

Gemeinde Ennetbaden



Kommunales
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom: 31. Mai 2016 bis 30. Juni 2016
Vorprüfungsbericht vom: 27. Februar 2017
Öffentliche Auflage vom: 24. April 2017 bis 23. Mai 2017

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 9. November 2017

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2018-000198 vom: 28. Februar 2018
Mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei:
Aarau, den 3. Mai 2018

Abteilung Raumentwicklung BVU

1. TEIL Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich

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

² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, die Nutzung des Bodens sowie auf die Schutzobjekte.

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Übergeordnetes
Recht

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

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungs-
grundsätze

¹ Die Planungsgrundsätze sind massgebend für die Beurteilung aller raumwirksamen Tätigkeiten, insbesondere bei der Erschliessungs- und Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren. Sie bezwecken

- die Erhaltung und Entwicklung der hohen Standortattraktivität unter Beachtung der landschaftsprägenden Elemente wie Rebberge, Limmat und Bachtelibach
- die Erneuerung und Förderung der Nutzung des Thermalwassers im Bädergebiet
- die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität, insbesondere entlang der Hauptverkehrsachsen
- die Erhaltung der Identität der Quartiere durch eine sorgfältige Einpassung von Neu- und Umbauten in die bestehende Siedlungsstruktur
- die Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen Qualitäten und eine sorgfältige Umgebungsgestaltung
- die haushälterische Nutzung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz
- die Schaffung ausgewogener Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau, für Kleingewerbe, Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten und gemischte Nutzungsstrukturen
- die Abstimmung der Siedlungsentwicklung und der Belange des Verkehrs, insbesondere zur Stärkung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs
- die Erhaltung der Erholungs- und Landschaftsqualität, insbesondere die Beibehaltung der vielfältigen Natur- und Kulturlandschaft
- die Reduktion des Gesamtenergiebedarfs und die Steigerung der Energieeffizienz mit Verwendung eines grösstmöglichen Anteils erneuerbarer Energien
- die nachhaltige Nutzung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wald und Wasser.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Gestaltungsplan-
pflicht

¹ Die im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen mit Gestaltungsplanpflicht dürfen erst erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt.

² Geringfügige Bauvorhaben und untergeordnete Umgestaltungen, Erweiterungen und Zweckänderungen von bestehenden Bauten und Anlagen können vor dem Gestaltungsplan bewilligt werden, sofern sie keine wesentlichen Auswirkungen haben.

³ Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan verlangen,

- wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und Überbauung grösserer Areale zu einer insgesamt besseren Gesamtlösung beiträgt,
- wenn schwierige topografische Verhältnisse oder exponierte Lagen eine besondere Sorgfalt zur Integration von Bauten ins Gelände erfordern,
- oder wenn dies für eine gesamtheitlich geplante Aufwertung des Strassenraumes angestrebt wird.

⁴ Der Gestaltungsplan Hertensteinstrasse / Postweg bezweckt eine gesamthaft geplante bauliche Verdichtung. Diese hat zu einer qualitativ hochstehenden Lösung für die Überbauung, Freiräume, Erschliessung und Parkierung zu führen, welche dem ortsbaulich unterschiedlichen Umfeld gerecht wird. An der Hertensteinstrasse und am Postweg sind Strukturen für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss zu schaffen. Der Gemeinderat kann verlangen, dass die erforderlichen Parkfelder in öffentlichen Parkhäusern benutzt werden müssen.

⁵ Mit dem Gestaltungsplan Grendeltor soll eine ortsbaulich klare Grunddisposition der Bauten mit guter Architekturqualität unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen gesichert werden. Der Gestaltungsplan soll übersichtliche Anschlüsse an die Langsamverkehrswege sichern. Bei Bedarf ist ein öffentliches Parkhaus in die Überbauung zu integrieren. Der Gestaltungsplan muss einen zweckmässigen Umgang mit dem geschützten Brunnen (Objekt Nr. 917B) aufzeigen, wobei eine Neuplatzierung möglich ist.

⁶ Der schraffierte Bereich zwischen Sonnenberg- und Grendelstrasse kann ohne Gestaltungsplan überbaut werden, sofern für die Parkierung zweckmässige Lösungen oder Verpflichtungen ausgewiesen werden können.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Wettbewerb

¹ Der Gemeinderat kann bei folgenden Planungs- oder Realisierungsabsichten einen Wettbewerb oder Studienauftrag verlangen:

- ab 3 oder mehr Vollgeschossen oder ab einer Ausnutzungsziffer von 0.7
- in 2-geschossigen Zonen bei Vorliegen eines besonderen öffentlichen Interesses wie z.B. bei grösseren Flächen, schwierig überbaubaren oder gut einsehbaren Hanglagen.

§ 6

Kommunale
Richtpläne

¹ Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft, Energie usw. Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für den Erlass ist der Gemeinderat.

Inventare /
Grundlagenpläne

² Die Inventare (z.B. über Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten, Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und die Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, Parkierungskonzept, Gefahrenkarte Hochwasser, Landschaftsentwicklungskonzept) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse und als Vollzugshilfe zur Umsetzung der Planungsgrundsätze.

§ 7

Verdichtung

¹ Die Gemeinde strebt eine massvolle Verdichtung an, welche die Eigenheiten der Quartiere in sich und im Bezug zur Nachbarschaft berücksichtigt. Sie verfolgt ein qualitatives Wachstumsziel, in welchem die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität im Vordergrund steht.

² Die Gemeinde unterstützt Projektverfassende und Bauherrschaften in qualitativen Belangen sowie in bau- und planungsrechtlichen Fragen.

3. TEIL Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 8

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollge- schosse	Ausnüt- zungsziffer	Gesamt- höhe	Grenzabstand klein gross		Empfindlich- keitsstufe	Zonenvor- schriften
Kernzone K	**	-	**	*	*	III	§ 9
Bäderzone B	*	-	*	*	*	II	§ 10
Wohn- und Gewerbezone WG4	4	1.0	17 m	4 m	6 m	III	§ 11
Wohn- und Gewerbezone WG3	3	0.9	14 m	4 m	6 m	III	§ 11
Wohnzone 3 W3	3	0.7	14 m	4 m	8 m***	II	§ 12
Wohnzone 2S W2S	2 + S	0.6	12 m	4 m	8 m***	II	§ 12
Wohnzone 2/0.6 W2 0.6	2	0.6	11 m	3.5 m	8 m***	II	§ 12
Wohnzone 2 W2	2	0.55	11 m	3.5 m	8 m***	II	§ 12
Parkzone PZ	§ 13	§ 13	§ 13	§ 13	§ 13	II	§ 13
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	-	-	*	§ 14	§ 14	II	§ 14
Grünzone GR	§ 15	§ 15	§ 15	§ 15	§ 15	III	§ 15
Freihaltezone FH	§ 16	§ 16	§ 16	§ 16	§ 16	III	§ 16

Festlegung durch
Gemeinderat

² Die mit * bezeichneten Masse legt der Gemeinderat im Rahmen der Planungsgrundsätze unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Höhenmasse
Kernzone

³ Die mit ** bezeichneten Höhenmasse richten sich nach den typischen Querschnitten im Anhang IV BNO. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesen bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Lärmvorbelastung	⁴ In den im Zonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen sowie in den speziell bezeichneten Zonen OE gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
Grosser Grenzabstand	⁵ Wenn die Parzellenform keine sinnvolle Bebauung zulässt, kann die sich aus dem grossen Grenzabstand (mit *** bezeichneten Masse) ergebende Freifläche auf der Parzelle anders angeordnet werden.
Vollgeschosse bei bestehenden Bauten	⁶ Ragt bei bestehenden Gebäuden das unterste Geschoss im Mittel mehr als 80 cm über die Fassadenlinie hinaus, können zusätzlich die in Abs. 1 festgelegten Vollgeschosse realisiert werden, sofern eine gute Einpassung ins Quartier erreicht und die Gesamthöhe eingehalten wird.

