Gemeinde Wettingen
Kanton Aargau

wettingen
stern an der limmat

# Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

**Gemäss § 15 BauG**

**Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung**
Fassung für die Genehmigung gemäss § 27 BauG
BVUARE.21.110

| | |
|---|---|
| Mitwirkung: | 15. März 2024 bis 13. Mai 2024 |
| Vorprüfungsbericht: | 20. Juni 2025 |
| Öffentlich aufgelegt: | 31. Juli 2025 bis 29. August 2025 |
| Beschlossen vom Einwohnerrat: | 4. Dezember 2025 |

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| Präsident Einwohnerrat | Gemeindeschreiber |

_____

Genehmigungsvermerk:

**1. RAUMPLANUNG ... 3**
**1.1 Geltungsbereich ... 3**
§ 1 Geltungsbereich ... 3
**1.2 Planungsgrundsätze ... 4**
§ 2 Planungsgrundsätze ... 4
**1.3 Sondernutzungspläne ... 5**
§ 3 Gestaltungs- und Erschliessungspläne ... 5
§ 4 Sondernutzungsplanpflicht ... 6
**1.4 Weitere Planungsinstrumente ... 7**
§ 5 Weitere Planungsinstrumente ... 7
§ 6 Inventare ... 7
**1.5 Qualitätssicherung/-förderung ... 8**
§ 7 Ortsbildbeurteilung und -beratung ... 8
§ 8 Situationsbezogene Anforderungen ... 9
§ 9 Qualifizierte Verfahren ... 9
§ 10 Vollzugsrichtlinien ... 10
**1.6 Ausgleich von Planungsvorteilen ... 11**
§ 11 Ausgleich von Planungsvorteilen ... 11

**2. ZONENVORSCHRIFTEN ... 12**
**2.1 Bauzonen ... 12**
§ 12 Bauzonenschema ... 12
§ 13 Zone Bahnhofareal ... 14
§ 14 Zone Landstrasse ... 15
§ 15 Zone Landstrasse: Teilgebiet «Zentrum» ... 16
§ 16 Zone Landstrasse: Teilgebiet A ... 16
§ 17 Zone Landstrasse: Teilgebiet B ... 16
§ 18 Zone Landstrasse: Teilgebiet D ... 17
§ 19 Gestaltungsplanpflicht «Obere Geisswies» ... 17
§ 20 Gebiete für höhere Gebäude ... 18
§ 21 Zone Bahnhof Nord ... 19
§ 22 Dorfzone ... 19
§ 23 Bestandeszone Hueb, Empert, Berg ... 20
§ 24 Zone Klosterhalbinsel ... 20
§ 25 Wohnzonen ... 21
§ 26 Gebiet «St. Bernhard/Rebbergstrasse» ... 21
§ 27 Wohnzone Altenburg/Au ... 22
§ 28 Wohnzone Schöpflihuse ... 23
§ 29 Wohn- und Arbeitszonen ... 23
§ 30 Gebiete für Nachverdichtung ... 24
§ 31 Gebiet «Langäcker» ... 24
§ 32 Arbeitszonen ... 25
§ 33 Gebiet «Jura-/Tägerhardstrasse» ... 25
§ 34 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ... 25
§ 35 Familiengartenzone ... 26
§ 36 Grünzone ... 26
**2.2 Landwirtschaftszonen ... 27**
§ 37 Landwirtschaftszone ... 27
**2.3 Schutzzonen ... 27**
§ 38 Naturschutzzonen ... 27
§ 39 Naturschutzzonen Wald ... 28
§ 40 Landschaftsschutzzone ... 28
§ 41 Schutzzone Limmat ... 29
§ 42 Wildtierkorridorzone ... 29
§ 43 Gewässerraumzone ... 30
**2.4 Weitere Zonen ... 31**
§ 44 Materialabbauzone und Lagerfläche ... 31
§ 45 Freihaltebereich Hochbauten ... 31
§ 46 Spezialzone Berg ... 32

**3. BAUVORSCHRIFTEN ... 34**
**3.1 Nutzungsvorschriften ... 34**
§ 47 Ausnützungsziffer ... 34
§ 48 Nutzungsbonus Energiesparen ... 34
§ 49 Nutzungsbonus preisgünstiges Wohnen ... 35
§ 50 Arealüberbauungen ... 36
§ 51 Grünflächenziffer ... 38
§ 52 Nutzweise Erdgeschosse ... 39
§ 53 Verkaufsnutzungen und hoher Personenverkehr ... 40
**3.2 Technische Bauvorschriften ... 41**
§ 54 Fassadenhöhe ... 41
§ 55 Vollgeschosse ... 41
§ 56 Grenz- und Gebäudeabstand ... 42
§ 57 Pflanzabstand ... 43
§ 58 Strassenabstand ... 43
§ 59 Bauweise Erdgeschosse ... 44
§ 60 Abgrabungen ... 44
§ 61 Abstimmung Bebauung/Hangabwindsystem ... 44
§ 62 Energie ... 45
§ 63 Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen ... 45
§ 64 Einstellräume für Geräte ... 46
§ 65 Gemeinschaftsräume ... 47
§ 66 Wohnqualität ... 47
**3.3 Gestaltungsvorschriften ... 48**
§ 67 Allgemeine Anforderungen ... 48
§ 68 Dachgestaltung ... 49
§ 69 Dachbegrünung ... 49
§ 70 Umgebungsgestaltung ... 50
§ 71 Vorzonen/-gärten ... 51
§ 72 Siedlungsrand ... 52
§ 73 Terrainveränderungen ... 52
§ 74 Plakatierung ... 53
§ 75 Lichtemissionen ... 53
§ 76 Freileitungen ... 53
§ 77 Tierfreundliche Gestaltung ... 54

**4. SCHUTZ- UND INVENTARISIERTE OBJEKTE ... 55**
**4.1 Einzelbauten und Ensembles ... 55**
§ 78 Geschützte Einzelbauten ... 55
§ 79 Geschützte Ensembles ... 55
§ 80 Inventarisierte Einzelbauten und Ensembles ... 56
**4.2 Kulturobjekte ... 57**
§ 81 Geschützte Kulturobjekte ... 57
§ 82 Klosterwasserleitung ... 58
**4.3 Naturobjekte ... 59**
§ 83 Geschützte Naturobjekte ... 59

**5. MOBILITÄT UND ERSCHLIESSUNG ... 60**
**5.1 Parkierung ... 60**
§ 84 Parkfelder-Angebot Personenwagen ... 60
§ 85 Autoarme oder autofreie Nutzungen ... 60
§ 86 Ersatzabgaben ... 61
§ 87 Gestaltung und Ausstattung Parkfelder ... 61
§ 88 Veloparkplätze ... 62
**5.2 Mobilitätsmanagement und -konzept ... 63**
§ 89 Mobilitätskonzept ... 63
§ 90 Grössere Verkehrserzeuger ... 63
§ 91 Parkleitsystem und Bewirtschaftung ... 64

**6. VOLLZUG UND VERFAHREN ... 65**
§ 92 Zuständigkeit ... 65
§ 93 Gebührenreglement ... 65

**7. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN ... 66**
§ 94 Übergangsbestimmungen ... 66
§ 95 Inkrafttreten ... 66
§ 96 Aufhebung bisherigen Rechts ... 66
§ 97 Ausgenommene Teilrevisionen ... 67

**A ANHANG ... 68**
**A.1 Berechnung Parkfelder-Angebot ... 69**
**A.2 Standorttypenplan ... 69**
**A.3 Naturschutzzonen (Kategorien) ... 70**
**A.4 Naturschutzzonen Wald (Kategorien) ... 70**
**A.5 Kulturobjekte (Kategorien) ... 71**
**A.6 Naturobjekte (Kategorien) ... 71**
**A.7 Geschützte Einzelbauten und Ensembles ... 72**
**A.8 Geschützte Kulturobjekte ... 73**
**A.9 Geschützte Naturobjekte ... 74**
**A.10 Inventarisierte Einzelbauten und Ensembles ... 81**
**A.11 Kantonale Denkmalschutzobjekte ... 82**
**A.12 Abkürzungen ... 83**

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| | *Die Hinweise des Gemeinderats sind erläuternd, d. h. sie sind kein Bestandteil der rechtsverbindlichen BNO. Sie enthalten ergänzende Informationen und Erläuterungen zu den einzelnen Paragrafen. Dabei zeigen sie die Anwendungspraxis und den Handlungsspielraum der Gemeinde zu den einzelnen Vorschriften sowie das Zusammenspiel mit dem übergeordneten Recht auf. Sie sind damit sowohl ein Hilfsmittel für Bauherrschaften und Fachleute wie auch für die Behörden und den Vollzug.* | |
| **1. RAUMPLANUNG** | | |
| **1.1 Geltungsbereich** | | |
| **§ 1** | | |
| Geltungsbereich<br>1 Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht. | *Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechtes sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten. d. h. das Recht des Bundes und des Kantons hat gegenüber dem Gemeinderecht Vorrang. Bei Widersprüchen zwischen dem Gemeinderecht und kantonalen oder eidgenössischen Erlassen gilt das übergeordnete Recht. Das Gemeinderecht ist nur im Rahmen des übergeordneten Rechts anwendbar.* | |
| | *Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).* | *BNR* |
| | *Die Bestandteile der allgemeinen Nutzungsplanung sind:*<br>– *Bau- und Nutzungsordnung, BNO, Genehmigung dd. MM 20…*<br>– *Bauzonenplan, BZP, Genehmigung dd. MM 20…*<br>– *Kulturlandplan, KLP, Genehmigung dd. MM 20…* | |
| | *Für die Strassenlinien und die Baulinien bestehen separate Erschliessungspläne (Sondernutzungspläne).* | |
| 2 Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens. | *Der Begriff «Bauten und Anlagen» ist im BauG umschrieben.* | *§ 6 BauG* |
| 3 Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet. | | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| **1.2 Planungsgrundsätze** | | |
| **§ 2** | | |
| Planungsgrundsätze<br>1 Die folgenden Planungsgrundsätze verdeutlichen die Entwicklungsvorstellungen und die angestrebte räumliche Ordnung für die Gemeinde Wettingen. Sie sind in allen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen: | *Die Planungsgrundsätze des übergeordneten Rechts wie z. B. Art. 1 und 3 RPG sowie §§ 40, 42 und 46 BauG gelten ohnehin und werden daher an dieser Stelle nicht wiederholt. Sie sind, wie auch die ergänzenden kommunalen Planungsgrundsätze, unmittelbar anwendbar und vom Gemeinderat bei der Ausübung seines Ermessens stets zu beachten.*<br>*Bei nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren wie Sondernutzungsplänen, Arealüberbauungen und dergleichen sind die Planungsgrundsätze ergänzend zu deren Anforderungen zu berücksichtigen.* | *Art. 1, 3 RPG*<br>*§§ 40, 42, 46 BauG* |
| a. Die Siedlungs- und Freiraumentwicklung hat nach innen und unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie unter Berücksichtigung der Klimaanpassung zu erfolgen; | | |
| b. Bauten und Anlagen sowie Freiräume haben eine hohe ortsbauliche, freiräumliche und architektonische Qualität aufzuweisen. Eine hohe Baukultur ist zu fördern und fordern; | | |
| c. Die Quartiere sind, unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten sowie einer Stärkung ihrer Identität, differenziert zu erneuern und weiterentwickeln; | | |
| d. Der Wettinger Gartenstadt-Charakter ist, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Gartenstadt-Typen, zu erhalten oder weiterentwickeln; | *Die Gartenstadt-Typen sind im Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) beschrieben.* | *REL «Gartenstadt-Typen»* |
| e. Wettingen ist als attraktive Wohngemeinde für Menschen in allen Lebensphasen und für verschiedene Bevölkerungsschichten zu erhalten und weiterzuentwickeln; | | |
| f. Eine ausreichende Versorgung mit öffentlichen und vielfältig nutzbaren Freiräumen sowie eine bedürfnisgerechte Sportinfrastruktur sind zu gewährleisten; | | |
| g. Strassenräume sind attraktiv und bedürfnisgerecht sowie von Fassade zu Fassade zu gestalten; | | |
| h. Die Landschaft ist in ihrer Eigenart zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern. | | |
| i. Eine rationelle Erschliessung sowie bestmögliche Nutzung des Fuss- und Veloverkehrs sowie der öffentlichen Verkehrsmittel durch alle Nutzergruppen sind anzustreben; | | |
| j. Bei der Erstellung und im Betrieb von Gebäuden sind der Energieverbrauch zu reduzieren und eine umweltschonende Energieversorgung und -nutzung zu gewährleisten. | | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| **1.3 Sondernutzungspläne** | | |
| **§ 3** | | |
| Gestaltungs- und Erschliessungspläne<br>1 Der Gemeinderat fördert zur Gewährleistung von ortsbaulichen Qualitäten die Erarbeitung von Sondernutzungsplänen wie Gestaltungs- und Erschliessungspläne. Er kann diese im Rahmen seiner Möglichkeiten und nach Massgabe des öffentlichen Interesses unterstützen. | *Die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen an Gestaltungspläne sind in § 21 BauG und § 8 BauV geregelt. Zu berücksichtigen sind auch die allgemeinen Planungsgrundsätze gemäss § 3 BNO sowie weitere zonen- oder gebietsspezifische Paragrafen oder Grundlagen wie z. B. Masterpläne, Leitbilder, Vollzugsrichtlinien usw. Bei Gestaltungs- und Erschliessungsplänen sind vorgängig die situationsbezogenen Anforderungen einzuholen.*<br>*Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *Arbeitshilfe «Gestaltungspläne» (Werkzeugkasten 4e zum Planungswegweiser), BVU, November 2021*<br>*Für die Pflichtgestaltungspläne siehe die Hinweise zu § 4 BNO.*<br>*Gestaltungspläne in der Gemeinde Wettingen:*<br>– *«Schartenstrasse» (in Erarbeitung)*<br>– *«Langäcker» (Genehmigung 31. März 2025)*<br>– *«St. Bernhard/Rebbergstrasse», Genehmigung 18. Dezember 2024*<br>– *«Bahnhofareal», Genehmigung 11. Mai 2021*<br>– *«Klosterhalbinsel», Genehmigung 23. Februar 2021*<br>– *«Klosterbrühl», Genehmigung 12. April 2019*<br>– *«Schartenfels», Genehmigung 10. August 2005*<br>– *«Jura-Tägerhardstrasse», Genehmigung 23. Oktober 2002*<br>– *«Schöpflihuse», Genehmigung 19. Juni 2002*<br>– *«Dorf», Genehmigung 11. Juli 2001*<br>– *«Jura-Hardstrasse», Genehmigung 24. März 1999* | *§ 21 BauG*<br>*§ 8 BauV*<br>*§ 2 BNO*<br>*§ 8 BNO* |
| 2 In den im Bauzonenplan bezeichneten Gebieten kann von den zonengemässen Grundmassen wie folgt abgewichen werden, wenn eine städtebauliche Begründung für die Höhe und den Standort der Gebäude vorliegt und die erhöhten Anforderungen für Gestaltungspläne erfüllt sind:<br>a. Anzahl Vollgeschosse: + 2<br>b. Fassadenhöhe: + 6.4 m | *Bei den übrigen Gestaltungsplänen kann, wenn in der BNO nichts anderes festgelegt ist, die maximale Anzahl Vollgeschosse um höchstens ein zusätzliches Geschoss erhöht werden.* | *§ 8 Abs. 2 BauV* |
| 3 Zur Gewährleistung der erhöhten Anforderungen verlangt der Gemeinderat in der Regel die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens. | *Ein Verzicht auf ein qualifiziertes Verfahren kann nur dann erfolgen, wenn ein Gestaltungsplan kein konkretes Bauvorhaben sichert, die Qualitätssicherung mit dem Gestaltungsplan selbst erfolgt, bei der Revision von bestehenden Gestaltungsplänen mit untergeordneten Anpassungen, bei den Gestaltungsplänen «Dorf» und «Schöpflihuse» sowie bei sehr kleinen Perimetern. In solchen Fällen wird dafür die Ortsbildkommission zur Beurteilung beigezogen.* | *§ 7 BNO*<br>*§ 9 BNO* |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|---|
| | **§ 4** | | |
| Sondernutzungs-planpflicht | 1 Die im Bauzonenplan bezeichneten Gebiete dürfen nur erschlossen oder überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt. | *Gebiete, die sich speziell zur Verdichtung eignen oder für die besondere Anforderungen bestehen, sind im Zonenplan bezeichnet und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt:*<br>– *«Obere Geisswies»* | *§ 21 BauG* |
| | | *Die Gemeinden können in der BNO festlegen, inwieweit Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen dürfen. Legen sie nichts anderes fest, gelten die Anforderungen gemäss kantonaler Bauverordnung.* | *§ 8 Abs. 2 BauV* |
| | 2 Der Gemeinderat kann bauliche Änderungen sowie Erweiterungen bestehender Bauten und Anlagen ohne das Vorliegen eines Sondernutzungsplans bewilligen, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für den Erschliessungs- oder Gestaltungsplan geschaffen wird. | *Als bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung im Sinne von § 4 Abs. 2 BNO gelten Renovationen, die Erstellung von Kleinbauten etc.* | |
| | 3 Die Planungspflicht kann mit zweckmässig abgegrenzten Teil-Sondernutzungsplänen erfüllt werden. Der Gemeinderat legt die Perimeter der Teilpläne mit den situationsbezogenen Anforderungen gemäss § 8 BNO fest. | *Mit dem ersten Teil-Gestaltungsplan ist in der Regel ein Gesamtkonzept mit Aussagen zu mindestens den Themen Erschliessung, Bebauung, Nutzung und Freiraum einzureichen. Dazu ist auch eine zweckmässige Etappierung aufzuzeigen.* | *§ 8 BNO* |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| **1.4 Weitere Planungsinstrumente** | | |
| **§ 5** | | |
| Weitere Planungsinstrumente<br>1 Als weitere Planungsinstrumente sind Leitbilder, Masterpläne, Konzepte und Richtpläne zu verstehen. Sie zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung einzelner Sachbereiche wie Siedlung, Freiraumgestaltung, Verkehr, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete auf.<br>2 Die weiteren Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind für die Projektierung und Beurteilung von Planungen und Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung. Die weiteren Planungsinstrumente sind öffentlich einsehbar. | *Die bestehenden weiteren Planungsinstrumente sowie die kommunalen Grundlagen für die Nutzungsplanung sind:*<br>– *Strategie Umwelt (6. März 2024)*<br>– *Räumliches Entwicklungsleitbild, REL, 31. März 2022*<br>– *Energieleitbild der Gemeinde Wettingen, 8. Juli 2021*<br>– *Kommunaler Gesamtplan Verkehr, KGV, 27. Juni 2016*<br>– *Masterplan Landstrasse, 17. Juli 2014*<br>– *Freiraumkonzept Wettingen, FRK, 4. Juli 2013*<br>*Weiter sind die vom Gemeinderat beschlossenen Vollzugsrichtlinien (VZR) zu berücksichtigen.* | *§ 10 BNO* |
| **§ 6** | | |
| Inventare<br>1 Inventare dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie sind behördenverbindlich und vom Gemeinderat für die Projektierung und Beurteilung von Planungen und Bauvorhaben beizuziehen. Inventare sind öffentlich einsehbar. | *Der Gemeinderat zieht Inventare für die Beurteilung von Planungen und Bauvorhaben bei. Sie können auf der Gemeindeverwaltung bei der Abteilung Bau und Planung eingesehen werden:*<br>– *Natur, Landschaft und kommunale Kulturobjekte ausserhalb Bauzonen, Gemeinde Wettingen, 18. Februar 2025*<br>– *Bauinventar der Gemeinde Wettingen, Gemeinde Wettingen*<br>*Zudem bestehen die folgenden Bundesinventare:*<br>– *Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)*<br>– *Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB)*<br>– *Inventar der Armee- und Kriegsdenkmäler der Schweiz (INVENTARIO)*<br>– *Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)*<br>– *Schweizerisches Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung (KGS)*<br>– *Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)*<br>– *Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW)* | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| **1.5 Qualitätssicherung/-förderung** | | |
| **§ 7** | | |
| Ortsbildbeurteilung und -beratung<br>1 Der Gemeinderat zieht für die Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben sowie zur Gewährleistung und Förderung von ortsbaulichen Qualitäten bei neuen Gebäuden und grösseren Umbauten mit Nutzungs- und/oder Fassadenänderungen in den folgenden Gebieten und Fällen in der Regel ein Fachgremium oder eine unabhängige Fachperson bei:<br>a. Zone Landstrasse;<br>b. Gebiete für höhere Gebäude;<br>c. Gebiete für Nachverdichtung;<br>d. Bauvorhaben in Gestaltungs- und Erschliessungsplangebieten;<br>e. Arealüberbauungen;<br>f. geschützte und inventarisierte Einzelbauten und Ensembles. | *Die Ortsbildkommission (OBK) beurteilt als Fachgremium Planungen und Bauvorhaben unter den Aspekten Architektur, Städtebau, Landschaftsarchitektur, Freiraumplanung, Ortsbildpflege und Raumplanung. Sie besteht aus mehreren externen, unabhängigen Fachleuten, einer Vertretung des Gemeinderats sowie Fachpersonen der Abteilung Bau und Planung. Der Gemeinderat kann nach Bedarf weitere Mitglieder einsetzen. Bei untergeordneten Fragestellungen kann der Gemeinderat einen Ausschuss der OBK zur Beratung beiziehen.*<br>– *Website zur Ortsbildkommission Wettingen*<br>– *«Gebührenreglement Bauwesen», Einwohnerrat Wettingen, 9. Dezember 2010*<br>*Als Bauvorhaben in Gestaltungsplangebieten gelten z. B. Bauvorhaben in der Zone Klosterhalbinsel, der Dorfzone oder der Wohnzone Schöpflihuse. Der Gemeinderat kann die OBK auch bei besonderen Bauvorhaben wie z. B. Terrassenhäusern, für Bauvorhaben in empfindlicher Umgebung oder an prominenter Lage wie z. B. in der Wohnzone Altenburg/Au, der Bestandeszone, bei Schutzobjekten und inventarisierten Objekten, heterogenen Ensembles, am Siedlungsrand, angrenzend an Schutzzonen beiziehen.*<br>*Bei einem qualifizierten Verfahren wird in der Regel auf eine nachgelagerte Beurteilung durch die OBK oder eine unabhängige Fachperson verzichtet. Davon ausgenommen sind z. B. vorgängige Beurteilungen der Aufgabenstellung (Programm) oder Machbarkeitsstudien. Zudem können grössere Änderungen im Rahmen der Weiterbearbeitung eines Resultats eines qualifizierten Verfahrens eine erneute Beurteilung erfordern.* | *§ 92 Abs. 1 BNO* |
| 2 Der Gemeinderat kann Planungen und Bauvorhaben gemäss Abs. 1 stattdessen einer Ortsbildberatung durch das Fachgremium oder eine unabhängige Fachperson unterstellen. | *Bei der Ortsbildberatung begleitet und unterstützt eine vom Gemeinderat bestimmte Fachperson Bauwillige bei der Projektentwicklung. In der Regel handelt es sich dabei um ein Mitglied oder einen Ausschuss der OBK. Die Beratung erfolgt in Form von Besprechungen und/oder Begehungen. Als Resultat wird ein Fachgutachten erstellt, welches von der OBK bestätigt wird. Alternativ kann eine Beurteilung durch die OBK vorgenommen werden.*<br>*Der Gemeinderat empfiehlt, bereits vor Projektierungsbeginn Kontakt mit der Abteilung Bau und Planung aufzunehmen, um einen frühzeitigen Beizug der Fachperson zu ermöglichen. Die Abteilung Bau und Planung stellt den Kontakt zur Fachperson her.*<br>– *«Gebührenreglement Bauwesen», Einwohnerrat Wettingen, 9. Dezember 2010* | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|---|
| | 3 Der Gemeinderat kann für die Beurteilung der Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen sowie Freiräumen Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson einholen. | *Fachgutachten werden in der Regel für die Beurteilung der Einordnung und Gestaltung von Bauvorhaben oder im Rahmen einer Ortsbildberatung eingeholt. Für Arealüberbauungen ist eine Stellungnahme (Fachbericht) gemäss BauV verbindlich vorgeschrieben.* | *§ 40 BauV* |
| | 4 Der Gemeinderat berät die Bauherrschaft bei Bauvorhaben an geschützten und inventarisierten Einzelbauten und Ensembles auf Kosten der Gemeinde im üblichen Rahmen. | *Der übliche Beratungsaufwand inkl. Kosten allfälliger Fachgutachten geht zu Lasten der Gemeinde. Der Aufwand umfasst in der Regel – über die im Rahmen des Baugesuchverfahrens übliche Beratungstätigkeit hinaus – eine Besprechung und/oder Begehung mit einer vom Gemeinderat bestimmten Fachperson. Als Resultat wird ein Fachgutachten erstellt, welches von der OBK bestätigt wird. Alternativ kann eine Beurteilung durch die OBK vorgenommen werden. Voraussetzung ist der Beizug von fachkompetenten Fachpersonen für die Erstellung der Planentwürfe.* | |
| | **§ 8** | | |
| Situationsbezogene Anforderungen | 1 Bei ortsbaulich wichtigen und/oder grösseren Planungen und Bauvorhaben sind bei neuen Gebäuden und grösseren Umbauten mit Nutzungs- und/oder Fassadenänderungen in den folgenden Gebieten und Fällen die situationsbezogenen Anforderungen vor Projektierungsbeginn beim Gemeinderat einzuholen:<br>a. Erarbeitung von Gestaltungs- und Erschliessungsplänen;<br>b. Zone Landstrasse;<br>c. Zone Klosterhalbinsel;<br>d. Gebiete für Nachverdichtung. | *Der Gemeinderat empfiehlt bei Bau- und Planungsvorhaben generell, insbesondere auch bei Arealüberbauungen, bereits vor Projektierungsbeginn Kontakt mit der Abteilung Bau und Planung aufzunehmen und im Rahmen einer Startsitzung die massgebenden Planungsgrundlagen und -vorgaben einzuholen.* | |
| | **§ 9** | | |
| Qualifizierte Verfahren | 1 Der Gemeinderat kann bei Gestaltungsplänen, Arealüberbauungen, geschützten und inventarisierten Ensembles sowie in der Zone Klosterhalbinsel die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens zur Gewährleistung und Förderung von ortsbaulichen Qualitäten auf Kosten der Bauherrschaft verlangen. Er kann solche Verfahren im Rahmen seiner Möglichkeiten und nach Massgabe des öffentlichen Interesses unterstützen. | *Verfahren gelten als qualifiziert, wenn sie nach den SIA-Ordnungen 142 und 143 durchgeführt werden oder wenn vergleichbare qualitätssichernde Verfahren vorgesehen werden. Die Rahmenbedingungen solcher Verfahren wie Verfahrensart, Ablauf, Umfang, Inhalt und Detaillierungsgrad sind in Zusammenarbeit mit der Abteilung Bau und Planung festzulegen.*<br>*Der Gemeinderat legt der Ortsbildkommission (OBK) in der Regel den Programmentwurf sowie allfällige Machbarkeitsstudien zur Stellungnahme vor. Die OBK nimmt im Auftrag des Gemeinderats Stellung dazu, soweit es die Qualitätssicherung betrifft. Ihre Empfehlungen sind zu berücksichtigen bzw. in geeigneter Weise umzusetzen. Auf eine nachgelagerte Beurteilung durch die OBK wird bei einem qualifizierten Verfahren verzichtet. Davon ausgenommen sind allfällige grössere Änderungen im Rahmen der Weiterbearbeitung eines Resultats eines qualifizierten Verfahrens.*<br>*Als Grundlage für qualifizierte Verfahren bei Gestaltungsplänen haben Bauwillige in der Regel eine Machbarkeitsstudie zur Ermittlung der ortsbaulich verträglichen Dichte und der Freiraum-* | *§ 8 BNO* |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| | *nutzung zu erstellen. Die Machbarkeitsstudie sowie die situationsbezogenen Anforderungen legt der Gemeinderat der Planungskommission zur Beratung vor.*<br><br>*Der Gemeinderat kann alternativ zu einem qualifizierten Verfahren auch eine Gesamtbetrachtung mit weniger detaillierten Inhalten verlangen. Diese bezweckt eine Abstimmung von Bebauung, Erschliessung, Nutzweise und Freiraumgestaltung über mehrere Grundstücke hinweg.*<br><br>*Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *Ordnung SIA 142 für Wettbewerbe», SIA, 2025*<br>– *Ordnung SIA 143 für Studienaufträge», SIA, 2025*<br>– *Richtlinie für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse, Juli 2017* | |
| **§ 10** | | |
| Vollzugsrichtlinien<br>1 Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) erlassen. | *Folgende Vollzugsrichtlinien sind zu berücksichtigen:*<br>– *Richtlinie für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse, Juli 2017*<br>– *Vollzugsrichtlinie zur Aussenwerbung, September 2016*<br>– *Richtlinie zur Gestaltung und Einordnung von Solaranlagen, Februar 2008 / revidiert November 2014*<br>– *Richtlinie für die Gestaltung von Neu-, Um- und Ersatzbauten in der zweigeschossigen Hangwohnzone HW2, Februar 2007*<br>– *Richtlinie für die Gestaltung von Neu-, Um- und Ersatzbauten im Gebiet gemäss § 13 BNO, Dezember 2005*<br><br>*Sie können auf der Website der Gemeinde oder bei der Abteilung Bau und Planung bezogen werden.* | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| **1.6 Ausgleich von Planungsvorteilen** | | |
| **§ 11** | | |
| Ausgleich von Planungsvorteilen<br>1 Bei Einzonungen sowie bei Umzonungen im Sinne von § 28a Abs. 1 BauG ist eine Mehrwertabgabe von 30 % zu leisten.<br>2 Andere Planungsvorteile kann der Gemeinderat im Rahmen von verwaltungsrechtlichen Verträgen ausgleichen. | *Die übergeordneten rechtlichen Grundlagen für den Ausgleich von Planungsvorteilen bilden § 28a ff. BauG (SAR 713.100) sowie die kantonale Verordnung über die Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabeverordnung, MWAV) vom 15.3.2017 (SAR 713.116). Auf kommunaler Stufe ist der Ausgleich von Planungsvorteilen in § 11 BNO geregelt.*<br>*Das kommunale Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen regelt ergänzend dazu den rechtsgleichen und transparenten Ausgleich anderer Planungsvorteile im Sinne von § 28a Abs. 2 BauG und § 11 Abs. 2 BNO. Das Reglement bildet zudem die Grundlage für die Verwendung der resultierenden Mittel.*<br>*Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen, Einwohnerrat Wettingen, 20. Oktober 2021* | *§ 28a ff. BauG* |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|---|
| | **2. ZONENVORSCHRIFTEN** | | |
| | **2.1 Bauzonen** | | |
| | **§ 12** | | |
| Bauzonenschema | 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Grundmasse: | *Das Störungsmass resp. Störungsgrad ist ein funktionales Kriterium, das in den einzelnen Zonen nur Störungen zulässt, die mit der jeweiligen Zonennutzung einen funktionalen Zusammenhang haben. Es umfasst verschiedene Bereiche wie Verkehr, Betriebszeiten, Lärm, Geruch, Blendwirkung usw. Für das jeweilige Störungsmass können z. B. die folgenden Betriebe Geltung haben:*<br>– *«nicht störend»: Arztpraxis, Atelier für stille Berufe, Bäckerei, Büro, Coiffeursalon, Gaststätte, Hotel, Kino, Kirche, Ladengeschäft, Pflegeheim, Schule etc.*<br>– *«mässig störend»: Feuerwehr, gewerbliche Garage, Gaststätte, Kino, Schlosserei, Spenglerei, Sportplatz, grössere Verkaufsgeschäfte, Werkstatt etc.*<br>– *«stark störend»: Recyclingbetrieb, Sägerei, Schlosserei etc.*<br>*Massgeblich ist jeweils der konkrete Einzelfall, d. h. je nach Situation besteht ein gewisser Spielraum. Bezüglich Lärm gelten zudem die Empfindlichkeitsstufen (ES) mit den entsprechenden Grenzwerten gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).* | *§ 15c BauV*<br>*LSV* |

