

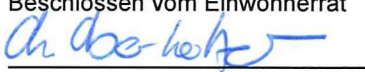
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Allgemeine Nutzungsplanung Teiländerung Festlegung Gewässerraum – Synoptische Darstellung

Stand 28. Mai 2025

BVUARE.23.148

Vorprüfungsbericht	vom 19. Mai 2025
Mitwirkung	vom 26. Mai 2023 bis 26. Juni 2023
Öffentlich aufgelegt	vom 5. Juni 2025 bis 4. Juli 2025
Beschlossen vom Einwohnerrat	am ... 16. OKT. 2025
	
Präsident Einwohnerrat	Gemeindeschreiber

Genehmigungsvermerk:

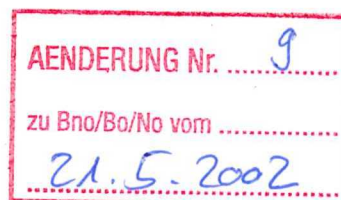
Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 222-000473 vom 29. April 2026

Im Auftrag der Staatskanzlei

Aarau, den 16. Juni 2026

Abteilung Raumentwicklung BVU



Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)		Rechte Spalte (Bemerkungen)
Bau- und Nutzungsordnung vom 7. Dezember 2000, in Kraft seit 21. Mai 2002			
Mit Änderungen vom:	Standard	Rechtsgültige Formulierung	
- 27. Juni 2003 (Urteil Verwaltungsgericht)	<i>Kursiv + Farbe</i>	Neue Formulierung	
- 1. März 2007, in Kraft seit 13. Juni 2007		<i>Auf die Darstellung von Änderungen ohne materielle Auswirkungen wird verzichtet. Darunter zu verstehen sind unter anderem die Korrektur von Schreibfehlern, das Umstellen von Sätzen, Anpassungen an die Muster-BNO 2021 (ohne materielle Auswirkungen) oder an Begriffe und Formulierungen in der übrigen BNO. In der rechten Spalte (Bemerkungen) wird auf solche formellen Änderungen hingewiesen.</i>	
- 5. September 2013, in Kraft seit 26. Februar 2014			
- 17. November 2016, in Kraft seit 26. April 2017			
- 16. November 2017, in Kraft seit 21. März 2018			
- 14. November 2019, in Kraft seit 27. Januar 2021			
- 3. September 2020, in Kraft seit 3. März 2021 / 10. März 2021	<u>Unterstrichen</u>	Gültige bzw. neue Formulierung entspricht den Umsetzungsbeispielen für die BNO gemäss Kantonalen Planungsgrundlagen oder der Muster-BNO 2021	
	Durchgestrichen	Aufzuhebende Formulierung	

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Bemerkungen
§ 26^{bis} Gewässerraumzone 1 <u>Die Gewässerraumzone (GR) ist der Grundnutzungszone überlagert.</u> 2 Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV.	§ 26^{bis} Gewässerraumzone 1 Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert. 1 <u>Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen sowie und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV.</u> 2 <u>Bei den im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellten offenen Fließgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2.0 m beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6.0 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV innerhalb des Gewässerraums erstellt werden dürfen.</u> 3 <u>Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.</u>	Die Gewässerräume sind im Bauzonen- und Kulturlandplan bei den überlagerten Festlegungen zugeordnet. Eine Festlegung in den Vorschriften erübrigt sich damit. Formelle Änderung: Anpassung Formulierung Siehe Planungsbericht Siehe Planungsbericht



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Teiländerung BNO

Ergänzung § 33^{bis} BNO
Spezialzone ‚Berg‘

3. März 2024

Vorprüfungsbericht vom:

7. März 2022

Mitwirkung vom:

21. August bis 21. September 2020

Öffentliche Auflage vom:

26. August bis 26. September 2022

Angenommen in der Volksabstimmung vom:

3. März 2024

Der Gemeindeammann:



Genehmigung:

Der Gemeindeschreiberin



Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2025-000410 vom 23. April 2025

Im Auftrag der Staatskanzlei

Aarau, den 23. Juni 2025

Abteilung Raumentwicklung BVU

ÄNDERUNG Nr. 8

zu Bno/Bo/No vom

21.5.2002

Spezialzone
„Berg“§ 33^{bis} (neu, Ergänzung BNO)

¹ Die Spezialzone ‚Berg‘ dient für Aktivitäten der tiergestützten therapeutischen Intervention mit zugehöriger Tierhaltung. Bauten und Anlagen sind soweit zugelassen, als sie dem tiergestützten therapeutischen Arbeiten oder der Unterbringung der Therapietiere dienen und betriebsnotwendig sind. Die Haltung von Pensionspferden ist nicht gestattet.

² Mit der Spezialzone Berg werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherstellung einer nachhaltigen Weiterführung des Therapiebetriebs und Erhaltung und Weiterentwicklung des Angebotes in der tiergestützten Therapie
- Konzipierung und Gestaltung einer besonders gut in die ortsbauliche und landschaftliche Situation des Gebiets Hueb Empert Berg eingepasste Anlage unter Berücksichtigung der Anforderungen der therapeutischen Nutzungen sowie der erhöhten Anforderungen an die Tierhaltung bei Therapietieren
- Erhalt des landwirtschaftlichen Charakters der Umgebung.

³ In der Spezialzone ‚Berg‘ ist Wohnen nicht zulässig. Die für den Therapiebetrieb erforderliche Wohnnutzung (Betriebsleitung; Überwachung) ist in der ‚Bestandeszone Hueb Empert Berg‘ sicherzustellen. Mit dem Baugesuch ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

⁴ Alle Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut in die landschaftliche und ortsbauliche Situation einfügen. Folgende Leitlinien sind im Bauprojekt bindend zu verfolgen:

- Setzung der Gebäude in weilerartiger, lockerer Gruppierung
- Wahl einer ortsüblichen Materialisierung und einer zurückhaltenden Farbgebung für Gebäude und deren Dächer
- Wahl von einheitlichen, hangparallelen Giebeldächern, dabei sind in technisch und ortsbaulich begründeten Fällen Flachdächer zulässig.

Terrainveränderungen sind zu minimieren und soweit möglich naturnah in Form von Böschungen zu gestalten.

⁵ Innerhalb der Spezialzone ‚Berg‘ dürfen Gebäude mit einer maximalen Gesamtgrundfläche von 850 m² realisiert werden. Davon dürfen zwei Gebäude jeweils maximal 320 m² Grundfläche, eine Gebäudehöhe von 6.0 m und eine Firsthöhe von 8.0 m aufweisen. Im Übrigen legt der Gemeinderat die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen fest.

⁶ Der Aussentherapieplatz darf eine Fläche von maximal 300 m² umfassen.

⁷ Mit dem Baugesuch sind a.) ein Umgebungsplan und b.) ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.

⁸ Bauprojekte innerhalb der Spezialzone ‚Berg‘ sind dem Gemeinderat frühzeitig anzumelden. Sie sind durch den Ortsbildberater gestalterisch zu begleiten und zu begutachten.

⁹ Der Ortsbildberater berät die Bauherrschaft insbesondere bei der Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie des Terrains hinsichtlich der Einpassung gemäss Abs. 4 sowie der Ziele gemäss Abs. 2.

¹⁰ Es sind ökologische Ausgleichsmassnahmen im Umfang von 15 % der durch das Bauvorhaben veränderten Fläche vorzusehen. Die ökologischen Ausgleichsmassnahmen sind im Umgebungsplan gemäss Abs. 7 zu verorten und mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag spätestens mit dem ersten Baugesuch festzulegen und im Grundbuch anzumerken. Sie haben folgenden Vorgaben zu genügen:

- Massnahmenumsetzung nach Möglichkeit innerhalb der Spezialzone
- Schaffung von neuen und Förderung von bestehenden standorttypischen Strukturen und Naturobjekten wie Hecken, Trockenmauern, Einzelbäume etc.
- Ersatz von standortfremden Arten.
- Für die Strukturen und Naturobjekte sind Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen festzulegen, abgehende Objekte sind ökologisch gleichwertig zu ersetzen.

¹¹ Der Baumbestand ist zu erhalten. Bei einer notwendigen Beseitigung von Bäumen sind diese durch ökologisch wertvolle Neupflanzungen zu ersetzen.

¹² Bauten und Anlagen sind zurückzubauen, wenn sie nicht mehr zonenkonform genutzt werden. Wird die zulässige Nutzung aufgegeben, gelten automatisch die Vorschriften der Landwirtschaftszone und der sie überlagernde Landschaftsschutzzone.

¹³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.



Teiländerung Nutzungsplanung

- Bahnhofareal (§§ 8, 34 und Anhänge 9.1, 9.4 BNO)
- Arbeitszone Jura-/Tägerhardstrasse (§§ 15, 15^{bis} BNO)
- Ausgleich von Planungsvorteilen (§ 38^{bis} BNO)

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BNO

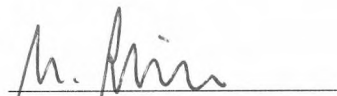
Synoptische Darstellung der Änderungen

Fassung für die Genehmigung gemäss § 27 BauG

Vorprüfungsbericht	vom 9. April 2018
Mitwirkung	vom 22. August 2018 bis 27. September 2018
Öffentlich aufgelegt	vom 3. Juni 2019 bis 2. Juli 2019
Beschlossen vom Einwohnerrat	am 3. September 2020



Präsident Einwohnerrat


Gemeindeschreiber

Genehmigungsvermerk:

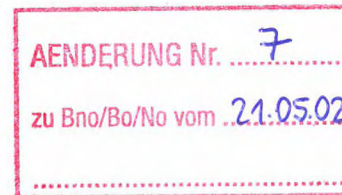
Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2021-000253 vom: 10. März 2021

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 17. März 2021

Abteilung Raumentwicklung BVU



Rechtsgültige Fassung (linke Spalte)	Beantragte neue Fassung (mittlere Spalte)	Hinweise (rechte Spalte)
Bau- und Nutzungsordnung vom 7. Dezember 2000, in Kraft seit 21. Mai 2002 Mit Änderungen vom: – 27. Juni 2003 (Urteil Verwaltungsgericht) – 1. März 2007, in Kraft seit 13. Juni 2007 – 5. September 2013, in Kraft seit 26. Februar 2014 – 17. November 2016, in Kraft seit 26. April 2017 – 16. November 2017, in Kraft seit 21. März 2018 – Teilrevision Nutzungsplanung «Schutzobjekte» (OB1+2), vom Einwohnerrat beschlossen am 14. November 2019; die Genehmigung des Regierungsrats ist ausstehend.	Änderungen gegenüber der rechtsgültigen Fassung sind in blauer Schrift dargestellt.	<i>Die Hinweise sind nicht rechtsverbindlich. Sie dienen der Erläuterung der einzelnen Paragraphen.</i>

Rechtsgültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Hinweise (nicht verbindlich)
3 ZONENVORSCHRIFTEN 3.1 Bauzonen § 8 Zone Bahnhofareal ¹ Mit der Ansiedlung von Ladengeschäften, Detailhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie Wohnungen soll im Bahnhofareal ein attraktiver Ort für Einheimische und Besucher geschaffen werden. ² Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe sowie Wohnungen zulässig.	3 ZONENVORSCHRIFTEN 3.1 Bauzonen § 8 Zone Bahnhofareal ¹ Mit der Zone Bahnhofareal werden folgende allgemeine Ziele verfolgt: a. die ortsbauliche Aufwertung des Bahnhofareals zu einem Quartier mit hoher Siedlungs- und Freiraumqualität sowie sehr hoher Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der geschützten Bauten im Bahnhofareal; b. eine durchmischte, aufeinander abgestimmte Nutzweise mit Wohnen und Arbeiten sowie publikumsorientierten Nutzungen an geeigneten Lagen; c. die gute Erreichbarkeit des Bahnhofareals für alle Nutzerinnen und Nutzer. ² Die Zone Bahnhofareal ist für maximal mässig störende Betriebe wie Ladengeschäfte, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, bahnbetriebliche Bauten und Anlagen sowie für Wohnungen bestimmt. Logistik- und produktionsunabhängige Lagerbetriebe sind nicht zulässig. ³ In der Zone Bahnhofareal sind kleine Verkaufsnutzungen bis zu einer Nettoladenfläche von 500 m² zulässig. ⁴ Innerhalb der Zone Bahnhofareal muss die Arbeitsnutzung gesamthaft mindestens 20% der zu realisierenden anrechenbaren Geschossfläche betragen. ⁵ Festgelegte Anteile für die gewerbliche Nutzung können innerhalb der Zone Bahnhofareal frei übertragen werden, sofern der zu übertragende Anteil auf den an der Nutzungsübertragung beteiligten Grundstücken rechtlich gesichert ist. ⁶ Die Zone Bahnhofareal unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Ziele zu erfüllen: a. die funktionale und ortsbauliche Einbindung des Areals in das Siedlungsmuster der Gemeinde Wettingen; b. die ortsbauliche Aufwertung des Bahnhofareals und die Schaffung überdurchschnittlich gut gestalteter öffentlicher Räume mit sehr hoher Aufenthaltsqualität und zugehörigen Infrastrukturen; c. die sukzessive Umwandlung des heutigen Entwicklungsgebiets in ein dichtes, lebendiges und nachhaltiges Quartier mit hoher Siedlungs- und Freiraumqualität; d. die Ermöglichung von vielfältigen, aufeinander abgestimmten Nutzungen, einschliesslich Wohnnutzung sowie publikumsbezogenen Nutzungen an Passantenlagen; e. die Realisierung einer dem Ort angemessenen und ökonomischen Bebauung von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität in Abstimmung mit den geschützten Einzelobjekten und den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung;	<i>Die Definition der Nettoladenfläche wird dem Begriff „Verkaufsfläche“ der VSS-Norm SN 640 281 gleichgesetzt. Als anrechenbare Flächen gelten somit alle dem Kunden zugänglichen Flächen inklusive Flächen für Gestelle, Auslagen, usw., aber ohne Flächen für die Verkehrerschliessung, Sanitärräume, etc.</i>

Rechtsgültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Hinweise (nicht verbindlich)
	f. eine verkehrlich vorzügliche Gesamtlösung durch höchstmögliche Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Fuss- und Veloverkehrs durch alle Nutzungsgruppen; g. die optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Schaffung von optimalen Voraussetzungen für einen benutzerfreundlichen Fuss- und Veloverkehr; h. die Voraussetzungen für eine schrittweise Realisierung. ⁷ Vor der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans kann mit den Grundeigentümern gestützt auf § 38^{bis} Abs. 2 ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen werden, mit welchem sich diese insbesondere verpflichten, die öffentlichen Erschliessungsanlagen und öffentlichen Infrastrukturen vollständig zu finanzieren und die davon betroffenen Grundstücksflächen entweder unentgeltlich abzutreten oder daran Dienstbarkeiten unentgeltlich einzuräumen. ⁸ Bauwillige Grundeigentümer haben beim Gemeinderat vor Planungsbeginn die Grundlagen und Hinweise anzufordern, die für die Planung und Projektierung der einzelnen Bauten und Anlagen zu berücksichtigen sind. Gestützt auf diese Grundlagen und Hinweise haben bauwillige Grundeigentümer dem Gemeinderat eine Konzeptstudie zur Beurteilung vorzulegen. Die Studie hat insbesondere Aufschluss über die vorgesehene Volumetrie und Setzung der Baukörper, die Nutzweise, die Freiraum- und Erschliessungskonzeption sowie über die beabsichtigte Mobilitätsbewältigung zu geben. ⁹ Der Gemeinderat beurteilt die Konzeptstudie im Hinblick auf die Einhaltung der Gestaltungsplanvorgaben und die Berücksichtigung der Grundlagen und Hinweise. Diese Beurteilung erfolgt unter Beizug der Ortsbildkommission. Im Ergebnis seiner Beurteilung teilt der Gemeinderat den bauwilligen Grundeigentümern mit, ob die Gestaltungsplanvorgaben erfüllt und die Grundlagen und Hinweise ausreichend berücksichtigt sind. Er teilt den bauwilligen Grundeigentümern zudem mit, ob zur Gewährleistung einer hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualität eines Bauprojekts ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen ist. ¹⁰ Mit einem qualitätssichernden Verfahren sind die in den Absätzen 1 und 6 formulierten Ziele sicherzustellen. Wird auf die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens verzichtet, setzt der Gemeinderat für die Beurteilung eines Bauprojekts die Ortsbildkommission ein.	

Rechtsgültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Hinweise (nicht verbindlich)
§ 15 Arbeitszone ¹ Die Arbeitszone ist für nicht störende und mässig störende Betriebe bestimmt, zum Beispiel aus den Bereichen Gewerbe, Industrie, Handel, Dienstleistung, Forschung, Entwicklung, Unterhaltung und Produktion. Produktionsunabhängige Lagerhallen sind nicht zulässig. Überdies sind in der Arbeitszone im Gebiet "Jura-/Tägerhardstrasse" keine Unterhaltungsbetriebe gestattet. ² Wohnnutzung ist in einem geringen Mass möglich. In der Arbeitszone südlich der Bahnlinie ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen; davon ausgenommen sind Wohnungen für betrieblich an den Standort gebundenes Personal. ³ Der Wohnanteil darf 15% der zu realisierenden Bruttogeschossfläche (unter Einbezug der Dach- und Attikageschosse) nicht überschreiten. Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche für das Wohnen ist von einer Ausnutzungsziffer von 1.30 bei Regelbauweise sowie von 1.70 bei Arealüberbauung auszugehen. Im Rahmen des Gestaltungsplanes "Jura-/Tägerhardstrasse" kann der Gemeinderat den Wohnanteil begrenzen. ⁴ Die Arbeitszone im Gebiet Jura-/Tägerhardstrasse unterliegt der Gestaltungsplan-Pflicht. Der Gestaltungsplan muss insbesondere aufzeigen, wie die vorgesehenen Nutzungsarten angeordnet und erschlossen werden können, ohne dass übermässige Einwirkungen aus den bzw. auf die benachbarten Zonen entstehen (Vermeidung von Nutzungskonflikten). Zudem ist darzustellen, wie die Erschliessung der Areale zweckmässig gelöst werden kann.	§ 15 Arbeitszone ¹ <i>unverändert</i> ² <i>unverändert</i> ³ <i>unverändert</i> ⁴ <i>Abs. 4 neu in § 15^{bis} als Absatz 1 eingefügt</i> § 15^{bis} Arbeitszone ¹ <i>entspricht bisherigem Art. 15 Abs. 4 BNO</i> Jura-/Tägerhardstrasse mit Gestaltungsplan-Pflicht ² Bei Bauvorhaben im Gestaltungsplan-Gebiet kann von den zonengemässen Grundmassen abgewichen werden, wenn das Bauvorhaben die Bewilligungsvoraussetzungen, wie sie für Arealüberbauungen gelten, erfüllt. ³ Bei Erfüllung der Bewilligungsvoraussetzungen gemäss Abs. 2 können folgende Masse maximal beansprucht werden: a. Baumassenziffer: max. 6.0 b. Gebäudehöhe: max. 17.20 m ⁴ Der Gemeinderat beauftragt nach Anhörung der Bauherrschaft und auf deren Kosten eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme darüber, ob das Bauvorhaben diesen Anforderungen genügt. Die Stellungnahme ist mit dem Baugesuch aufzulegen.	

Rechtsgültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Hinweise (nicht verbindlich)
4 DEFINITIONEN § 34 Ausnützungsziffer ¹ Bei der Ausnützungsziffer werden zusätzlich zu den in der ABauV aufgeführten Flächen die Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht angerechnet. ² Davon ausgenommen sind Dach-, Attika- und Untergeschosse von Neubauten in folgenden Gebieten: a) innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans «Schöpfli-huse» b) im speziell bezeichneten Gebiet gemäss § 13 BNO ³ Die gemäss Grundordnung zulässige Ausnützungsziffer kann um insgesamt maximal 10% erhöht werden für: a) in den Dämmungssperimeter einbezogene bestehende Balkone und gedeckte Sitzplätze, sofern mit einer fachgerechten Energiebilanz-Berechnung nachgewiesen werden kann, dass kein erhöhter Energieverbrauch auftritt, b) bestehende Balkone und gedeckte Sitzplätze, die verglast werden, ohne heiztechnische Installationen, c) neue verglaste Balkone, gedeckte Sitzplätze, Veranden und Vorbauten (Wintergärten) ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen.	4 DEFINITIONEN § 34 Ausnützungsziffer ¹ <i>unverändert</i> ² Davon ausgenommen sind Dach-, Attika- und Untergeschosse von Neubauten in folgenden Gebieten: a. innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans «Schöpfli-huse» b. im speziell bezeichneten Gebiet gemäss § 13 BNO c. <i>Zone Bahnhofareal</i> ³ <i>unverändert</i> § 38^{bis} Ausgleich ¹ Bei Einzonungen sowie bei Umzonungen im Sinne von § 28a von Planungsvorteilen Abs. 1 BauG ist eine Mehrwertabgabe von 30 % zu leisten. ² Andere Planungsvorteile kann der Gemeinderat im Rahmen von verwaltungsrechtlichen Verträgen ausgleichen.	<i>Die rechtlichen Grundlagen für die kommunale Regelung des Ausgleichs von Planungsvorteilen bilden § 28a ff. des kantonalen Baugesetzes (SAR 713.100) sowie die kantonale Verordnung über die Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabeverordnung, MWAV) vom 15.3.2017 (SAR 713.116).</i>

Rechtsgültige Fassung		Beantragte neue Fassung		Hinweise (nicht verbindlich)
9	ANHANG	9	ANHANG	

Anhang 9.1: Bauzonenschema (§ 6 Abs. 1)

Bauzonen		Vollgeschosse VG	Nutzungsmass			Gebäudehöhe GH m	Firsthöhe FH m	Grenzabstand		Gebäudeabstand m	Lärm-ES	BNO
			AZ	BZ	GZ ⁵⁾			klein	gross			
				m ³ /m ²				m	m			§§
Zone Bahnhofareal	ZB	--	2.13 ⁶	--	--	406.2 m ü.M. ⁷	--	gemäss Gestaltungsplan «Bahnhofareal»			III	8
Zone Landstrasse												
• Allgemein	ZL	4	1.20	--	--	15.60	--	4.00		1)	III	8 ^{bis – 8undecies} 6 Abs. 4 7 Abs. 1 44 Abs. 2, 3
• Teilgebiet Zentrum	ZL	4	1.20	--	--	16.30	--	4.00		1)	III	8 ^{quater}
• Teilgebiet A	ZL	4	1.20	--	--	15.60	--	4.00		1)	III	8 ^{sexies}
• Teilgebiet B	ZL	2 ²⁾	0.50 ²⁾	--	--	8.40 ²⁾	--	3.50	GH + [(GL-10)/4] (max. 10.0m)	1)	III	8 ^{septies}
• Teilgebiet C	ZL	3	0.75	--	--	12.20	--	4.00		1)	III	8 ^{octies}
• Teilgebiet D	ZL	--	--	3.70	--	12.20	--	4.00		1)	III	8 ^{novies}
Dorfzone	D	2	0.60	--	--	8.00	--	3.50	3.5m	gemäss Gestaltungsplan «Dorf»	III	9
Bestandeszone Hueb / Empert / Berg	Be	--	--	--	--	--	--	--	--	gemäss Baugesetz	III	10
Zone Klosterhalbinsel	KH							gemäss Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel»			II / III ⁴⁾	11
Wohnzonen	HW2	2	0.40	--	--	8.40	--	3.50	GH + [(GL-10)/4] (max. 10m)	gemäss Baugesetz	II ³⁾	12-13
	W2	2	0.50	--	--	8.00	--	3.50	GH + [(GL-10)/4] (max. 10m)	gemäss Baugesetz	II ³⁾	12-13
	W3	3	0.65	--	--	11.00	--	5.00	GH + [(GL-10)/4] (max. 12m)	gemäss Baugesetz	II ³⁾	12-13
Wohn-Gewerbezone	WG2	2	0.50	--	--	8.00	--	3.50	GH + [(GL-10)/4] (max. 10m)	gemäss Baugesetz	III	14
	WG3	3	0.75	--	--	11.00	--	5.00	GH + [(GL-10)/5] (max. 10m)	gemäss Baugesetz	III	14
	WG4	4	0.90	--	--	14.00	--	5.00	GH + [(GL-10)/5] (max. 12m)	gemäss Baugesetz	III	14
Arbeitszone	A	--	--	4.50	0.15	14.00	--	4.00	4.0m	gemäss Baugesetz	III	15
Industriezone	I	--	--	8.00	0.15	16.00	--	bis zu 10m Gebäudehöhe: 4m ab 10m GH: 4m + [(GH-10)/2]		gemäss Baugesetz	IV	16
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	--	--	--	--	--	--	--		--	II / III ⁴⁾	17
Familiengartenzone	FG	--	--	--	--	--	3.00	--		--	III	18
Grünzone	G	--	--	--	--	--	--	--		--	--	19

Abkürzungen (siehe auch BNO-Anhang 9.6):

AZ: Ausnützungsziffer | **BNO:** Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wettingen | **BZ:** Baumassenziffer | **ES:** Lärm-Empfindlichkeitsstufe | **FH:** Firsthöhe | **GH:** Gebäudehöhe | **GL:** Gebäudelänge | **GZ:** Grünflächenziffer | **VG:** Vollgeschoss

Anhang 9.1: Legende zum Bauzonenschema (§ 6 Abs. 1)

- 1) Steht ein benachbartes Gebäude näher an der Grundstücksgrenze, als es nach der Bau- und Nutzungsordnung zulässig ist, entspricht der Gebäudeabstand der Summe des vorhandenen Grenzabstands des benachbarten Gebäudes und des zonengemässen Grenzabstands des projektierten Gebäudes. Die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen sind zu gewährleisten. Siehe dazu Abbildungen auf der Hinweisseite.
- 2) Erhöhung der Grundmasse im Rahmen von § 8^{septies} zulässig
- 3) In den im Bauzonensplan speziell schraffierten Bereichen gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Höhereinstufung aufgrund Lärmvorbelastung)
- 4) Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Bauzonensplan
- 5) Für die Arbeitszone und die Industriezone gilt eine Grünflächenziffer von jeweils 0.15. Begrünte Flächen auf Dächern können zur Hälfte angerechnet werden. Grünflächen auf dem Boden sind vornehmlich in den Randlagen und zusammenhängend anzulegen.
- 6) Mit dem Gestaltungsplan kann das Nutzungsmass für einzelne Baubereiche bis auf maximal 3.40 erhöht werden, wenn die Baubereiche im Gestaltungsplan festgelegt sind und die Verträglichkeit mit einem Richtkonzept nachgewiesen wird. Das im Gestaltungsplan festgelegte Nutzungsmass gilt als Maximalmass; allfällige Ausnützungs-Boni sind nicht anwendbar.
- 7) Höhere Gebäude bis zu einer Höhe von maximal 409.40 m ü.M. sind zulässig, wenn ihre Verträglichkeit mit einem städtebaulichen Richtkonzept nachgewiesen wird und die Standorte im Gestaltungsplan festgelegt sind.

