periodische Mahd - Schnittgut ist abzuführen

Zone	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	- hellgrün	- artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	- jährlich mind. einmalige Mahd, Schnittgut ist abzuführen - bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag frühester Schnittzeitpunkt 1. Juli - keine Düngung - keine Beweidung
Uferschutzzone	- hellblau (beidseits der Bäche je 3 m ab Böschungsoberkante)	- Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe samt Ufersäume, Böschungen und Bestockungen	- keine Düngung - keine Beweidung - periodische Mahd - Schnittgut ist abzuführen



Bei der Lösung mit der Uferschutzzone ist das Bachufer jedoch nicht definiert.



Aus diesem Grund und damit keine Widersprüche zu den übergeordneten Vorgaben entstehen, wird anstelle der Uferschutzzone der Gewässerraum definiert (vgl. § 24 BNO_{neu}).

§ 25^{ter}
Naturschutzzonen im Wald

- Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
- Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.
- Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

§ 25^{ter} 21
Naturschutzzonen im Wald

- Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
- Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.
- Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und

Ergänzung gemäss M-BNO

<p><i>Zone</i></p>	<p><i>Darstellung im Kulturlandplan</i></p>	<p><i>Schutzziel (erhalten / fördern)</i></p>	<p><i>Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i></p>	<p>Eibe) einen minimalen Anteil von min-destens 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>4 Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:</p> <table border="1" data-bbox="869 338 1503 1125"> <thead> <tr> <th><i>Zone</i></th> <th><i>Darstellung im Kulturlandplan</i></th> <th><i>Schutzziel (erhalten / fördern)</i></th> <th><i>Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Spezialreservat</td> <td>- dunkelgrün dick diagonal schraffiert</td> <td>- Lichtbedürftige Pflanzen - Orchideenreicher Wald</td> <td>- periodische Pflegeeingriffe im Baumbestand und Mahd offener Teilflächen</td> </tr> <tr> <td>Waldweide</td> <td>- dunkelgrün dick horizontal schraffiert</td> <td>- lückiger Waldbestand mit hoher Biodiversität - fließende Übergänge zwischen Wald und offener Flur</td> <td>- Beweidung mit Rindern</td> </tr> <tr> <td>Naturwaldgemässe Bestockung</td> <td>- dunkelgrün dünn vertikal schraffiert</td> <td>- Naturwaldgemässe Bestockung</td> <td>- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen</td> </tr> </tbody> </table>	<i>Zone</i>	<i>Darstellung im Kulturlandplan</i>	<i>Schutzziel (erhalten / fördern)</i>	<i>Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>	Spezialreservat	- dunkelgrün dick diagonal schraffiert	- Lichtbedürftige Pflanzen - Orchideenreicher Wald	- periodische Pflegeeingriffe im Baumbestand und Mahd offener Teilflächen	Waldweide	- dunkelgrün dick horizontal schraffiert	- lückiger Waldbestand mit hoher Biodiversität - fließende Übergänge zwischen Wald und offener Flur	- Beweidung mit Rindern	Naturwaldgemässe Bestockung	- dunkelgrün dünn vertikal schraffiert	- Naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen	<p>Benennung gemäss M-BNO</p>						
<i>Zone</i>	<i>Darstellung im Kulturlandplan</i>	<i>Schutzziel (erhalten / fördern)</i>	<i>Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>																								
Spezialreservat	- dunkelgrün dick diagonal schraffiert	- Lichtbedürftige Pflanzen - Orchideenreicher Wald	- periodische Pflegeeingriffe im Baumbestand und Mahd offener Teilflächen																								
Waldweide	- dunkelgrün dick horizontal schraffiert	- lückiger Waldbestand mit hoher Biodiversität - fließende Übergänge zwischen Wald und offener Flur	- Beweidung mit Rindern																								
Naturwaldgemässe Bestockung	- dunkelgrün dünn vertikal schraffiert	- Naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen																								
<p>Spezialreservat</p>	<p>- dunkelgrün dick diagonal schraffiert</p>	<p>- Lichtbedürftige Pflanzen - Orchideenreicher Wald</p>	<p>- periodische Pflegeeingriffe im Baumbestand und Mahd offener Teilflächen</p>																								
<p>Waldweide</p>	<p>- dunkelgrün dick horizontal schraffiert</p>	<p>- lückiger Waldbestand mit hoher Biodiversität - fließende Übergänge zwischen Wald und offener Flur</p>	<p>- Beweidung mit Rindern</p>																								
<p>Naturwaldgemässe Bestockung</p>	<p>- dunkelgrün dünn vertikal schraffiert</p>	<p>- Naturwaldgemässe Bestockung</p>	<p>- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen</p>																								
<p>§ 25^{quater} <i>Naturobjekte</i> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.</p> <table border="1" data-bbox="174 1316 808 1428"> <thead> <tr> <th><i>Naturobjekt</i></th> <th><i>Darstellung im Kulturlandplan</i></th> <th><i>Schutzziel (erhalten / fördern)</i></th> <th><i>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>				<i>Naturobjekt</i>	<i>Darstellung im Kulturlandplan</i>	<i>Schutzziel (erhalten / fördern)</i>	<i>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</i>					<p>§ 25^{quater} 22 <i>Naturobjekte</i> 1 Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.</p> <table border="1" data-bbox="869 1316 1503 1428"> <thead> <tr> <th><i>Naturobjekt</i></th> <th><i>Darstellung im Kulturlandplan</i></th> <th><i>Schutzziel (erhalten / fördern)</i></th> <th><i>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>				<i>Naturobjekt</i>	<i>Darstellung im Kulturlandplan</i>	<i>Schutzziel (erhalten / fördern)</i>	<i>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</i>								
<i>Naturobjekt</i>	<i>Darstellung im Kulturlandplan</i>	<i>Schutzziel (erhalten / fördern)</i>	<i>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</i>																								
<i>Naturobjekt</i>	<i>Darstellung im Kulturlandplan</i>	<i>Schutzziel (erhalten / fördern)</i>	<i>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</i>																								

Hecke, Feldgehölz, Ufergehölz	- dunkelgrün	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite - Artenzusammensetzung verbessern - Beweidung nur im Rahmen eines Bewirtschaftungsvertrages erlaubt - keine Bauten innerhalb des Krautsaums	Hecke, Feldgehölz, Ufergehölz	- dunkelgrün	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite - Artenzusammensetzung verbessern - Beweidung nur im Rahmen eines Bewirtschaftungsvertrages erlaubt - keine Bauten innerhalb des Krautsaums
Hochstammobstbestand	- roter Punkt-raster		- Hochstammobstbestand ist zu erhalten - die Dichte soll 3 bis 5 Bäume pro 10 Aren betragen	Hochstammobstbestand	- roter Punkt-raster		- Hochstammobstbestand ist zu erhalten - die Dichte soll 3 bis 5 Bäume pro 10 Aren betragen
Besonderer Einzelbaum	- dunkelgrüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Natur-element	- Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen	Besonderer Einzelbaum	- dunkelgrüner Punkt	- siedlungs- und landschaftsprägendes Natur-element	- Pflege auf lange Lebensdauer - bei natürlichem Abgang ersetzen
Geologische Besonderheit (Findling)		- Ausprägung und Struktur erhalten	- keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und dergleichen	Geologische Besonderheit (Findling)	- gelber Punkt	- Ausprägung und Struktur erhalten	- keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und dergleichen
Aussichtspunkt	- roter Stern	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernden Bauten und Pflanzungen	Aussichtspunkt	- oranges Dreieck	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernden Bauten und Pflanzungen

3.4 Überlagernde Schutzzonen

§ 26

Aufgehoben mit Teiländerung vom 26. Juni 2009.