| Bauzonen | Signatur | Vollgeschosse | Dach-/Attikageschoss | Ausnützungsziffer | Baumassenziffer | Grünflächenziffer | Fassadenhöhe | Grenzabstand | Lärm-Empfindlichkeitsstufe | Zonenvorschriften | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | VG | DG/AG | AZ | BMZ | GZ | FH [4] | [7] | Lärm-ES | | |
| | | | | | [m³/m²] | | [m] | [m] | | §§ | |
| Zone Bahnhofareal | ZB | -- | -- | 2.13 [2) 3)] | -- | -- | [2) 5)] | 2.0 [8)] | III | 13 | |
| Zone Bahnhof Nord | | | | | | | | | | 21 | |
| – Teilgebiet A | ZBN | 4 | 1 | 0.90 | -- | 0.25 | 14.6 | 4.0 | III | | |
| – Teilgebiet B | ZBN | 4 | 0 | 0.90 | -- | 0.25 | 14.6 | 4.0 | III | | |
| – Teilgebiet C | ZBN | 4 | 0 | 0.80 | -- | 0.35 | 14.6 | 5.0 | II | | |
| Zone Landstrasse | ZL | 4 | 1 | 1.20 | -- | -- | 15.4 | 4.0 | III | 14 | |
| – Teilgebiet Zentrum | ZL | 4 | 1 | 1.20 | -- | -- | 16.1 | 4.0 | III | 14, 15 | |
| – Teilgebiet A | ZL | 4 | 1 | 1.20 | -- | -- | 15.4 | 4.0 | III | 14, 16 | |
| – Teilgebiet B | ZL | 2 [1)] | 1 | 0.50 [1)] | -- | 0.30 | 8.2 [1)] | 3.5 [1)] | III | 14, 17 | |
| – Teilgebiet C | ZL | 3 | 1 | 0.75 | -- | 0.30 | 12.0 | 4.0 | III | 14 | |
| – Teilgebiet D | ZL | -- | -- | -- | 3.70 | 0.20 | 12.0 | 4.0 | III | 18, 19 | |
| Dorfzone | D | 2 | 1 | 0.60 | -- | -- | 8.0 | 3.5 | III | 22 | |
| Bestandeszone Hueb / Empert / Berg | BE | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | III | 23 | |
| Zone Klosterhalbinsel | KH | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- [8)] | II / III [11)] | 24 | |
| Wohnzonen | | | | | | | | | | | |
| – Hangwohnzone | W2H | 2 | 1 | 0.40 | -- | 0.30 | 8.2 | 3.5 [9)] | II | 25 | |
| – Wohnzone 2 | W2 | 2 | 1 | 0.50 | -- | 0.40 | 8.2 | 3.5 | II | 25 | |
| – Wohnzone Schöpflihuse | W2S | 2 | 1 | 0.50 [3)] | -- | 0.50 | 8.2 | 3.5 | II | 25, 28 | |
| – Wohnzone 3 | W3 | 3 | 1 | 0.65 | -- | 0.35 | 11.4 | 5.0 | II | 25 | |
| – Wohnzone Altenburg / Au | W3A | 3 | 1 | 0.65 | -- | 0.50 | 11.4 | 5.0 [10)] | II | 25, 27 | |
| Wohn- und Arbeitszonen | | | | | | | | | | | |
| – Wohn- und Arbeitszone 2 | WA2 | 2 | 1 | 0.50 | -- | 0.40 | 8.2 | 3.5 | III | 29 | |
| – Wohn- und Arbeitszone 3 | WA3 | 3 | 1 | 0.75 | -- | 0.30 | 11.4 | 5.0 | III | 29 | |
| – Wohn- und Arbeitszone 4 | WA4 | 4 | 1 | 0.90 | -- | 0.30 | 14.6 | 5.0 | III | 29 | |
| – Wohn- und Arbeitszone 5 | WA5 | 5 | 1 | 1.00 | -- | 0.40 | 17.8 | 5.0 | III | 29 | |
| Arbeitszone I | A1 | -- | -- | -- | 4.50 | 0.15 | 14.6 | 4.0 | III | 32 | |
| Arbeitszone II | A2 | -- | -- | -- | 8.00 | 0.15 | 17.0 | 4.0 | IV | 32 | |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Oe | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | II / III [11)] | 34 | |
| Familiengartenzone | FG | -- | -- | -- | -- | -- | -- [6)] | -- | III | 35 | |
| Grünzone | G | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 36 | |

[1)] *Erhöhung der zonengemässen Grundmasse im Rahmen von § 17 BNO zulässig.*

[2)] *Erhöhung der zonengemässen Ausnützungsziffer und Bauhöhe im Rahmen von § 13 Abs. 5 BNO zulässig.*

[3)] *Flächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen von neuen Gebäuden (nach 1.4.1994) werden gemäss § 47 Abs. 2 BNO an die Ausnützungsziffer angerechnet.*

[4)] *Die Messweise ist in § 54 Abs. 1 BNO geregelt. Die Fassadenhöhe erhöht sich gemäss § 54 Abs. 2 BNO bei fassadenbündigen Attikageschossen in der Ebene um 2.0 m.*

[5)] *Bauhöhe gemäss § 13 Abs. 4 BNO.*

[6)] *Fassadenhöhe gemäss § 19 BauV.*

[7)] *Gebäudeabstand gemäss § 56 Abs. 1 BNO.*

[8)] *Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen gemäss entsprechendem Gestaltungsplan*

[9)] *In der Hangwohnzone erhöht sich bei der Erstellung von Terrassenhäusern gemäss § 56 Abs. 3 BNO der seitliche Grenzabstand auf 5.0 m.*

[10)] *Der Grenzabstand darf gemäss § 27 Abs. 4 BNO auf 3.5 m reduziert werden, wenn bei der betreffenden Fassade auf vorspringende Gebäudeteile verzichtet wird.*

[11)] *Differenzierte Zuordnung der Lärm-ES gemäss Eintrag im Bauzonenplan.*

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| **§ 13** | | |
| Zone Bahnhofareal<br>1 Mit der Zone Bahnhofareal sollen die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung zu einem dichten, lebendigen und nachhaltigen Quartier mit hoher Siedlungs- und Freiraumqualität geschaffen werden. Es wird eine durchmischte, aufeinander abgestimmte Nutzweise mit Wohnen und Arbeiten sowie publikumsorientierten Nutzungen an geeigneten Lagen angestrebt. Dabei sind die folgenden Anforderungen zu erfüllen:<br>a. Eine funktionale und ortsbauliche Einbindung des Areals in das Siedlungsmuster der Gemeinde Wettingen;<br>b. die ortsbauliche Aufwertung des Bahnhofareals und die Schaffung überdurchschnittlich gut gestalteter öffentlicher Freiräume mit sehr hoher Aufenthaltsqualität und zugehörigen Infrastrukturen;<br>c. die Realisierung einer dem Ort angemessenen und ökonomischen Bebauung von hoher architektonischer Qualität unter Berücksichtigung der geschützten Einzelobjekte;<br>d. eine verkehrlich vorzügliche Gesamtlösung mit der höchstmöglichen Nutzung des Fuss- und Veloverkehrs sowie der öffentlichen Verkehrsmittel durch alle Nutzungsgruppen;<br>e. eine gute Erreichbarkeit des Bahnhofareals für alle Nutzenden. | *Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *Gestaltungsplan «Bahnhofareal», Genehmigung 11. Mai 2021* | |
| 2 Die Zone Bahnhofareal ist für maximal mässig störende Betriebe, bahnbetriebliche Bauten und Anlagen sowie für das Wohnen bestimmt. Logistik- und produktionsunabhängige Lagerbetriebe sind nicht gestattet. | *Die Begriffe «nicht störend», «mässig störend» und «stark störend» sind bei den Hinweisen zu § 12 BNO beschrieben.* | *§ 15c BauV* |
| 3 Innerhalb der Zone Bahnhofareal ist ein Gewerbeanteil von gesamthaft mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossfläche gemäss § 32 Abs. 2 BauV betragen. Festgelegte Anteile für die gewerbliche Nutzung können innerhalb der Zone Bahnhofareal frei übertragen werden, wenn der zu übertragende Anteil auf den an der Nutzungsübertragung beteiligten Grundstücken rechtlich gesichert ist. | *Flächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden an die anrechenbare Geschossfläche angerechnet. § 32 Abs. 3 BauV ist nicht anwendbar.* | *§ 32 BauV* |
| 4 In der Zone Bahnhofareal gilt eine maximale Bauhöhe bis zu einer Kote von 406.2 m ü. M. Bei Erreichen der maximalen Kote sind keine zusätzlichen Dach- oder Attikageschosse zulässig. Für die Kote gilt der gleiche Messpunkt wie für die Fassadenhöhe. | | |
| 5 Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann von dem zonengemässen Nutzungsmass und der Bauhöhe wie folgt abgewichen werden, wenn die Standorte oder Baubereiche im Gestaltungsplan festgelegt sind und die Verträglichkeit mit einem Richtkonzept nachgewiesen wird: | | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| a. Ausnützungsziffer von maximal 3.40 für einzelne Baubereiche; allfällige Nutzungsboni sind nicht anwendbar; | | |
| b. Höhere Gebäude bis zu einer Kote von 409.4 m ü. M. | *Für die Kote gilt – analog § 13 Abs. 4 BNO – der gleiche Messpunkt wie für die Fassadenhöhe.* | |
| **§ 14** | | |
| Zone Landstrasse<br>1 Mit der Zone Landstrasse sollen die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung zu einem dichten, lebendigen und nachhaltigen Quartier mit Zentrumsfunktion, hoher Siedlungs- und Freiraumqualität sowie hohem Wiedererkennungswert geschaffen werden. Es wird eine durchmischte, aufeinander abgestimmte Nutzweise mit Wohnen und Arbeiten sowie publikumsorientierten Nutzungen an geeigneten Lagen angestrebt. Dabei werden die folgenden Ziele verfolgt: | *Zu berücksichtigen sind auch die allgemeinen Planungsgrundsätze gemäss § 2 BNO sowie die Vollzugsrichtlinie Landstrasse. Der Gemeinderat zieht als Grundlage für Bau- und Planungsvorhaben zusätzlich den Masterplan Landstrasse bei. In der Zone Landstrasse sind vorgängig die situationsbezogenen Anforderungen einzuholen. Der Gemeinderat setzt für die qualitative Beurteilung von Bauvorhaben in der Regel die Ortsbildkommission ein.*<br>*Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *Masterplan Landstrasse, 17. Juli 2014*<br>– *Richtlinie für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse, Stand Juli 2017* | *VZR Landstrasse*<br>*Masterplan Landstrasse*<br>*§ 7 Abs. 1 BNO*<br>*§ 8 BNO* |
| a. die ortsbauliche Aufwertung der Zone Landstrasse; dabei haben sämtliche baulichen Massnahmen zu einer qualitativen Aufwertung der Bebauung und der Freiräume sowie Stärkung des Zentrums beizutragen; | | |
| b. die Schaffung überdurchschnittlich gut gestalteter öffentlicher Frei- und Strassenräume mit hoher Aufenthaltsqualität; dabei ist der Strassenraum von Fassade zu Fassade zu gestalten und die öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräume sind aufeinander sowie auf die Nutzweise der ersten Vollgeschosse abzustimmen; | | |
| c. die Belegung der ersten Vollgeschosse entlang der Landstrasse mit publikumsorientierten Nutzungen wie Läden, Restaurants, Dienstleistungen und Gewerbe; dabei sind die ersten Vollgeschosse sorgfältig zu gestalten; | | |
| d. die sorgfältige Gestaltung des Übergangs zu den benachbarten Gebieten, insbesondere zu den rückwärtigen, weniger dicht bebauten Quartieren; | | |
| e. eine verkehrlich vorzügliche Gesamtlösung mit der höchstmöglichen Nutzung des Fuss- und Veloverkehrs sowie der öffentlichen Verkehrsmittel durch alle Nutzungsgruppen; | | |
| f. eine gute Erreichbarkeit der Zone Landstrasse für alle Nutzenden. | | |
| 2 Die Zone Landstrasse ist für maximal mässig störende Betriebe sowie für das Wohnen bestimmt. | *Die Begriffe «nicht störend», «mässig störend» und «stark störend» sind bei den Hinweisen zu § 12 BNO beschrieben.* | *§ 15c BauV* |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|