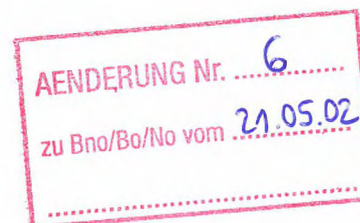
Anhang 9.4: Schutzobjekte

9.1 Schutzobjekte		
a) Bauzonenplan		
9.1.1 Einzelobjekte		
Einzelobjekte	53	Lettentrotte (im Aesch)
(kommunal)	77	Schloss Scharnenfels (Scharnenfelsstrasse)
	120	Hecke (Verzweigung Sulzberg-/Herternstrasse)
	121	Hecke (Sulzbergstrasse)
	122	Eiche (Sulzbergstrasse)

9.4 Schutzobjekte		
a) Bauzonenplan		
9.4.1 Einzelobjekte		
Einzelobjekte	53	Lettentrotte (im Aesch)
(kommunal)	77	Schloss Scharnenfels (Scharnenfelsstrasse)
	120	Hecke (Verzweigung Sulzberg-/Herternstrasse)
	121	Hecke (Sulzbergstrasse)
	122	Eiche (Sulzbergstrasse)
	10	Drehscheibe Bahnhof (WET915C)
	11	Lokremise Bahnhof (WET915D)
	12	Güterschuppen Bahnhof (WET915B)
	13	Aufnahmegebäude Bahnhof (WET915A)

Teiländerung Nutzungsplanung

- Zone Klosterhalbinsel (§ 11 BNO)
- Gewässerraumzone (§ 26^{bis} BNO)
- Geschützte Kulturobjekte (§ 30 und Anhang 9.4.3 BNO)



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BNO

Synoptische Darstellung der Änderungen

Fassung für die Genehmigung gemäss § 27 BauG

Vorprüfungsbericht	vom 26. August 2019
Mitwirkung	vom 14. Oktober 2019 bis 12. November 2019
Öffentlich aufgelegt	vom 9. März 2020 bis 14. April 2020
Beschlossen vom Einwohnerrat	am 3. September 2020



Präsident Einwohnerrat



Gemeindeschreiber

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2021-000215 vom: 3. März 2021

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 6. März 2021

Abteilung Raumentwicklung BVU

Rechtsgültige Fassung (linke Spalte)	Beantragte neue Fassung (mittlere Spalte)	Hinweise (rechte Spalte)
Bau- und Nutzungsordnung vom 7. Dezember 2000, in Kraft seit 21. Mai 2002 Mit Änderungen vom: – 27. Juni 2003 (Urteil Verwaltungsgericht) – 1. März 2007, genehmigt am 13. Juni 2007 – 5. September 2013, genehmigt am 26. Februar 2014 – 17. November 2016, genehmigt am 26. April 2017 – 16. November 2017, genehmigt am 21. März 2018 – Teilrevision Nutzungsplanung «Schutzobjekte (OB 1+2)», vom Einwohnerrat beschlossen am 14. November 2019; die Genehmigung des Regierungsrats ist ausstehend.	Änderungen gegenüber der rechtsgültigen Fassung sind in blauer Schrift dargestellt.	<i>Die Hinweise sind nicht rechtsverbindlich. Sie dienen der Erläuterung der einzelnen Paragraphen.</i>

Rechtsgültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Hinweise (nicht verbindlich)
3 ZONENVORSCHRIFTEN 3.1 Bauzonen § 11 Zone Klosterhalbinsel ¹ Die Struktur und Eigenart der Klosterhalbinsel sollen erhalten bleiben. Bedeutende Bauten und Aussenräume sowie ortsbildprägende Elemente sind in ihrem Bestand zu sichern. ² Neu- und Ersatzbauten sollen mit ihrer Stellung, Volumetrie und architektonischen Gestaltung die besondere historische, räumliche und landschaftliche Situation unterstützen und sinnvoll weiterentwickeln. ³ Die Zone KH unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Mit der Sondernutzungsplanung sind, die Grundordnung ergänzende oder davon abweichende Bestimmungen zur Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Parkierung festzulegen. ⁴ Es sind Nutzungen für öffentliche Zwecke (wie Schulen mit den dazugehörenden Bauten und Anlagen), Wohnungen, Hotelnutzungen sowie maximal mässig störende Betriebe zulässig. Die gebietsweise Zuordnung der einzelnen Nutzungen erfolgt im Gestaltungsplan. ⁵ Der Klosterpark ist in seiner historischen Erscheinung zu erhalten und wiederherzustellen. Er ist der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Dabei dürfen die Öffnungszeiten auf die Tageszeit beschränkt werden. ⁶ Der Gestaltungsplan bezeichnet die zu erhaltenden Bauten und Anlagen, die für Neu- und Ersatzbauten vorgesehenen Bereiche und die freizuhaltenden Gebiete.	3 ZONENVORSCHRIFTEN 3.1 Bauzonen § 11 Zone Klosterhalbinsel ¹ <i>unverändert</i> ² Bestehende Bauten und Anlagen sind mit Respekt für den Ort und seine kulturelle und industriegeschichtliche Bedeutung behutsam zu erneuern und auf heutige und zukünftige Bedürfnisse auszurichten. ³ <i>entspricht dem rechtsgültigen Abs. 2</i> ³ <i>Der rechtsgültige Abs. 3 wird angepasst und neu als Absatz 10 geführt</i> ⁴ Es sind Nutzungen für öffentliche Zwecke (wie Schulen mit den dazugehörenden Bauten und Anlagen), Wohnungen, Hotelnutzungen, und Gastronomiebetriebe sowie maximal mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die gebietsweise Zuordnung der einzelnen Nutzungen erfolgt im Gestaltungsplan. ⁵ <i>entspricht dem rechtsgültigen Abs. 5</i> ⁶ Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. ⁶ <i>Der rechtsgültige Abs. 6 entfällt</i>	<i>In der BNO sind die allgemeinen Bestimmungen über die Zielsetzung, die Bau- und Nutzweise sowie über die Qualitätssicherung aufgeführt. Alle weiteren, detaillierten Bestimmungen sind im Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften enthalten.</i> <i>Hinweis: Formulierung sinngemäss Masterplan 2013, Städtebaulicher Leitplan</i> <i>Ergänzung/Präzisierung der wichtigsten Nutzungsarten; Abstimmung mit der Formulierung in den Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan.</i> <i>Hinweis zum neuen Absatz 6: Ersetzt den rechtsgültigen Absatz 8</i> <i>Die qualitativen Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung werden in den SNV in § 16 Abs. 2, 3 geregelt.</i> <i>Die Qualitätssicherung erfolgt mit § 11 Abs. 7 BNO. In den SNV erfolgt in § 16 Abs. 1 ein Verweis auf die BNO.</i> <i>Der Inhalt des Gestaltungsplans soll in der BNO zur Wahrung der Flexibilität nicht abschliessend geregelt werden.</i>

Rechtsgültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Hinweise (nicht verbindlich)
⁷ Sofern der Gestaltungsplan keine abweichenden Festlegungen enthält, dürfen Neubauten maximal zwei Vollgeschosse aufweisen. Die übrigen Baumasse sowie die Gestaltung haben sich am Charakter der bestehenden Bebauung zu orientieren. ⁸ Neu-, Um- und Ersatzbauten sowie die Aussenraumgestaltung haben sich so in die Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Gemeinderat kann dazu Fachgutachten einholen. ⁹ Für sämtliche Bauvorhaben sind die zu berücksichtigenden Randbedingungen frühzeitig beim Gemeinderat einzuholen.	⁷ Der rechtsgültige Abs. 7 entfällt ⁸ Der rechtsgültige Abs. 8 wird umformuliert und neu als Absatz 6 geführt. ⁹⁻⁷ Für sämtliche Bauvorhaben sind die zu berücksichtigenden situationsbezogenen Randbedingungen und Anforderungen frühzeitig beim Gemeinderat einzuholen. ⁸ Der Gemeinderat stellt die qualitativen Anforderungen an Bauten, Anlagen und Freiräume wie folgt sicher: a. Für die Beurteilung von Neu- und Ersatzbauten sowie von baulichen Massnahmen, die das äussere Erscheinungsbild von Bauten oder die Freiräume betreffen, zieht der Gemeinderat die Ortsbildkommission bei. b. Für Bauvorhaben an Schutzobjekten zieht der Gemeinderat zusätzlich die Kantonale Denkmalpflege bei. c. Bei Bauvorhaben berät der Gemeinderat die Bauherrschaft auf Kosten der Gemeinde im üblichen Rahmen. d. Der Gemeinderat kann zur Gewährleistung der erhöhten Anforderungen auf Kosten der Bauherrschaft die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens verlangen. ⁹ Wer archäologische Hinterlassenschaften findet, hat dies der Gemeinde oder dem zuständigen Departement unverzüglich zu melden. ¹⁰ Die Zone KH unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Mit dem Gestaltungsplan sind die Erhaltung, die behutsame Erneuerung und Ergänzung sowie die Nutzweise, Erschliessung (mit- samt Parkierung) der Bauten, Anlagen und Freiräume unter Berücksichtigung ihrer kulturellen und industriegeschichtlichen Bedeutung festzulegen.	Die Festlegung einer Vollgeschosshöhe ist für Neubauten im historischen Kontext allenfalls nachteilig, zumal gestützt auf § 14 Abs. 3 ABauV bei zwei Vollgeschossen eine Gebäudehöhe von lediglich 6.0 m zulässig ist. Präzisierung im Sinne von § 8^{bis} Abs. 4 BNO (Zone Landstrasse). siehe Hinweis zu Abs. 1 (Qualitätssicherung) Hinweis zum neuen Absatz 10: Ersetzt den rechtsgültigen Absatz 3

Anhang 9.4:

9.1 Schutzobjekte**a) Bauzonenplan****9.1.1 Einzelobjekte****b) Kulturlandplan****9.1.2 Naturobjekte****9.4 Kommunale Schutzobjekte****a. Bauzonenplan****9.4.1 Geschützte Einzelbauten (§ 28 BNO)****9.4.2 Geschützte Ensembles (§ 28^{bis} BNO)****9.4.3 Geschützte Kulturobjekte (§ 30 BNO)**

00 Brunnen beim «Alten Löwen» (WET948A)

00 Brunnen beim «Restaurant» (WET948B)

00 Wegkreuz beim «Sternen» (WET949D)

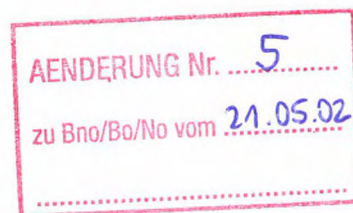
9.4.4 Geschützte Naturobjekte (§ 29 Abs. 1, 3 BNO)**b. Kulturlandplan****9.4.5 Geschützte Naturobjekte (§ 29 Abs. 2 BNO)****9.4.6 Geschützte Kulturobjekte (§ 30 BNO)***Siehe Teiländerung Nutzungsplanung
Schutzobjekte (OB 1+2)**Siehe § 30 der vorliegenden BNO-
Synopsis**Siehe Teiländerung Nutzungsplanung
Schutzobjekte (OB 1+2)**Siehe Teiländerung Nutzungsplanung
Schutzobjekte (OB 1+2)**Siehe § 30 der vorliegenden BNO-
Synopsis*

Teiländerung Nutzungsplanung Schutzobjekte (Ortsbild 1+2)

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

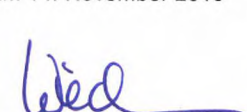
Synoptische Darstellung der Änderungen



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Vorprüfungsbericht	vom 29. Juni 2018
Mitwirkung	vom 30. Oktober 2017 bis 28. November 2017
Öffentlich aufgelegt	vom 19. November 2018 bis 18. Dezember 2018
Beschlossen vom Einwohnerrat	am 14. November 2019


Präsident Einwohnerrat


Gemeindeschreiber

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2021-000103 vom: 27. Januar 2021

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 5. Mai 2021

Abteilung Raumentwicklung BVU

Gültige Fassung (linke Spalte):	Änderungen gegenüber der gültigen Fassung (mittlere Spalte):	Hinweise (rechte Spalte):
Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wettingen vom Einwohnerrat beschlossen am 7. Dezember 2000, vom Grossen Rat genehmigt am 21. Mai 2002 Mit Änderungen vom: – 27. Juni 2003 (Urteil des Verwaltungsgerichts zu § 54 Abs. 2) – 1. März 2007, vom Regierungsrat genehmigt am 13. Juni 2007 (§ 14^{bis}) – 5. September 2013, vom Regierungsrat genehmigt am 26. Februar 2014 (§ 14^{ter}) – 17. November 2016, vom Regierungsrat genehmigt am 26. April 2017 (Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse; diverse Paragraphen)	Änderungen gegenüber der gültigen Fassung sind in blauer Schrift dargestellt.	Die Hinweise sind nicht rechtsverbindlich. Sie dienen der Erläuterung einzelner Paragraphen.

Rechtsgültige Fassung	Änderungen gegenüber der gültigen Fassung	Hinweise (ohne Verbindlichkeit)
2 RAUMPLANUNG	2 RAUMPLANUNG § 5^{ter} Inventare ¹ Inventare dienen der Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie sind behördenverbindlich und werden bei der Beurteilung von Planungen und Bauvorhaben beigezogen. ² Inventare sind öffentlich einsehbar.	Der Gemeinderat zieht Inventare für die Beurteilung von Planungen und Bauvorhaben bei.

Rechtsgültige Fassung	Änderungen gegenüber der gültigen Fassung	Hinweise (ohne Verbindlichkeit)
3 ZONENVORSCHRIFTEN 3.5 Einzelobjekte mit Meldepflicht § 27 Kultur- und Naturobjekte mit Meldepflicht 1 Die in den Inventarplänen „Siedlung“ und „Landschaft“ eingetragenen Kultur- und Naturobjekte sind von kommunaler Bedeutung und unterstehen einer Meldepflicht. Bei geplanten baulichen Massnahmen oder Veränderungen an den Objekten sind die zu berücksichtigenden Anforderungen und Grundlagen frühzeitig beim Gemeinderat einzuholen.	3 ZONENVORSCHRIFTEN 3.5 Einzelobjekte mit Meldepflicht § 27 Kultur- und Naturobjekte mit Meldepflicht Die in den Inventarplänen im Inventarplan „Siedlung“ und „Landschaft“ eingetragenen Naturobjekte sind von kommunaler Bedeutung und unterstehen einer Meldepflicht. Bei geplanten baulichen Massnahmen oder Veränderungen an den Objekten sind die zu berücksichtigenden Anforderungen und Grundlagen frühzeitig beim Gemeinderat einzuholen.	<i>Inventarisierte Einzelbauten und Ensembles sind unter § 50 Abs. 3 BNO-E geregelt.</i>

Rechtsgültige Fassung	Änderungen gegenüber der gültigen Fassung	Hinweise (ohne Verbindlichkeit)
3.6 Schutzobjekte § 28 Geschützte Einzelobjekte (Bauzonenplan) ¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang aufgeführten Einzelobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem, landschaftlichem oder symbolischem Wert. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind zu schonen. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen. ² § 29 Abs. 2 findet für geschützte Einzelobjekte im Bauzonenplan analoge Anwendung.	3.6 Schutzobjekte § 28 Geschützte Einzelobjektbauten (Bauzonenplan) ¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang 9.4.1 aufgeführten Einzelbauten (Schutzobjekte) sind architektonisch, städtebaulich, kulturhistorisch oder typologisch besonders wertvoll. Sie sind in ihrer Substanz, soweit sie für das äussere Erscheinungsbild und den Eigenwert des Objekts von Bedeutung ist, zu erhalten und dürfen weder beseitigt noch beeinträchtigt werden. Änderungen an einem Schutzobjekt müssen die Besonderheiten des Objekts berücksichtigen. ² Schutzobjekte dürfen auch durch bauliche Massnahmen, Unterhaltsarbeiten und Nutzungsänderungen, für die keine baulichen Bewilligungen notwendig sind, nicht beeinträchtigt werden. Das Beeinträchtigungsverbot gilt auch für Materialien und Farben. ³ Massnahmen im Sinne von Abs. 2 sind, soweit sie das äussere Erscheinungsbild oder den Eigenwert des Schutzobjekts tangieren, dem Gemeinderat vor Baubeginn zu melden. Solche Massnahmen dürfen ausgeführt werden, wenn der Gemeinderat innert 30 Tagen nach Eingang der Meldung keine Einwände erhebt. Weitergehende Vorschriften über das Bewilligungsverfahren, die sich aus Gestaltungsplänen ergeben, gehen den Vorschriften dieses Absatzes vor. ⁴ Schutzobjekte sind so zu unterhalten, dass ihre Qualität und ihr Wert erhalten bleiben. Der Unterhalt ist Sache des Eigentümers. ⁵ Wird ein Schutzobjekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, vernachlässigt oder beseitigt, ist der Eigentümer zur Instandstellung bzw. Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.	<i>Der Eigenwert von Bauten und Anlagen wird durch den Bautyp, die architektonische Qualität, die Handwerkstechniken, Authentizität der äusseren Erscheinung, den Erhaltungszustand und den Seltenheitswert bestimmt.</i> <i>Für die Beurteilung von Änderungen ist der Beschrieb im Bauinventar wegleitend.</i> <i>Die bewilligungsfreien baulichen Massnahmen richten sich nach § 49 BauV.</i> <i>Der Zweck bzw. die Funktion eines Objekts darf verändert werden, soweit die mit dieser Änderung einhergehende bauliche Änderung die Besonderheiten des Schutzobjekts berücksichtigt.</i> <i>Sobald eine bewilligungsfreie Massnahme das äussere Erscheinungsbild oder den Eigenwert des Schutzobjekts tangiert, gilt eine Meldepflicht.</i> <i>Befindet sich das Schutzobjekt im Perimeter des Gestaltungsplans „Dorf“, gilt dessen § 5, der für die nach kantonalem Recht bewilligungsfreien baulichen Massnahmen das vereinfachte Verfahren nach § 61 BauG vorschreibt.</i>

Rechtsgültige Fassung	Änderungen gegenüber der gültigen Fassung	Hinweise (ohne Verbindlichkeit)
	§ 28^{bis} Geschützte Ensembles ¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang 9.4.2 aufgeführten Ensembles (Schutzobjekte) wirken mit ihren Bauten, Anlagen und Freiräumen städtebaulich und/oder architektonisch als Einheit und sind besonders wertvoll. Sie dürfen nicht beseitigt werden und ihre einheitliche Gesamtwirkung darf nicht beeinträchtigt werden. Zur einheitlichen Gesamtwirkung zählen insbesondere a) die besonders prägenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen, die Stellung der Bauten zum Strassenraum sowie die charakteristischen Volumina; b) die das äussere Erscheinungsbild des Ensembles prägenden charakteristischen Gestaltungselemente wie Fassaden- und Dachgestaltung. ² Schutzobjekte dürfen auch durch bauliche Massnahmen, Unterhaltsarbeiten und Nutzungsänderungen, für die keine baurechtlichen Bewilligungen notwendig sind, in ihrer einheitlichen Gesamtwirkung nicht beeinträchtigt werden. Das Beeinträchtungsverbot gilt auch für Materialien und Farben. ³ Massnahmen im Sinne von Absatz 2 sind, soweit sie die einheitliche Gesamtwirkung des Schutzobjekts tangieren, dem Gemeinderat vor Baubeginn zu melden. Sie dürfen ausgeführt werden, wenn der Gemeinderat innert 30 Tagen nach Eingang der Meldung keine Einwände erhebt. ⁴ Schutzobjekte sind so zu unterhalten, dass ihre Qualität und ihr Wert erhalten bleiben. Der Unterhalt ist Sache der Eigentümer. ⁵ Werden Schutzobjekte rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, vernachlässigt oder beseitigt, ist der Eigentümer des Objekts zur Instandstellung bzw. Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet. ⁶ Neu-, Um-, Ersatz- und Ergänzungsbauten sowie sonstige Veränderungen des Ensembles haben die einheitliche Gesamtwirkung des Ensembles zu wahren und sich gut einzupassen. Die besonders prägenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen, die Stellung der Bauten zum Strassenraum sowie die charakteristischen Volumina und äusseren Gestaltungselemente sind zu wahren beziehungsweise zeitgemäss zu interpretieren. Abweichungen sind nur gestattet, sofern dadurch eine siedlungs- und landschaftsgestalterisch mindestens gleichwertige Lösung resultiert und die einheitliche Gesamtwirkung des Ensembles nicht beeinträchtigt wird. Ersatzbauten setzen ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren voraus. Eine Abbruchbewilligung darf nur erteilt werden, wenn der Ersatzbau rechtlich und finanziell sichergestellt ist.	<i>Der Schutzzumfang von Ensembles unterscheidet sich von § 28 Abs. 1 BNO-E (geschützte Einzelbauten). Die Gebäude sind nicht als Einzelbauten, sondern infolge ihrer einheitlichen Gesamtwirkung geschützt. Die konkrete Gesamtwirkung hängt vom jeweiligen Objekt ab.</i> <i>Für die Beurteilung von Änderungen ist der Beschrieb im Bauinventar wegleitend.</i> <i>Die bewilligungsfreien baulichen Massnahmen richten sich nach § 49 BauV.</i> <i>Sobald eine bewilligungsfreie Massnahme die einheitliche Gesamtwirkung des Schutzobjekts tangiert, gilt eine Meldepflicht.</i> <i>Der Umbau und der Ersatz von einzelnen Bauten eines Ensembles sowie der Ergänzungsbau sind bei geschützten Ensembles grundsätzlich zulässig, sofern die einheitliche Gesamtwirkung des Ensembles gewahrt bleibt und die veränderte oder die neue Baute sich gut in das Ensemble einfügt. Der besonders prägende Charakter der einzelnen Gebäude und des Ensembles muss bei sämtlichen baulichen Änderungen erhalten bleiben, wobei zeitgemässe Interpretationen zugelassen sind, sofern diese die einheitliche Gesamtwirkung des Ensembles wahren. Abweichungen finden ihre äussere Grenze am Beeinträchtungsverbot. Die Sicherstellung der</i>

Rechtsgültige Fassung	Änderungen gegenüber der gültigen Fassung	Hinweise (ohne Verbindlichkeit)
§ 29 § 29 Geschützte Naturobjekte (Kulturlandplan) ¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 9.4 aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. ² Folgende Naturobjekte sind geschützt: <i>Tabellarische Übersicht</i>	§ 28^{ter} Der Gemeinderat berät die Bauherrschaft bei Bauvorhaben an Schutzobjekten (§§ 28, 28^{bis}) und an inventarisierten Objekten (§ 50^{bis}) auf Kosten der Gemeinde im üblichen Rahmen. § 29 Geschützte Naturobjekte (Kulturlandplan) ¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang 9.4.3 aufgeführten Naturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem, landschaftlichem oder symbolischem Wert. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind zu schonen. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen. ² Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 9.4.4 aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. ³ Absatz 4 findet für geschützte Naturobjekte, die im Bauzonenplan bezeichnet sind, analoge Anwendung. ⁴ Folgende Naturobjekte sind geschützt: <i>Tabellarische Übersicht</i>	<i>Ersatzbaute in rechtlicher und finanzieller Hinsicht wird von der Baubewilligungsbehörde vor Erteilung der Abbruchbewilligung geprüft; es dürfen die entsprechenden Nachweise verlangt werden.</i> <i>Der Beratungsaufwand inklusive die Kosten allfälliger Fachgutachten geht zu Lasten der Gemeinde. Der Aufwand umfasst in der Regel – über die im Rahmen des Baugesuchverfahrens übliche Beratungstätigkeit hinaus – insbesondere eine Begehung/Besprechung mit dem Ortsbildberater sowie dessen fachliche Stellungnahme oder alternativ eine Beurteilung des Projekts durch die Ortsbildkommission. Voraussetzung ist der Beizug fachkompetenter Planer für die Erstellung der Planentwürfe.</i> <i>Abs. 1 entspricht inhaltlich dem bisherigen § 28 Abs. 1 BNO</i> <i>Abs. 2 entspricht inhaltlich dem bisherigen § 29 Abs. 1 BNO</i> <i>Abs. 3 entspricht inhaltlich dem bisherigen § 28 Abs. 2 BNO</i> <i>Abs. 4 entspricht dem bisherigen § 29 Abs. 2 BNO</i>