§ 9

Kernzone K	¹ In der Kernzone gelten folgende Ziele - Qualitätsvolle Entwicklung des Kerngebietes Ennetbaden - Ergänzung der bestehenden Bebauungsstruktur mit hoher urbaner Qualität - Erhaltung und Ergänzung der ortstypischen Baustruktur und Elemente mit dem geschlossenen Strassenzug, den öffentlichen Plätzen, den Hof- und Freiraumsituationen - Attraktive Nutzungsmischung mit angemessenem Anteil Publikumsnutzungen wie Läden, Restaurants, Dienstleistungen. ² Die Kernzone ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Läden, Hotels, Restaurants und dgl. (gemischte Nutzungen). ³ Neu-, Umbauten und Renovationen müssen sich sorgfältig in das bestehende Ortsbild einfügen. Sie haben die bestehende Siedlungsstruktur bezüglich der volumetrischen Erscheinung, der architektonischen Gestaltung sowie der Stellung zu den Nachbargebäuden und zum öffentlichen Aussenraum zu unterstützen und zu ergänzen. ⁴ Entlang der Bad- und Sonnenbergstrasse gilt die geschlossene Bauweise. In den Erdgeschossen zu den öffentlichen Strassenräumen sind Gewerbe und Dienstleistungen, nach Möglichkeit mit Publikumsverkehr, zu realisieren. Die Erdgeschosse haben eine minimale Geschosshöhe von 4 m aufzuweisen. ⁵ Es sind gemeinschaftliche unterirdische Parkieranlagen anzustreben. Die Fussgängerführung in Bauten und im Aussenraum ist möglichst direkt und übersichtlich zu gestalten.
------------	---

⁶ Die Aussenräume (Hofräume, Vorplätze, Parkanlagen, Strassen- und Limmatraum) sind sorgfältig zu gestalten und unter Berücksichtigung einer ausreichenden Begrünung zu erstellen und soweit wie möglich behindertengängig auszubilden.

⁷ Für Bauvorhaben ist frühzeitig eine Voranfrage an den Gemeinderat zu richten oder ein formeller Vorentscheid einzuholen. Mit dem Gesuch sind jene Unterlagen einzureichen, die für die Beurteilung der städtebaulichen Situation, des architektonischen Ansatzes, der Grenz- und Gebäudeabstände, der Geschosszahl, der Höhe der Bauten und der Umgebungsgestaltung nötig sind.

⁸ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für das Bauen in der Kernzone, in denen verbindliche Vorgaben zu den Nutzungen, zur Bebauungsdichte, zur Bauweise, zur Ausrichtung und Orientierung der Bauten, zur Materialisierung und dgl. gemacht werden.

§ 10

Bäderzone B

¹ In der Bäderzone gelten folgende Ziele

- Entwicklung und Förderung des kulturhistorisch bedeutsamen Bäderquartiers
- Erhaltung der attraktiven städtebaulichen Situation

² Zugelassen sind Nutzungen im Gesundheits-, Pflege- und Wohlfühlbereich, Hotels, Gaststätten, Läden, Kultureinrichtungen sowie Wohnen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

³ Entlang der Badstrasse sind im Erdgeschoss Gewerbe und Dienstleistungen, nach Möglichkeit mit Publikumsverkehr, zu realisieren. Zusätzlich ist das vorhandene Thermalwasser im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss entsprechend den Zielen gemäss Abs. 1 zweckmässig zu nutzen.

⁴ Mindestens 30 % und maximal 70 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) sind im Gesundheits-, Pflege- und Wohlfühlbereich zu nutzen. Hotels dürfen mit 100 % der anrechenbaren GF genutzt werden. Beim Wohnen sind unterschiedliche Wohnungsgrössen vorzusehen.

⁵ Die Bauten und die Umgebungsgestaltung haben sich gut ins Ortsbild und in die landschaftliche Umgebung einzufügen. Im Übrigen gilt § 9 Abs. 3 BNO.

⁶ Der Gemeinderat legt im Einzelfall das Bauvolumen, die Höhe der Bauten und die Grenzabstände fest. Dazu ist ein Vorprojekt einzureichen.

⁷ Die Erschliessung richtet sich nach dem Entwicklungsrichtplan. Sie soll nach Möglichkeit rückseitig erfolgen. Die Erschliessung der Bauten über die Badstrasse ist auf das Notwendige zu beschränken (Behinderte, Anlieferungen, Zubringer).

⁸ Für Aussenräume gilt § 9 Abs.6 BNO.

⁹ Der im Zonenplan grün schraffierte Hangbereich dient der Kern- und Bäderumfahrung sowie einer den Ort Ennetbaden prägenden Aussenraumgestaltung. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Bäderergänzungsbauten und -anlagen (z.B. Aussenanlagen für Bäder)
- Erholungsnutzungen (z.B. Fusswege, Parkanlagen)
- Garten- und Grünanlagen inklusive Reben.

Der Gemeinderat kann unterirdische Parkieranlagen bewilligen, wenn diese auf das Gesamtkonzept Parkierung im Rahmen des Entwicklungsrichtplanes abgestimmt sind.

§ 11

Wohn- und
Gewerbezone
WG3 / WG4

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 und WG4 sind für Wohnen sowie für mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen bestimmt. Verkaufsgeschäfte bis 200 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig.

² Gewerblich genutzte Erdgeschosse müssen eine Geschosshöhe von mindestens 4 m aufweisen. In diesem Fall kann eine Erhöhung der festgelegten Gesamthöhe um 1 m bewilligt werden.

§ 12

Wohnzone
W3 / W2S / W20.6 /
W2

¹ Die Zonen W3, W2S, W20.6 und W2 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Sie haben sich dem Wohncharakter der Umgebung anzupassen. Verkaufsgeschäfte bis 100 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

² Die Wohnzone W2S bezweckt die strukturelle Erhaltung und sorgfältige Entwicklung durch kleinkörnige Gebäudeflächen mit klaren und kompakten Volumen ohne untypische Vor- und Rücksprünge. Die Gebäudelänge darf maximal 22 m betragen.

³ In der Zone W2S sind 1 Sockelgeschoss, 2 Vollgeschosse sowie ein Dach- oder Attikageschoss zugelassen. Sofern das Sockelgeschoss talseitig mehr als 0.8 m über das massgebende Terrain hinausragt, gilt es Vollgeschoss und ist ebenfalls zulässig. Sockelgeschosse dürfen das massgebende Terrain um max. 3 m talseits überragen.

⁴ In der Wohnzone W3 sind nur zonengemässe Bebauungen, wie z.B. Mehrfamilienhäuser gemäss § 18 BauV oder ähnlich dichte Wohnbauformen zulässig.

⁵ Werden in den Wohnzonen W2 auf überbaut geltenden Parzellen, zusätzliche eigenständige Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnutzung um 10 %. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung. Eine Kumulierung dieses Nutzungsbonus mit denjenigen von erhöhten Energiestandards (§ 35 BauV) und von Arealüberbauungen (§ 39 BauV) ist nicht zulässig.