## § 15

Zone Landstrasse: Teilgebiet «Zentrum»

1 In dem im Bauzonenplan bezeichneten Teilgebiet «Zentrum» sind die Vorzonen durch stützenlose Arkaden zu erweitern. Dazu ist das erste Vollgeschoss entlang der Landstrasse, gegenüber den darüber liegenden Vollgeschossen, um mindestens 1.5 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.

## § 16

Zone Landstrasse: Teilgebiet A

1 Das im Bauzonenplan bezeichnete Teilgebiet A weist mit seiner bestehenden Massstäblichkeit, den Gebäudetypologien, der Kleinteiligkeit und der Durchgrünung besondere Qualitäten auf, die bei Bauvorhaben zu berücksichtigen sind.

2 Es gilt die offene Bauweise. Die geschlossene Bauweise ist entlang der Landstrasse zulässig, wenn damit eine städtebaulich überzeugende Lösung erreicht wird.

## § 17

Zone Landstrasse: Teilgebiet B

1 In dem im Bauzonenplan bezeichneten Teilgebiet B kann von den zonengemässen Grundmassen gemäss § 12 BNO abgewichen werden, wenn:

a. mehr Wohneinheiten entstehen als im Bestand vorhanden sind;

b. die Erschliessung nachgewiesen ist.

2 Wenn die Anforderungen gemäss Abs. 1 erfüllt sind, gelten die folgenden Grundmasse:

a. Ausnützungsziffer: 0.65

b. Anzahl Vollgeschosse: 3

c. Fassadenhöhe: 11.4 m

d. Grenzabstand: 4.0 m

3 Die Grundmasse gemäss Abs. 2 können im Rahmen von Arealüberbauungen oder Gestaltungsplänen nicht weiter erhöht respektive herabgesetzt werden.

*Die gute Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Freiräumen und die gute Einordnung in die Umgebung sind in jedem Fall durch die Ortsbildkommission bestätigen zu lassen.*

*§ 7 Abs. 1 BNO*

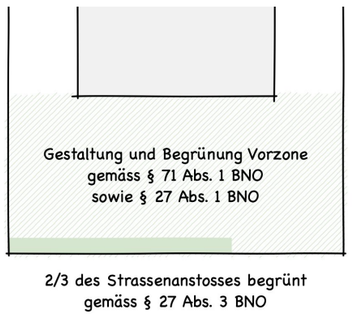
| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|---|
| | **§ 18** | | |
| Zone Landstrasse: Teilgebiet D | 1 Das im Bauzonenplan bezeichnete Teilgebiet D ist als Mischgebiet mit Schwerpunktnutzung Arbeiten bestimmt. Es sind Betriebe aus den Bereichen Gewerbe, Handel, Dienstleistung, Forschung, Entwicklung und Produktion sowie Wohnnutzung zulässig. Logistik- und produktionsunabhängige Lagerbetriebe sind nicht gestattet. | | |
| | 2 Bei jedem Bauvorhaben ist ein Gewerbeanteil von mindestens 60 % der anrechenbaren Geschossfläche gemäss § 32 Abs. 2 BauV zu realisieren. | *Die Konzentration der Wohnnutzung in einem reinen Wohngebäude ist zulässig, wenn mehrere Gebäude innerhalb des gleichen Bauvorhabens, d. h. mit der gleichen Baueingabe, bewilligt werden. Flächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden für die Berechnung an die anrechenbare Geschossfläche angerechnet. § 32 Abs. 3 BauV ist nicht anwendbar.* | *VZR Landstrasse*<br>*Masterplan Landstrasse*<br>*§ 32 BauV*<br>*§ 34 BauV* |
| | 3 Der maximal zulässige Wohnanteil beträgt 40 %. Dieses Mass kann auch mit einem Gestaltungsplan oder einem Nutzungsbonus nicht erhöht werden. Eine Erhöhung ist nur durch eine Nutzungsübertragung von Grundstücken im Teilgebiet D möglich. | | |
| | **§ 19** | | |
| Gestaltungsplanpflicht «Obere Geisswies» | 1 Das im Bauzonenplan bezeichnete Gebiet «Obere Geisswies» unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Mit dem Gestaltungsplan sind die folgenden Anforderungen zu erfüllen: | *Zu berücksichtigen sind auch die allgemeinen Planungsgrundsätze gemäss § 2 BNO sowie die entsprechende Vollzugsrichtlinie. Der Gemeinderat zieht als Grundlage für Bau- und Planungsvorhaben zusätzlich den Masterplan Landstrasse bei. Es sind vorgängig die situationsbezogenen Anforderungen einzuholen. Der Gemeinderat setzt für die qualitative Beurteilung von Bauvorhaben in der Regel die Ortsbildkommission ein. Für die Erarbeitung eines Richtkonzepts als Grundlage für den Gestaltungsplan verlangt der Gemeinderat in der Regel ein qualifiziertes Verfahren verlangen.* | *VZR Landstrasse*<br>*Masterplan Landstrasse*<br>*§ 7 BNO*<br>*§ 8 BNO*<br>*§ 9 BNO* |
| | a. Eine gute Einordnung und Gestaltung der Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung des Strassen-, Quartier- und Landschaftsbildes, des Ortseingangs sowie der kantonal geschützten Kreuzkapelle; | | |
| | b. eine qualitativ gute Freiraumgestaltung und Durchgrünung in den einzelnen Teilgebieten bzw. zwischen den im Gestaltungsplan zu definierenden Baubereichen; | | |
| | c. eine rationelle, rückwärtige Erschliessung mit nach Möglichkeit gemeinsamen unterirdischen Parkierungsanlagen bzw. mit der Möglichkeit zu deren Anbindung und Erweiterung; | | |
| | d. die Abstimmung von Bebauung und Fallwinden sowie die Sicherung von Frischluftkorridoren; | | |
| | e. die Sicherung der notwendigen planerischen, gestalterischen und nötigenfalls baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung; | | |
| | f. die Vermeidung von Nutzungskonflikten. | | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| **§ 20** | | |
| Gebiete für höhere Gebäude<br>1 In den im Bauzonenplan bezeichneten Gebieten sind im Rahmen von Gestaltungsplänen städtebauliche Akzente zur Orientierung und Identitätsbildung in Form von höheren Gebäuden möglich. Die konkrete Abgrenzung der Gebiete legt der Gemeinderat im Rahmen der situationsbezogenen Anforderungen gemäss § 8 BNO fest. | *Für Gestaltungspläne in Gebieten für höhere Gebäude sind vorgängig die situationsbezogenen Anforderungen einzuholen. Für die Erstellung neuer höherer Gebäude ist zwingend ein qualifiziertes Verfahren erforderlich.*<br>*Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *Masterplan Landstrasse (17. Juli 2014)*<br>– *Richtlinie für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse, Stand Juli 2017*<br>– *Arbeitshilfe «Hochhäuser und höhere Häuser», Baden Regio, 2016* | *§ 7 BNO*<br>*§ 8 BNO*<br>*§ 9 BNO* |
| 2 Zur Bestimmung der konkreten Standorte und städtebaulich optimalen Bauhöhen sowie zur Gewährleistung der erhöhten Anforderungen verlangt der Gemeinderat die Durchführung eines qualifizierten und koordinierten Verfahrens. | | |
| 3 Mit dem Gestaltungsplan ist sicherzustellen, dass höhere Gebäude städtebaulich und erschliessungstechnisch geeignet sind und die folgenden erhöhten Anforderungen erfüllen. Dazu zählen insbesondere:<br>a. Eine präzise städtebauliche Setzung und volumetrische Ausbildung des Gebäudes unter Berücksichtigung der Umgebung und der Fernwirkung;<br>b. die städtebauliche Begründung für Höhe und Standort eines höheren Gebäudes;<br>c. keine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden; | *Der Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden wird mit einem Schattendiagramm ermittelt. Der Gemeinderat hat die Anforderungen an das Schattendiagramm und das Vorgehen betreffend Konstruktion des Schattenwurfs in der Richtlinie für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse festgelegt.* | *VZR Landstrasse* |
| d. eine sorgfältige Gestaltung der publikumsorientierten ersten Vollgeschosse mit Innen- und Aussenbezügen;<br>e. die Schaffung von attraktivem Freiraum mit hohem Öffentlichkeitsgrad im Bereich der Verkehrsknoten;<br>f. ein standortgerechtes Nutzungskonzept;<br>g. eine rationelle Erschliessung mit nach Möglichkeit gemeinsamen unterirdischen Parkierungsanlagen bzw. mit der Möglichkeit zu deren Anbindung und Erweiterung;<br>h. eine verkehrlich vorzügliche Gesamtlösung mit der höchstmöglichen Nutzung des Fuss- und Veloverkehrs sowie der öffentlichen Verkehrsmittel durch alle Nutzungsgruppen. | *Für Bauvorhaben ab 500 Fahrten pro Tag soll gemäss GVK Raum Baden und Umgebung ein Kapazitätsnachweis erstellt werden.* | |
| 4 Im Rahmen von Gestaltungsplänen ist das Nutzungsmass frei. Es kann von den zonengemässen Bauhöhen wie folgt abgewichen werden:<br>a. Gebiete «H1»: einzelne Gebäude mit maximal 9 Vollgeschossen und einer Fassadenhöhe von maximal 33.10 m;<br>b. Gebiete «H2»: einzelne Gebäude mit maximal 7 Vollgeschossen und einer Fassadenhöhe von maximal 25.60 m. | | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|---|
| | Bei Erreichen der maximalen Anzahl Vollgeschosse oder maximalen Kote sind keine zusätzlichen Dach- oder Attikageschosse zulässig. Für die Kote gilt der gleiche Messpunkt wie für die Fassadenhöhe. | | |
| | **§ 21** | | |
| Zone Bahnhof Nord | 1 Mit der Zone Bahnhof Nord sollen die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung zu einem dichten, lebendigen und nachhaltigen Quartier mit hoher Siedlungs- und Freiraumqualität geschaffen werden. Es wird eine durchmischte, aufeinander abgestimmte Nutzweise mit Wohnen und Arbeiten sowie publikumsorientierten Nutzungen an geeigneten Lagen angestrebt. | | |
| | 2 Die im Bauzonenplan bezeichneten Teilgebiete A und B sind für das Wohnen sowie für maximal mässig störende Betriebe bestimmt. Im Teilgebiet C sind nebst Wohnen nur nicht störende Betriebe zulässig. | *Die Begriffe «nicht störend», «mässig störend» und «stark störend» sind bei den Hinweisen zu § 12 BNO beschrieben.* | |
| | **§ 22** | | |
| Dorfzone | 1 Der Dorfkern von Wettingen soll in seiner baulichen Struktur und Eigenart erhalten bleiben. Dabei sind die folgenden Anforderungen zu erfüllen:<br>a. Die sorgfältige Erneuerung und Weiterentwicklung des Dorfs unter besonderer Rücksichtnahme auf dessen kulturelle und historische Bedeutung;<br>b. eine gute Einordnung und Gestaltung der Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung des Strassen-, Quartier- und Landschaftsbildes sowie der inventarisierten und geschützten Einzelobjekte;<br>c. eine qualitativ gute Freiraumgestaltung und Durchgrünung; dabei ist den prägenden Vorzonen, Gärten und Strassenräumen besondere Beachtung zu schenken;<br>d. die Sicherung der ortsbildprägenden Elemente inkl. des ortsbildprägenden Baumbestands;<br>e. die zweckmässige Offenlegung des Dorfbaches. | *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.*<br>*Der Gemeinderat setzt für die qualitative Beurteilung von Bauvorhaben in der Regel die Ortsbildkommission ein. Bei Bedarf kann er Bauvorhaben der Ortsbildberatung unterstellen.*<br>*Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *Gestaltungsplan «Dorf», Gemeinde Wettingen, Genehmigung 11. Juli 2001*<br>– *Arbeitshilfe «Ortsbild und Baukultur», BVU, 2023*<br>*Bauten und Anlagen, die nach kantonalem Recht von einer Baubewilligungspflicht ausgenommenen sind, sind bewilligungspflichtig. Sie bedürfen eines vereinfachten Verfahrens gemäss § 61 BauG.*<br>*Der Umgang mit archäologischen Funden ist bei den Hinweisen in Kapitel 4.2 beschrieben.*<br>*Die Begriffe «nicht störend», «mässig störend» und «stark störend» werden bei den Hinweisen zu § 12 BNO beschrieben.* | *§ 7 Abs. 1 BNO*<br>*§ 7 Abs. 2 BNO*<br>*§ 5 SNV*<br>*§ 41 KG*<br>*§ 15c BauV* |
| | 2 Die Dorfzone ist für das Wohnen sowie für maximal mässig störende Betriebe und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. | | |

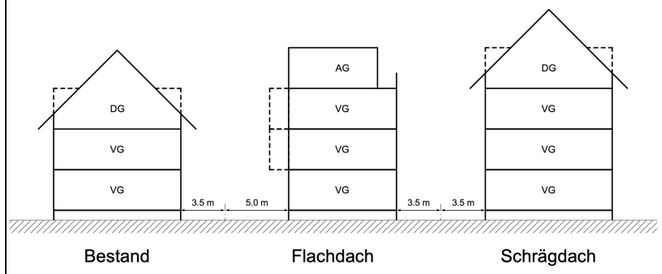
| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|---|
| | **§ 23** | | |
| Bestandeszone Hueb, Empert, Berg | 1 In der Bestandeszone Hueb, Empert, Berg sollen die bauliche Substanz und der besondere Charakter weitgehend erhalten bleiben. | | |
| | 2 Bestehende Bauten und Anlagen können unterhalten und zeitgemäss erneuert sowie angemessen erweitert, umgebaut und umgenutzt werden, wenn der besondere Charakter der Bestandeszone erhalten bleibt. | *Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *Arbeitshilfe «Ortsbild und Baukultur», BVU, 2023* | |
| | 3 Klein- und Anbauten wie Gartenhäuschen, Einzelgaragen usw. können in einem zurückhaltenden Mass bewilligt werden, wenn sie den besonderen Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigen. | | |
| | 4 Die Bestandeszone ist für das Wohnen sowie maximal mässig störende Betriebe und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. | *Die Begriffe «nicht störend», «mässig störend» und «stark störend» werden bei den Hinweisen zu § 12 BNO beschrieben.* | *§ 15c BauV* |
| | **§ 24** | | |
| Zone Klosterhalbinsel | 1 Die Klosterhalbinsel soll in ihrer Struktur und Eigenart erhalten bleiben. Dabei sind die folgenden Anforderungen zu erfüllen:<br>a. Die Erhaltung sowie behutsame Erneuerung und Ergänzung der Klosterhalbinsel unter besonderer Rücksichtnahme auf deren kulturelle, historische und industriegeschichtliche Bedeutung; dabei ist inventarisierten und geschützten Einzelobjekten besondere Beachtung zu schenken;<br>b. die Sicherung der ortsbildprägenden Elemente inkl. Vorzonen, Gärten, Strassenräume und historische Verkehrswege;<br>c. eine rationelle Erschliessung mit der Möglichkeit einer unterirdischen Parkierungsanlage;<br>d. die Vermeidung von Nutzungskonflikten. | *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. In der Zone Klosterhalbinsel sind vorgängig die situationsbezogenen Anforderungen einzuholen. Der Gemeinderat setzt für die qualitative Beurteilung von Bauvorhaben in der Regel die Ortsbildkommission ein.*<br>*Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel», Gemeinde Wettingen, Genehmigung 23. Februar 2021*<br>– *Masterplan «Klosterhalbinsel Wettingen», DFR, Oktober 2013*<br>– *Parkpflegewerk für die Parkanlagen, BVU, 31. Januar 1998* | *§ 7 Abs. 1 BNO*<br>*§ 8 BNO* |
| | 2 Bestehende Bauten und Anlagen sind mit Respekt für den Ort sowie seine kulturelle und industriegeschichtliche Bedeutung behutsam zu erneuern und auf heutige sowie künftige Bedürfnisse auszurichten. | *Bauten und Anlagen, die nach kantonalem Recht von einer Baubewilligungspflicht ausgenommenen sind, sind bewilligungspflichtig. Sie bedürfen eines vereinfachten Verfahrens gemäss § 61 BauG.* | *§ 5 SNV* |
| | 3 Neue Gebäude sollen mit ihrer Stellung, Volumetrie und architektonischen Gestaltung die besondere historische, räumliche und landschaftliche Situation unterstützen und sinnvoll weiterentwickeln. | *Der Umgang mit archäologischen Funden ist bei den Hinweisen in Kapitel 4.2 umschrieben.* | *§ 41 KG* |
| | 4 Die Zone Klosterhalbinsel ist für öffentliche Nutzungen wie Schulen mit den dazugehörenden Bauten und Anlagen, Wohnen, Hotel und Gastronomiebetriebe sowie maximal mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. | *Die Begriffe «nicht störend», «mässig störend» und «stark störend» sind bei den Hinweisen zu § 12 BNO beschrieben.* | *§ 15c BauV* |
| | 5 Der Klosterpark ist in seiner historischen Erscheinung zu erhalten und wiederherzustellen. Er ist der Öffentlichkeit | | |