Rechtsgültige Fassung	Änderungen gegenüber der gültigen Fassung	Hinweise (ohne Verbindlichkeit)
6 SCHUTZVORSCHRIFTEN § 50 Allgemeine Anforderungen ¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild in der Regel nach folgenden Kriterien: a) Stellung (Firstrichtung), b) Grösse der Baukuben, c) Wirkung im Strassenraum, d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse, e) Dachform, Dachneigung, f) Fassadengliederung, g) Materialwahl, Farbe, h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen. ² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen: a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen; b) Vorschläge zur besseren Einordnung verlangen; c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen; 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.	6 SCHUTZVORSCHRIFTEN § 50 Allgemeine Anforderungen ¹ <i>unverändert</i> ² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen: a) <i>unverändert</i> b) <i>unverändert</i> c) in empfindlicher Umgebung, sowie-bei aussergewöhnlichen Bauten sowie bei Schutzobjekten (Anhang 9.4) und inventarisierten Objekten (Anhang 9.5) eine Begutachtung verlangen; d) <i>unverändert</i> e) <i>unverändert</i> § 50^{bis} Allgemeine Anforderungen an inventarisierte Objekte ¹ Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild von inventarisierten Objekten gemäss Anhang 9.5 sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass die inventarisierten Objekte in ihrem Eigenwert nicht beeinträchtigt werden und eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.	<i>Abs. 1 statuiert besondere Gestaltungsanforderungen an die Veränderung und den Ersatz von inventarisierten Objekten. Nebst dem Beeinträchtigungsverbot mit Blick auf den Eigenwert der Einzelbaute wird überdies eine gestalterisch gute Gesamtwirkung verlangt, was im Ergebnis zu erhöhten Anforderungen an die Gestaltung führt.</i> <i>Der Eigenwert von Bauten und Anlagen wird durch den Bautyp, die architektonische Qualität, die Handwerkstechniken, Authentizität der äusseren Erscheinung, den Erhaltungszustand und den Seltenheitswert bestimmt.</i> <i>Für die Beurteilung von Änderungen ist der Beschrieb im Bauinventar wegleitend.</i> <i>Die Anforderungen an die Gestaltung müssen jeweils bezogen auf jeden einzelnen Teil (ein Teil einer Einzelbaute oder ein einzelnes Ge-</i>

Rechtsgültige Fassung	Änderungen gegenüber der gültigen Fassung	Hinweise (ohne Verbindlichkeit)
	² Diese Anforderungen gelten auch für bauliche Massnahmen, Unterhaltsarbeiten und Nutzungsänderungen, die nach aussen in Erscheinung treten und für die keine baurechtliche Bewilligung notwendig ist, insbesondere für Materialien und Farben. ³ Für den Ersatz von inventarisierten Einzelbauten sowie für den teilweisen oder gesamthaften Ersatz von inventarisierten Ensembles gelten diese Anforderungen sinngemäss.	<i>bäude eines Ensembles) wie auch auf das Ganze bezogen erfüllt sein.</i> <i>Die bewilligungsfreien baulichen Massnahmen richten sich nach § 49 BauV.</i> <i>Inventarisierte Einzelbauten und inventarisierte Ensembles dürfen in Teilen oder gesamthaft ersetzt werden. Für die Ersatzbauten gelten die Anforderungen an das Beeinträchtungsverbot und die gestalterisch gute Gesamtwirkung sinngemäss.</i>

Rechtsgültige Fassung				Änderungen gegenüber der gültigen Fassung	Hinweise (ohne Verbindlichkeit)
9 ANHANG				9 ANHANG	
9.1 Schutzobjekte DS: Denkmalschutz				9.4 Kommunale Schutzobjekte	
a) Bauzonenplan (ohne Klosterhalbinsel und Dorf)				a) Bauzonenplan (ohne Klosterhalbinsel und Dorf)	
9.1.1 Einzelobjekte				9.1.1 Einzelobjekte	
Kulturobjekte	44	Rote Trotte (Winzerstrasse)	DS	b) Kulturlandplan	
(kantonal)	45	Neutrotte	DS		
	59	Kosthäuser der Spinnerei (Bahnhofstrasse)	DS		
	64	Kreuzkapelle (Otelfingerstrasse)	DS		
Einzelobjekte	53	Lettentrotte (im Aesch)			
(kommunal)	77	Schloss Scharfenfels (Scharnenfelsstrasse)			
	120	Hecke (Verzweigung Sulzberg-/Herternstrasse)			
	121	Hecke (Sulzbergstrasse)			
	122	Eiche (Sulzbergstrasse)			

9.4.1 Geschützte Einzelbauten (kommunale Schutzobjekte, § 28 BNO-E)						
Nr.		Adresse	Objekt	Parz. Nr.	Vers. Nr.	Bauinventar-Nr.
G ¹	V ¹					
S1	1	Alberich Zwyssig-Strasse 76	Rathaus (1959)	4981	2604	BA40459212
S2	2	Am Gottes Graben 1, 3	Angestelltenwohnhaus BBC (1919)	3520	774, 775	WET914
S3	3	Bahnhofstrasse 66	Wohnhaus "Schlössli" (1908)	2745	585	WET918
S4	4	Dorfstrasse 24	Bäuerlicher Vielzweckbau, alte Schule (17./19. Jh.)	1234, 1245	126	WET930
S5	5	Dorfstrasse 33A	Alte Schmiede (1882, 1903)	4729	151	WET927
S6	6	Dorfstrasse 47	Altes Schul- und Gemeindehaus Dorf (1808)	4729	144	WET929
S7	7	Dorfstrasse 67	Bäuerlicher Vielzweckbau "Murihof" (1640)	1253	728	WET931
S8	8	bei Eigistrasse 30	Speicher (1769)	2341	4703	WET972
S9	9	Empertstrasse 11	Lettentrotte (17. Jh.); Wohnungseinbau 1895	3021	22	WET956
S10	10	Güterstrasse	Bahnhof Drehscheibe (1876)	3252	–	WET915 C
S11	11	Güterstrasse	Bahnhof Lokremise (1876)	3252	330	WET915 D
S12	12	Güterstrasse 8	Bahnhof Güterschuppen (1876)	3252	325	WET915 B
S13	13	Güterstrasse 12	Bahnhof Aufnahmegebäude (1876)	3252	327	WET915 A
S14	15	Kirchstrasse 12	"Lehmannshaus" Frauenthaler Hof (1675, 18./19. Jh.)	1205	171	WET924
S15	16	Kirchstrasse 16	"Residenz" Frauenthaler Hof (1816, 1850)	3629	173	WET925
S16	17	Kirchstrasse 24, 26	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800)	1243, 1241	131A, 131B	WET958
S17	18	Klosterparkgässli 2, 4, 6, 8	Häuserzeile Klosterhalbinsel (17. Jh.; 1848/49)	331, 330, 329, 328	335, 336B, 336, 148	WET909
S18	19	Klosterstrasse, am Zollhausweg	Palazzo (1931)	340	1270	BA40459355
S19	20	Klosterstrasse, bei der alten Spinnerei	Drahtseilbrücke "Gwagglibrugg" (1863)	6009, 324	–	WET901
S20	21	Klosterstrasse 10	Pavillon und Kegelbahn Gasthof "Sternen" (um 1900)	318	333	WET954
S21	22	Klosterstrasse 28	Verwaltungsgebäude (1859/60)	6067	348	WET905
S22	23	Klosterstrasse 39	Klostermühle (16./17. Jh.)	325	349	WET952
S23	24	Klosterstrasse (neben 39)	Nachtwächtertürmchen (1910) mit Anbau (um 1920)	325	350, 1927	WET907
S24	25	Klosterstrasse 40	Baumwollspinnerei (1857/58)	325	355	WET902
S25	26	Klosterstrasse 40	Zauslerhaus (1898)	322	354	WET906
S26	27	Klosterstrasse 42	Baumwollweberei (1857/58)	325	357	WET903
S27	28	Klosterstrasse 42A	Schlichterei (1869)	325	358	WET904
S28	29	Kraftwerkstrasse 9, 11, 13, 15	Angestelltenhäuser Limmatkraftwerk (1930-1933)	348	1282, 1283, 1284, 1285	BA40459205
S29	30	Kraftwerkstrasse 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24	Angestelltenhäuser Limmatkraftwerk (1930-1933)	4002	1274–1281	BA40459012
S30	32	Lägemstrasse 25	reformiertes Pfarrhaus (1925)	3630	916	BA40459392
S31	33	Landstrasse 2	Wohnhaus mit Kino Orient (1921-1923)	3199	811	BA40459042
S32	34	Landstrasse 4	Wohn- und Geschäftshaus (1926)	3193	933	BA40459387
S33	35	Landstrasse 6	Wohn- und Geschäftshaus, ehem. Metzgerei (1906)	2889	508	WET943
S34	36	Landstrasse 8	Wohn- und Geschäftshaus, ehem. Spezerei Humm (1904)	83	458	WET960
S35	37	Landstrasse 89	ehemaliges Verwaltungsgebäude EWW (1929-1931)	1357	1160	BA40459037
S36	38	Lindenplatz 10	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800)	3435	152	WET928
S37	39	Märzengasse 35	Doppelbauernhaus (18. Jh.)	1212, 2954, 2955	89A, 89B, 4790	WET935
S38	40	Märzengasse 39	Wohntrakt eines ehem. Bauernhauses (18./19. Jh.)	1215	91	WET957

¹ G = nachgeführte, durchlaufende Nummerierung der Objekte für die Genehmigung (verbindlich) | V = Nummerierung gemäss Vorlage an den Einwohnerrat (nicht verbindlich)

9.4.1 Geschützte Einzelbauten (kommunale Schutzobjekte, § 28 BNO-E)

Nr. G ¹	V ¹	Adresse	Objekt	Parz. Nr.	Vers. Nr.	Bauinventar-Nr.
S39	41	Märzengasse 44	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800)	1107	81	WET936
S40	42	Mooshaldenstrasse 6	Klinik "Sonnenblick" (1932/1933)	6556	1328	BA40459038
S41	43	Mooshaldenstrasse 37	Wohnhaus Rebgut "Fährliih" (1774)	2757	12	WET939 A
S42	44	bei Mooshaldenstrasse 37	Scheune Rebgut "Fährliih" (1815)	2757	13	WET939 B
S43	45	bei Mooshaldenstrasse 37	Waschhaus Rebgut "Fährliih" (18. Jh.)	2757	11	WET939 C
S44	46	Müllernstrasse 8	Abdankungshalle Friedhof Brunnenwiese (1976)	2075	3333	BA40459231
S45	47	Nägelstrasse 3, 5, 7	Mehrfamilienhaus (1965-1966)	3998, 5506	3008, 3009	BA40459207
S46	49	Schartenstrasse 28	Wohn- und Geschäftshaus (1906)	3090	522	WET941
S47	50	Schartenstrasse 63	Restaurant "Langenstein" (1899)	2617	386	WET940
S48	51	Schartenfelsstrasse 49	Wirtschaft Schloss Schartenfels (1881, 1894/95)	1451	284, 9146	WET955
S49	52	Schulstrasse 14	Schulhaus Lägern (1908)	3026	594	WET959
S50	53	Schulstrasse 15	Schulhaus Sulperg (1896)	3026	193	WET923
S51	54	Schwimmbadstrasse 33	Schlachthof Baden (1931-1933)	4084, 4084.1	1325	BA40459013
S52	55	St. Bernhard-Strasse	Abdankungshalle Friedhof St. Sebastian (1954)	1277	2341	BA40459230
S53	56	Zollhausweg	Badehaus Klosterhalbinsel (2. Hälfte 19. Jh.)	340	—	WET953

9.4.2 Geschützte Ensembles (kommunale Schutzobjekte, § 28^{bis} BNO-E)

Nr. G ²	V ²	Adresse	Objekt	Parz. Nr.	Vers. Nr.	Bauinventar-Nr.
E1	E1	Alberich Zwyssig-Strasse 49, 53 / Zentralstrasse 101 Zentralstrasse 93, 95, 97, 99	Hochhäuser (1961-1963) Wohn- und Geschäftshaus (1970)	191, 222, 223, 224, 226, 227, 2855, 5011, 5291, 5361, 5362, 5377, 5406, 5407, 5409, 5410, 5612	2874, 2918, 2968, 3182, 3183, 3184, 3185, 3255, 3319	BA40459214 BA40459215
E2	E2	Alberich Zwyssig-Strasse 72, 74	Bezirksschulanlage (1954-1957 / 1975-1976)	3032	62, 2405, 2528, 2529	BA40459206
E3	E3	Altenburgstrasse 60	Schulhaus Altenburg (1947 / 1983)	169	1870, 3893	BA40459221
E4	E7	Lindenhof 1-8, 10, 12, 18, 20-25	Wohnsiedlung (1974)	205	3406, 3426, 3440, 3464	BA40459217
E5	E8	Margelstrasse 4, 6, 8	Schulhaus Margeläcker (1962-1966 / 1969 / 2001)	2708	2997, 2998, 3039, 3193, 4449	BA40459219
siehe E1	siehe E1	Zentralstrasse 93, 95, 97, 99, 101	Wohn- und Geschäftshaus (1970)			BA40459215

9.4.3 Im Bauzonenplan geschützte Naturobjekte (kommunale Schutzobjekte, § 29 Abs. 1 und 3 BNO)

9.4.4 Im Kulturlandplan geschützte Naturobjekte (kommunale Schutzobjekte, § 29 Abs. 2 und 4 BNO)

9.4.5 Im Kulturlandplan geschützte Kulturobjekte (kommunale Schutzobjekte, § 30 BNO)

² G = nachgeführte, durchlaufende Nummerierung der Objekte für die Genehmigung (verbindlich) | V = Nummerierung gemäss Vorlage an den Einwohnerrat (nicht verbindlich)

9.5		Inventarisierte Objekte				
9.5.1		Inventarisierte Einzelbauten (§ 50 ^{bis} BNO-E)				
Nr. G ³	V ³	Adresse	Objekt	Parz. Nr.	Vers. Nr.	Bauinventar-Nr.
I1	I1	Aehrenweg 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21	Terrassenhaus (1969-1971)	5701-5718, 1896	3228-3246	BA40459320
I2	I2	Alberich Zwysig-Strasse 3	Mehrfamilienhaus (1904)	2668	473	WET963
I3	I3	Alberich Zwysig-Strasse 81	Wohn- und Geschäftshaus mit Restaurant (1963)	231	2888	BA40459250
I4	I4	Alberich Zwysig-Strasse 83 / Landstrasse 90	Wohn- und Geschäftshaus (1961-1963)	242	2884, 3497	BA40459218
I5	I5	Bifangstrasse 28 / Märzengasse 23, 25, 27, 29	Reiheneinfamilienhaus (1975)	2705, 5861, 5862, 5875	3558, 3559, 3560, 3561	BA40459294
I6	I6	Etzelstrasse 16	Wohnhaus (1942)	4441	1633	BA40459352
I7	I7	Etzelstrasse 20	Evangelisch-reformierte Pfarrkirche (1938-1939)	3630	1517	BA40459020
I8	I8	Gartenstrasse 5	Wohn- und Arztshaus (1903)	2882	427	WET966
I9	I9	Gartenstrasse 7	Wohnhaus (1906)	2789	517	WET967
I10	I9a	Heimstrasse 1	Wohnhaus (1907)	3192	554	WET962
I11	I10	Hintere Höhenstrasse 41, 43, 45	Terrassenhaus (1974-1976)	5740, 5871, 5872, 5873, 5874	3506, 3507, 3508, 3565	BA40459318
I12	I10a	Kraftwerkstrasse 25	Limmatkraftwerk der Stadt Zürich (1930-1933)	2670	1303	BA40459011
I13	I11	Landstrasse 82, 84	Wohn- und Geschäftshaus (1959, 1961)	244	2649	BA40459325
I14	I12	Landstrasse 88	Geschäftshaus ((1960)	243	2688	BA40459324
siehe I4	siehe I4	Landstrasse 90 / Alberich Zwysig-Strasse 83	Wohn- und Geschäftshaus (1961-1963)	242	2884, 3497	BA40459218
I15	I13	Landstrasse 121	Wohn- und Geschäftshaus (1964)	1197	2990	BA40459366
I16	I14	Landstrasse 140	Villa "Eden" (1908)	2787	582	WET922
siehe I5	siehe I5	Märzengasse 23, 25, 27, 29 / Bifangstrasse 28	Reiheneinfamilienhaus (1975)	2705, 5861, 5862, 5875	3558, 3559, 3560, 3561	BA40459294
I17	I15	Märzengasse 69	Wohnhaus (1908)	2754	521	WET968
I18	I15a	Nordstrasse 8 / Zentralstrasse 59	Pfarreizentrum St. Anton (1971-1973)	4137	3415	BA40459346
I19	I16	Rebbergstrasse 78	Einfamilienhaus (1932)	1471	1322	BA40459044
I20	I17	Schartenstrasse 70	Wohnhaus (1912)	1380	730	WET969
I21	I18	Schartenrainstrasse 11	Mehrfamilienhaus (1925)	3700	908	BA40459274
I22	I19	Schönenbühlstrasse 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52	Terrassenhaus (1980)	1713	3647	BA40459321
I23	I20	Schulstrasse 18	Turnhalle (1961)	3026	2727	BA40459240
I24	I21	Schwyzerstrasse 1	Wohnhaus (1909)	3108	632	WET964
I25	I22	Seminarstrasse 97	Wohnhaus und Bäckerei (1911)	3111	683	WET965
I26	I23	Vordere Höhenstrasse 33	Einfamilienhaus (1970)	5398	3208	BA40459276
siehe I18	siehe I15a	Zentralstrasse 59 / Nordstrasse 8	Pfarreizentrum St. Anton (1971-1973)	4137	3415	BA40459346
I27	I24	Zentralstrasse 92, 94	Mehrfamilienhaus (1954, 1955)	4990	2285	BA40459348

³ G = nachgeführte, durchlaufende Nummerierung der Objekte für die Genehmigung (verbindlich) | V = Nummerierung gemäss Vorlage an den Einwohnerrat (nicht verbindlich)

9.5.2 Inventarisierte Ensembles (§ 50 ^{bis} BNO-E)						
Nr.		Adresse	Objekt	Parz. Nr.	Vers. Nr.	Bauinventar-Nr.
G	V					
I101		I101 Alberich Zwyssig-Strasse 22 / Sântisstrasse 8, 10, 12, 14, 16	Wohnsiedlung (1941)	4286, 4304, 4343, 4344, 4397, 4398	1551, 1552, 1589, 1590, 1593, 1594	BA40459243
I102		I102 Bahnhofstrasse 97, 99 / J.-J. Ryffel-Strasse 1	Mehrfamilienhäuser (1954)	5052, 5053, 5389	2242, 2243, 2244	BA40459285
I103		I102a Empertstrasse 35, 37, 39, 41, 43	Kinderheim Klösterli (1963)	2139	2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936A	BA40459213
I104		I102b Freistrasse 6, 8, 10	Wohnhäuser (Mehrfamilienhäuser) (1907-1908)	2806, 2807, 2808	570, 569, 531	BA40459017
I105		I103 Friedenstrasse 2, 4, 6, 8 / Imfeldstrasse 1, 3, 5, 7	Mehrfamilienhäuser (1917-1920)	3532, 3533, 3534, 3535, 3536, 3538, 3539, 3540, 3541	759, 760, 761, 762, 783, 784, 785, 786	BA40459019
<i>siehe I105</i>	<i>siehe I103</i>	Imfeldstrasse 1, 3, 5, 7 / Friedenstrasse 2, 4, 6, 8				
<i>siehe I102</i>	<i>siehe I102</i>	J.-J. Ryffel-Strasse 1 / Bahnhofstrasse 97, 99				
I106		I104 Kornstrasse 2a-c, 4a-c, 6a-c, 8a-c	Reihenhaus (1967-1968)	5646-5660	3132-3143, 3148-3150, 3275, 3568	BA40459322
I107		I104a Langacker 4-160 (gerade Hausnummern)	Reihenhäuser (1978-1981 / 1983)	4216	3465-3467, 3489, 3657, 3658, 3758, 9191, 9192	BA40459364
<i>siehe I101</i>	<i>siehe I101</i>	Sântisstrasse 8, 10, 12, 14, 16 / Alberich Zwyssig-Strasse 22	Wohnsiedlung (1941)	4286, 4304, 4343, 4344, 4397, 4398	1551, 1552, 1589, 1590, 1593, 1594	BA40459243
I108		I104b Seminarstrasse 69 / Winkelriedstrasse	Stadion Altenburg (1959 / 1961 / 1975 / 1976)	23	2816, 3554, 3571	BA40459265
I109		I105 Weinbergstrasse 11, 11a, 11b / Winzerstrasse 10, 12	Mehrfamilienhäuser (1929-1930)	1478, 1504, 3986, 3987, 3988, 4009	1176, 1177, 1192, 1193, 1194	BA40459365
<i>siehe I108</i>	<i>siehe I104b</i>	Winkelriedstrasse / Seminarstrasse 69	Stadion Altenburg (1959 / 1961 / 1975 / 1976)	23	2816, 3554, 3571	BA40459265
<i>siehe I109</i>	<i>siehe I105</i>	Winzerstrasse 10, 12 / Weinbergstrasse 11, 11a, 11b	Mehrfamilienhäuser (1929-1930)	1478, 1504, 3986, 3987, 3988, 4009	1176, 1177, 1192, 1193, 1194	BA40459365

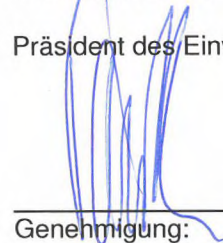
9.6 Kantonale Denkmalschutzobjekte (zur Information)					
Nr.	Adresse	Objekt	Parz. Nr.	Vers. Nr.	Bauinventar-Nr.
KD1	Antoniusstrasse 12	Röm.-kath. Pfarrkirche St. Anton (1952-54)	4137	2194	WET029
KD2	Bifangstrasse 1	Gluri-Suter-Haus (1741)	1226	176	WET010
KD3	Chlosterbrüel 1 - 39 (ungerade Nummern)	Kosthäuser Baumwollspinnerei (1875)	4019, 6087-6106	316-320, 3831-3845	WET016
KD4	Dorfstrasse 6	Zehntenhaus (1670)	3234	163	WET011
KD5	Dorfstrasse 53	Zwei Altarbilder (18. Jh.)	1270	141	WET007
KD6	Dorfstrasse 53	Röm.-kath. Pfarrhaus St. Sebastian (1824-26)	1270	141	WET009
KD7	Heimentalstrasse	Neutrotte (1783)	6242	97	WET013
KD8	Kanzlerrain	Fussgängersteg über Kanzlerrainstrasse (19. Jh.)	338, 340, 3550	–	WET002
KD9	Kanzlerrainstrasse	Ufermauer	346	–	WET033
KD10	Kanzlerrainstrasse	Eisenbrücke	345	–	WET034
KD11	Kanzlerrainstrasse	Kreuzgang und Glasmalerei (13. Jh.)	340	375	WET021
KD12	Kanzlerrainstrasse 11	Kanzlerhaus (1734)	4001	364	WET017
KD13	Kanzlerrainstrasse 14	Zollhaus (1767)	340	363	WET014
KD14	Kanzlerrainstrasse 15	Doktorhaus (18. Jh.)	4001	365	WET018
KD15	Kanzlerrainstrasse 17	Fahrhaus (1695)	346	366	WET019
KD16	Klosterhalbinsel, Kloster	Konventgebäude	340	369-374	WET022
KD17	Klosterhalbinsel, Kloster, Ostflügel der Konventbauten	Marienkappe (1230)	340	369	WET020
KD18	Klosterhalbinsel, Kloster	Langbau (17. Jh.)	340	377, 378	WET023
KD19	Klosterhalbinsel, Kloster	Klostermauer Peter Schmid innerhalb der Westschöpfe (17. Jh.)	340	–	WET024
KD20	Klosterhalbinsel, Kloster	Südost-Schöpfe (um 1860)	340	368	WET027
KD21	Klosterhalbinsel, Kloster	Parkanlage mit zugehörigen Bauten und Mauern	340	–	WET028
KD22	Klosterparkgässli 10	Wohnhaus (17. Jh.)	340	339	WET026
KD23	Klosterstrasse 22, 24, 26	Klosterscheune (1836) mit Restaurant "Alter Löwen"(um 1900)	2741, 2742	456, 638, 342	WET031
KD24	Klosterstrasse	Lusthäuschen Abtgarten (1726)	340	341	WET025
KD25	Klosterstrasse 9	Gasthaus zum Stern (1583/84)	335	334	WET015
KD26	Klosterstrasse 11	Kloster Wettingen, Klosterkirche (1227)	340	376	WET003
KD27	Klosterstrasse 20	Karrenstall (1662)	321	344	WET032
KD28	Kreuzzelg	Kreuzkapelle (1660)	896	194	WET006
KD29	Rebbergstrasse 29	Rote Trotte (17. Jh.)	3474	147	WET012
KD30	Schartenstrasse	Gartenpavillons und Umfassungsmauern (1824-26)	1270	143, 1033	WET030
KD31	Schartenstrasse	Röm.-kath. Pfarrkirche St. Sebastian	1275	140	WET004
KD32	Schartenstrasse	Isis-Inschrift Vorraum Sebastians-Kirche	1275	140	WET008
KD33	Sulzberg	Sulpergkapelle (1746), Marienkapelle mit Turm	994	53	WET005
KD34	beim Zollhaus	Gedekte Holzbrücke (1818/19)	345	–	WET001
9.7 Rechtskräftige Schutzzonenreglemente					
9.8 Abkürzungen					

Teiländerung Nutzungsplanung „St. Bernhard/Rebbergstrasse“

Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Synoptische Darstellung

Vorprüfungsbericht:	14. November 2016
Mitwirkung:	5. September 2016 bis 4. Oktober 2016
Öffentliche Auflage:	27. Februar 2017 bis 28. März 2017

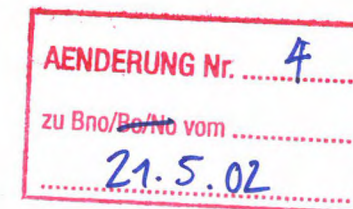
Beschluss Einwohnerrat:	16. November 2017
Präsident des Einwohnerrats:	Gemeindeschreiberin:



Genehmigung:



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2018-000319 vom: 21. März 2018

Im Auftrag der Staatskanzlei:
Aarau, den 24. Mai 2018

Abteilung Raumentwicklung BVU

Gültige Fassung

	§12
Wohnzonen	¹ In den Wohnzonen sollen die Voraussetzungen für ein ruhiges, gesundes Wohnen in einem attraktiven Wohnumfeld geschaffen werden. Der Gestaltung der Aussenräume kommt dabei besondere Bedeutung zu. ² Es sind Wohnungen sowie nicht störende Betriebe zugelassen.