§ 26^{bis}

Landschaftsschutzzone

- 1 Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone 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 § 14. Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.
- 3 Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.

Wildtierkorridor

- 4 Für den Wildtierkorridor gilt in Ergänzung zu den Absätzen 1 bis 3 eine Baubewilligungspflicht für Weidezäune, Tiergehege und Einfriedungen. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass die Durchgängigkeit für Wildtiere nicht verschlechtert wird.


§ ~~26~~^{bis} 23


Landschaftsschutzzone

- 1 Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone 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 im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.
- 3 Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.

Wildtierkorridor

- 4 Für den Wildtierkorridor gilt in Ergänzung zu den Absätzen 1 bis 3 eine Baubewilligungspflicht für Weidezäune, Tiergehege und Einfriedungen. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass die Durchgängigkeit für Wildtiere nicht verschlechtert wird.

	<p>§ 24 Gewässerraum</p> <p>1 Als Gewässerraum wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Der Gewässerraum ist der Grundnutzungszone überlagert.</p> <p>2 Innerhalb des Gewässerraums 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, standortgebundene Pflanzen zulässig.</p> <p>3 Bei der Aare beträgt die Breite des Uferstreifens 15 m.</p> <p>4 Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzone mit einer Gerinnesohlebreite 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. Ausgenommen sind die Festlegungen bezüglich Gewässerraum im Bereich des Gestaltungsplanes Buhalde. Hier gelten weiterhin die Festlegungen im Rahmen des Gestaltungsplanes.</p> <p>5 Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnebreite von zwischen 0.5 m und 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Zusätzlich gilt der Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern gemäss § 25.</p>	<p><i>Bei den beiden Abschnitten (vgl. Abbildung unten, Nr. 13) des Dorfbaches beträgt die natürliche Sohlenbreite auch weniger als 2 m. Damit werden die Gewässerräume aller Bäche der Gemeinde Biberstein gemäss § 127 BauG definiert. Im Bauzonenplan sind daher alle Gewässerabschnitte mit einer Signatur versehen und in der BNO ist die dazugehörige Bestimmung aufgeführt. Im Kulturlandplan ist die Signatur ebenfalls nachgetragen (ohne die Gewässer im Wald).</i></p>  <p><i>Gemäss § 127 Abs. 1 lit. d BauG ist bei stehenden Gewässern mit einer Wasserfläche kleiner als 0,5 ha kein Gewässerraum festzulegen. Die beiden Weiher entlang des Dorfbaches weisen eine kleinere Wasserfläche als 0,5 ha auf.</i></p> <p><i>Gemäss § 127 Abs. 1 lit. a BauG ist für die Aare ein beidseitiger Uferstreifen von je 15 m einzuhalten. Ein Gebäude (vgl. Abbildung unten) in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen hält den Abstand knapp nicht ein. Es gilt die Besitzstandsgarantie.</i></p>
--	--	---

		 <p>Ein Bereich der Aare ist als Revitalisierungsplanung in der Fachkarte Gewässerraum bezeichnet (Orientierungsinhalt). Der Bereich gehört zur Aue Aarau-Wildegg. Es sind einige markante Renaturierungsprojekte bereits im Gange. Auswirkungen im Bereich Biberstein sind bisher nicht bekannt.</p>
	<p>§ 25 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern 1 Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohlebreite 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>§ 27 Vorgartenzone Die in der Vorgartenzone liegenden Flächen sind als Grün- oder Freiräume zu erhalten. Gestalterische Elemente wie Stützmauern, Treppen usw. sind zulässig.</p>	<p>§ 27 Vorgartenzone 1 Die in der Vorgartenzone liegenden Flächen dienen dem Erhalt der kulturhistorischen Vorgärten. Sie sind als Grün- oder Freiräume zu erhalten. Gestalterische Elemente wie Stützmauern, Treppen usw. sind zulässig.</p>	<p>Verschiebung von § 27 BNO_{alt} zu § 26 BNO_{neu} Vorgartenzone.</p>
<p>§ 27 bis Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung Die im Bauzonenplan dargestellten Zonen mit besonderer landschaftlicher Einordnung sind einer Bauzone überlagert. Sie sind besonders empfindlich und von weit her sichtbar. Bauten und bauliche Veränderungen haben sich besonders gut in die Landschaft einzuordnen. Es sind nur Flachdächer und</p>	<p>§ 26 Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung Die im Bauzonenplan dargestellten Zonen mit besonderer landschaftlicher Einordnung sind einer Bauzone überlagert. Sie sind besonders empfindlich und von weit her sichtbar. Bauten und bauliche Veränderungen haben sich besonders gut in die Landschaft einzuordnen. Es sind nur Flachdächer und</p>	<p>Auf die Streichung der Bestimmung wird im Hinblick auf noch unüberbaute Parzellen und insbesondere Ersatzneubauten verzichtet.</p>