⁶ Innerhalb der speziell bezeichneten Bereiche sind in der Wohnzone W2 auch dreigeschossige bzw. in der Wohnzone W3 auch viergeschossige Wohnbauten zulässig, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird. Eine Kumulation mit dem Höhenbonus von § 35 Abs. 3 BNO ist nicht zulässig.

⁷ Die minimale Grünflächenziffer beträgt mindestens 0.4 und in den speziell bezeichneten Bereichen mindestens 0.5. Die Grünflächen sind mit überwiegend einheimischen Pflanzen auszugestalten, die zu einer angemessenen ökologischen Qualität führen. Flächen über Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten können nur soweit angerechnet werden, als sie einen natürlichen Bodenaufbau mit intaktem Stoffhaushalt oder eine genügende Humusschicht für eine optisch wirksame Bepflanzung (wie z.B. Hochstammbäume) aufweisen.

⁸ Die im Zonenplan bezeichneten Grünkorridore dienen der Vernetzung ökologisch wertvoller Flächen und der Durchgrünung. Sie sind spätestens bei Bauvollendung mit einheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Die bewilligten Grünflächen sind dauerhaft beizubehalten.

Die Grünkorridore können in der Ausnutzungsziffer als anrechenbare Grundstückfläche eingerechnet werden.

⁹ Zum Schutz der am Geissberg lebenden Tierarten sowie des Landschaftsbildes ist am Bauzonenrand (inner- oder ausserhalb der Bauzone) mit der Überbauung der entsprechenden Parzellen ein mindestens 4m breiter Siedlungsrandstreifen anzulegen. Ein Drittel davon ist mit heckenartigen Gehölzen aus einheimischen Sträuchern und mit Einzelbäumen zu bepflanzen. Der Rest ist als naturnaher Lebensraum oder als Saumvegetation zu gestalten.

§ 13

Parkzone PZ

¹ Die Parkzone dient der umfassenden Erhaltung des Schösslis mit den schutzwürdigen Parkanlagen, Bäumen und den weiteren dazugehörigen Parkelementen. Es sind die gleichen Nutzungen zulässig wie in den Wohnzonen.

² Bauliche Massnahmen und Veränderungen an Bauten und Parkanlage sind im Rahmen des Denkmalschutzes und der Erhaltung der Gesamtanlage zulässig.

§ 14

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OE

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 Der grün schraffierte Bereich der Zone OE Posttali dient dem ökologischen Ausgleich und der Realisierung öffentlicher Infrastrukturanlagen. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- öffentliche Bauten und Anlagen wie Parkhäuser, Wege und Plätze, Garten- und Parkanlagen
- Nutzungen im Rahmen des ökologischen Ausgleichs
- Erholungs- und Freizeitnutzungen
- ausschliesslich standortheimische Bäume und Sträucher.

Der ökologische Ausgleich wird im Rahmen des Bauprojektes anhand eines Gesamtkonzeptes aufgezeigt. Bei Änderungen ist der ökologische Wert zu gewährleisten.

In Abänderung von Absatz 2 dürfen, vorbehaltlich privatrechtlicher Vereinbarungen, Parkieranlagen gegenüber der angrenzenden Wohnzone an die Zonengrenze gelegt werden.

⁴ Im rot schraffierten Bereich der Zone OE an der Geissbergstrasse sind Drittnutzungen (z.B. Dorfladen) möglich.

§ 15

Grünzone GR

¹ Die Grünzone dient der Erholung, dem Spiel, als Gartenanlage sowie der Gliederung des Baugebietes. Rebbau ist zugelassen.

² Die Grünzonen sind von allen Bauten und Anlagen freizuhalten, die nicht dem Zweck der Zone entsprechen.

§ 16

Freihaltezone
FH

¹ Die Freihaltezone dient dem Ortsbild-, Landschafts- und Gewässerschutz sowie dem ökologischen Ausgleich. Sie ist von allen Hochbauten freizuhalten.

² Nutzung und Pflege sollen nach ökologischen Grundsätzen erfolgen. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 17

Landwirtschaftszone
LWZ

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne von Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, 1bis und 2 RPG sowie von Art. 16a bis RPG bestimmt.

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

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

§ 18

Rebzone RZ

¹ Die Rebzone ist für den Rebbau bestimmt. In der Rebzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

² Die im Zonenplan mit RZ bezeichneten Flächen sind möglichst umweltverträglich zu bewirtschaften.

³ Zur Bewirtschaftung notwendige Terrainveränderungen sowie Bewässerung und Umbruch sind zulässig.

⁴ Rebhäuschen sind zugelassen, soweit sie dem Zweck der Rebzone entsprechen und dafür benötigt werden.

⁵ Rebhäuschen, Terrainveränderungen und dgl. haben sich gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen.

⁶ Für nicht mit Reben bestockte Flächen in der Rebzone gelten die Vorschriften von § 20 BNO (artenreiche Weiden).

§ 19

Bauten in der Landwirtschafts- und Rebzone

¹ 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 und Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden die Gesamthöhen 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 Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 20

Naturschutzzonen im Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvollen Objekten.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngung, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was den Lebensraum von Pflanzen und Tieren beeinträchtigen kann. Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

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

⁵ Folgende im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnete und im Anhang aufgelistete Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen
Heuwiesen H	- Erhaltung und Entwicklung der struktur- / artenreichen Heuwiesen	- Extensive, dem Standort angepasste Bewirtschaftung - Keine Düngung, chemische Hilfsstoffe - Keine Beweidung oder nur schonende, kurze Herbstweide - Struktur- und Artenvielfalt durch gestaffelte Mahd auf Teilflächen ab Mitte Mai bis Juli fördern
Artenreiche Weiden W	- Erhaltung und Förderung von struktur- und artenreichen Weiden - Einzelsträucher, Gebüschgruppen, Säume und Kleinlebensräume erhalten	- Extensive, dem Standort angepasste Bewirtschaftung - Keine Düngung, chemischen Hilfsstoffe - Keine Zufütterung, keine Dauerweide - Kein Säuberungsschnitt ausser zur Bekämpfung von Problempflanzen - Förderung der Struktur- und Artenvielfalt durch gestaffelte Koppelung auf Teilflächen und das Auszäunen von Säumen

§ 21

Naturschutzzone
Wald

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

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten grundsätzlich zu erhalten und zu fördern sind. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft vor allem Privatwald) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten (zum Beispiel Douglasie und Roteiche) einen maximal Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften (gemäss „Die Waldstandorte des Kantons Aargau, Kapitel 5.2) sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

⁴ Der Bauzonen- und Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen Wald aus:

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen Nutzungseinschränkungen,
Naturwaldgemässe Bestockung N	- Naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten. Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
Steinbruchareal ST	- Erhaltung des Lebensraumes seltener Pflanzen und Tiere, insbesondere für bedrohte Insekten und Reptilien - als offene, wenig bewachsene Fläche wieder herstellen und durch geeignete Pflegemassnahmen offen halten, damit sie immer wieder von Pionierpflanzen neu besiedelt werden kann (Ruderalflächen)	- Geringfügige Gesteinsnutzung und Erdbewegungen im Sinne der Schutzziele erlaubt - Ablagerungen jeglicher Art verboten

⁵ Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen beziehungsweise Nutzungseinschränkungen:

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen Nutzungseinschränkungen,
Naturwaldreservat Lägern	- Naturwaldreservat; von menschlichen Eingriffen unbeeinflusste Alterungs- und Zerfallsprozesse	- Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung - Gezielte Eingriffe zur Erhalten und Förderung seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten
Spezialreservat Geissberg	- Waldreservat (Parzellen Nr. 1103 / 1654); von menschlichen Eingriffen unbeeinflusste Alterungs- und Zerfallsprozesse - Im Teil lichter Laubmischwald (Teil Spezialreservat) mit regelmässiger Pflege Lebensraum für geschützte und seltene Tier- und Pflanzarten	- Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung - Gezielte Freihaltung und Bestandsauflockerung von Felsstandorten

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 22

Landschaftsschutz-
zone

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 17 BNO (Landwirtschaftszone) und § 20 BNO (Heuwiesen).