Vom Einwohnerrat am 16. November 2017 beschlossene Änderungen (blau dargestellt)

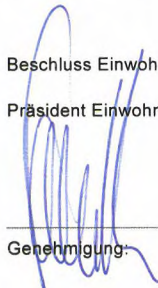
	§12
	unverändert
	§12 bis
Gestaltungs- planpflicht „St. Bernhard/ Rebbergstrasse“	¹ Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet «St. Bernhard/Rebbergstrasse» unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Mit der Gestaltungsplanung sind die künftige Bebauung und Erschliessung festzulegen und diejenigen Massnahmen zu treffen, die zur Qualitätssicherung erforderlich sind. ² Mit der Gestaltungsplanung sind folgende Anforderungen zu erfüllen: - präzise Setzung und volumetrische Ausbildung der Bauten, unter spezieller Rücksichtnahme auf die Topografie/Hanglage; - hochwertige Gestaltung der Bauten und Anlagen und besonders gute Einordnung in das Quartier- und Landschaftsbild, unter spezieller Berücksichtigung des landschaftlich sensiblen Lagerschutz-Dekretsgebietes; - qualitativ gute Freiraumgestaltung und Durchgrünung; - rationelle Erschliessung der Hangwohnzone und der angrenzenden Rebbauzone; - Überprüfung einer Mobilitätsmanagementpflicht für das Baubewilligungsverfahren; - zweckmässige Offenlegung des Heerenbergbaches. ³ Der Gemeinderat kann zur Gewährleistung der Anforderungen die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens verlangen. ⁴ Mit dem Gestaltungsplan kann bezüglich Anzahl Vollgeschossen und Ausnützung nicht von den zonengemässen Grundmassen abgewichen werden.

Teiländerung Nutzungsplanung
Landstrasse

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
Synoptische Darstellung

Vorprüfungsbericht: 14. Oktober 2015
Mitwirkung: 11. Dezember 2015 bis 20. Januar 2016
Öffentliche Auflage: 2. Mai 2016 bis 31. Mai 2016

Beschluss Einwohnerrat: 17. November 2016
Präsident Einwohnerrat: Gemeindeschreiber:


Genehmigung:



Genehmigung durch den Regierungsrat

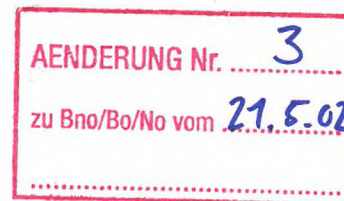
mit RRB Nr. 2017-000396 vom: 26. April 2017

Im Auftrag der Staatskanzlei:
Aarau, den 12. Juni 2017

Abteilung Raumentwicklung BVU



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



INHALT

2 Raumplanung	4
3 Zonenvorschriften	6
4 Definitionen	14
5 Bauvorschriften	15
Bauzonenschema gemäss § 6 Abs. 1	18
Anhang 9.3	20
Anhang 9.4	20
Orientierungsinhalte	21-22

ABKÜRZUNGEN

ABauV	Allgemeine Verordnung zum Baugesetz
AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Kantonales Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz)
BNO	Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wettingen
BZ	Baumassenziffer
ES	Empfindlichkeitsstufe
GH	Gebäudehöhe
GZ	Grünflächenziffer
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
VG	Vollgeschoss

Gültige Fassung (linke Spalte)	Vom Einwohnerrat beschlossene Änderungen (mittlere Spalte)	Hinweise (rechte Spalte)
Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wettingen vom Einwohnerrat beschlossen am 7. Dezember 2000, vom Grossen Rat genehmigt am 21. Mai 2002 Mit Änderungen vom: • 1. März 2007, vom Regierungsrat genehmigt am 13. Juni 2007 (§ 14^{bis}) • 5. September 2013, vom Regierungsrat genehmigt am 26. Februar 2014 (§ 14^{ter}) • 27. Juni 2003 (Urteil des Verwaltungsgerichts zu § 54 Abs. 2)	Vom Einwohnerrat am 17. November 2016 beschlossene Änderungen (blaue Schrift)	Die Hinweise sind nicht rechtsverbindlich. Sie dienen der Erläuterung einzelner Paragraphen.

Gültige Fassung	Vom Einwohnerrat beschlossene Änderungen (blaue Schrift)	Hinweise
2 RAUMPLANUNG § 3 Allgemeiner Planungsgrundsatz Die Entwicklung der Gemeinde ist mit planerischen Massnahmen so zu beeinflussen, dass die vorhandenen Qualitäten erhalten und sich abzeichnende Fehlentwicklungen korrigiert werden können.	2 RAUMPLANUNG § 3 Allgemeiner Planungsgrundsatz <i>unverändert</i> § 3^{bis} Planungsgrundsätze Zone Landstrasse 1 Die Planungsgrundsätze verdeutlichen die Entwicklungsvorstellungen für die Zone Landstrasse und konkretisieren die Bau- und Nutzungsvorschriften. 2 Sämtliche baulichen Massnahmen in der Zone Landstrasse haben zu einer qualitativen Aufwertung der Bebauung und der Freiräume beizutragen. 3 Zur Belebung der Zone Landstrasse sind Erdgeschosse entlang der Landstrasse mit publikumsorientierten Nutzungen wie Läden, Restaurants, Dienstleistungen und Gewerbe mit Publikumsverkehr zu belegen. 4 Der Freiraum ist sorgfältig zu gestalten. Dabei sind der Strassenraum, der von Fassade zu Fassade reicht, sowie die privaten und halböffentlichen Freiräume aufeinander abzustimmen. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einer Vollzugsrichtlinie. 5 Bebauung, Erschliessung, Nutzweise und Freiraumgestaltung sind gesamtheitlich zu betrachten und über mehrere Grundstücke hinweg aufeinander abzustimmen. Solche Gesamtbeachtungen bezwecken: a) die gute Einordnung von Bauten, Anlagen und Freiräumen in das Strassen-, Quartier- und Landschaftsbild; b) den sorgfältigen Übergang in die benachbarten Gebiete, insbesondere in die rückwärtigen, weniger dicht bebauten Quartiere; c) die sorgfältige Gestaltung und Strukturierung der Bebauung; d) die Schaffung attraktiv gestalteter und gut nutzbarer Freiräume; e) die rationelle Erschliessung; f) eine verkehrlich standortgerechte Gesamtlösung durch höchstmögliche Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Fuss- und Veloverkehrs durch alle Nutzergruppen.	<i>Siehe Richtlinie des Gemeinderats für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse (Vollzugsrichtlinie gemäss § 59 BNO). Die Richtlinie zeigt zum Beispiel die, für die Gestaltung der Freiräume (Vorzone, Plätze, Wege, etc.) zu berücksichtigenden Gestaltungsprinzipien und die Anforderungen an die Gestaltung der rückseitigen Gebäudeteile und Umgebungen zwecks Rücksichtnahme auf die angrenzenden Gebiete. Sie umschreibt ferner die Anforderungen an den mit dem Baugesuch einzureichenden Umgebungsplan. Siehe dazu Kapitel 6.1. im Planungsbericht.</i>

Gültige Fassung	Vom Einwohnerrat beschlossene Änderungen (blaue Schrift)	Hinweise
§ 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung Die inneren Reserven sollen vermehrt genutzt werden; dies unter Beachtung der Wohnqualität, der Gestaltung der Aussenräume sowie unter Berücksichtigung einer sorgfältigen Parkierung und Erschliessung. § 5 Sondernutzungsplanung Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.	6 Der Gemeinderat fördert zur Gewährleistung der Anforderungen Konkurrenzverfahren, Testplanungen, Arealüberbauungen und Sondernutzungsplanungen (Gestaltungs- und Erschliessungsplanungen). Er kann solche Verfahren im Rahmen seiner Möglichkeiten und nach Massgabe des öffentlichen Interesses unterstützen. § 4 <i>unverändert</i> § 5 <i>unverändert</i>	
	§ 5^{bis} Weitere Planungsinstrumente 1 Weitere Planungsinstrumente sind Leitbilder, Masterpläne, Konzepte und Richtpläne. 2 Sie zeigen die gewünschte Entwicklung einzelner Sachbereiche wie Siedlung, Freiraum Verkehr, Landschaft usw. oder bestimmter Gebiete auf. 3 Die weiteren Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind für die Projektierung und Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.	Beispiele: Masterplan Landstrasse; Freiraumkonzept. Weiter sind die vom Gemeinderat gestützt auf § 59 BNO beschlossenen Vollzugsrichtlinien zu beachten: • Richtlinie für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse (Entwurf; Stand 13. Dezember 2016) • Vollzugsrichtlinie zur Aussenwerbung (Stand 1. September 2016) • Richtlinie zur Gestaltung und Einordnung von Solaranlagen (Stand November 2014) • Richtlinie für die Gestaltung von Neu-, Um- und Ersatzbauten in der zweigeschossigen Hangwohnzone HW2 (Stand Februar 2007) • Richtlinie für die Gestaltung von Neu-, Um- und Ersatzbauten im Gebiet gemäss § 13 BNO (Stand Dezember 2005)

Gültige Fassung	Vom Einwohnerrat beschlossene Änderungen (blaue Schrift)	Hinweise
3 ZONENVORSCHRIFTEN 3.1 Bauzonen § 6 Bauzonenschema 1 Der Bauzonensplan scheidet folgende Bauzonen aus: (siehe Tabellen auf Seiten 17 und 18) Bauweise 2 Wo in den Zonenvorschriften nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. Geschosshöhen 3 In den Zonen Z und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4m aufweisen. Der Gemeinderat kann im Einzelfall auch höhere Erdgeschosshöhen bewilligen; die zonengemässe Gebäudehöhe darf dabei jedoch nicht überschritten werden. § 7 Einkaufszentren und Fachmärkte 1 Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Nettoladenfläche von mehr als 3'000 m² sind in der Zentrumszone an der Landstrasse sowie in den im Bauzonensplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig. Im Gebiet "Bahnhof" dürfen Fachmärkte bis maximal 20'000 m² und Einkaufszentren bis maximal 10'000 m² Nettoladenfläche erstellt werden. 2 In der Arbeitszone "Jura-/Tägerhardstrasse" können Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs nur bewilligt werden, wenn sie kein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen und die benachbarte Wohnnutzung nicht übermässig beeinträchtigen. Dies ist jeweils in einem Verkehrsgutachten aufzuzeigen. Die maximal zulässige Nettoladenfläche für Einkaufszentren beträgt 7'000 m². 3 Der Gemeinderat kann bei Einkaufszentren und Fachmärkten die Bewirtschaftung der Parkplätze ab der ersten Minute verlangen.	3 ZONENVORSCHRIFTEN 3.1 Bauzonen § 6 Bauzonenschema 1 Der Bauzonensplan scheidet folgende Bauzonen aus: (siehe Tabellen auf Seiten 17 und 18) Bauweise 2 <i>unverändert</i> Geschosshöhen 3 In den Zonen ZB und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Der Gemeinderat kann im Einzelfall auch höhere Erdgeschosshöhen bewilligen. Die zonengemässe Gebäudehöhe darf dabei nicht überschritten werden. Erdgeschosshöhen Zone Landstrasse 4 In der Zone Landstrasse müssen Erdgeschosse entlang der Landstrasse eine Geschosshöhe von mindestens 3.40 m aufweisen (gemessen von Oberkante bis Oberkante der fertigen Böden). In dem im Bauzonensplan speziell bezeichneten Teilgebiet «Zentrum» müssen Erdgeschosse entlang der Landstrasse eine Geschosshöhe von mindestens 4.10 m aufweisen (gemessen von Oberkante bis Oberkante der fertigen Böden). § 7 Nutzungen mit hohem Personenverkehr 1 <i>aufgehoben</i> <i>neu:</i> Nutzungen mit hohem Personenverkehr sind in folgenden Gebieten zulässig: a) in den im Bauzonensplan speziell bezeichneten Gebieten; b) Zone Landstrasse: im Teilgebiet «Zentrum» und in den Gebieten für höhere Gebäude H1. 2 <i>unverändert</i> 3 <i>unverändert</i>	Die bisherige Zentrumszone am Bahnhof heisst neu "Zone Bahnhofareal" (ZB) Siehe dazu die Richtlinie des Gemeinderats für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse (Vollzugsrichtlinie gemäss § 59 BNO). Nutzungen mit hohem Personenverkehr (Definition): > 3'000 m² Nettoladenfläche oder > 300 Parkfelder oder > 1500 PW-Fahrten / Tag Details zu Einkaufszentren und Fachmärkten (Nutzungen mit hohem Personenverkehr) werden im kommunalen Parkierungsreglement

Gültige Fassung	Vom Einwohnerrat beschlossene Änderungen (blaue Schrift)	Hinweise
§ 8 Zentrumszone 1 Mit der Ansiedlung von Ladengeschäften, Detailhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie Wohnungen soll ein attraktives Zentrum für Einheimische und Besucher geschaffen werden. 2 Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe sowie Wohnungen zulässig.	4 Für Nutzungen mit hohem Personenverkehr ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 45^{ter} BNO erforderlich. Besteht die Nettoladenfläche überwiegend in Ausstellungsflächen, entscheidet der Gemeinderat über die Notwendigkeit eines Mobilitätskonzepts im Einzelfall gestützt auf die bestehende Verkehrssituation am Betriebsstandort sowie das erwartete Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkungen. Der Gemeinderat kann beim Gesuchsteller als Grundlage für diesen Entscheid zusätzliche Unterlagen verlangen. § 8 Zone Bahnhofareal 1 Mit der Ansiedlung von Ladengeschäften, Detailhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie Wohnungen soll im Bahnhofareal ein attraktiver Ort für Einheimische und Besucher geschaffen werden. 2 <i>unverändert</i> § 8^{bis} Zone Landstrasse: 1 Mit der Zone Landstrasse werden folgende allgemeinen Ziele Allgemein verfolgt: – lebendige Vielfalt mit Qualität; – hohe Aufenthaltsqualität; – Stärkung und Belebung des Zentrums; – gute Erreichbarkeit für alle; – hoher Wiedererkennungswert. 2 Die Zone ist für maximal mässig störende Betriebe wie Ladengeschäfte, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie für Wohnungen bestimmt. Es soll eine durchmischte Nutzungsweise mit Wohnen und Arbeiten geschaffen und so die Attraktivität der Landstrasse gefördert werden. 3 Verkaufsnutzungen sind wie folgt zulässig: a) In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Teilgebiet «Zentrum» und in den Gebieten für höhere Gebäude, H1 sind nebst Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen (§ 7 Abs. 1) auch mittelgrosse Verkaufsnutzungen mit mehr als 500 m² bis maximal 3000 m² Nettoladenfläche gestattet.	<i>Siehe dazu auch die Richtlinie des Gemeinderats für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse (Vollzugsrichtlinie gemäss § 59 BNO).</i> <i>Die Definition der Nettoladenfläche wird dem Begriff Verkaufsfläche der VSS-Norm SN 640 281 gleichgesetzt. Als anrechenbare Flächen gelten somit alle dem Kunden zugänglichen Flächen inklusive Flächen für Gestelle, Auslagen, usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume, etc.</i>

Gültige Fassung	Vom Einwohnerrat beschlossene Änderungen (blaue Schrift)	Hinweise
	b) In den übrigen Gebieten der Zone Landstrasse sind zulässig: – kleine Verkaufsnutzungen bis zu einer Nettoladenfläche von 500 m²; – im Rahmen eines Gestaltungsplans oder einer Arealüberbauung: geschlossene und offene Verkaufs- und Ausstellungsflächen für das Autogewerbe bis maximal 3000 m², wenn die Erschliessungsvoraussetzungen erfüllt sind. 4 Die Bauherrschaft hat die situationsbezogenen Anforderungen für Neu- und Ersatzbauten sowie für grössere Umbauten mit Nutzungs- und / oder Fassadenänderungen frühzeitig beim Gemeinderat einzuholen. 5 Der Gemeinderat setzt in der Zone Landstrasse für die qualitative Beurteilung von Neu- und Ersatzbauten sowie für grössere Umbauten mit Nutzungs- und / oder Fassadenänderungen die Ortsbildkommission ein. § 8^{ter} Zone Landstrasse: Nutzweise Erdgeschoss entlang Landstrasse 1 In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Bereichen entlang der Landstrasse sind im Erdgeschoss zwingend publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. 2 In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Bereichen entlang der Landstrasse ist Wohnnutzung im Erdgeschoss nur im rückwärtigen, von der Strasse abgewandten Bereich zulässig. 3 Die konkrete Abgrenzung der Bereiche (Raumtiefe und Ausdehnung an den Kreuzungen) legt der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren fest. § 8^{quater} Zone Landstrasse: Teilgebiet «Zentrum» 1 In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Teilgebiet «Zentrum» sind die Vorzonen durch stützenlose Arkaden zu erweitern. Dazu ist das Erdgeschoss entlang der Landstrasse gegenüber den darüber liegenden Vollgeschossen um mindestens 1.50 m zurückzusetzen. 2 Das konkrete Mass bestimmt der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Bei Gebäuden, die von der Landstrasse zurückgesetzt sind, kann der Gemeinderat von der Pflicht zur Erstellung stützenloser Arkaden befreien.	Siehe dazu die Richtlinie des Gemeinderats für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse (Vollzugsrichtlinie gemäss § 59 BNO). Die Abgrenzung der Bereiche legt der Gemeinderat zur Hauptsache aufgrund der örtlichen Situation, der architektonischen Ausgestaltung und der Nutzungsanforderungen fest. Das Mass der Rücksetzung des Erdgeschosses legt der Gemeinderat zur Hauptsache aufgrund der örtlichen Situation, der architektonischen Ausgestaltung und der Nutzungsanforderungen fest.

Gültige Fassung	Vom Einwohnerrat beschlossene Änderungen (blaue Schrift)	Hinweise
	§ 8^{quinquies} Zone Landstrasse: 1 In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind im Rahmen von Gestaltungsplänen städtebauliche Akzente zur Orientierung und Identitätsbildung in Form von höheren Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen möglich. Gebiete für höhere Gebäude Die für höhere Gebäude geeigneten Standorte legt der Gemeinderat gestützt auf eine Gesamtbetrachtung im Sinne von § 3^{bis} Abs. 4 BNO mit dem Gestaltungsplan fest. Die Abgrenzungen der im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete für höhere Gebäude sind gleichzeitig mit den situationsbedingten Anforderungen gemäss § 8^{bis} Abs. 5 BNO einzuholen. 2 Der Gestaltungsplan hat sicherzustellen, dass höhere Gebäude städtebaulich und erschliessungstechnisch geeignet sind und erhöhten Anforderungen genügen. Dazu zählen insbesondere: – die präzise städtebauliche Setzung und volumetrische Ausbildung des Gebäudes mit Berücksichtigung der Umgebung und der Fernwirkung; – die städtebauliche Begründung für die Höhe eines Gebäudes; – keine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden; – besonders gute Proportionierung, Gliederung und Gestaltung des Gebäudes (z.B. Materialisierung, Fassadenstruktur); – sorgfältige Gestaltung des publikumsorientierten Erdgeschosses (Sockel) mit Innen- und Aussenbezügen; – Nutzungskonzept; – Schaffung von attraktivem Aussenraum entlang der Landstrasse mit hohem Öffentlichkeitsgrad; – rationelle, wenn möglich gemeinsame unterirdische Erschliessungsanlagen; – Mobilitätskonzept gemäss § 45^{ter} BNO.	<i>Der Regionalplanungsverband Baden Regio hat mit Unterstützung des Kantons eine Arbeitshilfe zum Thema "Hochhäuser und höhere Häuser" erarbeitet (Fassung vom 18. Mai 2016). Die Arbeitshilfe bildet eine wichtige Grundlage für die Qualitätssicherung und die regionale Abstimmung von Hochhäusern und höheren Häusern für die Gemeinden der Baden Regio. Sie zeigt die zu berücksichtigenden Anforderungen für die Platzierung und Ausgestaltung von Hochhäusern und höheren Häusern auf.</i> <i>Zu berücksichtigen sind auch die für die Zone Landstrasse geltenden Planungsgrundsätze gemäss § 3^{bis}.</i> <i>Der Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden wird mit einem Schattendiagramm ermittelt. Der Gemeinderat legt die Anforderungen an das Schattendiagramm in der Richtlinie für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse fest (Vollzugsrichtlinie gemäss § 59 BNO). Die Grundzüge des Umgangs mit der Schattenthematik können dem Planungsbericht entnommen werden.</i>

Gültige Fassung	Vom Einwohnerrat beschlossene Änderungen (blaue Schrift)	Hinweise
	3 Sofern die Anforderungen gemäss Abs. 2 erfüllt sind, – sind innerhalb der Gebiete H1 einzelne Gebäude mit maximal neun Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 33.10 m zulässig; – sind innerhalb der Gebiete H2 einzelne Gebäude mit maximal sieben Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 25.60 m zulässig; – ist bei Erreichen der maximalen Vollgeschosszahl kein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss erlaubt; – ist die Ausnützung im Gestaltungsplangebiet frei. 4 Der Gemeinderat verlangt in der Regel zur Gewährleistung der erhöhten Anforderungen die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens. § 8^{sexies} Zone Landstrasse: 1 Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Teilgebiet A weist mit der vorhandenen Massstäblichkeit, den Gebäudetypologien, der Kleinteiligkeit und der Durchgrünung besondere Qualitäten auf, die es bei Bauvorhaben zu berücksichtigen gilt. Teilgebiet A 2 Es gilt die offene Bauweise. Die geschlossene Bauweise ist entlang der Landstrasse zulässig, wenn damit eine städtebaulich überzeugende Lösung erreicht wird. § 8^{septies} Zone Landstrasse: 1 In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Teilgebiet B kann von den Grundmassen der Regelbauweise abgewichen werden, wenn Teilgebiet B – mehr Wohneinheiten entstehen als im Bestand vorhanden sind; – die Erschliessung nachgewiesen ist; – die Ortsbildkommission die gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie die gute Einordnung in die Umgebung bestätigt. 2 Sofern diese Voraussetzungen erfüllt sind, können folgende Grundmasse beansprucht werden: – Ausnützungsziffer: 0.65 – Anzahl Vollgeschosse: 3 – Gebäudehöhe: 11.60 Meter – Grenzabstand: 4.00 Meter	<i>Sofern die erhöhten Anforderungen in anderer Weise sichergestellt werden, kann der Gemeinderat von der Verpflichtung zur Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens absehen.</i> <i>Grundmasse Teilgebiet A: siehe § 6 Abs. 1 bzw. Tabelle auf Seite 18</i> <i>Grundmasse Teilgebiet B: siehe § 6 Abs. 1 bzw. Tabelle auf Seite 18</i>

Gültige Fassung	Vom Einwohnerrat beschlossene Änderungen (blaue Schrift)	Hinweise
	3 Die Masse gemäss Abs. 2 können im Rahmen von Arealüberbauungen oder Sondernutzungsplanungen nicht weiter erhöht respektive verringert werden. § 8^{octies} Zone Landstrasse: Teilgebiet C In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Teilgebiet C sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. § 8^{novies} Zone Landstrasse: Teilgebiet D 1 Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Teilgebiet D ist als Mischgebiet mit Schwerpunktnutzung Arbeiten bestimmt. 2 Es sind Betriebe aus den Bereichen Gewerbe, Handel, Dienstleistung, Forschung, Entwicklung und Produktion sowie Wohnungen zulässig. Logistik- und produktionsunabhängige Lagerbetriebe sind nicht gestattet. 3 Bei jedem Bauvorhaben ist wenigstens ein minimaler Anteil an Arbeitsnutzung von 60% der zu realisierenden anrechenbaren Geschossfläche (unter Einbezug der Dach- und Attikaflächen) zu realisieren. 4 Wohnnutzung ist bis höchstens 40% der zu realisierenden anrechenbaren Geschossfläche (unter Einbezug der Dach- und Attikaflächen) zulässig. Dieses Mass kann auch mit dem Gestaltungsplan nach § 8^{decies} nicht erhöht werden. Eine Erhöhung ist nur durch Nutzungsübertragung von Grundstücken im Teilgebiet D möglich. § 8^{decies} Zone Landstrasse: Gestaltungsplan-Pflicht «Obere Geisswies» 1 Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet «Obere Geisswies» unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Die Planungspflicht kann mit zweckmässig abgegrenzten Teil-Gestaltungsplänen erfüllt werden. Mit der Gestaltungsplanung sind die künftige Bebauung und Erschliessung festzulegen und diejenigen Massnahmen zu treffen, die zur Qualitätssicherung erforderlich sind.	Grundmasse Teilgebiet C: siehe § 6 Abs. 1 bzw. Tabelle auf Seite 18 Grundmasse Teilgebiet D: siehe § 6 Abs. 1 bzw. Tabelle auf Seite 18