<p>bei guter Gestaltung geeignete Dächer zulässig. Dach- und Attikageschosse haben eine Profillinie von 7.20 m, gemessen ab gewachsenem Terrain, parallel zum Hang verlaufend, einzuhalten.</p>	<p>bei guter Gestaltung geeignete Dächer zulässig. Dach- und Attikageschosse haben eine Profillinie von 7.20 m, gemessen ab gewachsenem Terrain, parallel zum Hang verlaufend, einzuhalten.</p>	
<p>3.5 Geschützte Gebäude Schutzobjekte</p>		
<p>§ 28 Gebäude mit Substanzschutz</p> <p>1 Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem 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 entgegen steht.</p> <p>Gebäude mit Volumenschutz</p> <p>2 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 und an gleicher Stelle mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden, wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten. Von den Aussenmassen und der Stellung des Baukörpers kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine bessere Lösung für das Ortsbild entsteht.</p> <p>3 Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.</p>	<p>§ 28 27 Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz</p> <p>1 Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des Bestehenden bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist nicht entgegen steht.</p> <p>Gebäude mit Volumenschutz</p> <p>2 Die im Bauzonenplan rosa 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, sofern wenn die Erstellung von der Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Es ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten. Von den Aussenmassen und der Stellung des Baukörpers diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild bessere gleichwertige Lösung für das Ortsbild entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen 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><i>Die Aktualisierung des Bauinventars hat bereits im Jahr 2013 stattgefunden. Alle kommunalen Objekte sind als Substanzschutzobjekte umgesetzt. Teile des Gebäudes "BIB910" sind als Substanz- und Volumenschutz umgesetzt. Das kantonale Denkmalschutzobjekt "BIB002" (Schlossscheune und Tor) ist zu einem Teil auch als kommunales Volumenschutzobjekt festgesetzt.</i></p> <p><i>Abs. 1 und 2: Anpassungen in Anlehnung an die Muster-BNO</i></p>

	<p>3 Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.</p> <p>4 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.</p>	
	<p>§ 27 28 Vorgartenzone</p> <p>1 Die in der Vorgartenzone liegenden Flächen dienen dem Erhalt der kulturhistorischen Vorgärten. Sie sind als Grün- oder Freiräume zu erhalten. Gestalterische Elemente wie Stützmauern, Treppen usw. sind zulässig.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Verschiebung von § 27 BNO_{alt} zu § 26 BNO_{neu} Vorgartenzone. – Stützmauern sind neu im § 30 BNO_{neu} definiert.
	<p>§ 29 Kulturobjekte</p> <p>1 Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.</p>	Ergänzung gemäss Muster-BNO
<p>3.6 Gefahren und Überflutungszone</p>		
	<p>§ 30 Hochwassergefahrenzone HWZ</p> <p>1 Die Hochwassergefahrenzonen HWZ 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>	<ul style="list-style-type: none"> – Vgl. separater Plan – Ergänzung in Anlehnung der Muster-BNO – Mit der Einführung von Hochwassergefahrenzonen wird die Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser vollzogen. Es kommt das "Vorschriftenmodell" zur Anwendung. Einzonungen, Erschliessungen oder Baubewilligungen, die den Hochwasserschutz nicht berücksichtigen, können haftungsrechtliche Folgen haben. <p>Abs. 2 / HWZ 1: Das Schutzziel konzentriert sich primär auf Untergeschosse sowie Gebäudeöffnungen, Zugänge usw.</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.</p> <p>4 Können aufgrund der nachgewiesenen Fliesstiefen gemäss Gefahrenkarte in den Hochwassergefahrenzonen die zulässigen Grundmasse gemäss § 8 (insbesondere Höhenmasse) nicht eingehalten werden, kann der Gemeinderat das massgebende Terrain entsprechend erhöht ansetzen.</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 hundertjährigen Hochwasser (HQ100) auszurichten.</p> <p>6 In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann der Gemeinderat verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.</p> <p>7 In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.</p> <p>8 Der Gemeinderat 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><i>Abs. 3: / HWZ 2: Die Nutzungsbeschränkungen verschärfen sich aufgrund des erhöhten Gefahrenpotenzials.</i></p> <p><i>Abs. 4: Der Gemeinderat erhält die Kompetenz in Hochwassergefahrenzonen das massgebende Terrain erhöht anzusetzen.</i></p> <p><i>Abs. 6: Gebiete mit Restgefährdung werden im Plan als Orientierungsinhalt gekennzeichnet.</i></p> <p><i>Abs. 7: In betroffenen Gebieten ist dem Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.</i></p>
--	--	---

	<p>§ 31 Freihaltezone Hochwasser FZH</p> <p>1 Die Freihaltezone Hochwasser FZH ist der Grundnutzungszone im Kulturlandplan überlagert. Sie dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums für den natürlichen Hochwasserabfluss und -rückhalt bei Hochwasserereignissen.</p> <p>2 Die zulässige Nutzung richtet sich vorbehältlich folgender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Abgesehen von den in den Abs. 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen, sind Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen verboten.</p> <p>3 Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, 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 Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden.</p> <p>5 Der Neubau von Bauten und Anlagen ist in der Freihaltezone Hochwasser ausnahmsweise zulässig, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und finanziert werden können; – keine anderen Standorte bestehen oder geschaffen werden können; – weder Hochwasserabfluss oder -rückhalt noch die Wasserstandshöhe beeinträchtigt werden; – keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind. <p>6 In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 3 und 4 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Ergänzung in Anlehnung der Muster-BNO – vgl. Spezialplan Hochwasserschutz
--	---	--

4	Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung	
	<p>§ 32 <i>Einfriedungen, Stützmauern</i></p> <p>1 Einfriedungen und Stützmauern haben sich gut in das Ortsbild und die Umgebung einzupassen.</p> <p>2 Stützmauern können gegenüber Gemeindestrassen an die Trottoirkante gebaut werden. Ist kein Trottoir vorhanden, kann in einem Abstand von 60 cm an die Strassenkante gebaut werden.</p>	<p><i>Ergänzung der Bestimmung für bessere Strassenraumqualitäten</i></p> <p><i>Abs. 2: Gemäss § 111 Abs. 1 lit. a können die Gemeinden für Stützmauern gegenüber Gemeindestrassen andere Abstände festlegen.</i></p>
	<p>§ 33 <i>Strassenraumgestaltung</i></p> <p>1 Zur Förderung der Siedlungsqualität und des Ortsbilds ist der Gestaltung des Strassenraums besondere Beachtung zu schenken.</p> <p>2 Bei Ersatz- und Neubauten sind die an die Strasse angrenzenden Parzellen als attraktiv gestalteter Abschluss des Strassenraumes auszubilden.</p> <p>3 Einfahrten und versiegelte oder befestigte Flächen dürfen höchstens ein Drittel, insgesamt max. 6 m, der gemeinsamen Grenze mit der Strasse in Anspruch nehmen.</p>	<p><i>Ergänzung der Bestimmung für bessere Strassenraumqualitäten</i></p> <p><i>Abs. 3: Bestehende Zufahrten und Flächen, die das Mass übersteigen, geniessen Besitzstand. Bei kleineren Grundstücken kann mit einer Ausnahmenbewilligung von der 1/3-Regel abgewichen werden, um die Zufahrt zu gewährleisten.</i></p>
	<p>§ 34 <i>Bauliche Dichte</i></p> <p>1 Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunutzen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unternutzt wird und der Nachweis einer später möglichen, zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – <i>Verhinderung eines übermässigen Landverbrauch</i> – <i>Verhinderung von nicht zonengemäss bebaubaren Teilgrundstücken</i>
	<p>§ 32 35 <i>Arealüberbauungen</i></p> <p>1 Arealüberbauungen sind zulässig in der Zone den Zonen WZBA2 und WZG zulässig. Sie sind nur dann möglich, wenn die anrechenbare Landfläche mindestens 2'000 m² beträgt.</p>	<p><i>Abs. 1: Formulierung in Anlehnung Muster-BNO</i></p> <p><i>Abs. 2: Gemäss § 39 Abs. 5 BauV können die Gemeinden ein zusätzliches Geschoss zulassen. Wird das zusätzliche Geschoss nicht zugelassen, geht dies oftmals auf Kosten der Freiräume.</i></p>