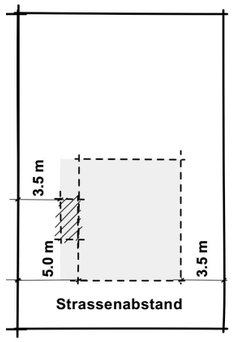
| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|---|
| | zugänglich zu machen. Dabei dürfen die Öffnungszeiten auf die Tageszeit beschränkt werden. | | |
| | 6 Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. | *Die qualitativen Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung sind im Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» in § 16 Abs. 2, 3 geregelt. Die Qualitätssicherung erfolgt mit § 11 Abs. 7 BNO. Der Gestaltungsplan verweist in § 16 Abs. 1 auf die BNO.* | *§ 8 BNO* |
| | 7 Der Gemeinderat stellt die qualitativen Anforderungen an Bauten und Anlagen sowie Freiräume wie folgt sicher: | | *§ 7 BNO* |
| | a. Der Gemeinderat zieht für Bauvorhaben an Schutzobjekten zusätzlich die Kantonale Denkmalpflege bei; | | |
| | b. Der Gemeinderat berät bei Bauvorhaben die Bauherrschaft auf Kosten der Gemeinde im üblichen Rahmen. | | |
| | **§ 25** | | |
| Wohnzonen | 1 Mit den Wohnzonen sollen die Voraussetzungen für ein ruhiges, gesundes Wohnen in einem attraktiven, durchgrünten Wohnumfeld geschaffen werden. Der Gestaltung der Freiräume kommt dabei besondere Bedeutung zu. | *Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *Richtlinie für die Gestaltung von Neu-, Um- und Ersatzbauten in der zweigeschossigen Hangwohnzone HW2, Februar 2007* | |
| | 2 Die Wohnzonen sind für das Wohnen sowie für nicht störende Betriebe bestimmt. | *Die Begriffe «nicht störend», «mässig störend» und «stark störend» sind bei den Hinweisen zu § 12 BNO beschrieben.* | *§ 15c BauV* |
| | **§ 26** | | |
| Gebiet «St. Bernhard/ Rebbergstrasse» | 1 In dem im Bauzonenplan bezeichneten Gebiet «St. Bernhard/ Rebbergstrasse» sind die folgenden Anforderungen zu erfüllen: | *Der Gemeinderat setzt in Gestaltungsplangebieten für die qualitative Beurteilung von Bauvorhaben in der Regel die Ortsbildkommission ein.* | *§ 7 Abs. 1 BNO* |
| | a. Eine präzise Setzung und volumetrische Ausbildung der Bauten unter besonderer Rücksichtnahme auf die Hanglage; | *Wichtige Planungsgrundlagen:* | |
| | b. eine hochwertige Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie besonders gute Einordnung in das Quartier- und Landschaftsbild unter spezieller Berücksichtigung des landschaftlich sensiblen Gebiets des Lägernschutzdekrets; | – *Gestaltungsplan «St. Bernhard/Rebbergstrasse», Gemeinde Wettingen, Genehmigung 18. Dezember 2024* | |
| | c. eine qualitativ gute Freiraumgestaltung und Durchgrünung; | | |
| | d. eine rationelle Erschliessung der Hangwohnzone und der angrenzenden Rebbauzone; | | |
| | e. die Überprüfung einer Mobilitätsmanagementpflicht für das Baubewilligungsverfahren; | | |
| | f. die zweckmässige Offenlegung des Herrenbergbaches. | | |
| | 2 Mit einem Gestaltungsplan kann in Bezug auf die Anzahl Vollgeschosse und Ausnutzung von den zonengemässen Grundmassen nicht abgewichen werden. | | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| **§ 27** | | |
| Wohnzone Altenburg/Au | *Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *Richtlinie für die Gestaltung von Neu-, Um- und Ersatzbauten im Gebiet gemäss § 13 BNO, Stand Dezember 2005* | *§ 25 Abs. 2 BNO*<br>*VZR § 13-Gebiet* |
| 1 Die Wohnzone Altenburg/Au soll in ihrer baulichen Struktur und Eigenart erhalten bleiben. Mit der Gestaltung der Freiräume mitsamt Vorgärten, der starken Durchgrünung mit identitätsstiftendem Baumbestand, der Orientierung der Gebäude zur Strasse, dem bodenbezogenen Wohnen sowie dem Strassenraum weist das Gebiet eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität auf. | | |
| 2 Neue Gebäude und Umbauten sollen mit ihrem Standort, ihrer Stellung und Volumetrie die bestehende Bebauungsstruktur unterstützen und sinnvoll weiterentwickeln. Dabei ist der Kleinmassstäblichkeit der Gebäude und Anlagen sowie der Qualität der Freiräume besondere Beachtung zu schenken. | | |
| 3 Die strassenseitige Grenze ist mindestens zu zwei Drittel im Sinne der Grünflächenziffer zu begrünen sowie optisch wirksam zu bepflanzen. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Abweichungen von diesem Mass bewilligen. | *Die Begrünung der strassenseitigen Grenze ist vornehmlich zusammenhängend anzulegen und soll maximal zwei Unterbrüche aufweisen (Zufahrt/Parkierung, Hauszugang). Die Anordnung ist auf die Nachbarsgrundstücke abzustimmen. Die Mindestdimensionierung von Grünflächen ist bei den Hinweisen zu § 51 BNO (Grünflächenziffer) beschrieben; der Umgang mit der generellen Begrünung der Vorzonen/-gärten bei den Hinweisen zu § 71 Abs. 2 BNO (Vorzonen/-gärten).*<br><br>*Eine Herabsetzung der Begrünung der strassenseitigen Grenze kann nur dann erfolgen, wenn die konkreten Verhältnisse es erfordern: bei gewerblichen, gemeinschaftlichen oder öffentlichen Nutzungen, öffentlich zugänglichen Vorzonen oder Grundstücken mit einer nachteiligen räumlichen Situation wie z. B. sehr schmalen Grundstücken (eine Zufahrt ist in jedem Fall möglich).*<br><br><br> | *§ 25 Abs. 1$^{bis}$ BauV* |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|

4 Der Grenzabstand darf auf 3.5 m reduziert werden, wenn bei der betreffenden Fassade auf vorspringende Gebäudeteile verzichtet wird. Das Attikageschoss muss so platziert werden, dass es bei der betreffenden Fassade mindestens um das reduzierte Mass gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt ist, wenn die Reduktion des Grenzabstandes beansprucht wird.




## § 28

Wohnzone Schöpflihuse

1 Die Wohnzone Schöpflihuse soll in ihrer baulichen Struktur und Eigenart erhalten bleiben. Dabei sind die folgenden Anforderungen zu erfüllen:

a. Die sorgfältige Erneuerung und Weiterentwicklung des Quartiers unter besonderer Rücksichtnahme auf die Baustruktur mit Klein- und Anbauten sowie die Kleinmassstäblichkeit;

b. eine gute Einordnung und Gestaltung der Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung des Strassen-, Quartier- und Landschaftsbildes;

c. eine qualitativ gute Freiraumgestaltung und starke Durchgrünung; dabei ist den prägenden Vorgärten und Strassenräumen besondere Beachtung zu schenken;

d. die Sicherung der ortsbildprägenden Elemente inkl. des ortsbildprägenden Hecken- und Baumbestands;

e. die Sicherung eines halböffentlichen Bereichs für allgemeine Quartierbedürfnisse.

*In der BNO sind die allgemeinen Bestimmungen über die Zielsetzung sowie über die Bau- und Nutzweise aufgeführt. Alle weiteren, detaillierten Bestimmungen sind im Gestaltungsplan «Schöpflihuse» und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften enthalten.* — *§ 25 Abs. 2 BNO*

*Der Gemeinderat setzt für die qualitative Beurteilung von Bauvorhaben in der Regel die Ortsbildkommission ein. Bei Bedarf kann er Bauvorhaben der Ortsbildberatung unterstellen.* — *§ 7 Abs. 1 BNO*, *§ 7 Abs. 2 BNO*

*Wichtige Planungsgrundlagen:*

– *Gestaltungsplan «Schöpflihuse», Gemeinde Wettingen, Genehmigung 19. Juni 2002*

## § 29

Wohn- und Arbeitszonen

1 Mit den Wohn- und Arbeitszonen sollen die Voraussetzungen für ein möglichst konfliktarmes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten geschaffen werden. An geeigneten Lagen soll eine durchmischte Nutzweise angestrebt werden.

2 Die Wohn- und Arbeitszonen sind für das Wohnen sowie für maximal mässig störende Betriebe und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

*Die Begriffe «nicht störend», «mässig störend» und «stark störend» sind bei den Hinweisen zu § 12 BNO beschrieben.* — *§ 15c BauV*

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|---|
| | **§ 30** | | |
| Gebiete für Nachverdichtung | 1 Die im Bauzonenplan bezeichneten Gebiete dienen der Nachverdichtung und Erneuerung bestehender Überbauungen, die nach einem Gesamtkonzept bewilligt worden sind. | *In den Gebieten für Nachverdichtung sind vorgängig die situationsbezogenen Anforderungen einzuholen. Der Gemeinderat setzt für die qualitative Beurteilung von Bauvorhaben in der Regel die Ortsbildkommission ein.* | *§ 7 Abs. 1 BNO*<br>*§ 8 BNO* |
| | 2 Wenn die folgenden Anforderungen erfüllt sind, ist die Ausnutzung in diesen Gebieten frei:<br>a. Es entstehen mehr Wohneinheiten als im Bestand vorhanden sind;<br>b. Zwei Drittel der bestehenden anrechenbaren Geschossfläche inkl. der Flächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen bleiben erhalten;<br>c. Es erfolgt eine Aufwertung der Umgebungsgestaltung und ein weitgehender Erhalt des Baumbestands;<br>d. Die kantonalen Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen sind erfüllt. | *Arealüberbauungen sind auch in Kombination mit § 30 BNO zulässig, sofern die jeweiligen Mindestarealflächen erreicht und die kantonalen Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen erfüllt sind.* | *§ 50 BNO*<br>*§ 39 BauV* |
| | 3 In den im Bauzonenplan bezeichneten Gebieten für Nachverdichtung dürfen einzelne bestehende Gebäude, welche die zonengemässe Anzahl Vollgeschosse überschreiten, im Rahmen eines Gestaltungsplanes mit derselben Anzahl Vollgeschosse ersetzt und/oder erweitert werden, wenn die Anforderungen gemäss Abs. 2 erfüllt sind. | *Beim Ersatz von höheren Gebäuden ist nur die Anzahl Vollgeschosse vorgegeben, nicht aber die Fassadenhöhe. Die Berechnung der maximal zulässigen Fassadenhöhe erfolgt gemäss § 22 Abs. 2 BauV.* | *§ 22 Abs. 2 BauV* |
| | **§ 31** | | |
| Gebiet «Langäcker» | 1 In dem im Bauzonenplan bezeichneten Gebiet «Langäcker» sollen die Voraussetzungen für ein durchmischtes und altersgerechtes Wohnen in einem attraktiven Wohnumfeld geschaffen werden. | | |
| | 2 Das Gebiet ist für das Wohnen sowie für maximal mässig störende Betriebe, die dem altersgerechten Wohnen dienen, bestimmt. | *Die Begriffe «nicht störend», «mässig störend» und «stark störend» sind bei den Hinweisen zu § 12 BNO beschrieben.* | *§ 15c BauV* |
| | 3 Bauten und Anlagen sind sorgfältig in die Umgebung einzufügen. Dabei ist dem Übergang zur nördlich angrenzenden zweigeschossigen Wohnzone besondere Beachtung zu schenken. | | |
| | 4 Die Haupterschliessung des Gebiets «Langäcker» hat von der Langäckerstrasse zu erfolgen. | | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|---|
| | **§ 32** | | |
| Arbeitszonen | 1 Die Arbeitszone I ist für maximal mässig störende Betriebe bestimmt. Logistik- und produktionsunabhängige Lagerbetriebe sind nicht gestattet.<br>2 Die Arbeitszone II ist für maximal stark störende Betriebe bestimmt. | *Die Begriffe «nicht störend», «mässig störend» und «stark störend» sind bei den Hinweisen zu § 12 BNO beschrieben.* | *§ 15c BauV* |
| | **§ 33** | | |
| Gebiet «Jura-/Tägerhardstrasse» | 1 In dem im Bauzonenplan bezeichneten Gebiet «Jura-/Tägerhardstrasse» sind in Abweichung zu § 32 Abs. 1 BNO Einkaufszentren mit einer maximalen Verkaufsfläche von 7'000 $m^2$, Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von über 10'000 $m^2$ sowie Wohnnutzung in einem untergeordneten Mass zulässig. Unterhaltungsbetriebe sind nicht zulässig. | *Der Gemeinderat setzt in Gestaltungsplangebieten für die qualitative Beurteilung von Bauvorhaben in der Regel die Ortsbildkommission ein.*<br>*Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *Gestaltungsplan «Jura-Tägerhardstrasse», Gemeinde Wettingen, Genehmigung 23. Oktober 2002*<br>– *Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) «Gestaltungsplan Jura-/Tägerhardstrasse», Gemeinde Wettingen, 1. März 2002* | *§ 7 Abs. 1 BNO*<br>*kRP, Kap. S 3.1* |
| | 2 Es sind die folgenden Anforderungen zu erfüllen:<br>a. die Vermeidung von Nutzungskonflikten;<br>b. die Sicherung eines angemessenen Lärmschutzes gegenüber den angrenzenden Wohngebieten;<br>c. eine rationelle Erschliessung sowie bestmögliche Nutzung des Fuss- und Veloverkehrs sowie der öffentlichen Verkehrsmittel durch alle Nutzergruppen. | | |
| | 3 Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs können 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. | | |
| | 4 Der maximal zulässige Wohnanteil beträgt 15 %. Für die Berechnung der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche für das Wohnen ist von einer Ausnützungsziffer von 1.70 auszugehen. | | *§ 15b BauV* |
| | 5 Es kann von den zonengemässen Grundmassen wie folgt abgewichen werden, wenn die kantonalen Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen erfüllt sind:<br>a. Baumassenziffer: 6.0<br>b. Fassadenhöhe: 17.8 m | | *§ 39 BauV*<br>*§ 40 BauV* |
| | **§ 34** | | |
| 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. | *Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen wie Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten usw. sind auch auf die Sicherheitsbedürfnisse des* | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|---|
| | 2 Der Gemeinderat legt die Baumasse, Fassadenhöhe, Anzahl Vollgeschosse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sowie Mischzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. | *Fussverkehrs zu beachten, indem solche Anlagen übersichtlich, einsehbar, hell und gut beleuchtet gestaltet werden.* | |
| | 3 In dem im Bauzonenplan bezeichneten Gebiet «Fohrhölzli-Ost» ist Wohnnutzung nicht zulässig. | | |
| | **§ 35** | | |
| Familiengartenzone | 1 Die Familiengartenzone ist für die Einrichtung und den Betrieb von Familiengärten bestimmt. | | |
| | 2 Kleinbauten wie Gartenhäuschen sind zulässig. Deren überdachte Fläche inkl. Dachvorsprünge, Vordächer und Dachrinnen darf 16.0 m$^2$ nicht übersteigen. | *Die maximal zulässige Fassadenhöhe beträgt 3.0 m; die maximale Dachneigung 45°.* | *§ 19 BauV* |
| | 3 Die Fundation der Kleinbauten hat mit Einzelfundamenten aus Ortbeton oder Zementrohren zu erfolgen. | | |
| | 4 Die folgenden baulichen Massnahmen sind nicht zulässig:<br>a. Durchgehende Fundamente;<br>b. Unterkellerungen jeglicher Art;<br>c. Wasseranschlüsse für Bauten;<br>d. elektrische Anschlüsse für Bauten;<br>e. feste Feuerstellen wie z. B. Cheminées. | | |
| | 5 Das Dachwasser ist in Wassertrögen zu fassen oder auf dem Familiengartenareal versickern zu lassen. Wassertröge dürfen nicht im Boden vergraben werden. | | |
| | **§ 36** | | |
| Grünzone | 1 Die Grünzone umfasst die für das Orts- und Landschaftsbild wertvollen Flächen, die wenig oder nicht überbaut sind. Sie ist für den Schutz bzw. Freihaltung der Umgebung von Schutzobjekten, Aussichtspunkten, Hanglagen, die Sicherung von Grünanlagen und ökologischen Korridoren, die Gliederung des Baugebiets sowie die Gestaltung des Siedlungsrands bestimmt. | | |
| | 2 Grünzonen sind weitgehend von Bauten und Anlagen freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen. Gebäude sind nur für die Pflege und Nutzung der Grünflächen erlaubt und dürfen nur einen unerheblichen Anteil der Grünfläche einnehmen. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung. | | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| **2.2 Landwirtschaftszonen** | | |
| **§ 37** | | |
| Landwirtschaftszone<br>1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts. | *Baubewilligungen in der Landwirtschaftszone werden der zuständigen kantonalen Behörde (Abteilung für Baubewilligungen, AfB) zur Beurteilung zugestellt.* | *Art. 16 RPG*<br>*Art. 16a RPG*<br>*Art. 24 ff. RPG*<br>*§ 42 BauG*<br>*§ 44 BauG* |
| 2 Für alle Bauten und Anlagen ist, unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse und in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, ein optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung, Bepflanzung, Material und Farbe optimal in die Landschaft einzupassen. | | |
| 3 Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse zulässig. Es gilt für alle Gebäude gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4.0 m. | *Die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Anforderungen bleiben vorbehalten.* | *§ 52 BauG* |
| 4 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III. | | |
| **2.3 Schutzzonen** | | |
| **§ 38** | | |
| Naturschutzzonen<br>1 Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. | | |
| 2 Wenn nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten und Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen, Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel, Düngung, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. | | |
| 3 In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten sind insbesondere das Verlassen der Wege, das Campieren, Lichtemissionen, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden. | | |
| 4 In Abweichung zu Abs. 3 dürfen Naturschutzzonen betreten werden für: | | |
| a. die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten; | | |
| b. die Überwachung; | | |
| c. wissenschaftliche Untersuchungen; | | |
| d. geführte Exkursionen; | | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| e. die Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag.<br><br>Für c. und d. sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen. | | |
| 5 Bauten und Anlagen sowie andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden. | | |
| 6 Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf abweichende oder weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind. | | |
| 7 Der Schutz der Naturschutzzonen richtet sich nach Anhang A.3. | | |
| **§ 39** | | |
| Naturschutzzonen Wald<br>1 Die Naturschutzzonen Wald dienen dem Schutz, der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. | *Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *Betriebsplan «OBG Wettingen» für den Wald, 4. September 2018* | |
| 2 Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische und klimaresistente Baumarten zu erhalten und fördern sind. Standortfremde Baumarten sind mittelfristig zu entfernen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. | | |
| 3 Wenn vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer, je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe, einen minimalen Anteil von mindestens 80 %. In seltenen Waldgesellschaften sind nur standortheimische Baumarten zu fördern. | *Gastbaumarten wie z. B. Douglasie und Roteiche sind, abgesehen von seltenen Waldgesellschaften, zulässig. Sie sollen einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen.* | |
| 4 Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst. | | *§ 28 AwaV* |
| 5 Der Schutz der Naturschutzzonen Wald richtet sich nach Anhang A.4. | | |
| **§ 40** | | |
| Landschaftsschutzzone<br>1 Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. | *Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *«Dekret zum Schutze des Landschaftsbildes der Lägern und des Geissberges (Lägernschutzdekret)», Kanton Aargau, 3. Dezember 1977 (Stand 1. August 2005)* | |
| 2 Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Von den in den Abs. 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten, wenn sie dem Zonenzweck widersprechen. | | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| 3 Die nachfolgenden Vorhaben sind zulässig, wenn sie auf den Standort in der Landschaftsschutzzone angewiesen sind und ihnen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen:<br>a. untergeordnete, für die bodenabhängige Produktion betriebsnotwendige Neubauten und Installationen wie Weide- und Felduntertände, Fahrnisbauten, Rebhäuschen und Witterungsschutzanlagen sowie Bienenhäuschen und kleinere Terrainveränderungen, die der Bewirtschaftung dienen;<br>b. Bauten und Anlagen für den Hochwasserschutz oder Ähnliches;<br>c. Flur- und Wanderwege.<br>Alle Vorhaben sind optimal ins Landschaftsbild und ins Terrain einzupassen. | | |
| 4 Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Kulturlandplan mit Symbol «L» bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung, Bepflanzung, Material und Farbe optimal in die Landschaft einzupassen. | | |
| 5 Im Gebiet «Tigelmoos» ist das Erstellen von Weidezäunen von max. 2.1 m möglich, wenn die Zäune mit Gehölzen landschaftlich eingebunden werden und die wildbiologische Funktion des betroffenen Raumes nicht wesentlich beeinträchtigt wird. | | |
| **§ 41** | | |
| Schutzzone Limmat<br>1 Das Limmatufer ist landschaftlich und biologisch besonders wertvoll. Der naturnahe Zustand von Flussbett und Ufervegetation ist zu erhalten bzw. herbeizuführen. | | |
| 2 Das Betreten und Befahren der Röhrichte ist nur im Rahmen von Pflegemassnahmen sowie im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gestattet. | | |
| **§ 42** | | |
| Wildtierkorridorzone<br>1 Die Wildtierkorridorzone dient der Vernetzung von Lebensräumen und bezweckt den Erhalt und die Verbesserung der Wandermöglichkeiten von Wildtieren. | | *kRP, Kap. V 2.6* |
| 2 In der Wildtierkorridorzone ist die Durchgängigkeit für Wildtiere ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen | | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| | sind zu vermeiden. Lärmimmissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. | |
| | 3 Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie auf den Standort in der Wildtierkorridorzone angewiesen sind und die freie Wildwanderung nicht behindern. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für permanente Einfriedungen mit Maschendraht, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken können. | |
| | 4 Im Baugesuch ist die Standortgebundenheit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere gewährleistet bleibt. | |
| | **§ 43** | |
| Gewässerraumzone | 1 Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen sowie ~~und~~ Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV. | *Die Festlegung der Gewässerräume erfolgt in einer separaten Teilrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung (BVUARE.23.148). § 43 BNO (bisher § 26$^{bis}$) ist daher gemäss § 96 Abs. 2 BNO von der Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung ausgenommen.* |
| | 2 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. | *Der Schutz vor Hochwasser – Hochwasser und Oberflächenabfluss – ist in § 36c BauV geregelt.* *Wichtige Planungsgrundlagen:* – *Gefahren- und Risikokarte Hochwasser (ag.ch/gefahrenkarte-hochwasser)* – *Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss)* |
| | 3 Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. | *In den Grundwasserschutzarealen und -zonen gelten die Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung sowie die aufgeführten Schutzzonenreglemente mit den dazugehörenden Plänen:* – *Grundwasserschutzareal Tägerhard, 10. Mai 2011* – *Grundwasserfassung Bettleren, 15. August 1991* – *Grundwasserfassung Aue (Stadt Baden), 28. November 2012* – *Grundwasserfassung Tägerhardwald, 29. Februar 2016* – *Quellfassungen Dornbächli, Dünnbrunnen, Grafengut, Krummmorgen, Letten, Moos, Möösli, Zindelen, 9. November 2017* |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| **2.4 Weitere Zonen** | | |
| **§ 44** | | |
| Materialabbauzone und Lagerfläche Materialabbau<br>1 Die Materialabbauzone dient der Rohstoffentnahme wie Kies, Sand und dergleichen.<br>2 In dem im Kulturlandplan bezeichneten Gebiet ist die Lagerung und Aufbereitung von Rohmaterialien wie Kies, Sand und dergleichen, zulässig. Die Rohstoffentnahme ist nicht zulässig.<br>3 In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen, die ökologischen Ausgleichsmassnahmen sowie die Rekultivierung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.<br>4 Gebiete, die noch nicht abgebaut werden oder die bereits rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.<br>5 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV. | *Weitere Zone gemäss Art. 18 RPG.* | *kRP, Kap. V 2.1* |
| **§ 45** | | |
| Freihaltebereich Hochbauten<br>1 In dem im Kulturlandplan bezeichneten Bereich sind Hochbauten verboten. Davon ausgenommen sind vereinzelte Weideunterstände, Feldscheunen, Kleinbauten bis zu einer Höhe von 4.5 m sowie Witterungsschutzanlagen.<br>2 Bestehende landwirtschaftliche Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Freihalteziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Für neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen gelten die Anforderungen der Landschaftsschutzzone gemäss § 40 Abs. 4 BNO. | *Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *Regionaler Sachplan «Landschaftsspange Sulperg-Rüsler», Baden Regio, 2012*<br>– *Zielbild «Landschaftsspange Sulperg-Rüsler», Baden Regio, Dezember 2019* | *kRP, Kap. S 2.1* |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| **§ 46** | | |
| Spezialzone Berg<br>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.<br>2 Mit der Spezialzone Berg werden folgende Ziele verfolgt:<br>– Sicherstellung einer nachhaltigen Weiterführung des Therapiebetriebs und Erhaltung und Weiterentwicklung des Angebotes in der tiergestützten Therapie;<br>– 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;<br>– Erhalt des landwirtschaftlichen Charakters der Umgebung.<br>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.<br>4 Alle Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut in die landschaftliche und ortsbauliche Situation einfügen. Folgende Leitlinien sind im Bau-projekt bindend zu verfolgen:<br>– Setzung der Gebäude in weilerartiger, lockerer Gruppierung;<br>– Wahl einer ortsüblichen Materialisierung und einer zurückhaltenden Farbgebung für Gebäude und deren Dächer;<br>– Wahl von einheitlichen, hangparallelen Giebeldächern, dabei sind in technisch und ortsbaulich begründeten Fällen Flachdächer zulässig.<br>Terrainveränderungen sind zu minimieren und soweit möglich naturnah in Form von Böschungen zu gestalten.<br>5 Innerhalb der Spezialzone Berg dürfen Gebäude mit einer maximalen Gesamtgrundfläche von 850 $m^2$ realisiert werden. Davon dürfen zwei Gebäude jeweils maximal 320 $m^2$ 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. | *Die Festlegung der Spezialzone Berg erfolgt in einer separaten Teilrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung (BVUARE.19.35). § 46 BNO (bisher § 33$^{bis}$) ist daher gemäss § 96 Abs. 2 BNO von der Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung ausgenommen und wird hier nur zur Information aufgeführt.* | |