Gültige Fassung	Vom Einwohnerrat beschlossene Änderungen (blaue Schrift)	Hinweise
	2 Mit der Gestaltungsplanung sind folgende Anforderungen zu erfüllen: - Gute Einordnung und Gestaltung der Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung des Strassen-, Quartier- und Landschaftsbildes sowie der kantonal geschützten Kreuzkapelle; - Sicherstellung einer qualitativ guten Freiraumgestaltung und Durchgrünung in den einzelnen Teilgebieten bzw. zwischen den im Gestaltungsplan zu definierenden Baufeldern; - rationelle, rückwärtige Erschliessung mit nach Möglichkeit gemeinsamen unterirdischen Parkieranlagen bzw. mit der Möglichkeit zu deren Anbindung und Erweiterung; - Sicherstellung der notwendigen planerischen, gestalterischen und nötigenfalls baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung; - Vermeidung von Nutzungskonflikten. § 8^{undecies} Zone Landstrasse: 1 Zur Förderung und Unterstützung einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung ist im Bauzonenplan ein Gebiet speziell bezeichnet, in dem für Gestaltungspläne besondere Anforderungen gelten. Gestaltungspläne 2 In diesem Gebiet haben Gestaltungspläne insbesondere die folgenden Anforderungen sicherzustellen: - präzise städtebauliche Setzung und volumetrische Ausbildung von Gebäuden mit Berücksichtigung der Umgebung; - besonders gute Proportionierung, Gliederung und Gestaltung der Gebäude (z.B. Materialisierung, Fassadenstruktur); - sorgfältige Gestaltung der Erdgeschosse, insbesondere entlang der Landstrasse; - Schaffung von attraktivem Aussenraum mit einem auf den Standort des Gebäudes und auf die Nutzweise des Erdgeschosses abgestimmten Öffentlichkeitsgrad; - rationelle, wenn möglich gemeinsame unterirdische Erschliessungsanlagen.	<i>Zu berücksichtigen sind auch die für die Zone Landstrasse geltenden Planungsgrundsätze gemäss § 3^{bis}.</i> <i>Die noch nicht erschlossene Bauzone darf nur soweit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Vollzugsbehörde kann für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten. Siehe Art. 30 der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV).</i> <i>Die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen an Gestaltungspläne sind in § 21 Baugesetz und § 8 Bauverordnung geregelt.</i> <i>Zu berücksichtigen sind auch die für die Zone Landstrasse geltenden Planungsgrundsätze gemäss § 3^{bis}.</i>

Gültige Fassung	Vom Einwohnerrat beschlossene Änderungen (blaue Schrift)	Hinweise
§ 14^{bis} SNP Pflicht Obere Geisswies 1 Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet «Obere Geisswies» unterliegt der Sondernutzungsplanpflicht. Die Planungspflicht kann auch mit zweckmässig abgegrenzten Teil-Sondernutzungsplänen erfüllt werden. 2 Mit der Sondernutzungsplanung sollen die Ziele der künftigen Bebauung und Erschliessung festgelegt und diejenigen Massnahmen getroffen werden, die zur Qualitätssicherung erforderlich sind. 3 Für das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Teilgebiet sind mit der Sondernutzungsplanung folgende Ziele zu verfolgen: – Sicherstellung der notwendigen planerischen, gestalterischen und nötigenfalls baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung – Vermeidung von Nutzungskonflikten – Sicherstellung einer qualitativ guten Aussenraumgestaltung und Durchgrünung in den einzelnen Teilgebieten bzw. zwischen den in der Sondernutzungsplanung zu definierenden Baufeldern. 4 Zur Sicherstellung einer qualitativ guten Siedlungs- und Freiraumgestaltung sind Bauvorhaben in dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Teilgebiet von der Ortsbildkommission unter Berücksichtigung der Ziele gemäss Absatz 2 begutachten zu lassen. 5 Innerhalb des mit der Sondernutzungsplanpflicht belegten Gebietes sind verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen.	3 Sofern diese Anforderungen erfüllt sind, – sind maximal fünf Vollgeschosse und 1 Dach- bzw. Attikageschoss zulässig; – ist die Ausnützung frei. 4 Der Gemeinderat kann zur Gewährleistung der erhöhten Anforderungen die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens verlangen. § 14^{bis} (aufgehoben und neu als § 8^{decies} eingefügt)	

38

2 Die Mindestarealfläche beträgt:

- 3 Im Rahmen von Arealüberbauungen kann von der zonengemässen Ausnützungs- bzw. Baumassenziffer folgendermassen abgewichen werden:

Z	W2	W3	WG2	WG3	WG4	A
1.35	0.60	0.80	0.60	0.90	1.20	6.0

4 Es kann ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden. Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen in den Sondernutzungsplanungen.

Vom Einwohnerrat beschlossene Änderungen (blaue Schrift)

§ 38

2 Die Mindestarealfläche beträgt:

- 3 - aufgehoben

neu: Sofern die kantonalen Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen erfüllt sind, kann von den zonengemässen Grundmassen wie folgt abgewichen werden:

	ZL*	W2	W3	WG2	WG3	WG4	A
AZ	*	0.60	0.80	0.60	0.90	1.20	--
BZ	*	--	--	--	--	--	6.0
VG				+ 1 **			
GH				+ 3.20 m **			

* Zone Landstrasse:	AZ	BZ
• Teilgebiet Zentrum	1.35	
• Teilgebiet A	1.35	
• Teilgebiet B	**	
• Teilgebiet C	0.9	
• Teilgebiet D	—	— ***
• Übriges Gebiet	1.35	

****** Im Teilgebiet B der Zone Landstrasse kann mit einer Arealüberbauung nur im Rahmen von § 8^{septies} von den Grundmassen abgewichen werden.

*** Gestaltungsplanpflicht

4 aufgehoben

| Hinweise

Die Zone Bahnhofareal ist der Sondernutzungsplanpflicht (Gestaltungsplanpflicht) unterstellt. In einem Gestaltungsplangebiet sind die Vorschriften für Arealüberbauungen nicht anwendbar (§ 8 Abs. 4 BauV).

Die Regelung gemäss dem bisherigen Abs. 4 ist neu im Abs. 3 (Tabelle) integriert (siehe VG / GH).

Gültige Fassung	Vom Einwohnerrat beschlossene Änderungen (blaue Schrift)	Hinweise
5 BAUVORSCHRIFTEN	5 BAUVORSCHRIFTEN	
5.1 Technische Vorschriften	5.1 Technische Vorschriften	
§ 44	§ 44	
Spiel- und Erholungs- flächen Die Grösse der Spiel- und Erholungsflächen hat gesamthaft mindestens 15% der für das Wohnen beanspruchten Bruttogeschossfläche (berechnet unter Einbezug der Dach-, Attika- und Untergeschosse) zu betragen.	Spiel- und Erholungs- flächen 1 <i>unverändert</i> Zone Landstrasse 2 Der Gemeinderat kann in der Zone Landstrasse in begründeten Fällen Abweichungen vom Mass gemäss Abs. 1 bewilligen. 3 Bewilligt der Gemeinderat eine Abweichung gemäss Abs. 2, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu leisten, deren Höhe sich nach den voraussichtlich eingesparten Erstellungskosten der Anlage richtet. Der Erlös aus der Ersatzabgabe ist für die Erstellung neuer oder den Ersatz und die Aufwertung bestehender, öffentlich zugänglicher Spiel- und Erholungsflächen in der Zone Landstrasse und in ihrem Umfeld zu verwenden. Die Details regelt der Gemeinderat in einem Reglement.	<i>Siehe das vom Einwohnerrat am 17. November 2016 beschlossene Reglement über die Spiel- und Erholungsflächen</i>
5.2 Abstellplätze	5.2 Abstellplätze	<i>Vorbemerkung zu §§ 45-48 (Abstellplätze):</i> <i>Die Bestimmungen zu den Abstellplätzen stützen sich auf folgende Grundlagen:</i> <i>– Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) vom 27. Juni 2016;</i> <i>– das Reglement über das Parkieren von Motorfahrzeugen auf öffentlichem Grund und die Leistung von Ersatzabgaben (Parkierungsreglement);</i> <i>– VSS-Normen SN 640 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 1. Februar 2006; SN 640 291a «Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen» vom 1. Februar 2006; SN 640 066 «Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen» vom August 2011.</i>

Gültige Fassung	Vom Einwohnerrat beschlossene Änderungen (blaue Schrift)	Hinweise														
§ 45 Befreiung von der Beschaffungspflicht 1 Die Abstellplätze werden aufgrund der gesamten Bruttogeschossfläche (unter Einbezug der Dach-, Attika- und Untergeschosse) berechnet. 2 Der Gemeinderat befreit im Einzelfall von der Beschaffungspflicht, wenn wichtige öffentliche Interessen, namentlich zur Erhaltung des Quartier- und Strassenbildes oder der Verkehrssicherheit entgegenstehen, oder wenn der Aufwand für die Erstellung der Parkplätze unzumutbar wäre. 3 Von der Pflicht zur Beschaffung von Abstellplätzen wird in den nachstehenden Zonen teilweise befreit. Das Mass der Befreiung ist folgender Tabelle zu entnehmen: Zu beschaffende Abstellplätze in Prozent des reduzierten Bedarfs: <table><tr><th>Zone / Gebiet</th><th>Bewohner</th><th>Angestellte / Beschäftigte</th><th>Kunde / Besucher</th></tr><tr><td>Zentrumszonen</td><td>90%</td><td>70%</td><td>70%</td></tr><tr><td>Arbeitszonen</td><td>100%</td><td>70%</td><td>70%</td></tr><tr><td>Dorfzone</td><td>80%</td><td>80%</td><td>80%</td></tr></table> § 45 Parkfelder-Angebot 1 aufgehoben neu: Die Berechnung der notwendigen Parkfelderzahl richtet sich nach den kantonalen Vorschriften. 2 aufgehoben neu: Ist das vereinfachte Verfahren gemäss der VSS-Norm SN 640 281 anzuwenden, sind das minimal erforderliche und das maximal zulässige Parkfelder-Angebot für Bewohnende, Personal und Besuchende / Kunden gemäss Anhang 9.3 zu ermitteln. 3 aufgehoben neu: Für autoarme oder autofreie Nutzungen gilt § 45^{bis} BNO. § 45^{bis} Autoarme oder autofreie Nutzungen 1 Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung der autoarmen oder autofreien Nutzung sind zulässig. Das Parkfelder-Angebot ist gemäss Anhang 9.4 zu ermitteln. 2 Bewilligungsvoraussetzung für autoarme oder autofreie Nutzungen ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 45^{ter} BNO. 3 Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat im Einzelfall von der Pflicht zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts befreien. 4 Für Parkfelder, die gestützt auf ein Mobilitätskonzept nicht erstellt werden, gilt keine Abgabepflicht. Die kantonalen Vorschriften verweisen für die Ermittlung der Parkfelderzahl auf die VSS-Norm SN 640 281. Dabei unterscheidet die Norm zwischen einem vereinfachten Verfahren und einem detaillierten Verfahren. Das vereinfachte Verfahren kommt i.d.R. für Wohnnutzungen sowie für übrige Nutzungen zur Anwendung, wenn das Parkfelderangebot nicht mehr als 300 oder das MIV-Aufkommen nicht mehr als 1'500 Fahrten pro Tag beträgt. Das detaillierte Verfahren gelangt für alle Nichtwohnnutzungen mit einem grossen Verkehrsaufkommen zur Anwendung. Bei der Bestimmung des konkreten Abminderungsfaktors (Anhänge 9.3 und 9.4) sind verschiedene Kriterien zu berücksichtigen. Die Details dazu werden im kommunalen Parkierungsreglement geregelt (Hinweise zu den zu berücksichtigenden Kriterien siehe Richtlinie des Gemeinderats für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse, Stand 13.12.2016).	Zone / Gebiet	Bewohner	Angestellte / Beschäftigte	Kunde / Besucher	Zentrumszonen	90%	70%	70%	Arbeitszonen	100%	70%	70%	Dorfzone	80%	80%	80%
Zone / Gebiet	Bewohner	Angestellte / Beschäftigte	Kunde / Besucher													
Zentrumszonen	90%	70%	70%													
Arbeitszonen	100%	70%	70%													
Dorfzone	80%	80%	80%													

Gültige Fassung	Vom Einwohnerrat beschlossene Änderungen (blaue Schrift)	Hinweise
	§ 45^{ter} Anforderungen Mobilitätskonzept 1 Mit dem Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besuchende, Kundschaft) organisiert und bewältigt werden kann. Dabei sind Massnahmen aufzuzeigen, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr abstimmen. 2 Das Mobilitätskonzept wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt. 3 Die Bauherrschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt dessen Umsetzung inklusive das Monitoring / Controlling sicher. 4 Zeigt das Monitoring / Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen. § 45^{quater} Grössere Verkehrserzeuger Für Bauvorhaben mit 50 oder mehr Parkfeldern ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 45^{ter} BNO zu erarbeiten. Davon befreit sind Bauvorhaben, die auf der Grundlage eines Gestaltungsplans realisiert werden, sofern die Anforderungen gemäss § 45^{ter} im Gestaltungsplan nachgewiesen sind. Vorbehalten bleibt § 45^{bis} Abs. 2. § 45^{quinquies} Parkleitsystem Der Gemeinderat kann Grundeigentümer dazu verpflichten, ihre Parkieranlage an ein Parkleitsystem anzuschliessen und die notwendigen baulichen, technischen und organisatorischen Massnahmen zur Integration der Parkieranlage in das übergeordnete Parkleitsystem zu treffen. § 53^{bis} Bäume entlang Strassen Hochstämmige Bäume auf öffentlichem Grund dürfen die gesetzlichen Mindestabstände unterschreiten, wenn das Nachbargrundstück nicht übermässig beeinträchtigt wird.	<i>Im Mobilitätskonzept sind die zu erreichenden Ziele und die dazu vorgesehenen Massnahmen, die maximal zulässige Parkfelderzahl für den motorisierten Individualverkehr und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Veloverkehr zu definieren.</i> <i>Es sind insbesondere folgende Massnahmen zu prüfen:</i> – Monetäre Parkraumbewirtschaftung mit verkehrswirksamer Gebührenhöhe (ohne Bewohnende); – bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot; – Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs (z. B. Ökobonus). <i>Berechnung gemäss Anhang 9.3</i> <i>Grundlagen:</i> – Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) vom 27. Juni 2016 – Schlussbericht «Umsetzung Regionales Parkraumkonzept», Baden Region, 30. Oktober 2014; Massnahmenblatt M10 <i>Grundlage: § 111 Abs. 2 BauG und § 80 Abs. 2 lit. f) BauG</i>

BAUZONENSCHHEMA GEMÄSS § 6 ABS. 1 (REGELBAUWEISE)

Bauzonen	VG	Ausnützung			Gebäudehöhe m	Firsthöhe m	Grenzabstand m		Gebäudeabstand	Lärm-ES	BNO-§	
		AZ	BZ (m³/m²)	GZ ⁴⁾			klein	gross				
Zone Landstrasse:												
• Allgemein	Z	4	1.20	--	--	14.0	--	je-Geschoss: 1m, (min. 4.0m)	je-Geschoss: 1m, (min. 5.0m)	--	III	8
	ZL	4	1.20	--	--	15.6	--	4.0		1)	III	8 ^{bis} – 8 ^{undecies} 6 Abs. 4 7 Abs. 1 44 Abs. 2+3
• Teilgebiet «Zentrum»	Z	4	1.20	--	--	14.0	--	je-Geschoss: 1m, (min. 4.0m)	je-Geschoss: 1m, (min. 5.0m)	--	III	8
	ZL	4	1.20	--	--	16.3	--	4.0		1)	III	8 ^{quater}
• Teilgebiet A	Z		1.20	--	--	14.0	--	je-Geschoss: 1m, (min. 4.0m)	je-Geschoss: 1m, (min. 5.0m)	--	III	8
	ZL	4	1.20	--	--	15.6	--	4.0		1)	III	8 ^{sexies}
• Teilgebiet B	W2	2	0.50	--	--	8.0	--	3.5m	H + [(L-10)/4] (max. 10.0m)	--	II	12-13
	ZL	2 ²⁾	0.50 ²⁾	--	--	8.4 ²⁾	--	3.5	H + [(L-10)/4] (max. 10.0m)	1)	III	8 ^{septies}
• Teilgebiet C	WG3	3	0.75	--	--	11.0	--	5.0m	H + [(L-10)/5] (max. 10.0m)	--	III	14
	ZL	3	0.75	--	--	12.2	--	4.0		1)	III	8 ^{octies}
• Teilgebiet D	WG3	3	0.75	--	--	11.0	--	5.0m	H + [(L-10)/5] (max. 10.0m)	--	III	14
	ZL	--	--	3.7	--	12.2	--	4.0		1)	III	8 ^{novies}
Zone Bahnhofareal	Z	4	1.20	--	--	14.0	--	je-Geschoss: 1 m, (min. 4.0 m)	je-Geschoss: 1m, (min. 5.0m)	--	III	8
	ZB	Gestaltungsplanpflicht								III	8	

¹⁾ Steht ein benachbartes Gebäude näher an der Grundstücksgrenze, als es nach der Bau- und Nutzungsordnung zulässig ist, entspricht der Gebäudeabstand der Summe des vorhandenen Grenzabstands des benachbarten Gebäudes und des zonengemässen Grenzabstands des projektierten Gebäudes. Die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen sind zu gewährleisten. Siehe dazu Abbildungen auf Seite 21 (Orientierungsinhalt 1).

²⁾ Erhöhung der Grundmasse im Rahmen von § 8^{septies} zulässig

Bauzonen	VG	Ausnützung				Gebäudehöhe m	Firsthöhe m	Grenzabstand m		Gebäudeabstand	Lärm-ES	BNO-§
		AZ	BZ (m ³ /m ²)	GZ ⁴⁾	klein			gross				
Dorfzone	D	2	0.60	--	--	8.0	--	3.5 m	3.5 m	gemäss Gestaltungsplan	III	9
Bestandeszone Hueb / Empert / Berg	Be	--	--	--	--	--	--	--	--	gemäss Baugesetz	III	10
Zone „Klosterhalbinsel“	KH	Festlegungen gemäss Gestaltungsplan „Klosterhalbinsel“									II / III ³⁾	11
Wohnzonen	HW2	2	0.40	--	--	8.4	--	3.5 m	H + [(L-10)/4] (max. 10.0m)	gemäss Baugesetz	II ²⁾	12-13
	W2	2	0.50	--	--	8.0	--	3.5 m	H + [(L-10)/4] (max. 10.0m)	gemäss Baugesetz	II ²⁾	12-13
	W3	2	0.65	--	--	11.0	--	5.0 m	H + [(L-10)/4] (max. 12.0m)	gemäss Baugesetz	II ²⁾	12-13
	WG2	2	0.50	--	--	8.0	--	3.5 m	H + [(L-10)/4] (max. 10.0m)	gemäss Baugesetz	III	14
Wohngewerbezone	WG3	3	0.75	--	--	11.0	--	5.0 m	H + [(L-10)/5] (max. 10.0m)	gemäss Baugesetz	III	14
	WG4	4	0.90	--	--	14.0	--	5.0 m	H + [(L-10)/5] (max. 12.0m)	gemäss Baugesetz	III	14
	Arbeitszone	A	--	--	4.5	0.15	14.0	--	4.0 m	4.0 m	gemäss Baugesetz	III
Industriezone	I	--	--	8.0	0.15	16.0	--	bis zu 10.0 m Gebäudehöhe: 4.0 m; ab 10.0 m GH: 4.0 m + [(H-10)/2]		gemäss Baugesetz	IV	16
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	OeB	--	--	--	--	--	--	--	--	--	II / III ³⁾	17
Familiengartenzone	FG	--	--	--	--	--	3.0	--	--	--	III	18
Grünzone	G	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	20

²⁾ In den im Bauzonenplan speziell schraffierten Bereichen gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Höhereinstufung aufgrund Lärmvorbelastung)

³⁾ Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Bauzonenplan

⁴⁾ Für die Arbeitszone und die Industriezone gilt eine Grünflächenziffer von jeweils 0.15. Begrünte Flächen auf Dächern können zur Hälfte angerechnet werden. Grünflächen auf dem Boden sind vornehmlich in den Randlagen und zusammenhängend anzulegen.

ANHANG 9.3: Berechnung des Parkfelder-Angebots im vereinfachten Verfahren (§ 45 BNO)

Im vereinfachten Verfahren werden das minimal erforderliche und das maximal zulässige Parkfelder-Angebot wie folgt ermittelt:

1. Ermitteln der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281
2. Festlegen der Zahl der Besuchenden-Parkfelder für Wohnnutzung gemäss VSS-Norm SN 640 281, die nicht herabgesetzt werden kann und in jedem Fall zu realisieren ist.
3. Festlegen des Parkfelder-Angebots innerhalb des minimal erforderlichen und des maximal zulässigen Parkfelder-Angebots gemäss nachfolgender Tabelle, abhängig vom Standorttyp.
Der Standorttyp ergibt sich aus dem Standorttypenplan (siehe Orientierungsinhalt 2, Seite 22).

Tabelle: Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281

Standort-Typ	Wohnnutzung		Übrige Nutzungen	
	Parkfelder-Angebot für Bewohnende (ohne Besuchende)		Parkfelder-Angebot für Personal / Besuchende / Kunden *	
	min.	max.	min.	max.
A	70%	100%	20%	40%
B	80%	100%	40%	60%
C	90%	100%	50%	80%

* Hinweis: Diese Werte sind identisch mit der VSS-Norm SN 640 281, Tabelle 3.

ANHANG 9.4: Berechnung des Parkfelder-Angebots im vereinfachten Verfahren für Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung der autoarmen oder autofreien Nutzung (§ 45^{bis} BNO)

Im vereinfachten Verfahren werden das minimal erforderliche und das maximal zulässige Parkfelder-Angebot bei Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung der autoarmen oder -reduzierten Nutzung wie folgt ermittelt:

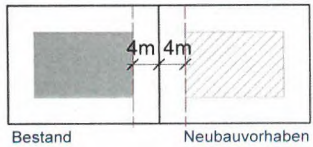
1. Ermitteln der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281
2. Festlegen der Zahl der Besuchenden-Parkfelder für Wohnnutzung gemäss VSS-Norm SN 640 281, die nicht herabgesetzt werden kann und in jedem Fall zu realisieren ist.
3. Festlegen des Parkfelder-Angebots innerhalb des minimal erforderlichen und maximal zulässigen Parkfelder-Angebots gemäss nachfolgender Tabelle, abhängig vom Standorttyp.
Der Standorttyp ergibt sich aus dem Standorttypenplan (siehe Orientierungsinhalt 2, Seite 22).

Tabelle: Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281 für Bauvorhaben mit ausdrücklicher Zielsetzung der autoarmen oder -freien Nutzung

Standort-Typ	Wohnnutzung		Übrige Nutzungen	
	Parkfelder-Angebot für Bewohnende (ohne Besuchende)		Parkfelder-Angebot für Personal / Besuchende / Kunden	
	min.	max.	min.	max.
A	0%	< 70%	10%	40%
B	50%	< 80%	20%	60%
C	60%	< 90%	30%	80%

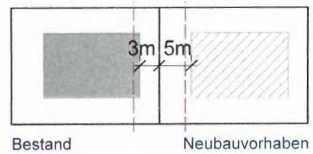
ORIENTIERUNGSINHALT 1:

Regelfall: Grenzabstand ist eingehalten → Gebäudeabstand entspricht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände (8 m); § 20 Abs. 2 ABauV

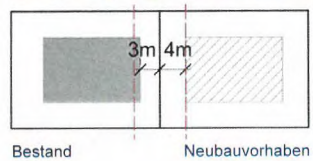


Sonderfall: Das Nachbargebäude steht zu nahe an der Grenze:

a) bisherige Regelung: Neubau muss um das entsprechende Mass von der Grenze zurückgesetzt werden → Gebäudeabstand 8 m; § 20 Abs. 2 ABauV



b) neue Regelung: Gebäudeabstand entspricht der Summe des vorhandenen Grenzabstands und des zonengemässen Grenzabstands des Neubauvorhabens → Gebäudeabstand 7 m; § 6 Abs. 1 BNO

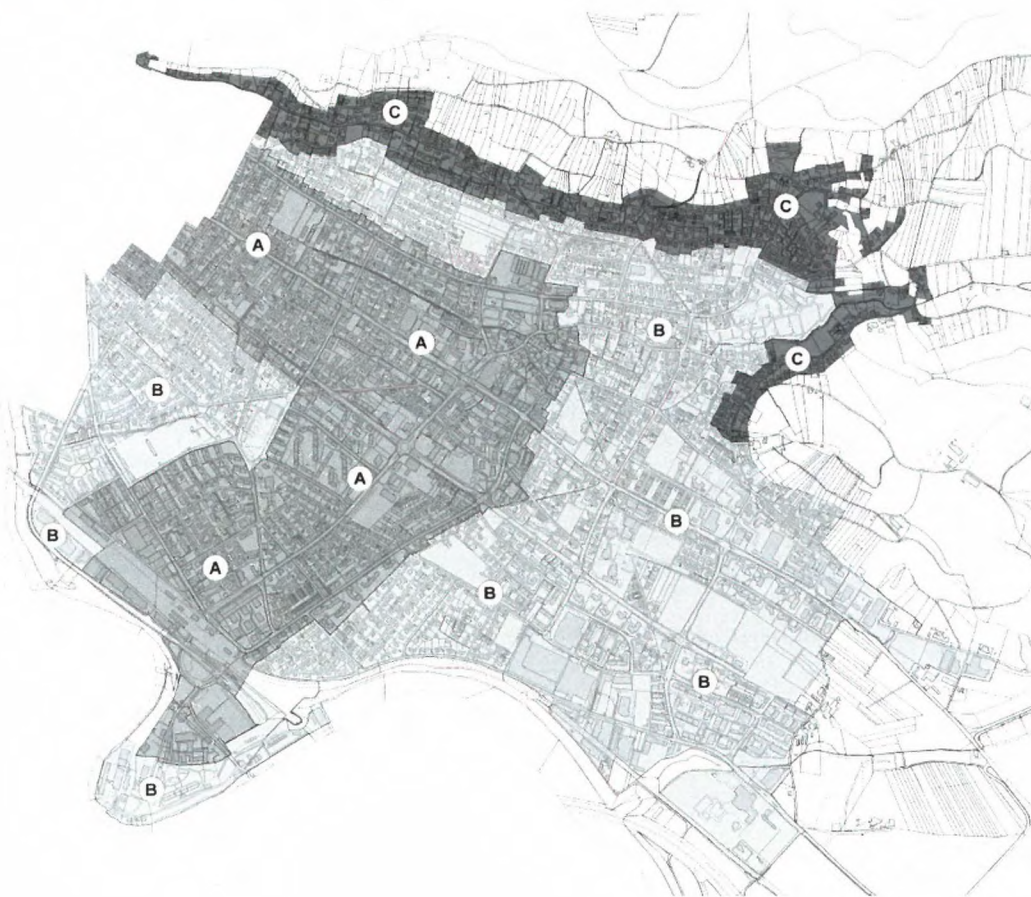


ORIENTIERUNGSIHALT 2:

Plan Standort-Typen:

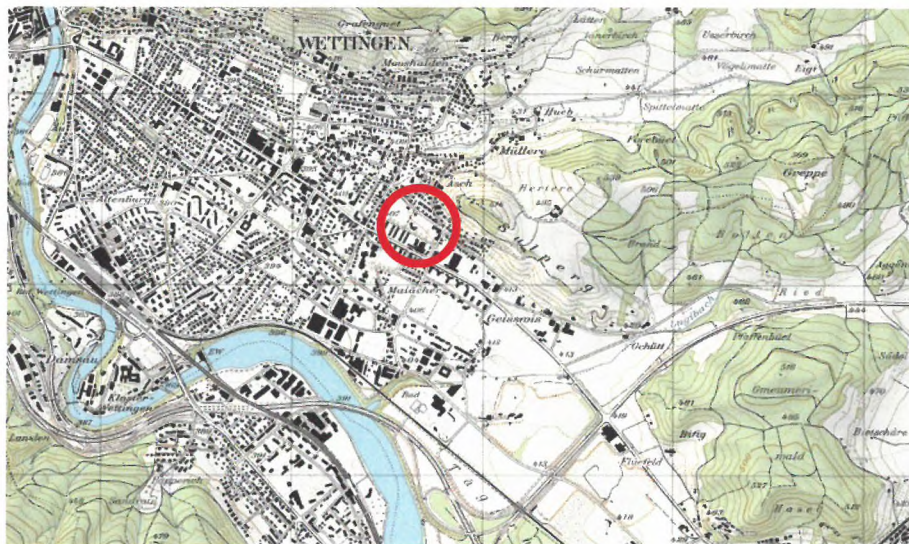
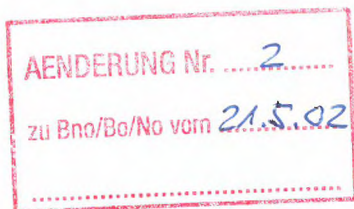
Der Plan wird zwecks einfacher Nachführung bei Änderungen im ÖV-Angebot im kommunalen Parkierungsreglement verankert. Er ist deshalb in der BNO nur als Orientierungsinhalt aufgeführt.