	<p>2 Die zonengemässen Gesamt- und Fassadenhöhen können um höchstens 3.2 m (ein Vollgeschoss) erhöht werden, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird.</p> <p>3 Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende AZ-Boni zulässig:</p> <p>— Zone — WZB — WZG</p> <p>— AZ Bonus — 0.05 — 0.05</p>	<p>Abs. 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Heutiger Abs. 2 von § 32 BNO_{alt}</i> – <i>§ 39 Abs. 4 BauV: Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, dürfen Arealüberbauungen in folgenden Punkten von der Regelbauweise abweichen: c) Erhöhung der Ausnützungsziffer um 15 %</i> – <i>Bei einer AZ von 0.7 entspricht 15 % einer AZ von 0.805. Im Sinne der inneren Siedlungsentwicklung wird Abs. 3 gestrichen.</i>
	<p>§ 36</p> <p>Parzellierung von Grundstücken</p> <p>1 Die Parzellierung von Parzellen ist dem Gemeinderat durch den zuständigen Geometer vor der Eintragung im Grundbuch zu melden.</p>	<p><i>Diese Meldepflicht soll verhindern, dass Parzellen ohne Ausnützung oder Erschliessung (gefangenen Parzellen) entstehen. Die Meldung an den Gemeinderat erfolgt durch den zuständigen Geometer.</i></p>
<p>5 Definitionen Baubegriffe und Messweisen</p>		
<p>§ 29</p> <p>Gewerbe</p> <p>1 Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p> <p>2 Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.</p>	<p>§ 29 37</p> <p>Gewerbe Nicht, mässig, stark störende Betriebe</p> <p>1 Als nicht störende Gewerbe Betriebe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Verkehrsaufkommen Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p> <p>2 Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Gewer- Dienstleistungsbetriebe bleiben, und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.</p> <p>3 Als stark störend gelten Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen.</p>	<p>Abs. 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Anpassung gemäss Muster-BNO</i> – <i>Ersetzung Begriff "Zubringerverkehr" mit "Verkehrsaufkommen" (Anpassung entspricht nicht Muster-BNO)</i> <p>Abs. 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Anpassung gemäss Muster-BNO</i> – <i>Letzter Satz als neuer Absatz definieren (entspricht Systematik Abs. 1 und 2, jedoch nicht der Muster-BNO)</i>

<p>§ 29 bis <i>Klein- und Anbauten</i></p> <p>1 Als Klein- und Anbauten gelten unbewohnte Gebäude und Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Garten- und Gewächshäuschen, gedeckte mindestens einseitig offene Sitzplätze usw.) mit höchstens 40 m² Grundfläche und 3 m Gebäudehöhe. Wintergärten gelten nicht als Klein- und Anbauten.</p> <p>2 Für Klein- und Anbauten gilt ein Grenzabstand von 2 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann. Gegenüber Hauptgebäuden und für Klein- und Anbauten untereinander gilt kein Gebäudeabstand, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.</p> <p>3 Ab 20 % Hangneigung kann der Gemeinderat eine Mehrhöhe bis max. 1.00 m gewähren.</p> <p>4 Tiefbauten müssen einen Grenzabstand von 50 cm aufweisen. Er kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.</p>	<p>§ 29 bis <i>Klein- und Anbauten</i></p> <p>1 Als Klein- und Anbauten gelten unbewohnte Gebäude und Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Garten- und Gewächshäuschen, gedeckte mindestens einseitig offene Sitzplätze usw.) mit höchstens 40 m² Grundfläche und 3 m Gebäudehöhe. Wintergärten gelten nicht als Klein- und Anbauten.</p> <p>2 Für Klein- und Anbauten gilt ein Grenzabstand von 2 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann. Gegenüber Hauptgebäuden und für Klein- und Anbauten untereinander gilt kein Gebäudeabstand, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.</p> <p>3 Ab 20 % Hangneigung kann der Gemeinderat eine Mehrhöhe bis max. 1.00 m gewähren.</p> <p>4 Tiefbauten müssen einen Grenzabstand von 50 cm aufweisen. Er kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.</p>	<p><i>Abs. 1:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Bereits übergeordnet geregelt</i> – <i>Massvorschriften von Klein- und Anbauten § 19 BauV; Wintergärten werden als vorspringende Gebäudeteile definiert</i> – <i>Ragt ein Wintergarten über das zulässige Mass hinaus (1.50 m), dann gilt dieser als Teil des Gebäudes (somit ist ein Wintergarten keine Klein-/Anbaute).</i> <p><i>Abs. 2:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Bereits übergeordnet geregelt</i> – <i>Grenzabstand von 2 m § 19 Abs. 2 BauV</i> – <i>kein Grenzabstand § 27 Abs. 2 BauV</i> <p><i>Abs. 3:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>§ 19 Abs. 1 lit. b BauV: max. traufseitige Fassadenhöhe: 3 m; ist das massgebende Terrain geneigt, vergrössert sich die zulässige Höhe um die Hälfte der Höhendifferenz innerhalb des Grundrisses.</i> – <i>Damit wird kein absolutes Mass vorgeschrieben, sondern eine situationsangepasste Vorgabe gewährleistet.</i> <p><i>Abs. 4: Bereits übergeordnet geregelt (§ 20 Abs. 2 BauV)</i></p>
<p>§ 29 ter <i>Berechnung der Ausnützungsziffer</i></p> <p>Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer kann entweder das Dach-, Attika- oder das Untergeschoss weggelassen werden.</p>	<p>§ 29 ter <i>Berechnung der Ausnützungsziffer</i></p> <p>— Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer kann entweder das Dach-, Attika- oder das Untergeschoss weggelassen werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – <i>§ 32 BauV: Nicht angerechnet werden angemessene Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen und dergleichen, Keller- und Estrichräume.</i> – <i>Heute werden meistens die Dach- / Attikageschosse als Wohnraum ausgestaltet. Dort ist kein Abzug für Nebennutzflächen möglich.</i> – <i>Damit keine kleinere Widersprüche zur übergeordneten Regelung bestehen, wird die</i>