³ Unter Vorbehalt von Abs. 4 sind Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten.

⁴ Ausserhalb der Sperrzone des Lägernschutzdekretes können kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.) sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

§ 23

Hochwasser-
gefahrenzonen

¹ Die Hochwassergefahrenzonen sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

² Wer in der Hochwassergefahrenzone oder in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwasser (HQ100) auszurichten.

³ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁴ In der Hochwassergefahrenzone HWZ1 sind Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

⁵ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind zusätzlich zu den Einschränkungen der HWZ 1 sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte generell nicht zugelassen.

⁶ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁷ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

⁸ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen, sowie unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

3.5 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 24

Spezialzone
Hertenstein SH

¹ Die Spezialzone Hertenstein ist bestimmt für den Betrieb der Gaststätte sowie für Wohnungen, welche dem Betriebsinhaber und dem betrieblich an den Standort gebundenen Personal dienen.

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und die Umgebungsgestaltung unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere den Anliegen des Lagerschutzes, im Einzelfall fest. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³ Das bewilligungsfähige Mass der baulichen Volumen hat sich am Bestand zu orientieren, wobei eine Vergrösserung um rund 30% zulässig ist.

§ 25

Spezialzone
Spitaltrotte SP

¹ Die Spezialzone Spitaltrotte ist für den gewerblichen Rebbau bestimmt, wobei Trauben gekeltert und verarbeitet sowie die daraus entstehenden Produkte gelagert und angeboten werden dürfen.

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und die Umgebungsgestaltung unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere des kantonalen Denkmalschutzobjektes, im Einzelfall fest. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.6 Schutzobjekte

§ 26

Gebäude mit Sub-
stanzschutz

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengliederung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

Bauliche Veränderungen aller Art sind bewilligungspflichtig, auch wenn sie gemäss § 49 BauV bewilligungsfrei sind.

Ensembleschutzge-
biete

² Die im Zonenplan bezeichneten Ensembleschutzgebiete bezwecken die Erhaltung des Quartierbildes mit einer einheitlichen Baustruktur. An-, Um- und Neubauten sind zulässig, sofern sie den Charakter der Baustruktur und das Erscheinungsbild des Quartiers nicht wesentlich beeinträchtigen.

§ 27

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Alle Massnahmen, welche die Schutzobjekte beeinträchtigen können, sind verboten. Insbesondere ist die Schmälerung durch Fällen, das dauernde Auf-den-Stock-setzen, Abbrennen, Gifteinsatz, Verwendung von Dünger, Dünger- und Bodenzusätzen sowie Pflanzenbehandlungsmitteln, das Pflanzen von standortfremden Arten, Geländeänderungen und Übersättigungen nicht zugelassen.

³ Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

Naturobjekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen
Hecken und Feldgehölze	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich - Artenreichtum	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen (periodisch im Rhythmus von 5-8 Jahren abschnittsweise auslichten), biologischen Wert nicht vermindern - Ausschlagkräftige Arten wie Hasel, Esche und Bergahorn zu Gunsten von langsam wachsenden Arten stärker zurückschneiden - Markante Bäume nicht entfernen
Obstgärten	- dito Hecken - Schutz des Lebensraumes bedrohter Tierarten, insbesondere seltener Insekten- und Vogelarten	- Nutzung als Obstgärten mit Hochstammbäumen, regelmässig schneiden (mind. alle 5 Jahre, jüngere Bäume alle 2 Jahre) - Förderung der Neuanlage standortgerechter Hochstammobstbestände durch die Gemeinde inkl. Erziehungsschnitt - Abgehende Bäume möglichst lange als Altholzbiotope erhalten, ansonsten durch Neupflanzungen ersetzen
Waldränder	- Dito Hecken - Erhaltung der biologischen und landschaftsästhetischen Vielfalt	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) - Kraut- und Strauchsäume im Rahmen der Waldpflege anlegen - Keine vorgelagerten Aufforstungen
Einzelbäume	- siedlungs- und landschaftsprägendes Element - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - Freistehende Bäume bei natürlichem Abgang ersetzen - Hochbauten und unterirdische Bauten haben einen Abstand entsprechend der Kronenbreite einzuhalten (gemessen ab Stamm) - Im Interesse der Erhaltung der Artenvielfalt kann der Gemeinderat nach Anhören der Grundeigentümer besondere Pflegemassnahmen anordnen
Aussichtspunkte	- Aussicht freihalten	- Keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

§ 28

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte (Schiefe Brücke, Brunnen, Grenzsteine, Hohlweg) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind und sind fachgerecht zu pflegen.

4.1 Ausnützung**§ 29**

Ausnützungsziffer

¹ Für unbeheizte Wintergärten ausserhalb der thermischen Gebäudehülle, die als Energiesparmassnahmen dienen und die keine heizungstechnischen Anlagen aufweisen, kann ein Ausnützungsbonus von max. 10 % der anrechenbaren Geschossfläche gewährt werden.

4.2 Gewerbe / Verkaufsnutzungen**§ 30**

Nicht störende Gewerbe

¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

Mässig störende Gewerbe

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

§ 31

Verkaufsflächen

¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640'281 verwendeten Begriff Verkaufsfläche.

4.3 Abstände

§ 32

Abstand gegenüber
dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Hauptgebäude, mit Ausnahme im Bereich der Wohnzone W2 oberhalb der Neuackerstrasse entlang des Hasenprügelweges sowie entlang des Höhenweges, der zonen-gemässe kleine Grenzabstand gemäss § 8 Abs. 1 BNO einzuhalten. Klein- und unbewohnte Anbauten haben einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten. Diese Abstände können weder aufgehoben noch re-duziert werden.

§ 33

Grenz- und
Gebäudeabstand

¹ Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenzabstand, die in Anwendung früher geltender Bestimmungen rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortbaulichen Gründe entgegenstehen.

§ 34

Strassenabstand

¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis ans Stras-senmark gesetzt werden.

² Der Gemeinderat kann Parkfelder bei Strassen ohne Gehweg bis an die Strassengrenze bewilligen, sofern die Fahrbahn eine genügende Breite für den massgebenden Begegnungsfall aufweist und die Ver-kehrssicherheit gewährleistet ist.

³ Stützmauern, die höher als 1.8 m sind, müssen in der Regel mit dem über 1.8 m liegenden Bereich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden. Wo es die Gelände-verhältnisse erfordern, dürfen Stützmauern mit mehr als 1.8 m Höhe an die Strassengrenze gesetzt werden.

⁴ Die Sichtzonen sind in jedem Fall einzuhalten.

4.4 Arealüberbauung

§ 35

Zonenzulässigkeit	¹ Arealüberbauungen sind möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 1500 m ² aufweist und die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen gemäss § 39 BauV erfüllt sind.
Ausnützung	² Die in den Zonenvorschriften festgelegte Ausnützung erhöht sich bis max. 15 %.
Geschosszahl	³ Im Rahmen von Arealüberbauungen kann in den Wohnzonen gegenüber der Einzelbauweise ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird. Dieser Höhenbonus ist nicht kumulierbar mit demjenigen von § 12 Abs. 6 BNO.