Bei der Bestimmung des konkreten Abminderungsfaktors (Anhänge 9.3 und 9.4) sind verschiedene Kriterien zu berücksichtigen. Die Details dazu werden im kommunalen Parkierungsreglement geregelt. Hinweise zu den zu berücksichtigenden Kriterien können der Richtlinie des Gemeinderats für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse, Stand 13.12.2016, entnommen werden. Der gewählte Abminderungsfaktor ist von der Bauherrschaft im Baugesuch zu begründen.



Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Langäcker"

gemäss § 15 BauG



© 2012 swisstopo (JM00006)

Mitwirkungsbericht vom:	11.03.2013
Vorprüfungsbericht vom:	08.11.2012
Öffentliche Auflage:	22.03 - 22.04.2013

Beschlossen vom Einwohnerrat am: 05.09.2013

Marco Kaufmann,
Einwohnerratspräsident

Daniela Betschart,
Protokollführerin

Genehmigt vom Regierungsrat am:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 26. Februar 2014

Der Staatsschreiber

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, 5201 Brugg

T: 056 460 91 11
F: 056 460 91 00

www.metron.ch
Info@metron.ch

Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Wettingen

Vom Grossen Rat genehmigt am 21. Mai 2002

rot: Änderung (Genehmigungsinhalt)

§ 14^{ter}

Gebiet "Langäcker"

¹ In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiet "Langäcker" sollen die Voraussetzungen für ein durchmischtes und altersgerechtes Wohnen in einem attraktiven Wohnumfeld geschaffen werden.

² Es sind Wohnungen sowie maximal mässig störende Betriebe, die dem altersgerechten Wohnen dienen, zulässig.

³ Bauten und Anlagen sind sorgfältig in die Umgebung einzufügen. Dabei ist dem Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnzone W2 besondere Beachtung zu schenken.

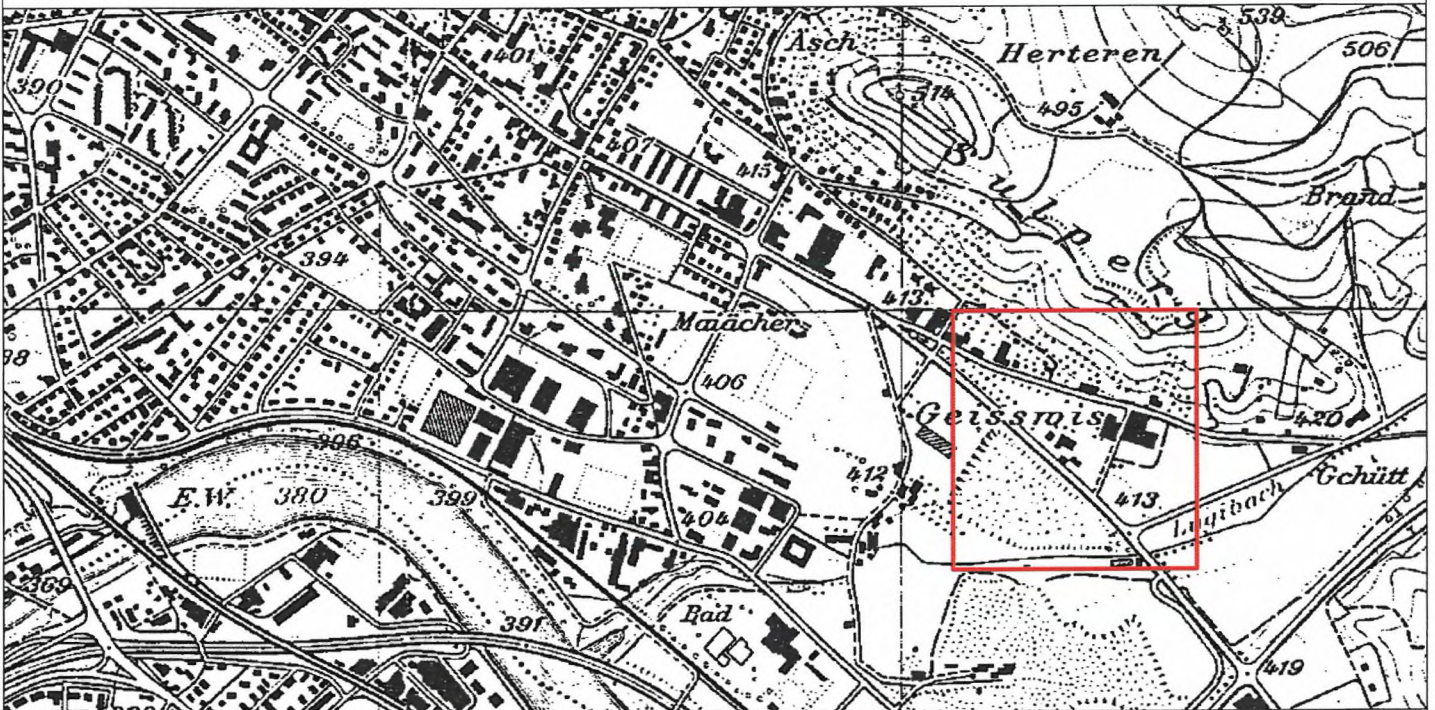
⁴ Die Haupteinschliessung des Gebiets "Langäcker" hat von der Langäckerstrasse her zu erfolgen.

⁵ Im Rahmen von Arealüberbauungen kann die zonengemässe Ausnutzungsziffer auf maximal 1.2 erhöht werden.

Bau- und Nutzungsordnung

Ergänzung § 14^{bis} (neu)

AENDERUNG Nr. 1
zu Bno/Bo/No vom 21.5.02



Datum: 22. Januar 2007

Dokument: 14252_05B_70319_BZP_rev.mcd

Grundlagen:
Darstellung: Titelbild

Mitwirkungsbericht vom : 23. Mai 2006
Vorprüfungsbericht vom : 3. August 2006
Öffentliche Planaufgabe vom : 12. September - 11. Oktober 2006

Vom Einwohnerrat beschlossen am : 1. März 2007

Der Präsident des Einwohnerrates : Werner Wunderlin

Die Protokollführerin : Sibylle Hunziker

Handwritten signature: Baden Strick

Genehmigt vom Grossen Rat : Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 13. Juni 2007

Der Staatsschreiber:

Handwritten signature: P.L.

Teilrevision Nutzungsplanungen «Siedlung» und «Kulturland», Teilgebiet «Obere Geisswies»/Wettingen-Ost

Änderung Bau- und Nutzungsordnung (BNO):

Ergänzung der BNO mit einem neuen § 14^{bis}:

¹ Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet «Obere Geisswies» unterliegt der Sondernutzungsplanpflicht. Die Planungspflicht kann auch mit zweckmässig abgegrenzten Teil-Sondernutzungsplänen erfüllt werden.

² Mit der Sondernutzungsplanung sollen die Ziele der künftigen Bebauung und Erschliessung festgelegt und diejenigen Massnahmen getroffen werden, die zur Qualitätssicherung erforderlich sind.

³ Für das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Teilgebiet sind mit der Sondernutzungsplanung folgende Ziele zu verfolgen:

- Sicherstellung der notwendigen planerischen, gestalterischen und nötigenfalls baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung
- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Sicherstellung einer qualitativ guten Durchgrünung in den einzelnen Teilgebieten bzw. zwischen den in der Sondernutzungsplanung zu definierenden Baufeldern.

⁴ Zur Sicherstellung einer qualitativ guten Siedlungs- und Freiraumgestaltung sind Bauvorhaben in dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Teilgebiet von der Ortsbildkommission unter Berücksichtigung der Ziele gemäss Absatz 2 begutachten zu lassen.

⁵ Innerhalb des mit der Sondernutzungsplanpflicht belegten Gebietes sind verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen.

**Benützungshinweis:**

- Die **rechte Spalte** zeigt die neue Bau- und Nutzungsordnung (BNO), die – gestützt auf das kantonale Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, in Kraft seit 1. April 1994; BauG) – die Gemeindebauordnung (GBO) vom 2. Oktober 1975 ablöst.
- Die **linke Spalte** beinhaltet Hinweise und Erläuterungen zu den einzelnen Paragraphen. Diese Angaben sind nicht rechtsverbindlich; sie dienen jedoch als Orientierungshilfe.

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

gemäss § 15 BauG

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Beschlossen durch den Einwohnerrat: 7. Dez. 2001

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Grossen Rat
mit Änderungen / Auflagen

Aarau, den 21. Mai 2002

Im Auftrag des Grossen Rates
Der Staatsschreiber

Verwendete Begriffe und Abkürzungen:

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (22. Juni 1979)
BauG 71	Baugesetz des Kantons Aargau (2. Februar 1971)
BauG	Kantonales Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (19. Januar 1993)
ABauV	Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (23. Februar 1994)
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (7. Oktober 1983)
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (19. Oktober 1988)

AENDERUNG Nr. 1
vom 13.6.07

AENDERUNG Nr. 2
vom 26.2.14

AENDERUNG Nr. 3
vom 26.4.17

AENDERUNG Nr. 4
vom 21.3.18

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Allgemeines	
§ 1	Geltungsbereich	4
§ 2	Übergeordnetes Recht	4
2	Raumplanung	
§ 3	Allgemeiner Planungsgrundsatz	5
§ 4	Verdichtung und Siedlungserneuerung	5
§ 5	Sondernutzungsplanung	6
3	Zonenvorschriften	
3.1	Bauzonen	
§ 6	Bauzonenschema	7–8
§ 7	Einkaufszentren und Fachmärkte	9
§ 8	Zentrumszone	9
§ 9	Dorfzone	9
§ 10	Bestandeszone "Hueb Empert Berg"	10
§ 11	Zone "Klosterhalbinsel"	10
§ 12–13	Wohnzonen	11
§ 14	Wohn-Gewerbezone	12
§ 15	Arbeitszone	12
§ 16	Industriezone	13
§ 17	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	13
§ 18	Familiengartenzone	13
§ 19	Grünzone	14
3.2	Landwirtschaftszonen	
§ 20	Landwirtschaftszone	15
§ 21	Rebzone	16
3.3	Schutzzonen	
§ 22	Naturschutzzonen Kulturland	16
§ 23	Naturschutzzone Wald	18
3.4	Überlagerte Schutzzonen	
§ 24	Landschaftsschutzzone	19
§ 25	Schutzzone Limmatufer	19
§ 26	Grundwasserschutzzone	20
3.5	Erhaltenswerte Objekte	
§ 27	Kultur- und Naturobjekte	20
3.6	Schutzobjekte	
§ 28	Geschützte Einzelobjekte (Bauzonenplan)	21
§ 29	Geschützte Naturobjekte (Kulturlandplan)	21
§ 30	Geschützte Kulturobjekte (Kulturlandplan)	22

	Seite
3.7	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG
§ 31	Materialabbauzone
§ 32	Spezialzone "Geisswies"
§ 33	Spezialzone "Tägerhard"
4	Definitionen
§ 34	Ausnützungsziffer
§ 35	Abgrabung eines Untergeschosses am Hang
§ 36	Störungsgrad von Betrieben
§ 37	Wohnanteil
§ 38	Arealüberbauungen
5	Bauvorschriften
5.1	Technische Bauvorschriften
§ 39	Allgemeine Anforderungen
§ 40	Energiesparmassnahmen
§ 41	Ausrichtung der Wohnungen
§ 42	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume
§ 43	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen
§ 44	Spiel- und Erholungsflächen
5.2	Abstellplätze
§ 45	Befreiung von der Beschaffungspflicht
§ 46	Ersatzabgaben
§ 47	Gestaltung
§ 48	Zweiradabstellplätze, Kinderwagen
5.3	Benützung von Privateigentum
§ 49	Benützung von Privateigentum
6	Schutzvorschriften
§ 50	Allgemeine Anforderungen
§ 51	Archäologische Fundstätten
§ 52	Dachgestaltung
§ 53	Aussenraumgestaltung
§ 54	Plakatierung
§ 55	Freileitungen
§ 56	Seglerschutz
7	Vollzug und Verfahren
8	Schluss- und Übergangsbestimmungen
9	Anhang

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) stützt sich auf § 15 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 19. Januar 1993.

BauG;
§ 15

Die **Bau- und Nutzungsordnung (BNO)** setzt sich aus folgenden Dokumenten zusammen:

Nutzungsplanung "Siedlung"

- Bauordnung,
- Zonenplan 1:2'500.

Nutzungsplanung "Kulturland"

- Nutzungsordnung,
- Kulturlandplan 1:5'000.

Bei der Planung und Projektierung von Bauten und Anlagen sind zudem **weitere Planungsunterlagen** zu beachten:

- 1) Sondernutzungspläne (Erschliessungs- und Gestaltungspläne),
- 2) Parkierungsreglement,
- 3) Schutzzonenreglemente für Grundwasserfassungen und Quellschutzzonen.

Diese Unterlagen (1 - 3) sind **grundeigentümergebunden**.

- 4) Verkehrsrichtplan,
- 5) Parkraumkonzept,
- 6) Inventarplan "Siedlung",
- 7) Inventarplan "Landschaft",
- 8) weitere Inventare (ISOS, IVS, Kulturgüterschutzinventar, etc.).

Die Planungsunterlagen 4 - 7 werden von den zuständigen Gemeindebehörden erlassen. Sie sind grundsätzlich nur **behördenverbindlich** und entfalten gegenüber den Grundeigentümern keine direkte Rechtswirkung.

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

Zu § 1 (Geltungsbereich):

Der Begriff "Bauten und Anlagen" ist ein Begriff des Bundesrechts. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts fallen auch unter- und oberirdische Leitungen, Landeplätze für Hängegleiter (selbst ohne bauliche Einrichtungen) usw. unter diesen Begriff.

*RPG;
Art. 22*

Die Definition des Begriffs "Bauten" ist im BauG geregelt.

*BauG;
§ 6 Abs. 1*

Zu § 2 (Übergeordnetes Recht):

Das Recht des Bundes und des Kantons hat gegenüber dem Gemeinderecht Vorrang. Bei Widersprüchen zwischen Gemeinderecht und kantonalen oder eidgenössischen Erlassen gilt das übergeordnete Recht. Gemeinderecht ist nur im Rahmen des übergeordneten Rechts anwendbar. Besondere Bedeutung hat dieser Grundsatz im Zusammenhang mit dem Übergangsrecht.

1 ALLGEMEINES**§ 1**

Geltungs-
bereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Über-
geordnetes
Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

Zu § 3 (Allgemeiner Planungsgrundsatz):

Die Planungsgrundsätze des übergeordneten Rechts gelten ohnehin, sie werden an dieser Stelle nicht wiederholt.

Die ergänzenden kommunalen Grundsätze zur Entwicklung und Gestaltung der Gemeinde sind als Ziel- und Zwecknormen unmittelbar anwendbar und vom Gemeinderat bei der Ausübung seines Ermessens zu beachten.

RPG;
Art. 1, 3

BauG;
§§ 40, 46

Zu § 4 (Verdichtung und Siedlungserneuerung):

Bei der Siedlungserneuerung und der Verdichtung handelt es sich um spezielle Planungsgrundsätze. Mit der Aufnahme der nebenstehenden Bestimmung in die BNO kommt die Gemeinde dem Gesetzgebungsauftrag gemäss § 46 BauG nach. Dieser besagt, dass die Gemeinden die verdichtete Bauweise, die Schliessung von Baulücken sowie die vollständige Ausnützung bestehender Gebäude fördern und die Voraussetzungen für die Sanierung von Ortsteilen und Arealüberbauungen schaffen sollen.

Das Gebot der Verdichtung und der Siedlungserneuerung muss bei der Nutzungsplanung anderen betroffenen Interessen gegenübergestellt werden. Namentlich ist zu beachten, dass durch die Verdichtung Konflikte mit Schutzanliegen entstehen können.

BauG;
§ 46

2 RAUMPLANUNG**§ 3**

Allgemeiner
Planungs-
grundsatz

Die Entwicklung der Gemeinde ist mit planerischen Massnahmen so zu beeinflussen, dass die vorhandenen Qualitäten erhalten und sich abzeichnende Fehlentwicklungen korrigiert werden können.

§ 4

Verdichtung
und Siedlungs-
erneuerung

Die inneren Reserven sollen vermehrt genutzt werden; dies unter Beachtung der Wohnqualität, der Gestaltung der Aussenräume sowie unter Berücksichtigung einer sorgfältigen Parkierung und Erschliessung.

Zu § 5 (Sondernutzungsplanung):

Gebiete, die sich speziell zur Verdichtung eignen oder für die besondere Probleme gelöst werden müssen, sind im Zonenplan bezeichnet und mit einer Sondernutzungsplan-Pflicht belegt:

- "Klosterhalbinsel",
- "Bahnhof",
- "Dorf",
- "Schöpflihuse",
- "Jura-/Hardstrasse" (ABB-Areal)
- Arbeitszone „Jura-/Tägerhardstrasse“

Die Gemeinden können in der BNO festlegen, inwieweit Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen dürfen. Legen sie nichts anderes fest, gilt § 3 Abs. 2 ABauV.

BauG;
§ 21 Abs. 2

ABauV;
§ 3 Abs. 2

§ 5

Sonder-
nutzungs-
planung

Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

Zu § 6 (Bauzonenschema):

Die Vorschriften über die einzelnen Zonen müssen namentlich folgende Bestimmungen enthalten:

BauG;
§§ 15, 46ff

- Zweck der Zone
- Zulässige Nutzung
- Bauweise
- Baumasse

3 ZONENVORSCHRIFTEN**3.1 Bauzonen****§ 6**

Bauzonenschema

¹ Der Bauzonensplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		VG	Ausnützung		Geb.- höhe (m)	First- höhe	Grenzabstand		Lärm- ES	BNO - §
			AZ (-)	BZ (m ³ /m ²)			klein	gross		
Zentrums- zone	Z	4	1.20	-	14.0	-	je Ge- schoss: 1m, (min. 4m)	je Ge- schoss: 1m, (min. 5m)	III	8
Dorfzone	D	2	0.60	-	8.0	-	3.5m	3.5m	III	9
Bestandes- zone Hieb / Empert / Berg	Be	-	-	-	-	-	-	-	III	10
Zone "Kloster- halbinsel"	KH	Festlegungen gemäss Gestaltungsplan "Klosterhalbinsel"							II/III ²	11
Wohn- zonen	HW2	2	0.40	-	8.4	-	3.5m	H + [(L-10)/4] (max. 10m)	II ¹	12-13
	W2	2	0.50	-	8.0	-	3.5m	H + [(L-10)/4] (max. 10m)	II ¹	
	W3	3	0.65	-	11.0	-	5.0m	H + [(L-10)/4] (max. 12m)	II ¹	

In den Industriezonen werden vielfach grossvolumige Hallen erstellt, die nur wenige an die AZ anrechenbaren Flächen aufweisen. Damit diese Bauten trotzdem erfasst und beurteilt werden können, wird anstelle der AZ eine Baumassenziffer (in m³/m²) festgelegt

ABauV;
§ 10

Bauzonen		VG	Ausnützung			Geb.- höhe (m)	First- höhe (m)	Grenzabstand		Lärm- ES	BNO - §
			AZ (-)	BZ (m ³ /m ²)	GZ ³⁾ (-)			klein	gross		
Wohn- Gewerbe- zonen	WG2	2	0.50	–	–	8.0	–	3.5m	H + [(L-10)/4] (max. 10m)	III	14
	WG3	3	0.75	–	–	11.0	–	5.0m	H + [(L-10)/5] (max. 10m)	III	
	WG4	4	0.90	–	–	14.0	–	5.0m	H + [(L-10)/5] (max. 12m)	III	
Arbeitszone	A	–	–	4.5	0.15	14.0	–	4.0m	4.0m	III	15
Industrie- zone	I	–	–	8.0	0.15	16.0	–	bis zu 10m Gebäude- höhe: 4m ab 10m GH: 4m + [(H-10)/2]		IV	16
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	OeB	–	–	–	–	–	–	–	–	II/III ²⁾	17
Familien- gartenzone	FG	–	–	–	–	–	3.0	–	–	III	18
Grünzone	G	–	–	–	–	–	–	–	–	–	20

1) In den im Bauzonenplan speziell schraffierten Bereichen gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Höhereinstufung aufgrund Lärmvorbelastung)

2) Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Bauzonenplan

3) Für die Arbeitszone und die Industriezone gilt eine Grünflächenziffer von jeweils 0.15. Begrünte Flächen auf Dächern können zur Hälfte angerechnet werden. Grünflächen auf dem Boden sind vornehmlich in den Randlagen und zusammenhängend anzulegen.

Bauweise 2 Wo in den Zonenvorschriften nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

Geschoss-
höhen 3 In den Zonen Z und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4m aufweisen. Der Gemeinderat kann im Einzelfall auch höhere Erdgeschosshöhen bewilligen; die zonengemässe Gebäudehöhe darf dabei jedoch nicht überschritten werden.

Zu § 7 (Einkaufszentren und Fachmärkte):

Für neue Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Nettoladenfläche von mehr als 10'000 m² ist ein Eintrag im kantonalen Richtplan notwendig.

Neue Einkaufszentren und Fachmärkte mit mehr als 5000 m² Verkaufsfläche (=Nettoladenfläche) oder Parkhäuser und Parkplätze für mehr als 300 Motorwagen unterliegen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Kant. RP;
Kap. S 4.3

USG § 9 /
UVPV
Anhang

Zu § 8 Abs. 2 (Nutzweise):

Die Begriffe "**nicht störend**" und "**mässig störend**" werden bei den Definitionen unter Kapitel 4 (§ 36) genauer umschrieben.

Zu § 9 (Dorfzone):

In der BNO sind die allgemeinen Bestimmungen über die Zielsetzung sowie über die Bau- und Nutzweise aufgeführt. Alle weiteren, detaillierten Bestimmungen sind im Gestaltungsplan «Dorf» und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften enthalten.

Zu § 9 Abs. 3 (Nutzweise):

Die Begriffe "**nicht störend**" und "**mässig störend**" werden bei den Definitionen unter Kapitel 4 (§ 36) genauer umschrieben.

Einkaufs-
zentren und
Fachmärkte

§ 7

1 Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Nettoladenfläche von mehr als 3'000m² sind in der Zentrumszone an der Landstrasse sowie in den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig. ✖

2 In der Arbeitszone „Jura-/Tägerhardstrasse“ können Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs nur bewilligt werden, wenn sie kein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen und die benachbarte Wohnnutzung nicht übermässig beeinträchtigen. Dies ist jeweils in einem Verkehrsgutachten aufzuzeigen. ✖

3 Der Gemeinderat kann bei Einkaufszentren und Fachmärkten die Bewirtschaftung der Parkplätze ab der ersten Minute verlangen.