		<i>Bestimmung gestrichen. Zudem werden die Ausnutzungsziffern in den Grundzonen erhöht.</i>												
<p>§ 29^{quater} <i>Abgrabungen</i></p> <p>Abgrabungen gemäss § 15 ABauV sind auf der Hälfte der Fassadenlänge, maximal auf 7.00 m und bis 2.60 m ab gewachsenem Terrain zulässig. Tiefere Abgrabungen können zugelassen werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe um die Mehrtiefe über 2.60 m der Abgrabung reduziert wird. Breitere Abgrabungen können zugelassen werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe um die Tiefe der Abgrabung reduziert wird.</p>	<p>§ 29^{quater} <i>Abgrabungen</i></p> <p>— Abgrabungen gemäss § 15 ABauV sind auf der Hälfte der Fassadenlänge, maximal auf 7.00 m und bis 2.60 m ab gewachsenem Terrain zulässig. Tiefere Abgrabungen können zugelassen werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe um die Mehrtiefe über 2.60 m der Abgrabung reduziert wird. Breitere Abgrabungen können zugelassen werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe um die Tiefe der Abgrabung reduziert wird.</p>	<i>Vgl. § 47 BNO_{neu} Aussenraumgestaltung</i>												
<p>§ 30 <i>Abstand gegenüber dem Kulturland</i></p> <p>Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude in jedem Fall ein minimaler Abstand von 2.00 m. Dieser kann weder reduziert noch aufgehoben werden (§ 47 Abs. 2 BauG).</p>	<p>§ 30 38 <i>Abstand gegenüber dem Kulturland</i></p> <p>1 Gegenüber dem Bauzonenrand gilt für Gebäude in jedem Fall ein minimaler Abstand von 2.00 m. Dieser kann weder reduziert noch aufgehoben werden (§ 47 Abs. 2 BauG).</p>													
<p>§ 31 <i>Ungleichverteilung der Grenzabstände</i></p> <p>1 Die Grenzabstände für Mehrfamilienhäuser können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.</p> <p>2 Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.</p>	<p>§ 31 <i>Ungleichverteilung der Grenzabstände</i></p> <p>1— Die Grenzabstände für Mehrfamilienhäuser können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.</p> <p>2— Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.</p>	<i>Ungleichverteilung, Verkleinerung oder Aufhebung von Grenzabständen ist übergeordnet geregelt (vgl. § 47 BauG).</i>												
<p>§ 32 <i>Arealüberbauungen</i></p> <p>1 Arealüberbauungen sind in den Zonen WZB und WZG zulässig. Sie sind nur dann möglich, wenn die anrechenbare Landfläche mindestens 2'000 m² beträgt.</p> <p>2 Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende AZ-Boni zulässig:</p> <table border="0"> <tr> <td>Zone</td> <td>WZB</td> <td>WZG</td> </tr> <tr> <td>AZ Bonus</td> <td>0.05</td> <td>0.05</td> </tr> </table>	Zone	WZB	WZG	AZ Bonus	0.05	0.05	<p>§ 32 <i>Arealüberbauungen</i></p> <p>1— Arealüberbauungen sind in den Zonen WZB und WZG zulässig. Sie sind nur dann möglich, wenn die anrechenbare Landfläche mindestens 2'000 m² beträgt.</p> <p>2— Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen sind bezüglich der zonengemässen Bauweise folgende AZ-Boni zulässig:</p> <table border="0"> <tr> <td>Zone</td> <td>WZB</td> <td>WZG</td> </tr> <tr> <td>AZ Bonus</td> <td>0.05</td> <td>0.05</td> </tr> </table>	Zone	WZB	WZG	AZ Bonus	0.05	0.05	<i>Wird zum Kapitel "Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung" verschoben.</i>
Zone	WZB	WZG												
AZ Bonus	0.05	0.05												
Zone	WZB	WZG												
AZ Bonus	0.05	0.05												

	<p>§ 39 Nettoladenfläche 1 Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".</p>	
<h2>6 Bauvorschriften</h2>		
<h3>6.1 Strassen, öffentliche Anlagen Im öffentlichen Interessen liegende Einrichtungen</h3>		
<p>§ 33 <i>Benennung</i> 1 Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates. <i>Abstände</i> 2 Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden. 3 Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.</p>	<p>§ 33 40 <i>Benennung Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen</i> 1 Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates. <i>Abstände</i> 2 Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden. 3 Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst angemessen Rücksicht zu nehmen.</p>	<p><i>Anpassung gemäss Muster-BNO</i></p>
<h3>6.2 Technische Bauvorschriften</h3>		
<p>§ 34 <i>Allgemeine Anforderungen</i> 1 Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. 2 Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.</p>	<p>§ 34 41 <i>Allgemeine Anforderungen</i> 1 Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, 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</p>	<p><i>Anpassung gemäss Muster-BNO</i></p> <p><i>"Anerkannte Regeln der Baukunst": Einschlägige Normen und der grundsätzlich anerkannte Stand von Wissenschaft und Technik ist insbesondere hinsichtlich der erwähnten Aspekte Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation im Sinne einer Richtlinie zu berücksichtigen.</i></p>

	anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.																									
<p>§ 35 <i>Energiesparmassnahmen</i></p> <p>Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.</p>	<p>§ 35 <i>Energiesparmassnahmen</i></p> <p>—Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.</p>	<p><i>§ 35 BNO_{alt} ist bereits übergeordnet (§ 36 BauV) geregelt.</i></p>																								
<p>§ 36 <i>Ausrichtung der Wohnungen</i></p> <p>Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.</p>	<p>§ 36 42 <i>Ausrichtung der Wohnungen</i></p> <p>1 Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.</p>																									
<p>§ 37 <i>Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume</i></p> <p>1 Für Neubauten gelten nachstehende Masse:</p> <table border="1" data-bbox="174 863 808 1450"> <tr> <td colspan="2">Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume</td> </tr> <tr> <td>Raumhöhe - Vollgeschoss</td> <td>mind. 2.30 m</td> </tr> <tr> <td>- Dachgeschoss</td> <td>mind. 2.30 m auf mind. 5m² Fläche</td> </tr> <tr> <td>Fensterfläche</td> <td>1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Nebenräume in Mehrfamilienhäusern</td> </tr> <tr> <td>Abstellraum pro Wohnung</td> <td>mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)</td> </tr> <tr> <td>Keller</td> <td>mind. 4 m²</td> </tr> </table>	Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume		Raumhöhe - Vollgeschoss	mind. 2.30 m	- Dachgeschoss	mind. 2.30 m auf mind. 5m ² Fläche	Fensterfläche	1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)	Nebenräume in Mehrfamilienhäusern		Abstellraum pro Wohnung	mind. 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)	Keller	mind. 4 m ²	<p>§ 37 43 <i>Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume</i></p> <p>1 Für Neubauten gelten nachstehende Masse:</p> <table border="1" data-bbox="869 863 1503 1450"> <tr> <td colspan="2">Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume</td> </tr> <tr> <td>Raumhöhe Lichte Höhe - Vollgeschoss</td> <td>mind. 2.30 m 2.40 m</td> </tr> <tr> <td>- Dachgeschoss</td> <td>mind. 2.30 m 2.40 m auf mind. 5 m² Fläche</td> </tr> <tr> <td>Fensterfläche</td> <td>1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)</td> </tr> <tr> <td>Dachflächenfenster</td> <td>Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.</td> </tr> </table>	Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume		Raumhöhe Lichte Höhe - Vollgeschoss	mind. 2.30 m 2.40 m	- Dachgeschoss	mind. 2.30 m 2.40 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.	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Begriff "Raumhöhe" gemäss IVHB neu "lichte Höhe"</i> - <i>Masse der Raumhöhen werden erhöht</i> - <i>Ergänzung Regelung Dachflächenfenster gemäss Muster-BNO</i> - <i>Anpassungen Abstellräume: Der Spielraum für die Anordnung der Abstellräume wird erhöht. Beispielsweise wird ein Reduit in der Wohnung anstelle einem Kellerabteil ermöglicht.</i>
Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume																										
Raumhöhe - Vollgeschoss	mind. 2.30 m																									
- Dachgeschoss	mind. 2.30 m auf mind. 5m ² Fläche																									
Fensterfläche	1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)																									
Nebenräume in Mehrfamilienhäusern																										
Abstellraum pro Wohnung	mind. 4 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)																									
Keller	mind. 4 m ²																									
Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume																										
Raumhöhe Lichte Höhe - Vollgeschoss	mind. 2.30 m 2.40 m																									
- Dachgeschoss	mind. 2.30 m 2.40 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.																									

<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">- für eine 1-Zimmer-Wohnung - für jedes weitere Zimmer</td> <td style="width: 30%;">1 m² zusätzlich</td> </tr> </table> <p>2 Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).</p> <p>3 In der Zone D kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen oder vorschreiben, sofern sie für das Ortsbild von Bedeutung sind.</p>	- für eine 1-Zimmer-Wohnung - für jedes weitere Zimmer	1 m ² zusätzlich	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Nebenträume in Mehrfamilienhäusern</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">Abstellraum pro Wohnung</td> <td style="width: 50%;">mind. 4 8 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)</td> </tr> <tr> <td>Keller - für eine 1-Zimmer-Wohnung - für jedes weitere Zimmer</td> <td>mind. 4 m² 1 m² zusätzlich</td> </tr> </table> <p>2 Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).</p> <p>3 In der Zone D kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen oder vorschreiben, sofern sie für das Ortsbild von Bedeutung sind.</p>	Nebenträume in Mehrfamilienhäusern		Abstellraum pro Wohnung	mind. 4 8 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)	Keller - für eine 1-Zimmer-Wohnung - für jedes weitere Zimmer	mind. 4 m ² 1 m ² zusätzlich	
- für eine 1-Zimmer-Wohnung - für jedes weitere Zimmer	1 m ² zusätzlich									
Nebenträume in Mehrfamilienhäusern										
Abstellraum pro Wohnung	mind. 4 8 m ² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)									
Keller - für eine 1-Zimmer-Wohnung - für jedes weitere Zimmer	mind. 4 m ² 1 m ² zusätzlich									
<p>§ 38 <i>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</i></p> <p>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.</p>	<p>§ 38 44 <i>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</i></p> <p>1 Der Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen ist anzumelden.</p> <p>2 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.</p>									
<p>§ 39 <i>Velos, Kinderwagen</i></p> <p>In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.</p>	<p>§ 39 45 <i>Velos, Kinderwagen</i></p> <p>1 In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.</p>	<p><i>Die notwendige Anzahl und Gestaltung von Veloabstellplätzen regeln gemäss § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 2 BauV die VSS-Norm SN 640 065 «Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» und VSS-Norm SN 640 066 «Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen»</i></p>								

<p>§ 40 Spielplätze</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.</p>	<p>§ 40 46 Spielplätze und Aufenthaltsbereiche</p> <p>1 Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.</p> <p>Die Grösse der Spielplätze und Aufenthaltsbereiche bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Sie sind zweckmässig und entsprechend den zu erwartenden Spiel- und Aufenthaltsbedürfnissen unterschiedlicher Bewohnerstrukturen- und Altersstufen anzulegen.</p> <p>2 Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.</p>	<p><i>Abs. 1:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Anpassungen in Anlehnung der Muster-BNO – Erfahrungsgemäss wird im Vollzug eine Bestimmung gewünscht, welche ein vernünftiges Mass an Flexibilität in der Ausgestaltung der Aufenthaltsbereiche zulässt. So kann beispielsweise der Aussenraum einer Alterssiedlung entsprechend den Bedürfnissen der Bewohner ausgestaltet werden. <p><i>Abs. 2: Ergänzung gemäss Muster-BNO</i></p>
<h2>7 Schutzvorschriften</h2>		
<h3>7.1 Ortsbildschutz</h3>		
<p>§ 41 Ortsbildschutz</p> <p>1 Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Stellung (Firstrichtung), b) Grösse der Baukuben, c) Wirkung im Strassenraum, d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse, e) Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung, f) Fassadengliederung, g) Materialwahl und Farbe, h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen. <p>2 Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmen des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen; 	<p>§ 41 47 Ortsbildschutz Allgemeine Anforderungen</p> <p>1 Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Stellung (Firstrichtung), b) Grösse der Baukuben, c) Wirkung im Strassenraum, d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse, e) Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung, f) Fassadengliederung, g) Materialwahl, und Farbe, h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, sowie Einfriedigungen. <p>2 Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmen des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit 	<p><i>Anpassungen gemäss Muster-BNO</i></p>