5.1 Wohnhygiene

§ 36

Raummasse,
Fenstergrösse

¹ Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume gelten bei Neubauten nachstehende Masse:

Bodenflächen	mind. 10m ² (ausgenommen sind Küchen)
Lichte Höhen - Vollgeschoss - Dachgeschoss	mind. 2.30 m mind. 2.30 m (auf mind. 5 m ² pro Zimmer)
Fensterfläche	mind. 1/10 der Bodenfläche
Dachflächenfenster	Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche bis auf 1/15 der anrechenbaren Geschossfläche (ab einer lichten Höhe von 1.5 m) reduziert werden.

² Bei Altbauten sind Ausnahmen aus Ortsbildschutzgründen möglich.

Belichtung in
Dachgeschossen

³ Wohn- und Schlafräume in Dachgeschossen sind giebelseitig oder über Dachlukarnen, Dachgauben und dgl. zu belichten. Die ausschliessliche Belichtung über liegende Dachfenster ist nicht gestattet. In Nebenräumen ist die alleinige Belichtung mit Dachfenstern erlaubt.

§ 37

Nebenräume
in Mehrfamilien-
häusern

¹ In Mehrfamilienhäusern und bei Gebäuden ab 4 Wohneinheiten ist pro Wohnung ein Abstellraum von mind. 6 m² vorzusehen.

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

§ 38

Bezug von Wohn-
gen und Arbeitsräu-
men

¹ Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.2 Ausstattung

§ 39

Velos

¹ Der Bedarf für die Anzahl bereit zu stellender Veloparkplätze errechnet sich aus der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm.

² In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche und überdeckte Abstellplätze für Velos vorzusehen. Mindestens 25 % der erforderlichen Abstellplätze sind in der Nähe der Hauseingänge oder an gut erreichbarer Lage anzuordnen.

Kinderwagen

³ In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche und abschliessbare Räume als Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 40

Spielplätze und
gemeinschaftliche
Aufenthaltsflächen

¹ Bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen auf privatem Grund zu erstellen. Ihre Grundfläche muss mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen betragen. Bei der Ausgestaltung der Spiel- und Begegnungsflächen sind, abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse, die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.

² Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss Abs.1 können bei Bedarf gemeinsam mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden, sofern sie auf kurzem Weg und gefahrlos erreichbar sind.

³ Die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche lässt der Gemeinderat gestützt auf die Baubewilligung gemäss § 163 Abs. 1a Ziffer 1 BauG im Grundbuch anmerken.

§ 41

Anordnung
und Gestaltung
Parkfelder

¹ Parkfelder sind soweit möglich zusammenzufassen, sorgfältig zu gestalten und in der Regel mit Sträuchern und Bäumen einzufassen, damit eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität mit minimaler Beeinträchtigung der Wohnbereiche und ausreichende Grünflächen resultieren.

² Offene Parkfelder sind wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist in eine Sickerpackung abzuleiten, sofern dies nach der generellen Entwässerungsplanung zulässig ist. Die Gestaltung ist mit der Bewilligungsbehörde abzusprechen.

³ Der Gemeinderat kann aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung verlangen, dass die erforderlichen Parkfelder unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.

§ 42

Minimale und
maximale Anzahl
Parkfelder

¹ Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder für Personewagen richtet sich nach der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm. Ist das vereinfachte Verfahren anzuwenden, ist das minimale und maximale Parkfelderangebot wie folgt zu ermitteln:

Zone	Bewohner	Personal	Kunden, Besucher
	min. / max.	min. / max.	min. / max.
Zone A	70 % / 100 %	5 % / 25 %	20 % / 50 %
Zone B	80 % / 100 %	20 % / 40 %	40 % / 60 %
Zone C	90 % / 100 %	35 % / 55 %	50 % / 80 %

² Für jedes nicht erstellte Parkfeld unterhalb des minimalen Angebotes ist eine Ersatzabgabe zu entrichten. Der Gemeinderat befreit von der Ersatzgabe, wenn die Voraussetzungen von § 55 Abs. 3 BauG und § 58 Abs. 2 BauG erfüllt sind.

³ Der Gemeinderat kann in den Kernzonen K und Bäderzonen B sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE eine Parkplatzbewirtschaftung und ein Parkleitsystem anordnen und Private an den Kosten beteiligen lassen.

⁴ In der Bäderzone ist nur eine beschränkte Parkplatzzahl möglich. Die Parkierung wird in einem Sondernutzungsplan geregelt.

§ 43

Mobilitätskonzept

¹ Werden bei Neu-, Um- und Ergänzungsbauten sowie bei Umnutzungen mehr als 30 Parkfelder erreicht oder erstellt, ist mit dem Baugebiet ein Mobilitätsmanagementkonzept vorzulegen.

² Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität der Mitarbeitenden, der Besucherinnen und Besucher, der Kundschaft auch mit anderen Verkehrsmitteln wie öffentlichem Verkehr, Fuss- und Radverkehr gefördert wird. Es sind verbindliche Ziele und Massnahmen mit einem Kontrollinstrument vorzulegen. Diese werden mit der Baubewilligung durch den Gemeinderat festgelegt.

§ 44

Autoreduziertes
Wohnen

¹ In der Zone A gemäss § 42 Abs. 1 BNO kann der Gemeinderat die Anzahl Parkfelder weiter reduzieren oder ganz aufheben. Für Überbauungen, welche die Anforderungen des autoreduzierten Wohnens erfüllen, besteht keine Ersatzabgabepflicht.

² Bewilligungsvoraussetzungen für autoreduziertes oder -freies Wohnen sind:

- ein Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs
- die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts durch entsprechende Verträge und Eintragungen im Grundbuch
- ein periodisches Controlling der Umsetzung des Mobilitätskonzepts zu Handen der Bewilligungsbehörde.

³ Stellt der Gemeinderat wiederholte Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts fest, ist die Differenz zwischen den bereits erstellten Parkfeldern und dem minimalen Pflichtfelder-Angebot gemäss § 42 Abs. 1 BNO zu realisieren.

§ 45

Abfallentsorgung

¹ Für die getrennte Abfallentsorgung und für allfällige Container sind die nötigen Plätze vorzusehen.

§ 46

Aussenantennen

¹ Der Gemeinderat beurteilt Bauvorhaben für Mobilfunkanlagen gestützt auf die Vollzugshilfe „Antennenkonzept“. Diese dient als Entscheidungsgrundlage bei der Auslegung der Normen und der Ausübung des Ermessens sowie bei der Ermittlung des „am besten geeigneten Standorts von Antennen“ im Sinne des EG UWR.

§ 46 BNO wird von der Genehmigung ausgenommen

6.1 Einordnung von Bauten und Anlagen

§ 47

Allgemeine
Anforderungen

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung (Firstrichtung)
- b) Einfügung in die Topographie
- c) Grösse der Baukuben
- d) Wirkung im Strassenraum
- e) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- f) Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung, Firstrichtung
- g) Fassadengliederung und -gestaltung
- h) Material-, Farbewahl
- i) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- 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 empfindlichen Umgebungen sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf eine andere Weise vermieden werden kann.

Erweiterte Be-
willigungspflicht
Kern- / Bäderzone

³ In der Kern- und Bäderzone sind nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovationen, Neueindeckung von Dächern sowie Solar-, Sende- und Empfangsanlagen und der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden etc. bewilligungspflichtig.