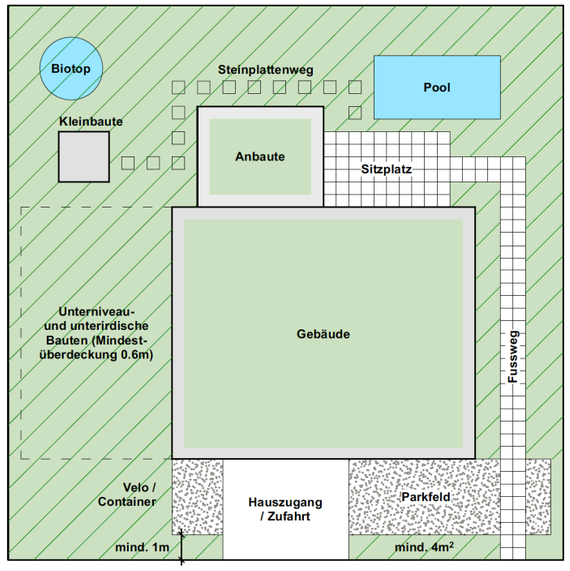
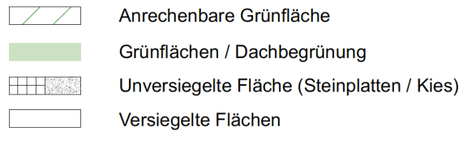
| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| 6 Der Aussentherapieplatz darf eine Fläche von maximal 300 $m^2$ umfassen. | | |
| 7 Mit dem Baugesuch sind a.) ein Umgebungsplan und b.) ein Farb- und Materialkonzept einzureichen. | | |
| 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:<br>– Massnahmenumsetzung nach Möglichkeit innerhalb der Spezialzone;<br>– Schaffung von neuen und Förderung von bestehenden standorttypischen Strukturen und Naturobjekten wie Hecken, Trockenmauern, Einzelbäume etc.;<br>– Ersatz von standortfremden Arten;<br>– 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. | | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| **3. BAUVORSCHRIFTEN** | | |
| **3.1 Nutzungsvorschriften** | | |
| **§ 47** | | |
| Ausnützungsziffer<br>1 Bei der Ausnützungsziffer werden Flächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht angerechnet. | | *§ 32 Abs. 2 BauV* |
| 2 Davon ausgenommen sind:<br>a. Dach- und Attikageschosse von neuen Gebäuden, welche die zonengemässe, maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse nicht ausschöpfen;<br>b. Dach-, Attika- und Untergeschosse von neuen Gebäuden in den folgenden Gebieten:<br>– Wohnzone Schöpflihuse;<br>– Zone Bahnhofareal. | *Als neue Gebäude sind solche zu verstehen, welche nach Inkrafttreten von § 50 Abs. 2 BauG, d. h. nach dem 1.4.1994, erstellt wurden.* | *§ 50 Abs. 2 BauG* |
| 3 Bei neuen Gebäuden in der Zone Landstrasse, der Zone Bahnhof Nord, den drei- bis fünfgeschossigen Wohn- und Arbeitszonen sowie in der dreigeschossigen Wohnzone gilt eine Mindestausnutzung von 85 % des zonengemässen Grundmasses. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, wenn das Grundstück wegen Baubeschränkungen nicht vollständig überbaubar ist. | | |
| **§ 48** | | |
| Nutzungsbonus Energiesparen<br>1 Die zulässige Ausnützungsziffer kann in den folgenden Fällen um maximal 10 % erhöht werden:<br>a. In den Dämmungsperimeter einbezogene bestehende Balkone und gedeckte Sitzplätze, wenn mit einer fachgerechten Energiebilanzberechnung nachgewiesen wird, dass kein erhöhter Energieverbrauch auftritt;<br>b. bestehende Balkone und gedeckte Sitzplätze, die verglast werden, ohne heiztechnische Installationen;<br>c. neue verglaste Balkone, gedeckte Sitzplätze, Veranden, Vorbauten und Wintergärten ohne heiztechnische Installationen, wenn sie dem Energiesparen dienen. | *Berechnungsbeispiel: WA3 (Arealüberbauung):*<br>*0.90 (AZ Arealüberbauung) + [0.75 (AZ Regelbauweise) * 10 %] = 0.975*<br>*Für Gebäude, die den MINERGIE-P®-Standard erreichen, kann ein zusätzlicher Nutzungsbonus beansprucht werden. Dies gilt für die Regelbauweise wie auch für Arealüberbauungen. Die Höhe des Nutzungsbonus berechnet sich ab dem zonengemässen Nutzungsmass für die Regelbauweise.* | *§ 35 Abs. 1 BauV* |
| 2 Der Nutzungsbonus berechnet sich ab der zulässigen Ausnutzung für die Regelbauweise. Er ist mit der erhöhten Ausnützungsziffer der Arealüberbauung kumulierbar. | | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| **§ 49** | | |
| Nutzungsbonus preisgünstiges Wohnen<br>1 Die zulässige Ausnützungsziffer kann in den folgenden Bauzonen um maximal 10 % erhöht werden, wenn die gesamte für das Wohnen beanspruchte, anrechenbare Geschossfläche als preisgünstiger Wohnraum im Sinne der Wohnraumförderungsverordnung erstellt und dauerhaft in Kostenmiete angeboten wird:<br>a. Zone Landstrasse;<br>b. Zone Bahnhof Nord;<br>c. drei- bis fünfgeschossige Wohn- und Arbeitszonen;<br>d. dreigeschossige Wohnzone. | *Als Kostenmiete gelten (Kosten-)Mietmodelle, welche sich ausschliesslich aus Finanzierungskosten, Baurechtszins und Betriebskosten zusammensetzen, d. h. auf eine Rendite wird verzichtet; die Wohnungen sind nicht gewinnstrebig.*<br>*Mit dem Baugesuch hat die Bauherrschaft das Kostenmietmodell inkl. die Anfangsmietzinssumme (= Mietzinsspiegel aller Wohnungen) aufzuzeigen. Das Kostenmietmodell ist durch eine anerkannte und unabhängige Revisionsstelle bestätigen zu lassen. Alternativ können für die Berechnung der Anfangsmietzinssumme die entsprechenden (Anlage-)Kostenlimiten für Wettingen gemäss Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) verwendet werden, wobei diese in einem angemessenen Mass unterschritten werden müssen. Mit der Baubewilligung werden die Anfangsmietzinssumme sowie die Pflicht zur Berichterstattung als Auflage verfügt. Die Auflagen werden im Grundbuch angemerkt.*<br>*Während der Mietdauer und bei Wiedervermietung der Wohnungen können die Kostenmieten nach der vereinbarten Berechnungsmethode angepasst werden. Anpassungen an die Orts- und Quartierüblichkeit sowie an Marktsteigerungen sind nicht gestattet.* | *WFG*<br>*WFV* |
| 2 Der Nutzungsbonus berechnet sich ab der zulässigen Ausnutzung für die Regelbauweise. Bei Mischnutzungen kann er nur anteilsmässig beansprucht werden. Er ist mit der erhöhten Ausnützungsziffer der Arealüberbauung kumulierbar. | *Berechnungsbeispiel: WA3 (Arealüberbauung):*<br>*0.90 (AZ Arealüberbauung) + [0.75 (AZ Regelbauweise) * 10 %] = 0.975*<br>*Berechnungsbeispiel: WA5 (mit Mischnutzung, 80 % Wohnen):*<br>*1.00 (AZ Regelbauweise) + [1.00 (AZ Regelbauweise) * 10 % * 80 % (Anteil Wohnen)] = 1.08*<br>*Der preisgünstige Wohnraum muss die gesamten für das Wohnen beanspruchten Flächen einer Liegenschaft oder Gebäude umfassen. Als Wohnraum gelten alle ständig dem Wohnen dienenden Räume. Nicht ständig dem Wohnen dienende Räume wie z. B. Gewerberäume und dergleichen sind in Abzug zu bringen. Der Nutzungsbonus ist mit weiteren Nutzungsboni kumulierbar.* | |
| 3 Das in der Baubewilligung anzuordnende Zweckentfremdungsgebot sowie eine Berichterstattungspflicht durch die Eigentümer sind vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken. | *Die Eigentümerschaft muss der Gemeinde im Sinne einer Berichterstattung alle 5 Jahre entweder einen Nachweis einer anerkannten und unabhängigen Revisionsstelle oder die aktuelle Mietzinssumme zur Überprüfung vorlegen. Gemeinnützige Organisationen im Sinne von Art. 37 der Wohnraumförderungsverordnung (WFV) sind davon befreit, wenn sie dafür Statutenänderungen zur Überprüfung einreichen, wenn diese für die Gemeinnützigkeit gemäss Art. 37 der WFV wesentlich sind.* | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|---|
| | **§ 50** | | |
| Arealüberbauungen | 1 Arealüberbauungen sind in den nachfolgenden Bauzonen zulässig, wenn die jeweiligen Mindestarealflächen erreicht und die kantonalen Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen erfüllt sind. Es kann von den zonengemässen Grundmassen wie folgt abgewichen werden: | *Arealüberbauungen dienen der qualitativen Innenentwicklung und dürfen daher von der Regelbauweise abweichen. Im Gegenzug müssen gemäss den kantonalen Vorschriften erhöhte Anforderungen an die Anordnung und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Umgebung erfüllt werden.* | *§ 50 BauG*<br>*§ 39 BauV* |
| | | *Der Gemeinderat setzt für die qualitative Beurteilung von Arealüberbauungen in der Regel die Ortsbildkommission ein. Der Gemeinderat empfiehlt, bereits vor Projektierungsbeginn Kontakt mit der Abteilung Bau und Planung aufzunehmen und die massgebenden Planungsgrundlagen und -vorgaben einzuholen.* | *§ 7 Abs. 1 BNO* |
| | | *Der Gemeinderat beauftragt, nach Anhörung der Bauherrschaft auf deren Kosten, eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme darüber, ob die Arealüberbauung eine gesamthaft bessere Lösung als die Regelbauweise ermöglicht. Die Stellungnahme wird mit dem Baugesuch aufgelegt.* | *§ 40 BauV* |
| | | *Für Gebäude einer Arealüberbauung, die den MINERGIE-P®-Standard erreichen, kann zusätzlich zur erhöhten Ausnützungsziffer ein Nutzungsbonus von 5 % beansprucht werden. Die Höhe des Nutzungsbonus berechnet sich ab dem zonengemässen Nutzungsmass für die Regelbauweise.* | *§ 35 Abs. 2 BauV* |
| | | *In Gestaltungsplangebieten sind die Vorschriften für Arealüberbauungen nicht anwendbar.* | *§ 8 Abs. 4 BauV* |