<p>b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten; c) in empfindlicher Umgebung, bei aussergewöhnlichen Bauten sowie bei schwierigen juristischen Problemen auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen; d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.</p>	<p>Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen; b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten; c) in empfindlicher Umgebung, bei aussergewöhnlichen Bauten sowie bei schwierigen juristischen Problemen auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen; d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.</p>	
<p>§ 41^{bis} <i>Dachgestaltung</i> Bei Schrägdächern ist die Firstrichtung parallel zum Hang auszurichten. Der Gemeinderat kann andere Ausrichtungen gestatten, wenn dadurch eine bessere Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet wird.</p>	<p>§ 41^{bis} 48 <i>Dachgestaltung</i> 1 Bei Schrägdächern ist die Firstrichtung parallel zum Hang auszurichten. Der Gemeinderat kann andere Ausrichtungen gestatten, wenn dadurch eine bessere Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet wird. 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in allen Zonen nur auf einem Geschoss zulässig und dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge. 3 Attikageschosse dürfen eine Höhe von max. 3.20 m aufweisen und sind mit einem flachen oder höchstens 10° geneigten Dach zu versehen. 4 Flachdächer von Hauptgebäuden sind, soweit sie nicht als Terrassen oder durch Energieerzeugungsanlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen.</p>	<p><i>Abs. 2: Die Länge von Dachaufbauten ist in § 24 Abs. 1bis BauV neu auf 2/3 der Fassadenlänge erhöht worden. Dies kann besonders in Hanglagen zu dominanten Erscheinungsbildern und dem Eindruck eines zusätzlichen Geschosses führen. Dies ist jedoch auch in anderen Zonen nicht erwünscht, weshalb die Regelung auf 1/3 der Fassadenlänge über das gesamte Gemeindegebiet beschränkt wird.</i></p> <p><i>Abs. 3: Vermeidung einer atypischer Gestaltung der Attikageschosse</i></p> <p><i>Abs. 4: Ergänzende Vorgabe zur Dachgestaltung</i></p>
<p>§ 42 <i>Aussenraumgestaltung</i> 1 Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.</p>	<p>§ 42 49 <i>Aussenraumgestaltung</i> 1 Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu</p>	

<p>Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.</p> <p>2 Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen oder mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.</p> <p>3 Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.</p>	<p>beschränken. Parkierungsflächen, Wege und Plätze sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.</p> <p>2 Abgrabungen gemäss § 15 ABauV sind auf der Hälfte der Fassadenlänge, maximal auf 7.00 m und bis 2.60 m ab gewachsenem dem massgebenden Terrain zulässig. Tiefere Abgrabungen können zugelassen werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe Gesamthöhe um die Mehrtiefe über 2.60 m der Abgrabung reduziert wird. Breitere Abgrabungen können zugelassen werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe Gesamthöhe um die Tiefe der Abgrabung reduziert wird.</p> <p>3 Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen oder mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.</p> <p>4 Bei Terrassenhäusern sind die Terrassen zu mindestens 1/3 ihrer talseitigen Ansicht mit optisch wirksamen Büschen oder kleineren Bäumen zu bepflanzen bzw. mit Kletter- oder Hängepflanzen in entsprechendem Ausmass zu versehen.</p> <p>5 Es sind vorwiegend standortgerechte, einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.</p> <p>6 Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.</p>	<p><i>Abs. 1: Wo möglich soll eine hohe Versickerung angestrebt werden.</i></p> <p><i>Abs. 2:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Entspricht § 29^{quater} BNO_{alt}</i> – <i>Die ABauV wurde aufgehoben</i> – <i>Anpassungen gemäss Muster-BNO</i>
	<p>§ 50 Mobilfunkantennen</p> <p>1 Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – in erster Priorität in der "Wohn- und Arbeitszone WA2" und der "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA" – in zweiter Priorität in den "Wohnzonen W2 und W2+" erstellt werden. <p>2 In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn dies in den Bauzonen übergeordneter</p>	<ul style="list-style-type: none"> – <i>Ergänzung in Anlehnung an die Muster-BNO</i> – <i>In der neuen Bestimmung zu den Mobilfunkantennen kommt das Kaskadenmodell zur Anwendung, welches verpflichtet, zuerst Standorte in weniger empfindlichen Bauzonen zu prüfen. Dabei beschränkt sich die Bestimmung auf Antennen, welche optisch wahrgenommen werden können. Für eine weitergehende Bestimmung fehlt die rechtliche Grundlage (Wahrung der Kommunikationsfreiheit und Erfüllung des Versorgungsauftrags, vgl. Bundesgericht,</i>

	<p>Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den Wohnzonen (W2 und W2+) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung des betroffenen Quartiers bezweckt. Nach Möglichkeit sind neue Anlagen mit bestehenden zu kombinieren.</p>	<p><i>Urteil im Fall Urtenen-Schönbühl vom 19. März 2012 (1C_449/2011, 1C_451/2011).</i></p>
<p>§ 43 <i>Bauruinen</i></p> <p>1 Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert zwei Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.</p> <p><i>Baulücken und baufällige Gebäude</i></p> <p>2 Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind sowie baufällige Gebäude müssen ausreichend gesichert und ansehnlich befriedigend hergerichtet werden.</p>	<p>§ 43 51 <i>Bauruinen</i></p> <p>1 Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert zwei Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.</p> <p><i>Baulücken und baufällige Gebäude</i></p> <p>2 Baulücken, die durch Elementarereignisse oder Abbruch entstanden sind sowie baufällige Gebäude müssen ausreichend gesichert und ansehnlich befriedigend hergerichtet werden.</p>	
<p>7.2 Umweltschutz</p>		
<p>§ 44 <i>Einwirkungen</i></p> <p>1 Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.</p> <p>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.</p> <p>3 Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies</p>	<p>§ 44 <i>Einwirkungen</i></p> <p>1—Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.</p> <p>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.</p> <p>3—Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies</p>	<p><i>Ist bereits übergeordnet durch das Umweltschutzgesetz mit messbaren Anforderungen geregelt (vgl. Art. 4 USG).</i></p>

<p>technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.</p>	<p>technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.</p>	
<p>§ 45 Lärmschutz</p> <p>Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.</p>	<p>§ 45 Lärmschutz</p> <p>— Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Weder das Umweltschutzgesetz noch die Lärmschutzverordnung bietet Grundlage um vorsorgliche Massnahmen beim planen und bauen in lärmbelasteten Gebieten zu verlangen. – Entgegen der M-BNO können daher vorsorgliche Immissionsbegrenzungen nicht vom Grundeigentümer verlangt werden. – Letzter Satz: Es sind keine Gebiete mit Lärmvorbelastung vorhanden.
	<p>§ 52 Siedlungsrand</p> <p>1 Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand hat sorgfältig zu erfolgen und ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Terrainveränderungen sind möglichst zu vermeiden. Einfriedungen und Stützmauern sind nur zulässig, wenn sie den örtlichen Begebenheiten entsprechen und sich gut einordnen.</p> <p>2 Die Bepflanzung entlang dem Siedlungsrand ist mit optisch wirksamen Grünstrukturen zu gestalten. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume, Sträucher, Blumenwiesen usw.) zu verwenden.</p> <p>3 Die Materialisierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Ergänzung in Anlehnung an die Muster-BNO – Der Siedlungsrand ist unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte und hinsichtlich des Landschaftsbildes sorgfältig zu gestalten.
	<p>§ 53 Lichtemissionen</p> <p>1 Aussenbeleuchtungen haben der SIA-Norm 491 zu entsprechen.</p> <p>2 Aussenleuchten, die keinem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind nicht zulässig.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Aussenleuchten, die keinem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind nicht zulässig. – Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