Zentrumszone

§ 8

1 Mit der Ansiedlung von Ladengeschäften, Detailhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie Wohnungen soll ein attraktives Zentrum für Einheimische und Besucher geschaffen werden.

2 Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe sowie Wohnungen zulässig.

Dorfzone

§ 9

1 Der Dorfkern von Wettingen soll in seiner Struktur und Eigenart erhalten bleiben. Bauten, Aussenräume und ortsbildprägende Elemente sind nach Möglichkeit in ihrem Bestand zu sichern.

2 Neu- und Ersatzbauten sollen mit ihrer Stellung und kubischen Gestaltung die bauliche Struktur und die Aussenräume in ihrer Eigenart unterstützen und sinnvoll weiterentwickeln.

3 Die Dorfzone ist für das Wohnen sowie für maximal mässig störende Betriebe und landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

✖ § 7 Abs. 1 (Ergänzung am Schluss)

„.... zulässig. Im Gebiet „Bahnhof“ dürfen Fachmärkte bis maximal 20'000 m² und Einkaufszentren bis maximal 10'000 m² Nettoladenfläche erstellt werden.“

✖ § 7 Abs. 2 (Ergänzung am Schluss)

„.... aufzuzeigen. Die maximal zulässige Nettoladenfläche für Einkaufszentren beträgt 7'000 m².“

Zu § 10 (Bestandeszone "Hueb Empert Berg"):

Die hier aufgeführten Vorschriften sind vom Grossen Rat am 18. August 1998 genehmigt worden. Neu hinzugefügt worden ist Abs. 4.

Zu § 10 Abs. 4 (Nutzwiese):

Die Begriffe "**nicht störend**" und "**mässig störend**" werden bei den Definitionen unter Kapitel 4 (§ 36) genauer umschrieben.

Zu § 11 (Zone "Klosterhalbinsel"):

In der BNO sind die allgemeinen Bestimmungen über die Zielsetzung sowie über die Bau- und Nutzweise aufgeführt. Alle weiteren, detaillierten Bestimmungen sind im Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften enthalten.

Zu § 11 Abs. 4 (Nutzwiese):

Die Begriffe "**nicht störend**" und "**mässig störend**" werden bei den Definitionen unter Kapitel 4 (§ 36) genauer umschrieben.

§ 10

Bestandeszone
"Hueb Empert
Berg"

1 Die Bestandeszone bezweckt die weitgehende Erhaltung der bestehenden baulichen Substanz sowie des besonderen Charakters des Gebietes "Hueb Empert Berg".

2 Bauten können unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Sie können auch angemessen erweitert, umgebaut und umgenutzt werden, sofern der besondere Charakter der Bestandeszone erhalten bleibt.

3 Nebenbauten wie Gartenhäuschen, Einzelgaragen, etc., können in einem zurückhaltenden Mass bewilligt werden, wenn sie den besonderen Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigen.

4 Es sind Wohnungen sowie nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

§ 11

Zone "Kloster-
halbinsel"

1 Die Struktur und Eigenart der Klosterhalbinsel sollen erhalten bleiben. Bedeutende Bauten und Aussenräume sowie ortsbildprägende Elemente sind in ihrem Bestand zu sichern.

2 Neu- und Ersatzbauten sollen mit ihrer Stellung, Volumetrie und architektonischen Gestaltung die besondere historische, räumliche und landschaftliche Situation unterstützen und sinnvoll weiterentwickeln.

3 Die Zone KH unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Mit der Sondernutzungsplanung sind, die Grundordnung ergänzende oder davon abweichende, Bestimmungen zur Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Parkierung festzulegen.

4 Es sind Nutzungen für öffentliche Zwecke (wie Schulen mit den dazugehörenden Bauten und Anlagen), Wohnungen, Hotelnutzungen sowie maximal mässig störende Betriebe zulässig. Die gebietsweise Zuordnung der einzelnen Nutzungen erfolgt im Gestaltungsplan.

Zu § 12 Abs. 2 (Nutzweise):

Der Begriff "**nicht störend**" wird bei den Definitionen unter Kapitel 4 (§ 36) genauer umschrieben.

Zu § 13 (Speziell bezeichnetes Gebiet):

Der Gemeinderat erlässt eine Vollzugsrichtlinie, die Grundeigentümern und Architekten Anregungen vermitteln soll, wie das bezeichnete Gebiet unter Berücksichtigung der quertiypischen Elemente verdichtet und erneuert werden kann.

⁵ Der Klosterpark ist in seiner historischen Erscheinung zu erhalten und wiederherzustellen. Er ist der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Dabei dürfen die Öffnungszeiten auf die Tageszeit beschränkt werden.

⁶ Der Gestaltungsplan bezeichnet die zu erhaltenden Bauten und Anlagen, die für Neu- und Ersatzbauten vorgesehenen Bereiche und die freizuhaltenden Gebiete.

⁷ Sofern der Gestaltungsplan keine abweichenden Festlegungen enthält, dürfen Neubauten maximal zwei Vollgeschosse aufweisen. Die übrigen Baumasse sowie die Gestaltung haben sich am Charakter der bestehenden Bebauung zu orientieren.

⁸ Neu-, Um- und Ersatzbauten sowie die Aussenraumgestaltung haben sich so in die Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Gemeinderat kann dazu Fachgutachten einholen.

⁹ Für sämtliche Bauvorhaben sind die zu berücksichtigenden Randbedingungen frühzeitig beim Gemeinderat einzuholen.

§ 12

Wohnzonen

¹ In den Wohnzonen sollen die Voraussetzungen für ein ruhiges, gesundes Wohnen in einem attraktiven Wohnumfeld geschaffen werden. Der Gestaltung der Aussenräume kommt dabei besondere Bedeutung zu.

² Es sind Wohnungen sowie nicht störende Betriebe zugelassen.

§ 13

Speziell
bezeichnetes
Gebiet (weiss
schraffiert)

¹ Das im Bauzonenplan mit einer weissen Schraffur bezeichnete Gebiet der Wohnzone W3 weist mit seiner baulichen Struktur sowie der Gestaltung der Aussenräume eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität auf.

² Neu-, Um- und Ersatzbauten haben sich bezüglich ihrem Standort, ihrer Stellung und ihrer Form gut in die bestehende Bebauungsstruktur zu integrieren. Dabei ist der Kleinmassstäblichkeit der Bauten und Aussenräume sowie der Qualität der Freiräume Beachtung zu schenken.

Zu § 14 Abs. 2 (Nutzweise):

Die Begriffe "**nicht störend**" und "**mässig störend**" werden bei den Definitionen unter Kapitel 4 (§ 37) genauer umschrieben.

§ 14

Wohn-
Gewerbebezonen

¹ In den Wohn-Gewerbebezonen soll eine gute Durchmischung mit Wohnungen, Gewerbe, Dienstleistungen und dergleichen angestrebt werden.

² Die Wohn-Gewerbebezonen sind für das Wohnen sowie für maximal mässig störende Betriebe und landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

§ 15

Arbeitszone

¹ Die Arbeitszone ist für nicht störende und mässig störende Betriebe bestimmt, zum Beispiel aus den Bereichen Gewerbe, Industrie, Handel, Dienstleistung, Forschung, Entwicklung, Unterhaltung und Produktion. Produktionsunabhängige Lagerhallen sind nicht zulässig. Überdies sind in der Arbeitszone im Gebiet "Jura-/Tägerhardstrasse" keine Unterhaltungsbetriebe gestattet.

² Wohnnutzung ist in einem geringen Mass möglich. In der Arbeitszone südlich der Bahnlinie ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen; davon ausgenommen sind Wohnungen für betrieblich an den Standort gebundenes Personal.

³ Der Wohnanteil darf 15% der zu realisierenden Bruttogeschossfläche (unter Einbezug der Dach- und Attikageschosse) nicht überschreiten. Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche für das Wohnen ist von einer Ausnützungsziffer von 1.30 bei Regelbauweise sowie von 1.70 bei Arealüberbauung auszugehen. Im Rahmen des Gestaltungsplanes „Jura-/Tägerhardstrasse“ kann der Gemeinderat den Wohnanteil begrenzen.

⁴ Die Arbeitszone im Gebiet Jura-/Tägerhardstrasse unterliegt der Gestaltungsplan-Pflicht. Der Gestaltungsplan muss insbesondere aufzeigen, wie die vorgesehenen Nutzungsarten angeordnet und erschlossen werden können, ohne dass übermässige Einwirkungen aus den bzw. auf die benachbarten Zonen entstehen (Vermeidung von Nutzungskonflikten). Zudem ist darzustellen, wie die Erschliessung der Areale zweckmässig gelöst werden kann.

Zu § 16 Abs. 2 (Nutzweise):

Die Begriffe "**nicht störend**", "**mässig störend**" sowie "**stark störend**" werden bei den Definitionen unter Kapitel 4 (§ 36) genauer umschrieben.

Zu § 17 Abs. 2 (Grundmasse):

Mit einem Gestaltungsplan kann im Rahmen des Gesetzes auch von den Abstandsvorschriften der benachbarten Wohnzonen abgewichen werden.

BauG;
§ 21 Abs. 2
ABauV;
§ 3 Abs. 2

Zu § 18 (Familiengartenzone):

Die hier aufgeführten Vorschriften sind vom Grossen Rat am 18. August 1998 genehmigt worden. Der genehmigte Abs. 3 (Firsthöhe) ist neu unter § 6 Bauzonenschema eingefügt worden.

§ 16

Industriezone

¹ Die Industriezone dient der Erhaltung und Entwicklung von Industrie- und Gewerbebetrieben.

² Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zugelassen.

³ Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

§ 17

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

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

³ Die OeBA-Zone Im Chütt dient als Option für eine Schiessanlage.

§ 18

Familiengartenzone

¹ Die Familiengartenzone dient der Einrichtung und dem Betrieb von Familiengärten.

² Gartenhäuschen sind unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens zulässig.

³ Die überdachte Fläche von Bauten darf, inklusive Dachvorsprünge, Vordächer und Dachrinnen, 16m² nicht übersteigen.

⁴ Die Fundation der Bauten hat mit Einzelfundamenten aus Ortbeton oder Zementrohren zu erfolgen.

Zu § 19 (Grünzone):

Die hier aufgeführte Vorschrift ist vom Grossen Rat am 18. August 1998 genehmigt worden.

⁵ Folgende bauliche Massnahmen sind nicht zulässig:

- Durchgehende Fundamente,
- Unterkellerungen jeglicher Art,
- Wasseranschlüsse für Bauten,
- Elektrische Anschlüsse für Bauten,
- Feste Feuerstellen, wie z.B. Cheminées.

⁶ Das Dachwasser ist in Wassertrögen zu fassen oder auf dem Familiengartenareal versickern zu lassen. Wassertröge dürfen nicht im Boden vergraben werden.

§ 19

Grünzone

¹ Die Grünzone umfasst die für das Stadt- und Landschaftsbild wertvollen, wenig oder nicht überbauten Gemeindeteile, wie Aussichtspunkte, Wasserläufe, Hanglagen, usw., ferner die für die Gliederung und Trennung von Bauzonen erforderlichen Areale.

² Es sind nur Gebäude für die Pflege und Nutzung der Grünflächen erlaubt. Für sie gelten die Bestimmungen der Zone HW2. Sie dürfen nur einen unerheblichen Anteil der Grünfläche einnehmen.

Zu § 20 (Landwirtschaftszone):

Die hier aufgeführten Vorschriften entsprechen den Formulierungen der Nutzungsplanung "Kulturland" (genehmigt vom Grossen Rat am 18. August 1998).

BauG;
§§ 44, 68ff

3.2 Landwirtschaftszonen**§ 20**

Landwirt-
schaftszone

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

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

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

⁴ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbe-pflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

⁵ 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 4m.

⁶ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Zu § 21 (Rebzone):

Die hier aufgeführten Vorschriften entsprechen weitgehend den Formulierungen der Nutzungsplanung "Kulturland" (genehmigt vom Grossen Rat am 18. August 1998).

Zu § 22 (Naturschutzzonen Kulturland):

Die hier aufgeführten Vorschriften entsprechen den Formulierungen der Nutzungsplanung "Kulturland" (genehmigt vom Grossen Rat am 18. August 1998).

§ 21

Rebzone

¹ Die Rebbestände sind ein wichtiges landschaftsprägendes Element. Rebbaubau ist deshalb in dieser Zone erwünscht. Wo keine Reben angepflanzt sind, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone und des Lagerschutzdekretes.

² Die Terrassierung ist zulässig.

³ Anlagen und eingeschossige Rebhäuschen für die Bewirtschaftung der Rebberge sind zugelassen. Ihre Bruttogeschossfläche muss im Verhältnis zur bewirtschafteten Rebfläche stehen und darf im Maximum 6m² betragen.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen**§ 22**

Naturschutz-
zonen
Kulturland

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

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung (evtl. Betreten, Campieren, Feuer entfachen, usw.) nicht gestattet.

³ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone		Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	MW	gelb	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	- Heuwiese - keine Düngung und Beweidung - Wiesen jährlich einmal nach dem 1. Juli mähen - Schnittgut wegführen - Abbrennen verboten
(Buessberg-mätteli, Buessberg, Greppe)	MW *	gelb	erhöhter Schutz	- Wiesen jährlich einmal nach dem 31. Juli mähen
Frommentalwiese	FW	orange	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	- Heu- und Emdschnitt - keine Flüssigdünger - keine Stickstoff-Mineraldünger - Schnittgut wegführen - Herbstweide mit Rindern gestattet

⁴ Die Fromentalwiesen im Gebiet „Greppe“ können als extensive Rinderweiden nach folgenden Grundsätzen genutzt werden:

- Verzicht auf das Ausbringen jeglicher Düngemittel
- Keine Zusatzfütterung
- Kurze Bestosszeiten, lange Ruhezeiten für die Vegetation
- Eine gewisse Verbrachung (Kleinstrukturen) ist aus ökologischen Gründen erwünscht.

Zu § 23 (Naturschutzzone Wald):

Die hier aufgeführten Vorschriften entsprechen den Formulierungen der Nutzungsplanung "Kulturland" (genehmigt vom Grossen Rat am 18. August 1998).

§ 23

Naturschutz-
zone Wald

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

² 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.

³ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan		Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
	N	naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
Waldreservat Isloch	A	Altholzinsel	- jegliche forstliche Nutzung unterlassen - Eingriffe nur im Interesse der Schutzziele
Waldreservat Lägerngrat	F	Krautschicht der Felsfluren	- Pflege der Grat- und Felspartien im Hinblick auf die Erhaltung der vorhandenen Krautschicht ausrichten

Zu § 24 (Landschaftsschutzzone):

Die hier aufgeführten Vorschriften entsprechen den Formulierungen der Nutzungsplanung "Kulturland" (genehmigt vom Grossen Rat am 18. August 1998). Aufgrund der in der Zwischenzeit erfolgten Anpassung der kantonalen Muster-BNO sind kleinere Änderungen vorgenommen worden.

Zu § 25 (Schutzzone Limmatufer):

Die hier aufgeführten Vorschriften entsprechen den Formulierungen der Nutzungsplanung "Kulturland" (genehmigt vom Grossen Rat am 18. August 1998).

Landschafts-
schutzzone**3.4 Überlagerte Schutzzone****§ 24**

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

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 20 BNO.

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

⁴ Aufforstungen, Christbaumkulturen und Baumschulen sind bewilligungspflichtig und nur zugelassen, wenn sie sich einwandfrei in das Landschaftsbild einfügen.

⁵ Im Gebiet „Tigelmoos“ ist das Erstellen von Weidezäunen von max. 2.10 Metern möglich, sofern die Zäune mit Gehölzen landschaftlich eingebunden werden und die wildbiologische Funktion des betroffenen Raumes nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Schutzzone
Limmatufer**§ 25**

¹ Das Limmatufer ist landschaftlich und biologisch besonders wertvoll. Der naturnahe Zustand von Gelände, Flussbett und Ufervegetation ist zu erhalten bzw. herbeizuführen.

² Die Ufervegetation darf weder überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Forstwirtschaftliche Eingriffe erfolgen lediglich im Interesse der Erhaltung oder Erhöhung des biologischen Wertes und der Ufersicherheit. Das Betreten und Befahren der Röhrichte ist nur im Rahmen von Pflegemassnahmen gestattet.

Zu § 26 (Grundwasserschutzzone):

Die hier aufgeführten Vorschriften sind vom Grossen Rat am 18. August 1998 genehmigt worden.

Zu § 27 (Kultur- und Naturobjekte mit Meldepflicht):

Die Inventarpläne sind behördenverbindlich; sie gelangen deshalb bei Planungsvorhaben und bei der Beurteilung von Baugesuchen zur Anwendung.

³ In den Monaten März bis August haben Boote und andere Schwimmkörper zu den Röhrichten im Gebiet Chlosterschür einen Abstand von 20m einzuhalten.

⁴ Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln ist untersagt.

⁵ Im Gebiet Chlosterschür/Stalden zwischen dem Limmatuferweg und der Gemeindegrenze zu Neuenhof besteht ein Jagdverbot.

⁶ Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten.

§ 26

Grundwasser-
schutzzone

In den Grundwasserschutzzonen gelten die Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung sowie die im Anhang aufgeführten Schutzzonenreglemente mit den dazugehörigen Plänen.

3.5 Einzelobjekte mit Meldepflicht

§ 27

Kultur- und
Naturobjekte
mit Meldepflicht

Die in den Inventarplänen "Siedlung" und "Landschaft" eingetragenen Kultur- und Naturobjekte sind von kommunaler Bedeutung und unterstehen einer Meldepflicht. Bei geplanten baulichen Massnahmen oder Veränderungen an den Objekten sind die zu berücksichtigenden Anforderungen und Grundlagen frühzeitig beim Gemeinderat einzuholen.

Zu § 28 (Geschützte Einzelobjekte im Bauzonenplan):

Die hier aufgeführte Vorschrift ist vom Grossen Rat am 18. August 1998 genehmigt worden.

Zu § 29 (Naturobjekte):

Die hier aufgeführten Vorschriften entsprechen den Formulierungen der Nutzungsplanung "Kulturland" (genehmigt vom Grossen Rat am 18. August 1998).

3.6 Schutzobjekte**§ 28**

Geschützte
Einzelobjekte
(Bauzonenplan)

¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang aufgeführten Einzelobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem, landschaftlichem oder symbolischem Wert. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind zu schonen. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.

² § 29 Abs.2 findet für geschützte Einzelobjekte im Bauzonenplan analoge Anwendung.

§ 29

Geschützte
Naturobjekte
(Kulturlandplan)

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

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken	hellgrüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 1m Breite - teilweise Artenzusammensetzung verbessern
Hochstammobstbestand	grün schraffierte Fläche	- vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstsorten ersetzen - Gemeinde fördert Neupflanzungen und Pflege auch ausserhalb der bezeichneten Flächen

Einzelbäume	grünes Symbol	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Uferschutzstreifen	Punkt-signatur	- Nährstoffeinschwämmung in Gewässer verhindern	- 3m breiter Uferschutzstreifen beidseits der Bäche - Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig
Trockenmauern	violetter Kreis	- Lebensraum für Echten	- schonender Unterhalt - Fugen nicht verschliessen - keine Hinterbetonierung
Geologische Objekte	oranges Dreieck	- Naturelement	- keine Beeinträchtigung der Findlinge und Strukturen
Weierbiotop, Feuchtgebiete	gelber Kreis	- Laichgebiet, Brutbiotop - Verlandung aufhalten	- kein Betreten und Befahren der Wasserfläche - kein Fischen - kein Einfangen und Aussetzen von Tieren - Mitnehmen von Laichteilen oder Kaulquappen für Schulunterricht gestattet
Aussichtspunkt	rotes Dreieck	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

Zu § 30 (Geschützte Kulturobjekte im Kulturlandplan):

Die hier aufgeführten Vorschriften entsprechen den Formulierungen der Nutzungsplanung "Kulturland" (genehmigt vom Grossen Rat am 18. August 1998).

§ 30

Geschützte Kulturobjekte (Kulturlandplan)

1 Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

2 Folgende Kulturobjekte sind geschützt:

Kulturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Gebäude, Bauten, Anlagen	graues Feld	- Erhaltung	- Abbruchverbot - Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen Gebäude aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht. Die Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften. - Unterhaltspflicht

Zu § 31 (Materialabbauzone):

Die hier aufgeführten Vorschriften entsprechen den Formulierungen der Nutzungsplanung "Kulturland" (genehmigt vom Grossen Rat am 18. August 1998).

Zu § 32 (Spezialzone "Geisswies"):

Die hier aufgeführten Vorschriften entsprechen den Formulierungen der Nutzungsplanung "Kulturland" (genehmigt vom Grossen Rat am 18. August 1998).

Wegkreuze, Gedenkstätten	roter Kreis	- Erhaltung	- Abbruchverbot - Unterhaltspflicht
Brunnen	blauer Kreis	- Erhaltung	- Abbruchverbot - Unterhaltspflicht
Grenzsteine	Stern	- Erhaltung	- Abbruchverbot - Unterhaltspflicht
Historische Verkehrswege	braune Doppellinien	- Linienführung und Wegsubstanz erhalten	- Hohlwege nicht auffüllen - Wegoberfläche und -breite, Böschungen und Stützmauern sowie wegbegleitender Böschungsbewuchs nicht zerstören oder zuschütten - Unterhalt im traditionellen Sinne

3.7 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG**§ 31**

Material-
abbauzone

1 Die Materialabbauzone ist für die Entnahme von Rohmaterial, wie Kies, Sand und dergleichen, bestimmt.

2 Die Nachnutzung und Rekultivierung ist auf die "Spezialzone Tägerhard" abzustimmen.

3 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

§ 32

Spezialzone
"Geisswies"

1 Die Spezialzone "Geisswies" bildet das zukünftige Bauentwicklungsgebiet.

2 Grundstücke in der Spezialzone "Geisswies" sollen bei Bedarf im ordentlichen Nutzungsplanverfahren einer Bauzone zugewiesen werden. Ein Anspruch für die Zuweisung in eine Bauzone besteht nicht.

3 Bis zur Zuweisung in eine Bauzone gehören Grundstücke in der Spezialzone "Geisswies" der Landwirtschaftszone an.

Zu § 33 (Spezialzone "Tägerhard"):

Die hier aufgeführten Vorschriften entsprechen den Formulierungen der Nutzungsplanung "Kulturland" (genehmigt vom Grossen Rat am 18. August 1998).

⁴ Die Zuweisung von Grundstücken der Spezialzone "Geisswies" in die Bauzone kann von der Erfüllung von Bedingungen und Anforderungen abhängig gemacht werden. Sie sind im Zeitpunkt der Umzonung grundeigentümergebunden festzulegen und durch einen Sondernutzungsplan zu ergänzen.

⁵ Die Zuweisung zur Bauzone soll - von der bestehenden Bauzone ausgehend - von innen nach aussen erfolgen. Bei Bedarf sollen Landumlegungen diese Umzonungen erleichtern.

⁶ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 33

Spezialzone
"Tägerhard"

¹ Die Spezialzone "Tägerhard" bildet einen Trenngürtel zwischen der Spezialzone "Geisswies", welche das zukünftige Bauentwicklungsgebiet bildet, und der Gemeindegrenze zu Würenlos.

² Die Spezialzone "Tägerhard" dient der landwirtschaftlichen Nutzung, dem ökologischen Ausgleich, der naturnahen Erholung und sportlichen Zwecken. Die gebietsweise Zuordnung der verschiedenen Nutzungen erfolgt im ordentlichen Nutzungsplanverfahren, wenn die Voraussetzungen dafür vorhanden sind. Bis zu diesem Zeitpunkt gehören Grundstücke in der Spezialzone "Tägerhard" der Landwirtschaftszone an.

³ Im speziell bezeichneten Gebiet ist die Lagerung und Aufbereitung von Rohmaterialien, wie Kies, Sand und dergleichen, zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Schutzzonenreglementes für die Grundwasserfassung Tägerhard.

⁴ Die Gestaltung von Flächen, die langfristig nicht einer definitiven Landwirtschaftszone zugewiesen werden sollen, erfolgt im Rahmen von Sondernutzungsplanungen, die gleichzeitig mit der Umzonung vorzunehmen sind.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

ZU 4 (DEFINITIONEN)

Die wichtigsten Definitionen sind in den §§ 8 bis 21 ABauV geregelt. Die Gemeinden können abweichende Definitionen einführen, soweit das Gesetz bzw. die Verordnung sie dazu ermächtigen. Solche Abweichungen sind in diesem Kapitel oder bei den Zonenvorschriften eingeordnet.

ABauV;
§§ 8ff

Zu § 34 (Ausnützungsziffer):

Abs. 1 wurde von der Bau- und Planungskommission des Grossen Rates bereits genehmigt. Die Genehmigung ist vom Grossen Rat am 8. September 1998 zur Kenntnis genommen worden.

Abs. 2: Dieser Absatz bietet die rechtliche Grundlage, damit die kleinmassstäblichen Quartierstrukturen und die durchgrüntten Aussenräume, wie sie zum Beispiel in «Schöpflihuse» oder im Au-Quartier zu finden sind, nicht durch grossvolumige, dem typischen Quartiercharakter widersprechende Neubauten beeinträchtigt werden.

Abs. 3: Als "bestehend" gelten Bauten, die bei Inkrafttreten des kantonalen Baugesetzes – am 1. April 1994 – mindestens im Rohbau 2 fertig erstellt waren. Alle anderen Bauten gelten als "neu".

ABauV;
§ 9

Praxisänderung: Gemäss bisheriger Wettinger Bewilligungspraxis sind kleinere Nebenräume (Wirtschaftsräume) in Vollgeschossen nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet worden. Aufgrund des neuen Rechts wird eine Praxisänderung notwendig werden, da die ABauV abschliessend regelt, welche Flächen an die AZ anzurechnen sind. Kleinere Nebenräume in Vollgeschossen sind somit ebenfalls an die AZ anrechenbar.