| Bauzonen | Signatur | Vollgeschosse | Dach-/Attikageschoss | Ausnützungsziffer | Baumassenziffer | Grünflächenziffer | Fassadenhöhe | Mindestarealfläche | | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | VG | DG/AG | AZ | BMZ [m³/m²] | GZ | FH [1)] [m] | | | |
| Zone Bahnhof Nord | | | | | | | | | | [1)] *Die Messweise ist in § 54 Abs. 1 BNO geregelt. Die Fassadenhöhe erhöht sich gemäss § 54 Abs. 2 BNO bei fassadenbündigen Attikageschossen in der Ebene um 2.0 m.* |
| – Teilgebiet A | ZBN | 5 | 1 | 1.10 | -- | 0.30 | 17.80 | 1'000 m² | | |
| | | 5 | 1 | 1.20 | -- | 0.35 | 17.80 | 2'000 m² | | |
| – Teilgebiet B | ZBN | 5 | 0 | 1.10 | -- | 0.30 | 17.80 | 1'000 m² | | |
| | | 5 | 0 | 1.20 | -- | 0.35 | 17.80 | 2'000 m² | | |
| – Teilgebiet C | ZBN | 5 | 0 | 1.00 | -- | 0.40 | 17.80 | 1'000 m² | | |
| | | 5 | 0 | 1.10 | -- | 0.45 | 17.80 | 2'000 m² | | |
| Zone Landstrasse | ZL | 5 | 1 | 1.20 | -- | -- | 18.60 | 1'000 m² | | |
| | | 5 | 1 | 1.35 | -- | -- | 18.60 | 2'000 m² | | |
| – Teilgebiet Zentrum | ZL | 5 | 1 | 1.20 | -- | -- | 19.30 | 1'000 m² | | |
| | | 5 | 1 | 1.35 | -- | -- | 19.30 | 2'000 m² | | |
| – Teilgebiet A | ZL | 5 | 1 | 1.20 | -- | -- | 18.60 | 1'000 m² | | |
| | | 5 | 1 | 1.35 | -- | -- | 18.60 | 2'000 m² | | |
| – Teilgebiet C | ZL | 4 | 1 | 0.75 | -- | 0.30 | 15.20 | 1'000 m² | | |
| | | 4 | 1 | 0.90 | -- | 0.30 | 15.20 | 2'000 m² | | |
| Wohnzonen | | | | | | | | | | |
| – Wohnzone 2 | W2 | 2 | 1 | 0.60 | -- | 0.30 | 8.20 | 1'500 m² | | |
| – Wohnzone 3 | W3 | 4 | 1 | 0.80 | | 0.45 | 14.60 | 1'500 m² | | |
| Wohn- und Arbeitszonen | | | | | | | | | | |
| – Wohn- und Arbeitszone 2 | WA2 | 2 | 1 | 0.60 | -- | 0.30 | 8.20 | 1'500 m² | | |
| – Wohn- und Arbeitszone 3 | WA3 | 4 | 1 | 0.90 | | 0.40 | 14.60 | 1'500 m² | | |
| – Wohn- und Arbeitszone 4 | WA4 | 5 | 1 | 1.10 | -- | 0.35 | 17.80 | 1'000 m² | | |
| | | 5 | 1 | 1.20 | | 0.40 | 17.80 | 2'000 m² | | |
| – Wohn- und Arbeitszone 5 | WA5 | 6 | 1 | 1.20 | -- | 0.45 | 21.00 | 1'000 m² | | |
| | | 6 | 1 | 1.30 | | 0.50 | 21.00 | 2'000 m² | | |
| Arbeitszone I | A1 | -- | -- | -- | 6.00 | 0.20 | 17.80 | 2'000 m² | | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| **§ 51** | | |
| Grünflächenziffer<br>1 Die an die Grünflächenziffer anrechenbaren Grünflächen haben die folgenden qualitativen Anforderungen zu erfüllen:<br>a. Einen natürlichen Bodenaufbau mit intaktem Stoffhaushalt;<br>b. eine minimale Bepflanzung;<br>c. eine Stärke der Überdeckung von unterirdischen Bauten von mindestens 0.6 m. | *Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und / oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen. D. h. Hauszugänge, Gartensitzplätze, Abstellflächen mit Rasengittersteinen, Dachbegrünungen oder Bodenflächen aus Kunststoff bei Spielflächen sind nicht anrechenbar; Rasenflächen, Ruderalflächen, bepflanzte Kiesflächen ohne Folie/Unkrautflies oder Biotope sind anrechenbar.* | *BauV Anhang 1* |
| | *Grünflächen sind vornehmlich zusammenhängend anzulegen und haben eine Mindestbreite von 1.0 m sowie eine Mindestfläche von 4 $m^2$ aufzuweisen. Sie haben zudem, auch bei Überdeckungen, einen natürlichen Bodenaufbau mit Ober- und Unterboden aufzuweisen. Dieser besteht aus natürlich gewachsenem Bodenmaterial, idealerweise vom Standort selbst (kein Bauschutt; kein Aushubmaterial aus dem C-Horizont).* | |
| | *Das gemäss Grünflächenziffer einzuhaltende Mindestmass ist dauerhaft und auch bei der Erstellung von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen gemäss § 49 BauV einzuhalten. Die Grünflächenziffer ist mit dem Baugesuch im Umgebungsplan auszuweisen.* | *§ 70 Abs. 1 BNO* |
| |   | |
| | *Der Gemeinderat kann die Übertragung von Nutzungsziffern zwischen benachbarten Grundstücken bewilligen, wenn das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht übermässig beeinträchtigt* | *§ 34 BauV* |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|---|
| | | *wird. Die Übertragung über eine Zonengrenze ist nur innerhalb von Sondernutzungsplänen und Arealüberbauungen zulässig.* | |
| | | *Die Abteilung Bau und Planung empfiehlt bei unterirdischen Bauten eine Mindestüberdeckung von 1.5 m für grosskronige Bäume und 1.0 m für die übrigen Bäume. Diese kann auch mit Terrainmodellierungen umgesetzt werden. Um einen alterungsfähigen, langfristigen Baumbestand zu erhalten, sollten bei unterirdischen Bauten Aussparungen eingeplant werden. Bei unterbauten Grünflächen können die Retention sowie der Wasserhaushalt bei Trockenperioden mittels Speichervolumen verbessert werden.* | |
| | 2 Der Gemeinderat kann das zonengemässe Mass der Grünflächenziffer in der Zone Landstrasse, der Zone Bahnhof Nord und den Wohn- und Arbeitszonen in begründeten Fällen angemessen herabsetzen, wenn die konkreten Verhältnisse es erfordern. Das konkrete Mass legt der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren fest. | *Eine Herabsetzung der Grünflächenziffer kann nur dann erfolgen, wenn die konkreten Verhältnisse es erfordern, z. B. bei gewerblichen und öffentlichen Nutzungen, zugunsten von öffentlich zugänglichen Vorzonen, aufgrund der Topografie, bei Strassenzügen mit Ensemblecharakter, beim Erhalt bestehender Gebäude (Anbauten, Veloparkplätze, barrierefreie Parkfelder) oder falls die vorgegebene Mindestüberdeckung bei bestehenden Sammelgaragen technisch nicht möglich ist. Eine Herabsetzung ist mit einer ökologisch wertvolleren Umgebungsgestaltung und/oder Dach-/Fassadenbegrünungen zu kompensieren.* | |
| | | *Die Voraussetzungen für die Bewilligung von weiteren Ausnahmen sind in § 67 BauG geregelt.* | |
| | **§ 52** | | |
| Nutzweise Erdgeschosse (erstes Vollgeschoss) | 1 In den im Bauzonenplan bezeichneten Strassenbereichen sind im ersten Vollgeschoss publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. | *Nutzungen gelten als publikumsorientiert, wenn sie einen hohen Öffentlichkeitsgrad aufweisen wie Betriebe für den Detailhandel (z. B. Lebensmittel-, Haushalt-, Verkaufsgeschäfte), für Gastronomie (z. B. Restaurant, Café, Take-Away), für Dienstleistungen (z. B. Optiker, Coiffeur) und für das Kleingewerbe mit Laufkundschaft (z. B. Druckerei).* | *VZR Landstrasse* |
| | 2 In den im Bauzonenplan bezeichneten Strassenbereichen sind im ersten Vollgeschoss strassenseitig gewerbliche und/oder gemeinschaftliche Nutzungen vorzusehen. Im rückwärtigen, von der Strasse abgewandten Bereich sind auch Wohnnutzungen zulässig. | *Als gemeinschaftlich gelten Nutzungen, die für die Bewohnerschaft oder das Quartier einen Mehrwert darstellen. Darunter zu verstehen sind z. B. Siedlungslokale, zeitliche begrenzte Zuschaltzimmer (Bürozimmer, Gästezimmer etc.), gemeinschaftliche Hobbyräume (Musikzimmer, Werkstätten, Sporträume etc.), Waschküchen, Paketstationen, öffentliche Nutzungen usw. Ein untergeordneter Anteil der Flächen darf durch Gebäudezugänge, Eingangshallen, Räume für Veloabstellplätze und Kinderwagen sowie Zufahrten zu Sammelgaragen belegt werden. Kombiniertes Wohnen und Arbeiten (Atelierwohnen) ist nicht zulässig. Die Gestaltung der Fassade und der Vorzonen muss einen Bezug zum Strassenraum aufweisen.* | *Hinweise des Gemeinderats im Anhang* |
| | 3 Die konkrete Abgrenzung der Bereiche in Bezug auf Raumtiefe und Ausdehnung legt der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren fest. | *Die Abgrenzung der Bereiche legt der Gemeinderat zur Hauptsache aufgrund der örtlichen Situation, der architektonischen Ausgestaltung und der Nutzungsanforderungen fest.* | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| **§ 53** | | |
| Nutzungen mit hohem Personenverkehr und Verkaufsnutzungen<br>1 Nutzungen mit hohem Personenverkehr sind in den Gebieten für höhere Gebäude «H1», in dem im Bauzonenplan bezeichneten Gebiet «Jura-/Tägerhardstrasse» sowie in dem im Bauzonenplan bezeichneten Teilgebiet «Zentrum» der Zone Landstrasse zulässig.<br>Es ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 89 BNO erforderlich. Besteht die Verkaufsfläche überwiegend in Ausstellungsflächen, entscheidet der Gemeinderat über die Notwendigkeit eines Mobilitätskonzepts im Einzelfall gestützt auf die bestehende Verkehrssituation am Betriebsstandort sowie auf das erwartete Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkungen. Der Gemeinderat kann beim Gesuchsteller als Grundlage für diesen Entscheid zusätzliche Unterlagen verlangen. | *Als Nutzungen mit hohem Personenverkehr gelten Betriebe mit:*<br>– *mehr als 300 Parkfeldern, oder*<br>– *mehr als 3'000 m² Verkaufsfläche, oder*<br>– *mehr als 1'500 PW-Fahrten / Tag*<br>*An Standorten für Nutzungen mit hohem Personenverkehr sind auch mittelgrosse und kleine Verkaufsnutzungen zulässig.*<br>*Ab folgenden Schwellenwerten ist gemäss der Verordnung des Bundes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich:*<br>– *Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorwagen*<br>– *Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 7'500 m²*<br>*Ein Kapazitätsnachweis muss gemäss GVK Raum Baden und Umgebung bereits für Bauvorhaben ab 500 Fahrten pro Tag erstellt werden.*<br>*Als anrechenbare (Verkaufs-)Flächen gelten alle dem Kunden zugänglichen Flächen inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume etc.*<br>*Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *Kantonale Empfehlung «Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und mittelgrosse Verkaufsnutzungen – Empfehlungen zur Umsetzung des Richtplankapitels S 3.1», BVU, 28. Januar 2013* | *kRP, Kap. S 3.1*<br><br>*VSS-Norm SN 640 281* |
| 2 Mittelgrosse Verkaufsnutzungen von maximal 1'000 m² pro Ladengeschäft sowie geschlossene und offene Verkaufsflächen für das Autogewerbe von maximal 3'000 m² pro Ladengeschäft sind in der Zone Landstrasse im Rahmen eines Gestaltungsplans oder einer Arealüberbauung zulässig, wenn die Erschliessungsvoraussetzungen erfüllt sind. | | |
| 3 Kleine Verkaufsnutzungen bis zu einer Verkaufsfläche von 500 m² pro Ladengeschäft sind in der Zone Landstrasse, der Zone Bahnhofareal, der Zone Bahnhof Nord, den Wohn- und Arbeitszonen, der Dorfzone und den im Bauzonenplan bezeichneten Strassenbereichen mit einer vorgeschriebenen Erdgeschossnutzung zulässig. | | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|

## 3.2 Technische Bauvorschriften

### § 54

Fassadenhöhe

1 Für die Fassadenhöhe gilt:

a. die traufseitige Messweise bei Schrägdächern;

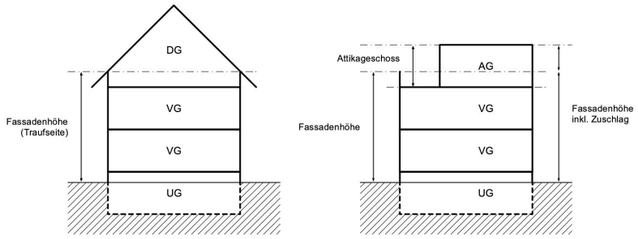
b. die talseitige Messweise bei Flach- und Pultdächern am Hang.

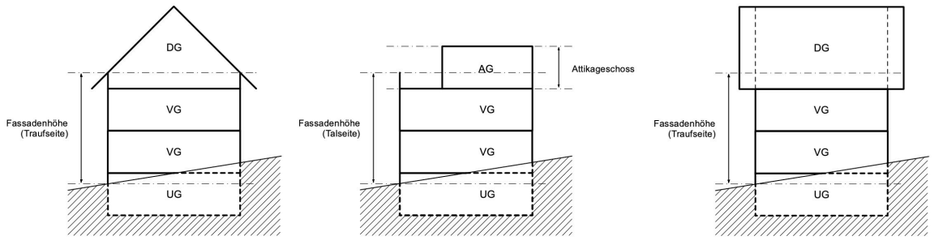
2 Die maximal zulässige Fassadenhöhe erhöht sich bei fassadenbündigen Attikageschossen in der Ebene um 2.0 m.

*Für Gebäude mit Flachdach in der Ebene gilt die allseitig gemessene Fassadenhöhe.* — *§ 21a BauV*

*Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen. Als Brüstungen gelten auch durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen.* — *BauV, Anhang 1, 5.2*

*Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10 %; das übrige Gebiet gilt als «Ebene».* — *§ 17a BauV*

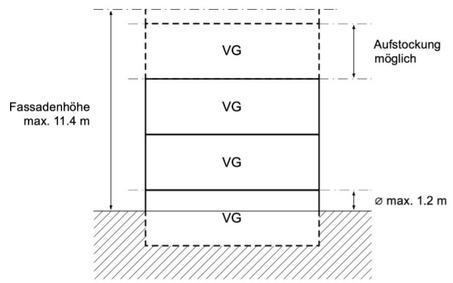


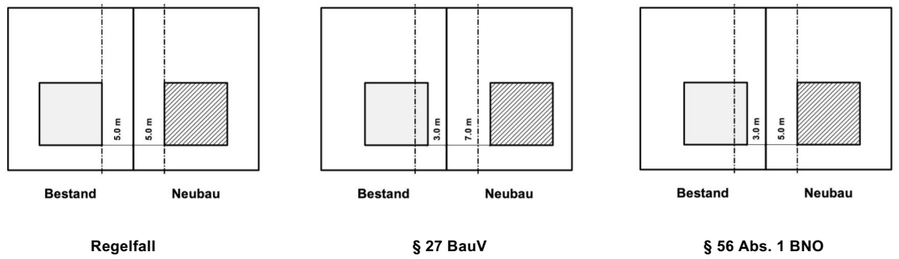



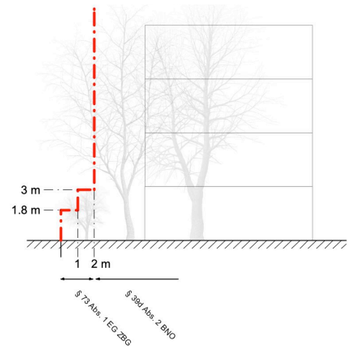

### § 55

Vollgeschosse

1 Der Gemeinderat kann bei bestehenden Bauten in der Ebene, deren unterstes Vollgeschoss im Mittel nicht mehr als 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragt, ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligen, wenn eine gute Einordnung in das Quartierbild gewährleistet und die zonengemässe Fassadenhöhe eingehalten wird.



| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| **§ 56** | | |
| Grenz- und Gebäudeabstand<br>1 Der Gebäudeabstand entspricht der Summe des vorhandenen Grenzabstands des benachbarten Gebäudes und des zonengemässen Grenzabstands des projektierten Gebäudes. | *Die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Anforderungen bleiben vorbehalten.*<br>*Gegenüber dem Kulturland gelten die Regelungen gemäss BauV.*<br>*Zugunsten einer Wärmedämmung oder zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien, wie z.B. Fassadensolaranlagen, darf gemäss § 36 Abs. 1 BauV bei bestehenden Bauten und Anlagen von den Vorschriften um höchstens 0.2 m abgewichen werden.* | *§ 47 BauG*<br>*§ 52 BauG*<br>*§ 27 BauV*<br>*§ 29 BauV*<br>*§ 36 BauV* |
| | <br> | |
| 2 Zugunsten von Kletterhilfen und Unterkonstruktionen für Fassadenbegrünungen dürfen die kommunalen Grenzabstände und Baulinien sowie die Gebäudeabstände um maximal 0.3 m herabgesetzt resp. überschritten werden. | *Kletterhilfen und Unterkonstruktionen sind Bestandteile des Gebäudekörpers. Die Grenz- und Strassenabstände sowie Baulinien sind deshalb einzuhalten. Sie können aber als vorspringender Gebäudeteil im Sinne von § 21 BauV ausgebildet werden.*<br>*Fassadenbegrünungen ohne Kletterhilfen oder Unterkonstruktionen gelten nicht als Bestandteil des Gebäudekörpers. Für sie sind keine Abstandsvorschriften einzuhalten.* | |
| 3 In der Hangwohnzone erhöht sich bei der Erstellung von Terrassenhäusern der seitliche Grenzabstand auf 5.0 m. | *Terrassenhäuser sind in der Höhe gestaffelte Gebäude, welche die Anforderungen gemäss § 17 Abs. 1 BauV erfüllen.* | *§ 17 Abs. 1 BauV* |
| | *Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *Richtlinie für die Gestaltung von Neu-, Um- und Ersatzbauten in der zweigeschossigen Hangwohnzone HW2, Februar 2007* | *VZR Bauen am Hang* |
| 4 Bei Aufstockungen von bestehenden Gebäuden sind Abweichungen gemäss § 36 BauV auch für den aufgestockten Gebäudeteil zulässig. | | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|---|
| | **§ 57** | | |
| Pflanzabstand | 1 Pflanzen, insbesondere Bäume, mit einer Höhe von über 7.0 m, gemessen ab Stockmitte, dürfen in Abweichung von § 73 Abs. 1 lit. c und d sowie Abs. 2 lit. b EG ZGB bis 2.0 m an die Grenze gesetzt werden. Gegenüber Rebland gelten die Grenzabstände gemäss § 73 EG ZGB. | *Bei Neupflanzungen ist die Baumart so zu wählen, dass sie das Nachbargrundstück langfristig durch Ast- und Wurzelwerk nicht übermässig beeinträchtigt. Gemessen wird ab der Stammmitte.*   | *§ 73 EG ZGB* |
| | 2 In Abweichung zu Abs. 1 dürfen Pflanzen, insbesondere Bäume, an der Grenze zwischen öffentlichem Grund und angrenzenden Privatgrundstücken beidseits bis an die Grenze gesetzt werden, wenn das Nachbargrundstück nicht übermässig beeinträchtigt wird. | *Als «öffentlicher Grund» sind Grundstücke erfasst, die in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) liegen oder sonstige Grundstücke im Eigentum der Gemeinde, die unmittelbar einem öffentlichen Zweck dienen (Verwaltungsvermögen), aber keine öffentlichen Strassen (Strassen, Wege, Plätze) darstellen.* | *Art. 18b Abs. 2 NHG*<br>*§ 73 EG ZGB*<br>*§ 80 Abs. 2 lit. f) BauG*<br>*§ 111 Abs. 2 BauG*<br>*FRK «Baumreihen»* |
| | 3 Im Rahmen von Strassenbauprojekten dürfen hochstämmige Bäume bis an die Grenze gesetzt werden, wenn das Anstössergrundstück nicht übermässig beeinträchtigt wird. | | |
| | **§ 58** | | |
| Strassenabstand | 1 Der Gemeinderat kann gegenüber Gemeindestrassen Böschungen, Stützmauern und Einfriedungen bis an die Strassengrenze sowie Parkfelder mit einem Abstand von 0.5 m zur Strassengrenze bewilligen, wenn eine besonders gute Vorzonen-/Vorgartengestaltung gewährleistet ist, die Fahrbahn eine genügende Breite für den massgebenden Begegnungsfall aufweist sowie der Strassenunterhalt und die Verkehrssicherheit gewährleistet sind. | *Innerhalb des Strassenabstands liegende Parkfelder sind sorgfältig in die Umgebung einzufügen und erfordern eine besonders gute Umgebungsgestaltung der Vorzonen/-gärten. Gedeckte Parkfelder sind innerhalb des Strassenabstands nicht zulässig.* | *§ 111 Abs. BauG*<br>*§ 71 Abs. 3 BNO*<br>*§ 73 Abs. 2 BNO* |
| | | *Bei Strassen ohne Gehweg müssen Einfriedungen, Stützmauern und Parkfelder innerhalb des Strassenabstands in der Regel weiterhin einen minimalen Abstand von 0.6 m einhalten. Wenn für den massgebenden Begegnungsfall eine genügende Breite der Fahrbahn sowie die Verkehrssicherheit nachgewiesen ist, können diese auch bis an die Strassengrenze bewilligt werden. Die Sichtzonen sind in jedem Fall einzuhalten.* | |
| | | *Die vom Strassenmark gemessenen Abstände betragen für einzelne Bäume gegenüber Kantonsstrassen 2.0 m; gegenüber Gemeindestrassen 0.6 m. Gemessen wird ab der Stammmitte.* | *§ 111 Abs. 1 d) BauG* |
| | | *Die Abstände gegenüber Gemeindestrassen gelten ebenfalls gegenüber Privatstrassen im Gemeingebrauch.* | *§ 111 Abs. 1$^{bis}$ BauG* |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|---|
| | **§ 59** | | |
| Bauweise Erdgeschosse (erstes Vollgeschoss) | 1 In der Zone Landstrasse entlang der Landstrasse sowie in den im Bauzonenplan bezeichneten Strassenbereichen mit einer vorgeschriebenen Erdgeschossnutzung muss das erste Vollgeschoss von neuen Gebäuden eine Geschosshöhe von mindestens 3.4 m aufweisen. | *Die Gestaltung und Funktionsweise der Erdgeschosse sind ein wichtiger Bestandteil eines attraktiven, von Fassade zu Fassade gestalteten Strassenraums. Ein Bezug zwischen dem Innern des Erdgeschosses und der Umgebung ist daher zu gewährleisten.* | *§ 52 BNO*<br>*VZR Landstrasse* |
| | 2 In dem im Bauzonenplan bezeichneten Teilgebiet «Zentrum» der Zone Landstrasse sowie in der 5-geschossigen Wohn- und Arbeitszone muss das erste Vollgeschoss von neuen Gebäuden entlang der Landstrasse und der Alberich Zwyssig-Strasse in Abweichung zu Abs. 1 eine Geschosshöhe von mindestens 4.1 m aufweisen. | *Die Geschosshöhe wird von Oberkante bis Oberkante der fertigen Böden gemessen.* | *§ 22 Abs. 1 BauV* |
| | **§ 60** | | |
| Abgrabungen | 1 Bei Abgrabungen sind das Terrain und die Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten. | *Untergeschosse in der Ebene dürfen auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge abgegraben werden.* | *§ 23 Abs. 2 BauV* |
| | 2 Untergeschosse am Hang dürfen auf einer Länge von maximal 25 % der projizierten Fassadenlinie abgegraben werden. | *Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10 %; das übrige Gebiet gilt als «Ebene».* | *§ 17a BauV*<br>*VZR Bauen am Hang* |
| | 3 Der Gemeinderat kann Abgrabungen am Hang bis auf maximal 50 % der projizierten Fassadenlinie bewilligen, wenn eine gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist. | | |
| | 4 Wenn bei einem Untergeschoss gemäss Abs. 2 und 3 mehr als ein Drittel der Fassadenlänge abgegraben wird, ist nur 1 dem Wohnen oder Arbeiten dienendes Untergeschoss zulässig. | | |
| | **§ 61** | | |
| Abstimmung Bebauung/ Hangabwindsystem | 1 In den Wohnzonen sowie den Wohn- und Arbeitszonen nördlich der Zone Landstrasse sind parallel zum Hang gestellte Gebäude nur in offener Bauweise zulässig. | *Mit Hang sind die Lägern und der Sulperg zu verstehen.* | |
| | 2 Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen die geschlossene Bauweise bewilligen, wenn der Nachweise erbracht ist, dass diese keine wesentlichen Nachteile nach sich zieht. | *Die geschlossene Bauweise kann nur dann bewilligt werden, wenn die konkreten Verhältnisse es erfordern, z. B. aus Gründen des Lärmschutzes oder aufgrund der Funktion des Gebäudes. Der Nachweis muss aufzeigen, dass das geplante Bauvorhaben die Situation im Vergleich zur bestehenden Situation oder im Vergleich zu einem Referenzprojekt in offener Bauweise nicht verschlechtert.* | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|---|
| | **§ 62** | | |
| Energie | 1 Bei neuen Gebäuden mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzungen muss der Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung mit erneuerbarer Energie und/oder Abwärme gedeckt werden. | *Die Gemeinde Wettingen verlangt bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen ein Energiekonzept. Die Anforderungen an ein solches Konzept beinhalten den Gebäudestandard, die effiziente Energienutzung, die Energieversorgung sowie die Baumaterialien.*<br>*Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *Energieleitbild Wettingen, Gemeinde Wettingen, 2021*<br>– *Energie Wettingen (energiewettingen.ch)*<br>– *Minergie (minergie.ch)*<br>– *Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (snbs-hochbau.ch)*<br>– *Labelfinder (label-finder.ch)*<br>– *EcoTool (ecotool.org)*<br>*Zugunsten einer Wärmedämmung oder zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien, wie z. B. Fassadensolaranlagen, darf gemäss BauV bei bestehenden Bauten und Anlagen von den Abständen um höchstens 0.2 m abgewichen werden.*<br>*Für Gebäude, die den MINERGIE-P®-Standard erreichen, kann ein Nutzungsbonus beansprucht werden.* | *Art. 45a EnG (Solarpflicht)*<br>*§ 36 BauV*<br>*§ 35 Abs. 1 BauV* |
| | **§ 63** | | |
| Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen | 1 Die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen von Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15 % der für das Wohnen beanspruchten, anrechenbaren Geschossfläche inkl. der Flächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen zu betragen. | *Der jeweilige Anteil an Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen sowie deren Ausstattung richtet sich nach der zu erwartenden Bewohnerstruktur. Spielflächen im Sinne eines Spielplatzes gemäss § 54 BauG sind in jedem Fall zu errichten. Die Flächen sind im Umgebungsplan zu unterscheiden.*<br>*Bei der Planung von Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen sind die folgenden Anforderungen zu beachten:*<br>– *Eine gute Aufenthalts- und Nutzungsqualität für unterschiedliche Altersgruppen;*<br>– *eine attraktive und klimagerechte Gestaltung mit besonnten sowie beschatteten Bereichen;*<br>– *eine zweckmässige Form der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen (keine Restflächen; minimale Breite von 5 m); es darf sich auch um naturnah gestaltete Flächen handeln;*<br>– *eine Anordnung der Spielplätze, die Kindern erlaubt, diese möglichst unbeaufsichtigt zu erreichen und zu benützen;* | *§ 54 Abs. 1 BauG*<br>*§ 18 BauV* |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| | – *eine gut gestaltete Abgrenzung zwischen privaten und öffentlichen Aussenbereichen sowie genügend Abstand zu den Wohnräumen.*<br><br>*Wichtige Planungsgrundlagen:*<br><br>– *«Richtlinien für Spielräume», Pro Juventute, 2019*<br><br>– *«Spielplätze» – Fachdokumentation 2.348, bfu – Beratungsstelle für Unfallverhütung, Bern 2020* | |
| 2 Die Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen sind in der Regel ebenerdig anzuordnen und angemessen auszustatten. Ein Anteil darf auf gemeinschaftlichen Dachterrassen angeordnet werden, wenn eine vergleichbare Qualität wie bei ebenerdigen Flächen erreicht werden kann. | *Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen können bei Bedarf auf anderen Grundstücken realisiert werden, sofern sie in Gehdistanz und gefahrlos erreichbar sind sowie dauernd rechtlich gesichert werden können. Als Gehdistanz wird ein Fussweg von maximal 200 m zu gehende Distanz betrachtet. Es darf keine übergeordnete resp. viel befahrene Strasse gequert werden. Die Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.*<br><br>*Gemeinschaftliche Dachterrassen müssen der gesamten Bewohnerschaft zur Verfügung stehen. Für eine vergleichbare Qualität ist bei der Gestaltung vor allem eine in Teilen natürliche Beschattung sowie die Zugänglichkeit der Spielflächen zu beachten.* | |
| 3 Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Abweichungen vom Mass gemäss Abs. 1 bewilligen, wobei ein kindergerechter Spielplatz in jedem Fall herzurichten ist.<br><br>Wenn der Gemeinderat eine Abweichung bewilligt, 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 zu verwenden. Die Einzelheiten richten sich nach dem entsprechenden Reglement. | *Wichtige Planungsgrundlagen:*<br><br>– *«Reglement über die Spiel- und Erholungsflächen», Einwohnerrat Wettingen, 17. November 2016* | |
| **§ 64** | | |
| Einstellräume für Geräte<br>1 Für jedes Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Einstellräume für Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen usw. vorzusehen. Sie sind in der Regel ebenerdig anzuordnen. | *Wenn Flächen in oder bei den Wohnungen bereitgestellt werden, dürfen sie in den Obergeschossen angeordnet werden. Ein Anteil für Spielgeräte muss jedoch ebenerdig angeboten werden. Dieser darf auch mit Veloräumen kombiniert werden. Falls ein ebenerdiger Standort nicht möglich ist, dürfen die Einstellräume im Untergeschoss angeordnet werden. Bei einer nicht ebenerdigen Anordnung sind sie über einen genügend grossen Lift und barrierefrei zu erschliessen. Die Anzahl Türen ist gering zu halten und deren Öffnung nach Bedarf zu automatisieren.*<br><br>*Als Spielgeräte sind Kindervelos, Trottinette usw. zu verstehen; als Mobilitätshilfen sind Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle und dergleichen zu verstehen.* | |