	<p>3 Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.</p> <p>4 Leuchtreklamen und beleuchtete Reklamen sind nur zulässig soweit sie betrieblich notwendig sind. Sie sind von 22 Uhr bis 6 Uhr abzuschalten.</p>	
<h2>8 Vollzug und Verfahren</h2>		
<p>§ 46 <i>Zuständigkeit</i></p> <p>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.</p> <p>2 Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.</p> <p>3 Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.</p>	<p>§ 46 54 <i>Zuständigkeit</i></p> <p>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.</p> <p>2 Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.</p> <p>3 Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.</p>	
<p>§ 47 <i>Gebührenreglement</i></p> <p>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>§ 47 55 <i>Gebührenreglement</i></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>§ 56 <i>Mehrwertabgabe</i></p> <p>1 Der Satz für die Mehrwertabgabe gemäss § 28a BauG beträgt 30 %.</p>	<p><i>Unter Anwendung von § 28a Abs. 2 BauG bestimmt die Gemeinde den Abgabesatz für Einzonungen auf 30 %. Davon müssen 10 % dem Kanton übergeben werden. Die verbleibenden 20 % müssen von der Gemeinde zweckgebunden für Aufgaben der Raumentwicklung gemäss Bundesrecht verwendet werden.</i></p> <p><i>Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.</i></p>

		<i>Das bestehende Reglement der Gemeinde gilt weiterhin. Bezüglich der Mehrwertabgabe beträgt der Satz 30 %.</i>
9 Schluss- und Übergangsbestimmungen		
	<p>§ 57 <i>Übergangsbestimmung</i></p> <p>1 Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten die bisherigen Begriffsdefinitionen sowie die entsprechenden altrechtlichen Bestimmungen, soweit in den Sondernutzungsvorschriften explizit auf solche verwiesen wird.</p>	
<p>§ 48 <i>Aufhebung bisherigen Rechts</i></p> <p>Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <p>a) die Bauordnung vom 23. September 1986 b) die Nutzungsordnung vom 29. Juni 1993 c) der Gestaltungsplan mit Spezialbauvorschriften Dorfkern vom 30. Juni 1987</p>	<p>§ 48 58 <i>Aufhebung bisherigen Rechts</i></p> <p>1 Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <p>a) die Bauordnung vom 23. September 1986 b) die Nutzungsordnung vom 29. Juni 1993 c) der Gestaltungsplan mit Spezialbauvorschriften Dorfkern vom 30. Juni 1987</p> <p>a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 12. Dezember 1997 b) der Bau- und Nutzungsordnung Teiländerung a) vom 28. November 2003 c) der Bau- und Nutzungsordnung Teiländerung b) vom 26. Juni 2009 d) der Bauzonenplan vom 12. Dezember 1997 e) der Bauzonenplan Teiländerung in den Gebieten Burz, Gheld und Trottenacker vom 28. November 2003 f) der Kulturlandplan vom 26. Juni 2009</p>	
Genehmigungsvermerke		
<p>Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Biberstein Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 12. Dezember 1997 Genehmigung durch den Grossen Rat: 08. September 1998</p>	<p>Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Biberstein Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 12. Dezember 1997 XX. XX.XXXX Genehmigung durch den Grossen Rat: 08. September 1998 XX. XX.XXXX</p>	<i>Der Grosse Rat genehmigt die allgemeinen Nutzungspläne dann, wenn der Regierungsrat die</i>

<p>Revisionen Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Biberstein</p> <p>a) Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 28. November 2003</p> <p>Genehmigung durch den Regierungsrat: 15. Juni 2005</p> <p>b) Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 26. Juni 2009</p> <p>Genehmigung durch den Regierungsrat: 13. Januar 2010</p>	<p>Revisionen Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Biberstein</p> <p>a) Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 28. November 2003</p> <p>Genehmigung durch den Regierungsrat: 15. Juni 2005</p> <p>b) Beschlossen von der Gemeindeversammlung: 26. Juni 2009</p> <p>Genehmigung durch den Regierungsrat: 13. Januar 2010</p>	<p><i>Genehmigung nicht vorbehaltlos erteilen will (§ 27 BauG).</i></p>
--	---	---

Anhang**Kantonale Denkmalschutzobjekte**

Nr.	Objekt	Adresse	BZP	KLP
001	Schloss	Schloss	X	
002	Schlossscheune und Tor	Schloss	X	

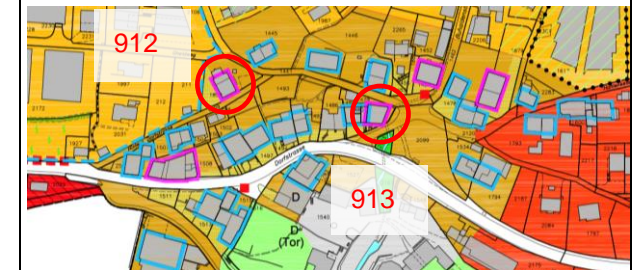
Die Nummerierung entspricht dem Bauinventar. Objekte, die nicht im Bauinventar enthalten sind, wurden mit * gekennzeichnet. Es wurde die nächste freie Nummer gemäss Bauinventar vergeben.

Die Aktualisierung des Bauinventars hat bereits im Jahr 2013 stattgefunden. Alle kommunalen Objekte sind als Substanzschutzobjekte umgesetzt. Teile des Gebäudes "BIB910" sind als Substanz- und Volumenschutz umgesetzt. Das kantonale Denkmalschutzobjekt "BIB002" (Schlossscheune und Tor) ist zu einem Teil auch als kommunales Volumenschutzobjekt festgesetzt.

Kommunale Substanzschutzobjekte (§ 25 BNO)

Nr.	Objekt	Adresse	BZP	KLP
903	Wohnhaus	Gislifluhweg 1	X	
904	Altes Spittel	Dorfstrasse 21	X	
905	Bäuerlicher Vielzweckbau	Kirchbergstrasse 24	X	
906	Gasthaus zum Bären	Dorfstrasse 3	X	
910	Bäuerlicher Vielzweckbau	Aarauerstrasse 10	X	
912*	Wohnhaus	Eichgasse 11	X	
913*	Wohnhaus	Eichgasse 1	X	

Folgende zwei Substanzschutzobjekte sind nicht im Bauinventar enthalten:

**Kommunale Kulturobjekte (§ 27 BNO)**

Nr.	Objekt	Adresse	BZP	KLP
907A	Dorfbrunnen	vor Dorfstrasse 4	X	
907B	Brunnen oberer Dorfplatz	Oberer Dorfplatz	X	
911A*	Gheldmauer	Aarauerstrasse (Bereich Rebbau)		X
909A	Grenzstein Gatter	Gatter		X

* Objekt ist im Bauinventar nicht aufgeführt.