4 DEFINITIONEN**§ 34**

Ausnützungsziffer

¹ Bei der Ausnützungsziffer werden zusätzlich zu den in der ABauV aufgeführten Flächen die Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht angerechnet.

² Davon ausgenommen sind Dach-, Attika- und Untergeschosse von Neubauten in folgenden Gebieten:

- a) innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes «Schöpflihuse»
- b) im speziell bezeichneten Gebiet gemäss § 13 BNO

³ Die gemäss Grundordnung zulässige Ausnützungsziffer kann um insgesamt maximal 10% erhöht werden für:

- a) in den Dämmungsperimeter einbezogene bestehende Balkone und gedeckte Sitzplätze, sofern mit einer fachgerechten Energiebilanz-Berechnung nachgewiesen werden kann, dass kein erhöhter Energieverbrauch auftritt,
- b) bestehende Balkone und gedeckte Sitzplätze, die verglast werden, ohne heiztechnische Installationen,
- c) neue verglaste Balkone, gedeckte Sitzplätze, Veranden und Vorbauten (Wintergärten) ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen.

Zu § 36 (Störungsgrad von Betrieben):

Der Begriff "**nicht störend**" kann für folgende Betriebe Geltung haben (Beispiele):

- Bäckereien, Schuhmachereien, Coiffeurläden, Schneiderateliers, Ateliers für technische und graphische Berufe, kleinere kaufmännische Betriebe, ärztliche Praxisräume, Lagerräume, bei denen das Lagergut zu keiner intensiven Ein- und Ausladetätigkeit führt, Ladengeschäfte, Ateliers für stille Berufe, Gaststätten, etc.

Der Begriff "**mässig störend**" kann für folgende Betriebe Geltung haben (Beispiele):

- c) Schreinereien, Zimmereien, mechanische Werkstätten, gewerbliche Garagen, Spenglereien, Autosattlereien, Gaststätten, Theater, Kinos, grössere Verkaufsgeschäfte, etc.

Der Begriff "**stark störend**" kann für folgende Betriebe Geltung haben (Beispiele):

- d) Schlossereien, Giessereien, Schmitten, Kraftwerkszentralen, etc.

§ 35

Abgrabung des
Untergeschos-
ses einer Baute
am Hang

1 Wird das Untergeschoss einer Baute am Hang mehr als einen Drittel der Fassadenlänge abgegraben, ist nur 1 Untergeschoss zulässig.

2 Ein solches Untergeschoss darf auf einer Länge von maximal 25% der Gebäudeabwicklung abgegraben werden. Im abgegrabenen Bereich kann das Untergeschoss mehr als 1.20 m in Erscheinung treten.

3 Sofern eine gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist, kann der Gemeinderat Abgrabungen bis auf maximal 50% der Gebäudeabwicklung bewilligen.

4 Bei Abgrabungen ist das Terrain besonders sorgfältig zu gestalten.

§ 36

Störungsgrad
von Betrieben

1 Als nicht störende Betriebe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

2 Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Oeffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

3 Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

Zu § 38 (Arealüberbauungen):

Arealüberbauungen dürfen von der Regelbauweise abweichen, dabei werden jedoch erhöhte Anforderungen an die Anordnung und Gestaltung der Bauten und der Umgebung gestellt.

*BauG;
§§ 46, 50
ABauV;
§ 21*

§ 37

Wohnanteil

Der Wohnanteil entspricht dem Verhältnis zwischen der für Wohnzwecke nutzbaren Bruttogeschossfläche und der gesamten Bruttogeschossfläche (berechnet unter Einbezug der Dach-, Attika- und Untergeschosse).

Wohnanteil = Wohnfläche / Gesamtfläche

§ 38

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen Z, D, W2, W3, WG2, WG3, WG4 und A zulässig.

² Die Mindestarealfläche beträgt:

- in den Zonen W2 und W3 2'000m²
- in den Zonen Z, D, WG2, WG3, WG4 und A 3'000m²

³ Im Rahmen von Arealüberbauungen kann von der zonengemässen Ausnützungs- bzw. Baumassenziffer folgendermassen abgewichen werden:

Z	W2	W3	WG2	WG3	WG4	A
1.35	0.60	0.80	0.60	0.90	1.20	6.0

⁴ Es kann ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden. Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen in den Sondernutzungsplanungen.

Zu § 39 (Allgemeine Anforderungen):

Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, etc.) sollte auch auf die Sicherheitsbedürfnisse von Passantinnen und Passanten geachtet werden, indem solche Anlagen nach Möglichkeit übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet gestaltet werden.

Richtlinien und Merkblätter:

• „Bericht und Richtlinien zur Erhöhung der Sicherheit im öffentlichen und halböffentlichen Raum“; Januar 1998 (Bezug bei: Baupolizeiamt der Stadt Winterthur; Neumarkt 4, 8402 Winterthur)

• „Sicherheit: Merkblatt für Planung“; Oktober 1998 (Bezug: Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft, Hochbauamt, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal)

Für umweltschonendes Bauen ist beim Baudepartement des Kantons Aargau, Abteilung Hochbau, ein Handbuch für Baufachleute erhältlich. Darin sind Grundsätze, umweltschonende Konstruktionen und Merkblätter für Bauausschreibungen enthalten.

Zu § 41 (Ausrichtung der Wohnungen):

Für die Dorfzone sowie geschützte Gebäude sind allenfalls Ausnahmen erforderlich.

BauG;
§ 52

5 BAUVORSCHRIFTEN**5.1 Technische Bauvorschriften****§ 39**

Allgemeine
Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, 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.

§ 40

Energiespar-
massnahmen

Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

§ 41

Ausrichtung der
Wohnungen

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

Zu § 42 (Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume):

Die Regelung für Nebenräume in Mehrfamilienhäusern wurde von der Bau- und Planungskommission des Grossen Rates bereits genehmigt. Die Genehmigung ist vom Grossen Rat am 8. September 1998 zur Kenntnis genommen worden.

Angepasst wurde die Regelung bezüglich der Anordnung von Abstellräumen, da Gebäude mit Attikageschoss mit der bisherigen Formulierung benachteiligt waren.

BauG;
§ 52

§ 42

Raummasse,
Fenster-
grössen,
Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

Raumhöhe

- Vollgeschoss mind. 2.30m
- Dachgeschoss mind. 2.30m auf mind. 5m² Fläche

Fensterfläche 1/10 der Bodenfläche

Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

- Abstellraum (abschliessbar) pro Wohnung: mind. 4m²
 - Anordnung im Estrich oder auf demselben Geschoss wie die Wohnung
 - bei Gebäuden mit Attikageschoss: Anordnung im Keller oder auf demselben Geschoss wie die Wohnung
- Keller (abschliessbar):
 - für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4m²
 - für jedes weitere Zimmer: 2m² zusätzlich

² Nebenräume in Vollgeschossen von mehr als 8m² Abstellfläche gelten nicht als Abstellräume im Sinne dieses Paragraphen.

³ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

⁴ Der Gemeinderat kann Abweichungen bewilligen.

§ 43

Bezug von
Wohnungen
und
Arbeitsräumen

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.

Zu § 44 (Spiel- und Erholungsflächen):

Für die Gestaltung von Kinderspielplätzen sind die Richtlinien der Pro Juventute zu beachten (Pro Juventute Verlag, Postfach, 8022 Zürich).

Die "Sicherheitstechnischen Anforderungen an Kinderspielplätze" sind in einer Dokumentation der bfu enthalten (Schweizerische Beratungsstelle für Unfallverhütung bfu, Postfach, 3001 Bern).

Gemäss § 20 Abs. 4 ABauV gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten als Mehrfamilienhäuser.

BauG;
§ 54 Abs. 2

ABauV;
§ 20 Abs. 4

Zu § 45-48 (Abstellplätze):

Diese Bestimmungen stützen sich auf das kommunale Parkierungskonzept. Zu beachten sind:

- das Reglement über das Parkieren von Motorfahrzeugen auf öffentlichem Grund und die Leistung von Ersatzabgaben (Parkierungsreglement)
- Richtlinie des Gemeinderates für die Bemessung der Abstellplätze
- VSS-Normen SN 641 400; SN 640 603a und SN 640 605a

Absatz 1 wurde von der Bau- und Planungskommission des Grossen Rates bereits genehmigt. Die Genehmigung ist vom Grossen Rat am 8. September 1998 zur Kenntnis genommen worden.

BauG;
§§ 55ff

Spiel- und
Erholungs-
flächen

§ 44

Die Grösse der Spiel- und Erholungsflächen hat gesamthaft mindestens 15% der für das Wohnen beanspruchten Bruttogeschossfläche (berechnet unter Einbezug der Dach-, Attika- und Untergeschosse) zu betragen.

5.2 Abstellplätze**§ 45**

Befreiung von
der Beschaf-
fungspflicht

¹ Die Abstellplätze werden aufgrund der gesamten Bruttogeschossfläche (unter Einbezug der Dach-, Attika- und Untergeschosse) berechnet.

² Der Gemeinderat befreit im Einzelfall von der Beschaffungspflicht, wenn wichtige öffentliche Interessen, namentlich zur Erhaltung des Quartier- und Strassenbildes oder der Verkehrssicherheit entgegenstehen, oder wenn der Aufwand für die Erstellung der Parkplätze unzumutbar wäre.

³ Von der Pflicht zur Beschaffung von Abstellplätzen wird in den nachstehenden Zonen teilweise befreit. Das Mass der Befreiung ist folgender Tabelle zu entnehmen:

Zu beschaffende Abstellplätze in Prozent des reduzierten Bedarfs:

Zone / Gebiet	Bewohner	Angestellte / Beschäftigte	Kunden / Besucher
Zentrumszonen	90%	70%	70%
Arbeitszonen	100%	70%	70%
Dorfzone	80%	80%	80%

Zu § 46 (Ersatzabgaben):

Befreit der Gemeinderat von der Beschaffungspflicht, wird in der Regel eine Ersatzabgabe eingefordert (Ausnahme: Befreiung im öffentlichen Interesse). Art und Höhe dieser Ersatzabgabe richten sich nach dem "Reglement über das Parkieren von Motorfahrzeugen auf öffentlichem Grund und die Leistung von Ersatzabgaben (Parkierungsreglement)".

Zu § 47 Abs. 2 (Versickerung):

Das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz; GSchG vom 24. Januar 1991) beauftragt die Kantone, die Versickerung nicht verschmutzten Abwassers zu regeln. Gemäss § 118 BauG wird dieser Auftrag an die Gemeinden weitergegeben, welche dafür zu sorgen haben, dass das im Siedlungsgebiet anfallende Regenwasser soweit möglich versickert oder zurückgehalten wird (siehe auch Hinweise zu § 51 und 52 BNO):

Zu beachten sind insbesondere:

- Kantonale Richtlinien und Vorgaben der Abteilung Umweltschutz, Kapitel 14 des Ordners "Siedlungsentwässerung"
- Generelles Entwässerungsprojekt (GEP) der Gemeinde Wettingen

Literatur:

- „Wohin mit dem Regenwasser? Beispiele aus der Praxis“, BUWAL, Best. Nr. 319.501d

BauG;
§§ 118

§ 46

Ersatzabgaben Ist eine Ersatzabgabe zu leisten, richtet sie sich nach dem Parkierungsreglement.

§ 47

Gestaltung

¹ Für die technische Gestaltung der Abstellplätze und Verkehrsflächen gelten als Richtlinien die Normen "Parkieren; Geometrie" und "Parkieren; Anordnung" der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).

² Parkfelder sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel mit Hecken, Sträuchern, Bäumen und Rankgewächsen zu begrünen. Offene Parkfelder sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist mittels Versickerung abzuleiten. Die Gestaltung ist mit der Bau- und Planungsabteilung abzusprechen.

³ Neue, nicht gedeckte Ausstellungsgelände für Motorwagen und deren Anhänger sind gegenüber Wohnbauten in Absprache mit der Bau- und Planungsabteilung zu begrünen.

⁴ Die Gestaltung provisorischer Parkfelder ist frühzeitig mit der Bau- und Planungsabteilung abzusprechen. Die Bewilligung von Provisorien ist auf 3 Jahre beschränkt mit Verlängerungsmöglichkeit von jeweils 3 Jahren.

⁵ Wenn die Freiflächen durch die Anordnung von Abstellplätzen zu stark beschnitten werden oder unerwünschte Immissionen auf einzelne Wohnungen zu erwarten sind, kann der Gemeinderat unterirdische Parkierungsanlagen verlangen.

Zweirad-
abstellplätze,
Kinderwagen

§ 48

Bei allen Gebäuden, wo aufgrund der Nutzung mit einem regelmässigen Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen und/oder Kinderwagen zu rechnen ist, sind genügend grosse, leicht zugängliche und bedarfsweise abschliessbare Abstellflächen bereitzustellen.

5.3 Benützung von Privateigentum

§ 49

Benützung von
Privateigentum

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

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.

Zu § 50 (Allgemeine Anforderungen):

Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauten, Anschriften, Bemalungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen.

BauG;
§ 42

6 SCHUTZVORSCHRIFTEN**§ 50**

Allgemeine
Anforderungen

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

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

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung verlangen;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- 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.

Zu § 52 (Dachgestaltung):

Die Bau- und Planungsabteilung empfiehlt bei grösseren Bauvorhaben die extensive Begrünung von Flachdächern.

Informationen zu diesem Thema sind zu finden in:

- "Begrünte Dächer. Ökologische Nischen und Ausgleichsflächen im Siedlungsraum unter besonderer Berücksichtigung der Extensivbegrünung"; BUWAL; 1995
- "Richtlinie für extensive Dachbegrünungen"; Schweizerische Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG), Thun

Zu § 53 Abs. 1 (Aussenraumgestaltung/Bodenversiegelung):

Das Generelle Entwässerungsprojekt (GEP) der Gemeinde macht Aussagen über die Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers sowie über die Bodenversiegelung.

Siehe auch Hinweis zu § 47 Abs. 2

§ 51

Archäologische
Fundstätten

¹ Die Bau- und Planungsabteilung meldet der Kantonsarchäologie Bauvorhaben im Bereich von archäologischen Fundstätten.

² Die Bauherrschaft meldet archäologische Funde, wie Streufunde, Urnengräber, Reste von Siedlungen, usw., unverzüglich der Bau- und Planungsabteilung, welche die Kantonsarchäologie zu informieren hat.

§ 52

Dachgestaltung

Die Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Bei der Wahl der Dachform und der Dachaufbauten ist sowohl auf das Quartier- und Strassenbild als auch auf den darunterliegenden Gebäudekörper Rücksicht zu nehmen.

§ 53

Aussenraum-
gestaltung

¹ 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 beschränken.

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

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

Zu § 54 (Plakatierung):

Für die Anordnung und Gestaltung der Plakatierung liegt ein Gesamt-plakatierungskonzept vor. Dieses regelt Art, Umfang und Gestaltung der Plakatstellen und macht Aussagen darüber, an welchen Stellen Plakate platziert werden dürfen. Einzelheiten regelt der Gemeinderat in den Vollzugsrichtlinien.

Zu § 56 (Seglerschutz):

Weitere Informationen zu diesem Thema:

- "Segler und Schwalben"; Schweizerische Vogelwarte Sempach; 1995
- "Merkblätter für den Seglerschutz"; Arbeitsgruppe Segler, Schweizerische Vogelwarte Sempach in Zusammenarbeit mit internationalen Spezialisten

⁴ Bestehende Vorgärten sind zu schonen und nach Möglichkeit zu erhalten. Das Vorland zwischen strassenseitiger Fassade und Strassengrenze ist sorgfältig zu gestalten und in der Regel zu begrünen.

§ 54

Plakatierung

¹ Die Plakatstellen haben ein einheitliches Erscheinungsbild aufzuweisen. Nach jeder Plakatstelle oder -gruppe hat ein plakatloser Abschnitt zu folgen.

² In folgenden Gebieten ist kommerzielle Plakatwerbung nur auf öffentlichem Grund zulässig:

- Gestaltungsplan "Klosterhalbinsel",
- Gestaltungsplan "Dorf",
- Gestaltungsplan "Schöpflihuse",
- in den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten (weiss schraffiert; siehe § 13),
- Teilstück der Landstrasse zwischen Alberich Zwysig-Strasse und Staffelstrasse.

Eigenwerbung von in diesen Gebieten domizilierten Firmen ist auch auf privatem Grund zulässig.

³ Der Gemeinderat regelt nähere Einzelheiten in den Vollzugsrichtlinien.

§ 55

Freileitungen

Leitungen für die Ver- und Entsorgung des Siedlungsgebietes sind unterirdisch zu erstellen.

§ 56

Seglerschutz

Bei Umbauten, Renovationen sowie Ersatzbauten ist den vorhandenen Nistplätzen von Schwalben und Seglern Beachtung zu schenken. Details sind vor Einreichung des Baugesuches frühzeitig bei der Bau- und Planungsabteilung anzufordern.

Zu § 57 (Zuständigkeit):

Die nebenstehende Formulierung entstammt der Nutzungsplanung Kulturland (genehmigt vom Grossen Rat am 18. August 1998).

Zu § 59 (Vollzugsrichtlinien):

Der Gemeinderat kann Richtlinien für den Vollzug der BNO erlassen. Richtlinien gelten nicht als formelle gesetzliche Grundlage, sondern sind ein Leitfaden bei der Entwicklung einer rechtsgleichen Praxis.

Übersicht über die wichtigsten Vollzugsrichtlinien:

- Bemessung der Abstellplätze
- Dachgestaltung in der Dorfzone
- Entwicklungs- und Verdichtungsmöglichkeiten für das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet (weiss schraffiert)
- Plakatierung

7 VOLLZUG UND VERFAHREN**§ 57**

Zuständigkeit

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

² Für die Bereiche Natur- und Kulturgüterschutz kann der Gemeinderat einzelne Aufgaben einer kommunalen Natur- und Landschaftsschutzkommission oder einer privaten Organisation übertragen.

³ Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bau- und Planungsabteilung oder die Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

⁴ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 58Gebühren-
reglement

Die Gebühren und Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen, usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

§ 59Vollzugs-
richtlinien

Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug der BNO erlassen.

8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 60

Aufhebung
bisherigen
Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Zonenplan 1:2'000 vom 2. Oktober 1975 mit sämtlichen nachfolgenden Änderungen
- b) die Bauordnung vom 2. Oktober 1975 mit sämtlichen nachfolgenden Änderungen
- c) der Kulturlandplan 1:5000 vom 29. August 1996 / 1. Dezember 1996
- d) die Nutzungsordnung vom 29. August 1996 / 1. Dezember 1996

Inkrafttreten

Die vorliegende Bau- und Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft.

9 ANHANG

9.1 Schutzobjekte DS: Denkmalschutz

a) Bauzonenplan (ohne Klosterhalbinsel und Dorf)

9.1.1 Einzelobjekte

Kulturobjekte (kantonal)	44	Rote Trotte (Winzerstrasse)	DS
	45	Neutrotte (Heimentalstrasse)	DS
	59	Kosthäuser der Spinnerei (Bahnhofstrasse)	DS
	64	Kreuzkapelle (Otelfingerstrasse)	DS

Einzelobjekte (kommunal)	53	Lettentrotte (im Aesch)	
	77	Schloss Scharenfels (Scharenfelsstrasse)	
	120	Hecke (Verzweigung Sulzberg-/Herternstrasse)	
	121	Hecke (Sulzbergstrasse)	
	122	Eiche (Sulzbergstrasse)	

b) Kulturlandplan

9.1.2 Naturobjekte

21, 23

Weiherbiotope, Feuchtgebiete	21.04	Muntel
	23.06	Tägerhard
	23.07	Herteren

33

Hecken,	01	Buessberg
Gebüsch-	02	Mooshalden, Lehweg
gruppen,	03	Im Berg
Feldgehölze,	04	Eulenburg
Ufergehölze,	05	Unterer Letten, Lättgässli
Baumgruppen,	06	Oberer Letten
-reihen, Alleen	07	Oberer Letten
	08	Oberer Letten
	09	Eie, Vögelimatte
	10	Eigi
	11	Eigi
	12	Aesch, Herternstrasse
	13	Herternstrasse
	14	Aesch
	15	Rötelstrasse
	16	Rötelstrasse
	17	Rötel
	18	Sulperg Süd
	19	Sulperg Süd
	20	Sulperg Süd
	21	Sulperg Süd
	22	Sulperg Süd
	23	Tägerhard
	24	Tägerhard
	25	Tägerhard
	26	Tägerhard
	27	Tägerhard
	28	Tägerhard
	30	Tägerhard
	31	Tägerhard
	32	Usserbirch
	33	Bruggmatte
	34	Geissgrabe
	36	Tägerhard
	37	Sulperg Nord
	39	Sulperg Süd
	40	Sulperg Süd

Hecken,	41	Sulperg Süd
Gebüsch-	43	Bussbergstrasse
gruppen,	44	Aesch-/Eigistrasse
Feldgehölze,	45	Hüttengut - Chängelwies
Ufergehölze,	46	Rötel
Baumgruppen,	47	Tägerhard
-reihen, Alleen	48	nördlich Mooshaldenstrasse
	49	Innere Scharte
	50	Buessberg
	51	Inneri Lägern
	52	Stausee

34

Einzelbäume	01	Schleeächer
	02	Unterer Letten
	03	Schleeächer
	04	Unterer Letten
	05	Scheuermatten
	06	Abzweigung Moos/Eigi
	07	Bruggmatten
	08	Eie
	09	Eigi
	10	Eigi
	11	Hertere
	12	Hertere
	13	Hertere
	14	Hertere
	15	Sulperg Süd
	17	Sulperg Ost
	18	Sulperg Süd
	19	Otelfingerstrasse
	21	Mooshaldenstrasse
	22	Otelfingerstrasse

	36	
Trocken-,	01	Scharte
Rebmauern,	02	Mooshaldenstrasse
Lesesteinwälle,	03	nördlich Mooshaldenstrasse
spezielle	04	südlich Mooshaldenstrasse
Standorte	05	südlich Mooshaldenstrasse
	06	südlich Mooshaldenstrasse
	07	Mooshaldenstrasse
	08	südlich Heerebungert
	09	südlich Heerebungert
	10	südlich Heerebungert
	11	nördlich Mooshaldenstrasse
	12	Mooshaldenstrasse
	13	Herrenberg
	14	Herrenberg
	15	Mooshaldenstrasse
	16	Herrenberg
	17	Schönenbühl
	18	Mooshalden
	19	Mooshalden
	20	Mooshalden
	21	nördlich Mooshaldenstrasse
	22	Mooshaldenstrasse
	23	Bussberg-/Mooshaldenstrasse
	24	Mooshaldenstrasse
	25	Bergstrasse
	27	Lettenstrasse
	28	Aesch
	29	Im Berg
	30	Lettenstrasse
	31	Eulenburg
	32	Lättegässli
	33	Lettenstrasse
	34	Oberer Letten
	35	Sulperg

37			
Geologische Objekte	02	Mooshaldenstrasse	
	03	Inneres Birch	
	04	Schürlihau	
	05	Vögelimatten	
	06	Bannholz	
	07	Sulperg	
	08	Eigimatten Ost	
	09	Sulperg	
	10	Hertere	
	11	Obere Lägern	
	12	Steinboden, Zindelen	
	13	Zindelen	
	14	Bannholz	
	15	Limmatrain	
9.1.3 Kulturobjekte			
			DS: Denkmalschutz
41			
Bauten, Anlagen	03	Sulzbergkapelle (Marienkapelle)	DS
	05	Wohnhaus des Rebputs «Fährlilee» mit Scheune und Waschhaus	
	13	Holzbrücke über die Limmat	DS
	16	Grafengut	
42			
Wegkreuze, Gedenkstätten	01	Wegkreuz Mooshaldenstrasse	DS
	02	Wegkreuz Fährli-Lee	DS
	03	Wegkreuz Aeschstrasse	DS
	04	Wegkreuz Aussichtspunkt Sulperg	DS
	05	Wegkreuz Sulperg vor Kapelle	DS
	06	Wegkreuz Sulperg Ost	DS
	07	Arthur Frey-Denkmal	
	08	Fliegerdenkmal Tägerhard	

	43	
Brunnen	01	Mooshaldenstrasse
	02	Mooshaldenstrasse
	03	Mooshaldenstrasse
	04	Mosshaldenstrasse, Grafengut
	05	Mooshaldenstrasse, Fährli-Lee
	06	Bussberg
	07	Bussbergstrasse
	09	Bergstrasse, Eulenburg
	10	Aeschstrasse
Brunnen	11	Muntel, Forsthaus
	12	Eigi, Eigihof
	13	Zindelen
	14	Zindelen, Affenbrunnen
	15	Eigihäuli, Dünnbrunnen
	16	Bannholz
	17	Im Brand
	18	Tägerhard
	44	
Grenzsteine	01	Cholgrueb
	02	östlich Schürlihau
	03	Bannholz
	04	Bannholz, Kreuzweg
	05	südlich Greppe, beim Stoffelbrünneli
	06	Tägerhard
	07	Tägerhard
	08	Tägerhard
	09	Tägerhard
	10	Chlosterschür, Parkplatz
	11	Chlosterschür, Sebastianstein
Historische Verkehrswege	2.2.1	Kloster, Kanzlerrainstrasse
	118	Buessberg
	120.01	"Lättegässli", Untere Lätten
	123.01	Hohlweg Forebüel
	128	Herterenstrasse, Aesch
	158.01	Gwagglibrugg

9.2 Rechtskräftige Schutzzonenreglemente

- Grundwasserfassung Aue (Stadt Baden),
5. März 1985;
- Quellenschutzzonen Moos und Obere Letten,
März 1981;
- Grundwasseranreicherung Tägerhard,
12. Januar 1982;
- Grundwasserfassung Tägerhard,
15. November 1990, 25. Juni 1991;
- Grundwasserschutzzone Bettleren,
15. August 1991.