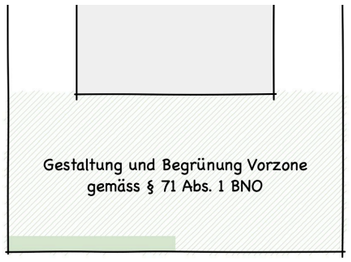
| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|---|
| | **§ 65** | | |
| Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigungen | 1 In Gesamtüberbauungen mit Mehrfamilienhäusern mit 20 oder mehr Wohneinheiten müssen Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigungen in angemessener Grösse erstellt werden. | *Als Mehrfamilienhäuser gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten. Einfamilienhausüberbauungen wie Reihenhäuser und zusammengebaute Gebäude ohne gemeinsamen Haupteingang fallen nicht darunter. Terrassenhäuser mit vier und mehr Wohneinheiten gelten als Mehrfamilienhäuser, wenn sie Teil einer Arealüberbauung sind.* | *§ 54 Abs. 2 BauG*<br>*§ 18 BauV*<br>*§ 32 Abs. 2 b) BauV* |
| | 2 Gemeinschaftsräume sind für gemeinschaftliche Nutzungen bestimmt. Sie sind in der Regel gut zugänglich und an zweckmässiger Lage anzuordnen, angemessen auszustatten sowie attraktiv zu gestalten. | *Als Gemeinschaftsräume gelten Nutzungen, die für die Bewohnerschaft einen Mehrwert darstellen und dauerhaft durch alle genutzt werden können. Darunter zu verstehen sind z. B. Siedlungslokale, Bürozimmer, Gästezimmer, Musikzimmer, Werkstätten, Sporträume usw. Nutzungen wie Einstellräume, die ohnehin erstellt werden müssen, können nicht angerechnet werden; ebenerdige Waschküchen können zur Hälfte angerechnet werden. Die Gemeinschaftsräume sind, abgestimmt auf ihre Nutzung, angemessen auszustatten.*<br>*Als angemessene Grösse wird 1 $m^2$ pro Wohneinheit, zumindest aber 25 $m^2$, betrachtet; als angemessene Ausstattung zumindest fliessend Wasser und WC sowie weitere auf die angestrebte Nutzung abgestimmte Ausstattungselemente.*<br>*In der Regel sind die Gemeinschaftsräume ebenerdig anzuordnen. Je nach Nutzung dürfen sie im Dach-/Attikageschoss oder in den übrigen Vollgeschossen angeordnet werden. Eine Anordnung im Untergeschoss ist nicht zulässig. Nach Möglichkeit sollen sie einen Bezug zum Aussenraum aufweisen. Gedeckte Aussenbereiche können zur Hälfte angerechnet werden.*<br>*Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen müssen gemäss § 32 Abs. 2 b) BauV nicht an die anrechenbare Geschossfläche (aGF) angerechnet werden.*<br>*Der Gemeinderat ermutigt Grundeigentümer und Bauherrschaften, die Nutzung der Gemeinschafträume nachträglich mit der Bewohnerschaft, d. h. nachfrageorientiert, zu planen.* | |
| | **§ 66** | | |
| Wohnqualität | 1 Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen einzelne Ausnahmen bewilligen. | *Eine Bewilligung von nach Norden orientierten Wohnungen kann nur dann erfolgen, wenn die konkreten Verhältnisse es erfordern. z. B. bei Schutzobjekten, Umnutzungen etc. Bei Neubauten sind Ausnahmen ausgeschlossen. Die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Anforderungen bleiben vorbehalten.* | *§ 52 BauG* |
| | | *Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude den Anforderungen gemäss § 52 BauG nicht genügt. Er kann eine Begutachtung durch* | *§ 52 BauG*<br>*§ 67 BNO* |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| | *Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, wenn es überwiegende öffentliche Interessen erfordern.* | |
| 2 Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Gartensitzplätze, Terrassen, Balkone oder Loggien aufzuweisen. Davon ausgenommen sind Klein- und Dachwohnungen. | | |
| **3.3 Gestaltungsvorschriften** | | |
| **§ 67** | | |
| Allgemeine Anforderungen<br>1 Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien gemäss BauV. | *Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauten und Anlagen, Anschriften, Bemalungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen.* | *§ 42 BauG* |
| | *Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Gebäuden und Freiräumen nach den folgenden Kriterien:*<br>– *Stellung und Wirkung im Strassenraum,*<br>– *Proportionen und Dimensionen der Bauten,*<br>– *Form, Staffelung und Gliederung der Bauten,*<br>– *Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten,*<br>– *Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern,*<br>– *Ausgestaltung von Aussenräumen wie namentlich Grundstückzufahrten und -zugänge, Abstellplätze, Vorgärten und Grünflächen.* | *§ 15e BauV*<br>*§ 68 Abs. 1 BNO*<br>*§ 70 BNO* |
| 2 Er kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:<br>a. zusätzliche Unterlagen verlangen wie Farbmuster, Materialangaben, Pflanzlisten, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Situationsplan mit Gebäudeprofilen, Analysen des Lokalklimas, Energieberechnungen usw.;<br>b. Vorschläge zur besseren Einordnung und zu einer klimagerechteren Gestaltung verlangen;<br>c. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, wenn dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist; | | *«Hilfsmittel Graue Energie», Minergie, 2021; Weiterentwicklung Einfamilienhäuser (metamorphouse.ch); EcoTool (ecotool.org* |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|---|
| | **§ 68** | | |
| Dachgestaltung | 1 Die Dächer sind besonders sorgfältig zu gestalten. Bei der Wahl der Dachform und der Dachaufbauten ist sowohl auf das Quartier- und Strassenbild als auch auf den darunterliegenden Gebäudekörper Rücksicht zu nehmen. | *Die Dächer gelten als fünfte Fassade und sind daher mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Dachaufbauten sind auf das Notwendige zu beschränken und kompakt anzuordnen. Für eine bessere gestalterische Einordnung sind sie zu verkleiden oder zu begrünen. Pergolen und Nebenräume sind als Dachaufbauten zulässig.* | *§ 69 BNO* |
| | 2 Dachdurchbrüche dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge. | *Wenn in einer Zone kein Dach-/Attikageschoss zulässig ist, kann das oberste Vollgeschoss als Dach-/Attikageschoss ausgestaltet werden, wobei dieses weiterhin an die Ausnützungsziffer angerechnet wird. Mansarden- und Tonnendächer gelten gemäss BauV im baurechtlichen Sinn als Vollgeschoss.* | *§ 24 Abs. 3 BauV*<br>*§ 47 Abs. 2 a. BNO* |
| | 3 Die grosse Kniestockhöhe (Mass d) darf nicht mehr als 1.2 m betragen. | *Solaranlagen unterliegen generell dem Meldeverfahren, sofern sie «genügend angepasst» sind. Solaranlagen auf geschützten oder inventarisierten Einzelbauten oder Ensembles sowie in Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild bedürfen einer Baubewilligung. In diesen Fällen gelten höhere gestalterische Anforderungen.*<br>*Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *Richtlinie zur Gestaltung und Einordnung von Solaranlagen, Februar 2008 / revidiert November 2014*<br>– *Grundlagen «Solaranlagen», BVU Aargau, November 2016* | *Art. 18a Abs. 4 RPG*<br>*RPV*<br>*§ 49a BauV*<br>*VZR Solaranlagen* |
| | 4 Die Geschosshöhe des Attikageschosses darf maximal 3.5 m betragen. | *Beim Bau neuer Gebäude mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m² besteht die Pflicht, auf den Dächern oder an den Fassaden eine Solaranlage zu erstellen.*<br>*Die Höhe des Attikageschosses wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.* | *Art. 18a RPG*<br>*Art. 32a RPV*<br>*Art. 45a EnG* |
| | **§ 69** | | |
| Dachbegrünung | 1 Dächer bis zu einer Neigung von 10° sind mindestens extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen, als begehbare Terrassen und/oder für Solaranlagen zu nutzen. Klein- und Anbauten unter 25 m² sind von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen. Die Stärke der Vegetationstragschicht hat mindestens 0.15 m zu betragen. | *Folgende Normen und Richtlinien sind zu beachten:*<br>– *Norm SIA 312 «Begrünung von Dächern», SIA, 1. November 2013*<br>– *«Richtlinie für extensive Dachbegrünung», Schweizerische Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG)*<br>– *Merkblatt «Dachbegrünung und Solarenergieanlagen», Swissolar, 2021*<br>*Der Gemeinderat empfiehlt die Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen. Nicht von Solaranlagen belegte Anteile sind zu begrünen. Ökologisch wertvolle Wasserflächen auf Dächern können an die Dachbegrünung angerechnet werden. Die Dachbegrünung ist im Umgebungsplan gemäss § 53 BNO nachzuweisen.* | *§ 19 BauV* |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|---|
| | 2 Die Pflicht zur Dachbegrünung besteht bei neuen Gebäuden sowie bei grösseren Umbauten mit Änderungen am Dach. Letzteres gilt, wenn die Dachbegrünung technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist. | | |
| | **§ 70** | | |
| Umgebungsgestaltung | 1 Die Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch in einem Umgebungsplan auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls Auflagen in der Baubewilligung. | *Die Umgebung muss sich gemäss § 42 Abs. 1 BauG so einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.*<br>*Ein Umgebungsplan ist bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben mit Auswirkungen auf die Umgebungsgestaltung sowie bei bewilligungspflichtigen Umgestaltungen der Umgebung gemäss § 59 BauG einzureichen. Davon ausgenommen sind die baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen gemäss § 49 BauV.*<br>*Der Umgebungsplan enthält der in der Regel die nachfolgenden Angaben. Der Umfang und Detaillierungsgrad kann projektabhängig und in Absprache mit der Abteilung Bau und Planung angepasst werden:*<br>– *Neue, bestehende und zu entfernende Vegetation mit Angaben zur Art und Qualität der Bepflanzung sowie Lage, Umfang und ungefährer Kronen- und Stammdurchmesser von Bäumen. Der Gemeinderat kann gemäss § 67 Abs. 2 BNO eine Pflanzliste verlangen;*<br>– *Nachweis der Grünflächen im Sinne der Grünflächenziffer (inkl. Mindestüberdeckung) gemäss § 51 BNO;*<br>– *Nachweis der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen gemäss § 63 BNO, bei Bedarf differenziert;*<br>– *Nachweis der Dachbegrünung gemäss § 52$^{bis}$ BNO;*<br>– *Ökologisch wertvoll gestaltete Flächen gemäss § 70 Abs. 2 BNO inkl. Kompensation und Durchlässigkeit gemäss § 77 Abs. 1 und 3 BNO;*<br>– *Geländegestaltung mit bestehendem, massgebendem und neuem Terrain sowie Anschlüssen an die benachbarten Grundstücke;*<br>– *Ausstattungselemente wie Sitzbänke, Spielgeräte, Veloparkplätze, Parkfelder, Entsorgungseinrichtungen, Beleuchtung etc. mitsamt deren Lage, Anordnung, Gestaltung und Materialisierung;*<br>– *Lage der Werkleitungen sowie der Unterniveaubauten und der unterirdischen Bauten;*<br>*Bei grösseren Bauvorhaben sind die Entsorgungseinrichtungen in das Gebäude zu integrieren oder nach Möglichkeit Unterflurcontainer (UFC) einzurichten.*<br>*Die Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung sind sofort nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen und müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude abgeschlossen sein.* | *§ 42 Abs. 1 BauG*<br>*§ 59 BauG*<br>*§ 49 BauV* |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| 2 Die Umgebung ist zu begrünen und ein angemessener Anteil ist ökologisch wertvoll zu gestalten. Darunter zu verstehen sind überwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzen unterschiedlicher Wuchshöhe inkl. Baumpflanzungen. Stein- und Schotterflächen ohne ökologischen Wert sind nicht zulässig. | *Der Anteil der ökologisch wertvoll gestalteten Umgebungsflächen gemäss § 39 Abs. 2 f) BauV (ökologische Ausgleichsflächen) soll bei Arealüberbauungen mindestens 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen; In der Regelbauweise wird ein Anteil von mindestens 15 % angestrebt. Dachbegrünungen sowie ökologisch wertvolle Fassadenbegrünungen können zur Hälfte angerechnet werden. Der Baumbestand ist bei Bau- und Planungsvorhaben nach Möglichkeit zu berücksichtigen und zu schonen.*<br><br>*Ruderalflächen mit z. B. ungewaschenem Wandkies und ohne Unkrautvlies zählen nicht als Schotterflächen, da solche Flächen für Pflanzen, Tiere und Regenwasser durchlässig sind.*<br><br>*Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *Leitfaden zur Umgebungsgestaltung beim Bauen und Biodiversitätsförderung im Siedlungsraum, Gemeinde Wettingen*<br>– *Merkblatt SIA 2066 «Freiräume nachhaltig planen, bauen und pflegen», SIA, 1. Februar 2024*<br>– *Tool «BioValues» (Biodiversitätsrechner)*<br>– *«Toolbox Siedlungsnatur»*<br>– *Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (Freisetzungsverordnung, FrSV) – Neophyten*<br>– *Vollzugshilfen des «Cercle Exotique» (kvu.ch)*<br>– *Dokumente von «info flora» (infoflora.ch)* | |
| 3 Die Umgebung ist so zu gestalten, dass sie Oberflächenwasser versickern kann. Erschliessungsflächen sowie die Versiegelung von Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. | *Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *Generelles Entwässerungsprojekt (GEP) der Gemeinde Wettingen, insbesondere Versickerungsplan 1:5'000*<br>– *Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Umwelt: Kapitel 14 des Ordners «Siedlungsentwässerung»: Versickerung im Liegenschaftsbereich* | *GSchG*<br>*§ 118 BauG* |
| **§ 71** | | |
| Vorzonen/-gärten<br>1 Das Vorland zwischen strassenseitiger Fassade und Strassengrenze ist sorgfältig zu gestalten und in der Regel zu begrünen. Dabei ist der angrenzende öffentliche Raum zu berücksichtigen. Bestehende Vorgärten sind zu schonen und nach Möglichkeit zu erhalten. | *Die Vorzonen/-gärten sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Gartenstadt-Typen zu begrünen. D. h. in den Wohnzonen, den Wohn- und Arbeitszonen sowie dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Teilgebiet C der Zone Bahnhof Nord soll die strassenseitige Grenze in der Regel mindestens zur Hälfte begrünt werden. Bei gewerblichen, gemeinschaftlichen oder öffentlichen Nutzungen, öffentlich zugänglichen Vorzonen oder Grundstücken mit einer nachteiligen räumlichen Situation kann die Begrünung entsprechend reduziert werden.* | *REL «Gartenstadt-Typen»* |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| | *Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *Räumliches Entwicklungsleitbild, REL (31. März 2022): «Wettinger Gartenstadt», «Grüne Korridore», «Wichtige siedlungsorientierte Strassenräume»*<br>– *Masterplan Landstrasse (17. Juli 2014)*<br>– *Freiraumkonzept Wettingen, FRK (4. Juli 2013)* | |
| | <br>1/2 des Strassenanstosses begrünt (Praxis) | |
| 2 Einfriedungen und Sichtschutzwände dürfen entlang dem öffentlichen Raum in der Regel auf maximal einem Drittel der Anstosslänge eine grössere Höhe als 1.0 m aufweisen. | *Eine Erhöhung der maximalen Höhe für Einfriedungen und Sichtschutzwänden kann nur dann erfolgen, wenn die konkreten Verhältnisse es erfordern, z. B. am Hang, bei Tierhaltung oder andere darauf angewiesene Nutzungen. Für Hecken wird eine maximale Höhe von 1.2 m empfohlen.*<br>*Hecken innerhalb des Strassenabstandes fallen gemäss den Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau unter die Abstandsvorschriften für Einfriedungen gemäss § 111 BauG. Zwischen Privatgrundstücken gilt § 72 EG ZGB.* | *VZR Bauen am Hang*<br>*REL «Wichtige siedlungsorientierte Strassenräume»*<br>*BNR, Rz. 601* |
| **§ 72** | | |
| Siedlungsrand<br>1 Der Übergang von der Siedlung ins Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und in der Regel zu begrünen. Dabei ist das Landschaftsbild zu berücksichtigen und die Einordnung von Bauten und Anlagen, Einfriedungen sowie Freiräumen auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. | *Gegenüber dem Kulturland gelten die Regelungen gemäss BauV.*<br>*Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *Arbeitshilfe «Vielfältig gestaltete Siedlungsränder», Brugg Regio und Jurapark Aargau, 15. Oktober 2019* | *§ 42 Abs. 2 BauG*<br>*§ 15e BauV*<br>*§ 29 BauV*<br>*REL «Siedlungsrand»* |
| **§ 73** | | |
| Terrainveränderungen<br>1 Bauten und Anlagen sind so in das Terrain einzuordnen, dass der Geländeverlauf ablesbar bleibt und natürlich in Erscheinung tritt. Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. | | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|---|
| | 2 Wenn an einem Grundstück die Höhenlage verändert wird, ist das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Kunstbauten zu sichern, wobei diese auf das Notwendige zu beschränken sind. Stützmauern sind sorgfältig zu gestalten, in der Regel abzustufen und optisch wirksam zu bepflanzen sowie in gutem Zustand zu erhalten. | | |
| | **§ 74** | | |
| Plakatierung | 1 Die Plakatstellen haben ein einheitliches Erscheinungsbild aufzuweisen. Nach jeder Plakatstelle oder -gruppe hat ein plakatloser Abschnitt zu folgen.<br>2 In den folgenden Gebieten ist kommerzielle Plakatwerbung nur auf öffentlichem Grund zulässig:<br>a. Zone Klosterhalbinsel;<br>b. Dorfzone;<br>c. Wohnzone Schöpflihuse;<br>d. Wohnzone Altenburg / Au;<br>e. Bestandeszone Hueb, Empert, Berg<br>Die Eigenwerbung von in diesen Gebieten domizilierten Firmen ist auch auf privatem Grund zulässig. | *Zur Erhaltung und Förderung qualitativ ansprechender Ortsbilder, Strassenräume und Plätze hat der Gemeinderat Grundsätze für die Ausgestaltung der Aussenwerbung und deren Integration in die Umgebung formuliert. Diese Grundsätze sind einer Vollzugsrichtlinie gemäss § 10 BNO zusammengefasst. Sie erläutern die wesentlichen Anforderungen, die bei der Konzeption der Aussenwerbung zu berücksichtigen sind. Die Grundsätze dienen dem Gemeinderat als Grundlage für die Beurteilung von Gesuchen für Aussenwerbungsanlagen.*<br>*Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *Vollzugsrichtlinie zur Aussenwerbung, September 2016* | *VZR Plakatierung* |
| | **§ 75** | | |
| Lichtemissionen | 1 Zur Begrenzung von Lichtemissionen sind Aussenbeleuchtungen so auszuwählen, zu platzieren, auszurichten und abzuschirmen, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet wird. Störende Auswirkungen auf die Nachbarschaft und himmelwärts gerichtete Lichtemissionen sind nicht gestattet. Die Lichtintensität ist dem Zweck anzupassen und die Betriebszeit nach Möglichkeit zu begrenzen. | *Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *Vollzugsrichtlinie zur Aussenwerbung (Stand September 2016)*<br>– *Ordnung SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum», SIA, 2013*<br>– *Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen», BAFU, 2021*<br>– *Merkblatt «Begrenzung von Lichtemissionen», SGV/SVKI/SSV/Cercl'Air/BAFU, 2021* | *Art. 11-14, 16-18 USG*<br>*VZR Plakatierung* |
| | **§ 76** | | |
| Freileitungen | 1 Leitungen für die Ver- und Entsorgung des Siedlungsgebietes sind unterirdisch zu erstellen. | | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|---|
| | **§ 77** | | |
| Tierfreundliche Gestaltung | 1 Bei Umbauten, Renovationen sowie dem Ersatz bestehender Gebäude sind die vorhandenen Nistplätze oder Quartiere von Schwalben, Seglern, Sperlingen und Fledermäusen zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen. Die Bauherrschaft hat die Anforderungen vor Projektierungsbeginn bei der Abteilung Bau und Planung anzufordern. | *Die Kompensationspflicht umfasst auch den Verlust von Nistplätzen und Quartieren in der Umgebungsgestaltung. Unter einer gleichwertigen Kompensation sind eine vergleichbare Qualität und Umfang zu verstehen.*<br>*Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *«Nistplätze für Mauer- und Alpensegler», Vogelwarte Sempach, 2016*<br>– *Merkblätter für den Seglerschutz, BirdLife Schweiz*<br>– *«Checkliste Tierfreundliche Gestaltung», Minergie, 2020*<br>*Wichtige Informationsquellen:*<br>– *vogelwarte.ch*<br>– *vogelglas.vogelwarte.ch*<br>– *birdlife.ch*<br>– *fledermausschutz.ch*<br>– *karch.ch*<br>– *pro-igel.ch* | *NHG*<br>*JSG* |
| | 2 Glasfassaden und andere grosse transparente Bauteile sind in der Regel so zu gestalten, dass von ihnen keine übermässige Gefahr für Vögel ausgeht. | *Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *Merkblatt «Vogelkollisionen an Glas vermeiden», Vogelwarte Sempach, 2016*<br>– *Broschüre «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht», Vogelwarte Sempach, 2022*<br>– *«Checkliste Tierfreundliche Gestaltung», Minergie, 2020* | *§ 36b BauV* |
| | 3 Einfriedungen und Mauern sind für Kleintiere in der Regel durchlässig zu gestalten. | *Einfriedungen und Mauern sollten bodennah ca. alle 10 m eine Öffnung von ca. 15 cm Durchmesser aufweisen. Einfriedungen können alternativ nicht durchgehend bis an den Boden gezogen werden und sollten einen Abstand zum Boden von mindestens 15 cm aufweisen. Der Gemeinderat empfiehlt Hecken statt Einfriedungen und Mauern.* | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| **4. SCHUTZ- UND INVENTARISIERTE OBJEKTE** | | |
| **4.1 Einzelbauten und Ensembles** | | |
| **§ 78** | | |
| Geschützte Einzelbauten<br>1 Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang A.7.1 aufgeführten, geschützten Einzelbauten sind architektonisch, städtebaulich, kulturhistorisch oder typologisch besonders wertvoll. Sie sind in ihrer Substanz, wenn 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. | *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. Für die Beurteilung von Änderungen ist der Beschrieb im Bauinventar wegleitend.*<br>*Der Gemeinderat setzt für die qualitative Beurteilung von Bauvorhaben an geschützten Einzelbauten in der Regel die Ortsbildkommission ein. Bei Bedarf kann er Bauvorhaben der Ortsbildberatung unterstellen. Der Gemeinderat berät die Bauherrschaft bei geschützten Einzelbauten auf Kosten der Gemeinde im üblichen Rahmen.* | *§ 7 Abs. 1 BNO*<br>*§ 7 Abs. 2 BNO*<br>*§ 7 Abs. 4 BNO* |
| 2 Schutzobjekte dürfen auch durch bauliche Massnahmen, Unterhaltsarbeiten und Nutzungsänderungen, für die keine baurechtlichen Bewilligungen notwendig sind, nicht beeinträchtigt werden. Das Beeinträchtigungsverbot gilt auch für Materialien und Farben. | *Der Zweck bzw. die Funktion eines Objekts darf verändert werden, soweit die mit dieser Änderung einhergehende bauliche Änderung die Besonderheiten des Schutzobjekts berücksichtigt.* | |
| 3 Massnahmen im Sinne von Abs. 2 sind, wenn 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. | *Die bewilligungsfreien baulichen Massnahmen richten sich nach der BauV. Sobald eine bewilligungsfreie Massnahme das äussere Erscheinungsbild oder den Eigenwert des Schutzobjekts tangiert, gilt eine Meldepflicht.*<br>*Weitergehende Vorschriften über das Bewilligungsverfahren, die sich aus Gestaltungsplänen ergeben, gehen den Vorschriften dieses Absatzes vor.* | *§ 49 BauV* |
| 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. | | |
| **§ 79** | | |
| Geschützte Ensembles<br>1 Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang A.7.2 aufgeführten, geschützten Ensembles wirken mit ihren Bauten, und Anlagen sowie 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: | *Der Schutzumfang von Ensembles unterscheidet sich von demjenigen der geschützten Einzelbauten. Die Gebäude sind nicht als Einzelbauten, sondern infolge ihrer einheitlichen Gesamtwirkung geschützt. Die konkrete Gesamtwirkung hängt vom jeweiligen Objekt ab. Für die Beurteilung von Änderungen ist der Beschrieb im Bauinventar wegleitend.*<br>*Der Gemeinderat setzt für die qualitative Beurteilung von Bauvorhaben an geschützten Ensembles in der Regel die Ortsbildkommission* | *§ 7 Abs. 1 BNO*<br>*§ 7 Abs. 2 BNO*<br>*§ 7 Abs. 4 BNO* |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| a. die besonders prägenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen, die Stellung der Bauten zum Strassenraum sowie die charakteristischen Volumina;<br>b. die das äussere Erscheinungsbild des Ensembles prägenden charakteristischen Gestaltungselemente wie Fassaden- und Dachgestaltung. | *ein. Bei Bedarf kann er Bauvorhaben der Ortsbildberatung unterstellen. Der Gemeinderat berät die Bauherrschaft bei geschützten Ensembles auf Kosten der Gemeinde im üblichen Rahmen.* | |
| 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 Beeinträchtigungsverbot gilt auch für Materialien und Farben. | *Die bewilligungsfreien baulichen Massnahmen richten sich nach der BauV. Sobald eine bewilligungsfreie Massnahme die einheitliche Gesamtwirkung des Schutzobjekts tangiert, gilt eine Meldepflicht.*<br>*Weitergehende Vorschriften über das Bewilligungsverfahren, die sich aus Gestaltungsplänen ergeben, gehen den Vorschriften dieses Absatzes vor.* | *§ 49 BauV* |
| 3 Massnahmen im Sinne von Absatz 2 sind, wenn 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 bzw. zeitgemäss zu interpretieren. Abweichungen sind nur gestattet, wenn dadurch eine siedlungs- und landschaftsgestalterisch mindestens gleichwertige Lösung resultiert und die einheitliche Gesamtwirkung des Ensembles nicht beeinträchtigt wird. Ersatzbauten setzen ein qualifiziertes Verfahren voraus. Eine Abbruchbewilligung darf nur erteilt werden, wenn der Ersatzbau rechtlich und finanziell sichergestellt ist. | *Der Umbau und der Ersatz von einzelnen Gebäuden eines Ensembles sowie der Ergänzungsbau sind bei geschützten Ensembles grundsätzlich zulässig, sofern die einheitliche Gesamtwirkung des Ensembles gewahrt bleibt und die veränderte oder das neue Gebäude sich gut in das Ensemble einfügt.*<br>*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 Beeinträchtigungsverbot.*<br>*Die Sicherstellung der Ersatzbaute in rechtlicher und finanzieller Hinsicht wird von der Baubewilligungsbehörde vor Erteilung der Abbruchbewilligung geprüft; es dürfen die entsprechenden Nachweise verlangt werden.* | |
| **§ 80** | | |
| Inventarisierte Einzelbauten und Ensembles<br>1 Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild der im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang A.10 aufgeführten inventarisierten Einzelbauten und Ensembles sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen sowie in ihren einzelnen Teilen | *Für die Veränderung von inventarisierten Einzelbauten und Ensembles gelten erhöhte Gestaltungsanforderungen. Nebst dem Beeinträchtigungsverbot mit Blick auf den Eigenwert der Einzelbaute wird überdies eine gestalterisch gute Gesamtwirkung verlangt. Die Anforderungen müssen jeweils bezogen auf einzelne* | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| so zu gestalten, dass sie in ihrem Eigenwert nicht beeinträchtigt werden und eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. | *Teile einer Einzelbaute oder eines einzelnen Gebäudes eines Ensembles sowie auch auf das Ganze bezogen erfüllt sein.*<br>*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. Für die Beurteilung von Änderungen ist der Beschrieb im Bauinventar wegleitend.* | |
| | *Der Gemeinderat setzt für die qualitative Beurteilung von Bauvorhaben an inventarisierten Einzelbauten und Ensembles in der Regel die Ortsbildkommission ein. Bei Bedarf kann er Bauvorhaben der Ortsbildberatung unterstellen. Der Gemeinderat berät die Bauherrschaft bei inventarisierten Einzelbauten und Ensembles auf Kosten der Gemeinde im üblichen Rahmen.* | *§ 7 Abs. 1 BNO*<br>*§ 7 Abs. 2 BNO*<br>*§ 7 Abs. 4 BNO* |
| 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. | *Die bewilligungsfreien baulichen Massnahmen richten sich nach der BauV.* | *§ 49 BauV* |
| 3 Für den Ersatz von inventarisierten Einzelbauten sowie für den teilweisen oder gesamthaften Ersatz von inventarisierten Ensembles gelten diese Anforderungen sinngemäss. | *Die inventarisierten Einzelbauten und Ensembles dürfen in Teilen oder gesamthaft ersetzt werden. Für die Ersatzbauten gelten die Anforderungen an das Beeinträchtigungsverbot und die gestalterisch gute Gesamtwirkung sinngemäss.* | *§ 49 BauV* |