§ 48

Werkleitungen

¹ Der Gemeinderat kann im gesamten Gemeindegebiet zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes eine unterirdische Erschliessung leitungsgebundener Anlagen verlangen.

§ 49

Plakatwerbung

¹ Der Gemeinderat erlässt im Rahmen eines Gesamtplakatierungskonzeptes Richtlinien zur Plakatwerbung auf dem Gemeindegebiet.

§ 50

Dachgestaltung

¹ Dächer und Dachaufbauten sind sorgfältig zu gestalten. Es sind natürlich wirkende, nichtglänzende oder matt / dunkel oxidierende Eindeckungsmaterialien zu verwenden. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° sind durch Ansaat einer Dachkräutermischung aus einheimischen Arten, gesamthaft mindestens zur Hälfte der Dachfläche, in nicht begangenen Partien vollständig extensiv zu begrünen.

² An landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten sowie in der Kern- und Bäderzone bedarf die Gestaltung der Dächer, insbesondere die Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials sowie die Gestaltung von Dachdurchbrüchen und Anlagen zur Energiegewinnung besonderer Sorgfalt. Dabei ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

³ Dachaufbauten haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung können ausserhalb der Kern- und Bäderzone Abweichungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden.

§ 51

Aussenraumgestaltung

¹ Bauten und Anlagen haben dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen nötig sind. Geländeabsätze sind so weit wie möglich in Form von Böschungen auszubilden.

² Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain in der Ebene nicht höher als 1.0 m und, wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10 % ist, nicht höher als 1.8 m sein. Höhere Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen können bewilligt werden, wenn dadurch eine bessere Einpassung von Bauten und Anlagen ins Gelände erzielt wird. In der Höhe gestaffelte Stufen müssen in der Regel mindestens um das Mass ihrer Höhen zurückgesetzt sein.

³ Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

⁴ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojektes. Im Umgebungsplan sind die Art der Bepflanzung, der Bodenbeläge und der Grünflächen, die Spielflächen und die Beleuchtung sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Für die Bepflanzung sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Der Gemeinderat kann die Wiederherstellung und Ersatzvornahme zu Lasten der Grundeigentümer anordnen, wenn die vereinbarten Massnahmen nicht eingehalten werden.

⁵ Einfriedigungen und Stützmauern dürfen nur in klaren Formen mit ruhigem Erscheinungsbild ausgeführt werden (z.B. kleinformatige gehauene oder gesägte Steine, Steinkörbe, Trockenmauern, Betonstützmauern). Nicht zugelassen sind übermässig in Erscheinung tretende Einfriedigungen und Stützmauern (z.B. grossformatige formwilde Steine oder Löffelsteine).

§ 52

Einfriedigungen
zwischen privaten
Grundstücken

¹ Bei Abgrabungen dürfen Stützmauern bis 1.80 m Höhe an die Grenze gesetzt werden.

² Zäune und geschlossene Einfriedigungen bei Sitzplätzen sowie Pergolas sind um die Mehrhöhe über 1.20 m von der Grenze zurückzusetzen. Mit Zustimmung des Nachbarn können sie an die Grenze gestellt werden.

6.2 Umweltschutz

§ 53

Lärmschutz

¹ Bei der Projektierung von Bauten mit lärmempfindlichen Nutzungen hat sich der Bauherr über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und nötigenfalls eine Beurteilung bei einem anerkannten Fachmann in Auftrag zu geben.

² Der Gemeinderat kann im Baugesuchsverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

§ 54

Aussen- beleuchtungen

¹ Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen Sicherheit dienen, sind sparsam und gezielt einzusetzen. Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektbestrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden

² Für Gebäude mit Repräsentationsfunktion oder für Baudenkmäler kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

³ Der Gemeinderat erlässt in der Bäderzone Richtlinien für die Beleuchtung.

§ 55

Hilfsorgane des
Gemeinderates

¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion (z.B. Baukommission; Energiekommission, Wald-, Natur- und Landschaftskommission, Planungskommission) beiziehen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

§ 56

Gebühren-
reglement

¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

§ 57

Vollzugsrichtlinien
und -reglemente

¹ Der Gemeinderat erlässt Vollzugsrichtlinien / -reglemente über die Schutzzonen und -objekte (z.B. Vollzugsrichtlinien Naturschutz).

Erfolgskontrollen

² In den Nichtbauzonen sowie bei den Schutzobjekten im Baugebiet veranlasst der Gemeinderat regelmässige Erfolgskontrollen der Unterhalts- und Pflegemassnahmen. Der Gemeinderat kann die Wiederherstellung und Ersatzvornahme zu Lasten der Grundeigentümer anordnen, wenn die vereinbarten Massnahmen nicht eingehalten werden.

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 58

Aufhebung
bisherigen Rechts

- ¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
- die BNO und der Zonenplan vom 10. Juni 1999
 - die Teiländerung Zonenplan und BNO „Geissberg“ vom 8. Juni 2000
 - die Teiländerung Zonenplan und BNO „Posttäli“ vom 6. Juni 2002
 - die Teiländerung Zonenplan und BNO „Zentrum / Bäder / Rebbergstrasse 91“ und Teiländerung § 9 BNO vom 14. Juni 2007

§ 59

Übergangs-
bestimmung

- ¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach altem Recht beurteilt.

Anhang I

Schutzzonen

Heuwiesen / artenreiche Weiden, § 20 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Zone</i>
W01	Galgerebe	1759, 1760	Heuwiese
W02	Galgerebe	422	Heuwiese
W03	Galgerebe	422	Artenreiche Weide
W04	Geissberg	182, 1727	Heuwiese
W05	entlang Höhenweg	208	Artenreiche Weide
W06	Geissberg	2318	Heuwiese
W07	Geissberg	168, 171, 1718	Heuwiese
W08	Geissberg	134, 136	Heuwiese
W09	Rütenerebe	96, 103, 2450, 2451, 2452	Heuwiese
W10	Rütenerebe	93, 103, 1750, 2452	Artenreiche Weide
W11	Rütenerebe	103, 121, 2452	Heuwiese
W12	Äusserer Berg	diverse	Artenreiche Weide
W13	Vorderi Rütene	711, 712, 1443, 1467	Heuwiese
W14	Im Höhtal	1418, 1419, 1422, 1423	Heuwiese
W15	Im Sand	737	Heuwiese
W16	Im Berg	130, 132, 148, 159, 956, 1722	Artenreiche Weide
W17	Rütenerebe	196	Artenreiche Weide
W18	Rütenerebe	130, 132	Artenreiche Weide
W19	Rütenerebe	117, 130, 2451	Artenreiche Weide

Anhang II

Schutzobjekte

Hecken, Feld- und Ufergehölze, § 27 BNO Obstgärten und Einzelbäume speziell bezeichnet

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Vers.-Nr.</i>	<i>Lage</i>
G01	Galgerebe	422		KL
G02	Höhenweg	137		KL
G03	Rütenererebe	121		KL
G04	Höhenweg	2143		KL
G05	Limmat	1711	1023	BZ
G06	Sonnenbergstrasse	1711	1023	BZ
G07	Limmatau	600, 2071	460, 907	BZ
G08	Limmatsteg	2562		BZ
G09	Uferweg Limmat	1715	76	BZ
G11	Badstrasse	1790		BZ
G12	Oederlin	1815	3	BZ
G13	Bachtalstrasse	1376, 1782, 2628	251	BZ
G14	Bachtalstrasse	1376, 2628		BZ
G17	Weiher	645		BZ
G18	Bachtelibach	345, 645, 719, 1638, 1918		BZ
G19	Vorderi Rütene	711, 712, 776, 1443, 1467		KL
G20	Hinteri Rütene	770, 771, 1442		Obstgarten
G21	Hinteri Rütene	1442		KL
G22	Wolfsbach	diverse		KL
G23	Im oberen Lägern	1745		KL
G24	Im oberen Lägern	1412, 1745		KL
G25	Im oberen Lägern	1412, 1745		KL
G26	Im unteren Lägern	2417		Obstgarten
G27	Im unteren Lägern	756, 1440, 2180, 2417, 2565, 2566		KL
G28	Im unteren Lägern	1440		Einzelbaum
G29	Im unteren Lägern	1439		KL
G30	Im Winterloch	2102		KL
G31	Im unteren Lägern	1432, 1811, 1812, 2566		Obstgarten
G32	Im unteren Lägern	1432		Einzelbaum
G33	Im Höhtal	1414, 1418		Obstgarten

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Vers.-Nr.</i>	<i>Lage</i>
G34	Im oberen Lägern	2102, 2633		Obstgarten
G35	Im oberen Lägern	1745, 2102		KL
G36	Im oberen Lägern	1411, 2102		KL
G37	Hinteri Rütenen	763, 1446		Obstgarten
G38	Im oberen Lägern	1411, 2075, 2102		KL
G39	Hinterlägern	856, 2075		Obstgarten
G40	Unterhäuli	866, 1745		KL
G41	Im Höhtal	846, 850, 1772, 1773, 2411		KL
G42	Im unteren Lägern	1809		KL
G43	Im Loch	800, 1456		KL
G44	Im Loch	800, 1451, 1455, 1456, 1809		KL
G45	Im Guet	1450		KL
G46	Im Guet	1450		Obstgarten
G47	Im unteren Lägern	745, 770, 1445, 1792		Obstgarten
G48	Hinteri Rütene	779, 780, 1441		Obstgarten
G49	Bachtelibach	645		BZ
G50	Im Guet	1450		KL
G51	Bachtelibach	2448, 2575		KL
G52	Im Loch	1451, 2555		KL
G53	Höhtalstrasse	453, 1623, 2448		BZ
G54	Höhtalstrasse	453, 2448, 2576		BZ
G55	Bogen Schlierenstrasse	2415		BZ
G56	Höhenweg	1731, 2062, 2181	934	BZ
G57	Rütenerebe	132, 148, 1722, 2446		KL
G58	Äusserer Berg	149, 159, 1721, 1722, 1963		KL
G59	Äusserer Berg	195, 1720, 1725, 2452		Obstgarten
G60	Rütenerebe	132		KL
G61	Rütenerebe	117, 130, 2451, 2452		Obstgarten
G62	Reservoir Geissberg	110		KL
G63	Rütenerebe	103, 2451, 2452		KL
G64	Rütenerebe	134		Obstgarten
G65	Rütenerebe	93, 100, 1750, 2452		KL
G66	Rütenerebe	93, 103, 2452		KL
G67	Rütenerebe	103		KL
G68	Rütenerebe	103		Obstgarten
G69	Rütenerebe	75		KL

<i>Nr.</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Vers.-Nr.</i>	<i>Lage</i>
G70	Rütenerebe	75		KL
G71	Rütenerebe	2541, 2604, 2605, 2606, 2607, 2641		KL / BZ
G72	Hasenprügelweg	260, 2640	896, 897	BZ
G73	Hasenprügelweg	1785, 2000, 2134, 579, 913 2472, 2641		BZ
G74	Hasenprügelweg	1681	954	BZ
G75	Guggelori	237, 241		KL
G76	Sonnenberg	1189	114	BZ
G79	Vorderi Rütene	697, 1469, 1776, 861, 603, 2192, 2234, 2235, 567, 552, 2283, 2433	620, 672	BZ
G80	Park Trottenstrasse	2158		BZ

Einzelbäume, § 27 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Baumart</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Vers.-Nr.</i>	<i>Lage</i>
B01	Schwarzföhre	Sonnenbergstrasse	1908	297	BZ
B02	Zeder / Schwarzföhre	Schlösslistrasse	1900	113, 695	BZ
B03	2 Pappeln, Blutbuche, 2 Buchen	Schlössliguet	1799	84, 96	BZ
B04	Silberlinde	Grendelstrasse	1529	434	BZ
B06	Trauerweide	Weinbergweg	234	318	BZ
B07	Blutbuche	Geissbergstrasse	1972	346	BZ
B08	Buche, Schwarzföhre, Platane	Friedhof	1623	550	BZ

Aussichtspunkte, § 27 BNO

<i>Nr.</i>	<i>Name</i>	<i>Parzelle Nr.</i>	<i>Lage</i>
A1	Chänzeli	1656	KL
A2	Schartenfels	1776	KL
A3	Rastplatz Häuli		KL

Gebäude mit Substanzschutz, § 26 BNO

Nr. BZP	Nr. BI	Objekt, Adresse	Zone	Parz.-Nr.
905	905	Fabrikgebäude Oederlin , 1906/1908, 1942 Badstrasse 11	WG3	1815
906	906	Rebgut Goldwand , kurz vor 1900 Badstrasse 50	WG3	1817
908	908	Tennishaus , 1917 bei Hertensteinstrasse 17a	W3	1842
910	910	Hotel „Post“ , 18. Jh., um 1910 Badstrasse 8	Kernzone	1566
911	911	Pflegeheim "Rosenau" (ehem. Hotel "Jura"), 1908 Badstrasse 5	Kernzone	1547
914 A	914 A	Mehrfamilienhaus , 1897 - 1899 Sonnenbergstrasse 41	WG3	1087
914 B	914 B	Mehrfamilienhaus , 1897 - 1899 Sonnenbergstrasse 43	WG3	1086
914 C	914 C	Mehrfamilienhaus , 1897 - 1899 Sonnenbergstrasse 45	WG3	1085
914 D	914 D	Mehrfamilienhaus , 1897 - 1899 Sonnenbergstrasse 47	WG3	1084
914 E	914 E	Mehrfamilienhaus , 1897 - 1899 Sonnenbergstrasse 49	WG3	1082
915	915	Streuleareal , 1891, 1917, um 1920, 1945, 1992-96 Limmatau 7, 9	WG3	1711
918	918	Ökonomiegebäude zum "Schlössli" , um 1900 Schlösslistrasse 25	Parkzone	1799
921	921	Wohnhaus , 1924/1925 Sonnenbergstrasse 39	W3	1908
922	922	Villa , 1925 – 1927 Weinbergweg 5	W2S	234

Kulturobjekte, § 28 BNO

Nr. BZP	Nr. BI	Objekt, Adresse	Parz.-Nr.
904	904	Schiefe Brücke , 1872 - 1874 Limmatbrücke Baden - Ennetbaden	1540
917 A	917 A	Brunnen , 18./19.Jh., 1900 Postplatz	1562
917 B	917 B	Brunnen , 1862 bei Sonnenbergstrasse 23	1495
923	923	Kurbrunnenmosaik , 1942 bei Badstrasse 18/20	1242
924 A	924 A	Grenzstein , 1683 Hinterlägern	866
924 B	924 B	Grenzstein Rebbergstrasse	474
		Hohlweg AG 275.2.1	1776

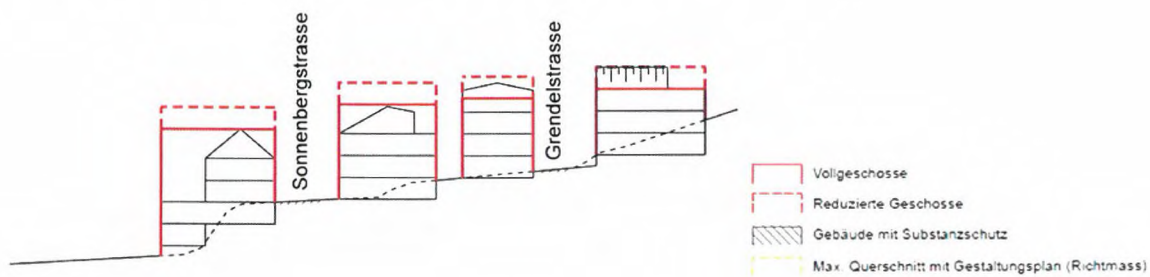
Anhang III

Bauten unter kantonalem Denkmalschutz

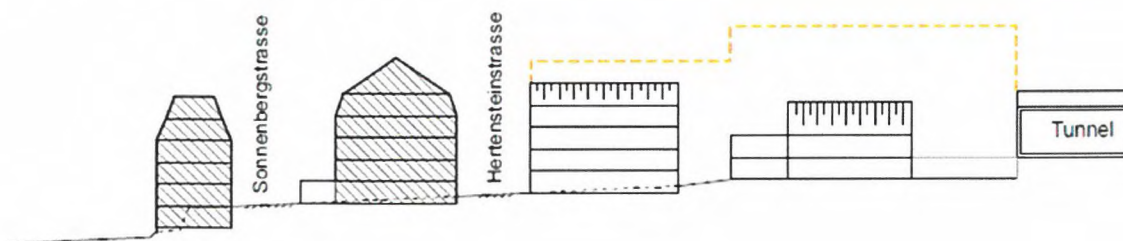
Nr.	Objekt	Adresse	Geb.-Nr.	Parz.- Nr.
1	Altar und Michaelfigur aus der abgebrochenen Kapelle	in kath. Kirche und Pfarrhaus, Geissbergstrasse 37	741 (Kirche)	1365
2	Schlössli	Sonnenberstrasse 27	84	1799
3	Spitaltrotte	Hertensteinstrasse	223	1575
4	Oederlin-Trotte	Badstrasse	1	1816
5	Schwanen	Badstrasse 16	28	1287
6	Kath. Pfarrkirche St. Michael, 1963 – 1966, mit Pfarrhaus	Geissbergstrasse 37	741	1365

Typische Querschnitte Kernzone

Schnitt 1: Sonnenbergstrasse – Grendelstrasse (1:1'000)



Schnitt 2: Badstrasse – Hertensteinstrasse (1:1'000)



Situationsplan typische Querschnitte Kernzone



Minimal und maximal erforderliches Parkfelder-Angebot im vereinfachten Verfahren für die Bewohner, das Personal und die Besucher / Kunden (§ 43 BNO)

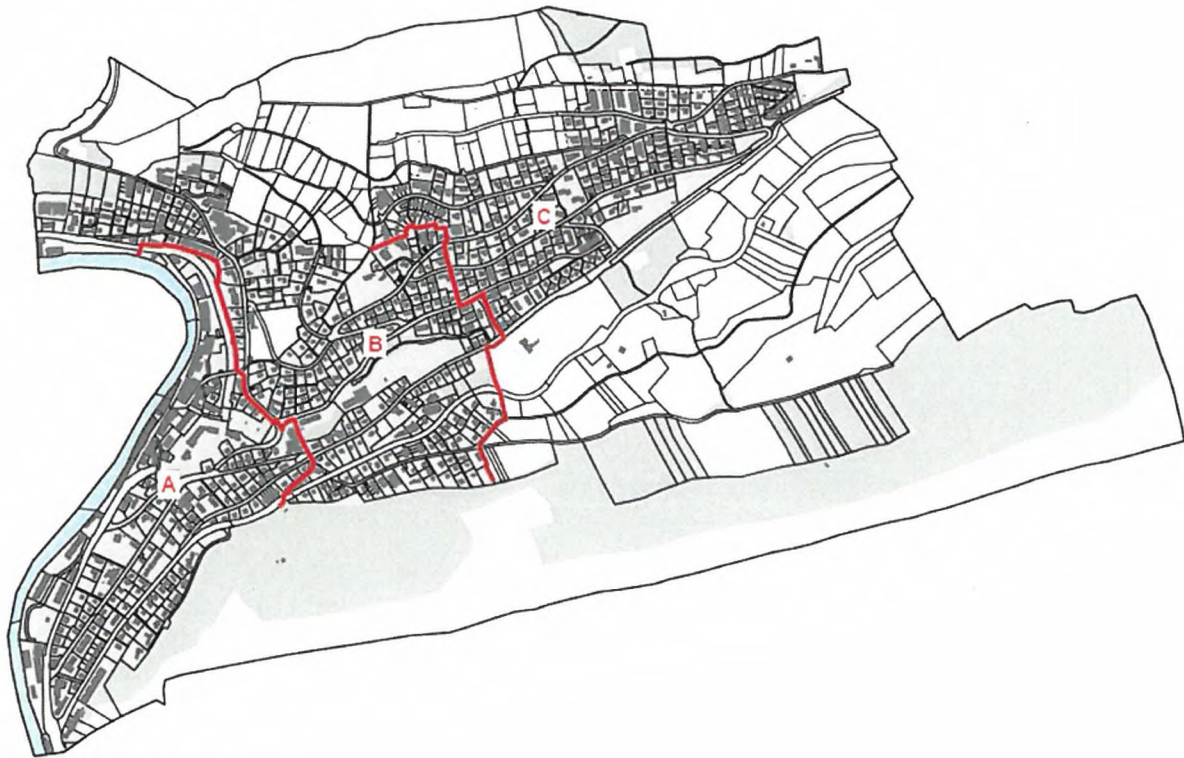
Das minimal und maximal erforderliche Parkfelder-Angebot berechnet sich für Wohnnutzungen wie folgt:

1. Ermittlung der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281, Punkt 9
2. Festlegen des Parkfelder-Angebots innerhalb des minimal und maximal möglichen Parkfelder-Angebots gemäss der Tabelle in diesem Anhang V, abhängig vom Standort-Typ. Der Standort-Typ ergibt sich aus dem Plan gemäss diesem Anhang V.

Das minimal und maximal erforderliche Parkfelder-Angebot berechnet sich für die übrigen Nutzungen wie folgt:

1. Ermittlung der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281, Punkt 10, Tabelle 1
2. Festlegen des Parkfelder-Angebots innerhalb des minimal und maximal möglichen Parkfelder-Angebots gemäss der Tabelle in diesem Anhang V, welcher Tabelle 3 der VSS-Norm SN 640 281, Punkt 10 ersetzt, abhängig vom Standort-Typ. Der Standort-Typ ergibt sich aus dem Plan gemäss diesem Anhang V.

Zuordnung der Standort-Typen gemäss VSS-Norm SN 640 281



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

Standort-Typ	Bewohner		Personal		Besucher / Kunden	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
A	70 %	100 %	5 %	25 %	20 %	50 %
B	80 %	100 %	20 %	40 %	40 %	60 %
C	90 %	100 %	35 %	55 %	50 %	80 %