## 4.2 Kulturobjekte

### § 81

Geschützte Kulturobjekte

1 Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang A.8 aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

2 Der Schutz der Kulturobjekte richtet sich nach Anhang A.5.

| | |
|---|---|
| *Archäologische Funde:* | *§ 41 KG* |
| *Die Bauherrschaft hat archäologische Funde wie Streufunde, Urnengräber, Reste von Siedlungen usw. unverzüglich der Abteilung Bau und Planung bekanntzugeben. Die Abteilung Bau und Planung meldet dies sowie Bauvorhaben im Bereich von archäologischen Fundstellen, der Zone Klosterhalbinsel, der Dorfzone sowie historischen Verkehrswegen der Kantonsarchäologie. Eine fachgerechte archäologische Untersuchung und Dokumentation wird nötig, falls eine Zerstörung unumgänglich ist.* | *§ 44 KG* |
| *Wichtige Planungsgrundlagen:* | |
| *– Online-Karte «Archäologische Fundstellen», AGIS* | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|---|
| | **§ 82** | | |
| Klosterwasserleitung | 1 Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichnete Klosterwasserleitung und deren Einzugsgebiet ist kulturhistorisch und für die Speisung der Brunnen und Grünanlagen im Kloster Wettingen besonders wertvoll. | | |
| | 2 Der historische Teil der Leitung ist in seiner Substanz zu erhalten und darf weder entfernt, umgelegt noch sonst in irgendeiner Form beeinträchtigt werden. | | |
| | 3 Der nicht historische Teil der Leitungsführung darf verändert werden. Die ungehinderte Wasserführung, die Dichtigkeit der neuen Leitung und die Dichtigkeit von Anschlüssen an die bestehende Leitung müssen gewährleistet werden. | *Bauvorhaben im nicht historischen Teil der Leitung, welche eine Veränderung der Leitungsführung zur Folge haben könnten, werden von der Abteilung Bau und Planung bei Erteilen der Baubewilligung dem Vertreter des Eigentümers der Klosterwasserleitung (zuständiger Portfoliomanager der Abteilung Immobilien Aargau des Departements Finanzen und Ressourcen des Kantons Aargau) gemeldet.* | |
| | 4 Die unterirdischen Fliessverhältnisse im Einzugsgebiet zur Klosterwasserleitung dürfen nicht verändert werden. In Baugruben auftretendes Grundwasser oder unterirdisch fliessendes Hangwasser ist umzuleiten, damit es der Klosterwasserleitung weiterhin zur Verfügung steht. | *Das im Untergrund des Einzugsgebietes zirkulierende Grund- und Hangwasser gelangt teilweise in die Klosterwasserleitung. Die Wasserführung der Leitung ist kulturhistorisch von grossem Wert. Das Wasser dient im Kloster Wettingen zum Betrieb von Brunnen und Bewässerungsanlagen. Die Wasserführung soll langfristig in der bisherigen Menge erhalten bleiben.* | |
| | 5 Die Bauherrschaft meldet in einer Baugrube auftretendes Grundwasser resp. unterirdisch fliessendes Hangwasser unverzüglich der Abteilung Bau und Planung. | *Wenn das Bauvorhaben im Einzugsgebiet der Klosterwasserleitung liegt, ist bei Aushubarbeiten mit Grund- resp. unterirdisch fliessendem Hangwasser zu rechnen. Der Beginn der Aushubarbeiten ist der Abteilung Bau und Planung möglichst frühzeitig, d. h. mindestens 2 Wochen vor Beginn, zu melden.*<br><br>*Der Beginn der Aushubarbeiten von Bauvorhaben im Einzugsgebiet der Klosterwasserleitung wird von der Abteilung Bau und Planung der Firma, welche bisher die Tätigkeiten zum Schutz der Klosterwasserleitung und deren Einzugsgebiet in hydrogeologischer Hinsicht begleitet hat (Jäckli Geologie AG, Baden), weitergemeldet, damit diese die Aushubarbeiten begleitet, hinsichtlich wasserführender Schichten überwacht, bauseits geplante Massnahmen zur fachgerechten Umleitung von in der Bau-grube auftretendem Grund- oder unterirdisch fliessendem Hangwasser begutachtet und die Ausführung derselben genehmigt.* | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|

## 4.3 Naturobjekte

### § 83

Geschützte Naturobjekte

1 Die im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang A.9 aufgelisteten Naturobjekte sind von kommunaler Bedeutung. Sie sind geschützt, dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten. Der Unterhalt im Baugebiet ist Sache der Gemeinde.

2 Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen und bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.

3 Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen.

4 Naturobjekte von lokaler Bedeutung können mit Sondernutzungsplänen gesichert werden.

5 Der Schutz der Naturobjekte richtet sich nach Anhang A.6.

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|---|
| | **5. MOBILITÄT UND ERSCHLIESSUNG** | | |
| | **5.1 Parkierung** | | |
| | **§ 84** | | |
| Parkfelder-Angebot Personenwagen | 1 Der Gemeinderat legt die Parkfelderzahl im Baubewilligungsverfahren fest. Er kann in begründeten Fällen zusätzliche oder weniger Parkfelder verlangen und bewilligen. | *Die Berechnung der notwendigen Parkfelderzahl richtet sich nach den kantonalen Vorschriften:*<br>– *VSS-Norm 40 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen», 31. März 2019*<br>*Die Bewilligung zusätzlicher Parkfelder kann nur zugunsten von Nachtarbeit, Dienstfahrzeugen, Fahrzeugen mit Wechselnummer etc. oder bei besonderen Nutzungen wie z. B. Pflegeheimen erfolgen. Zudem kann der Gemeinderat eine Erhöhung des maximalen Parkfelder-Angebots in den Standorttypen A und B für Wohnnutzung bis auf 100 % bewilligen, wenn es die Verhältnisse zulassen, keine übermässigen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen sowie keine öffentlichen Interessen verletzt werden. Das Mass von einem Parkfeld pro Wohnung darf dabei nicht überschritten werden und sämtliche Parkfelder für Bewohnende müssen unterirdisch angeordnet werden. Der Gemeinderat kann auch zusätzliche Parkfelder verlangen, wenn mit der geplanten Anzahl Parkfelder die Mobilität nicht gewährleistet werden kann.*<br>*Eine Reduktion von Parkfeldern gemäss § 84 Abs. 1 BNO kann bspw. erfolgen, um aufgrund einer starken Innenentwicklung das Strassennetz vor einer Überlastung zu schützen, z. B. bei Arealüberbauungen oder Gestaltungsplänen. Das minimale Parkfelder-Angebot darf dabei nicht unterschritten werden.*<br>*Gemäss Massnahmenblatt «MM02 Regelung Parkierung in kommunaler Nutzungsplanung» des GVK Raum Baden und Umgebung (Stand Entwurf) soll für Bauvorhaben ab 500 Fahrten pro Tag ein Kapazitätsnachweis erstellt werden.* | *§ 43 Abs. 1, 2 BauV*<br>*§§ 55ff BauG*<br>*VSS-Norm 40 281* |
| | 2 Für das vereinfachte Verfahren gemäss der VSS 40 281 ist das minimal erforderliche und das maximal zulässige Parkfelder-Angebot für Bewohnende, Personal und Besuchende/Kunden gemäss Anhang A.1 BNO zu ermitteln. | *Das maximal zulässige Parkfelder-Angebot ist abhängig vom Standorttyp, der sich aus dem Standorttypenplan ergibt (Anhang A.2 BNO). Dieser ist gemäss § 95 Abs. 1 BNO rechtsverbindlicher Bestandteil der BNO.* | |
| | **§ 85** | | |
| Autoarme oder autofreie Nutzungen | 1 Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung der autoarmen oder autofreien Nutzung sind zulässig. Das Parkfelder-Angebot darf die Richtwerte gemäss Anhang A.1 unterschreiten. | *Das Parkfelder-Angebot darf auf 0 % des Richtwerts gesenkt werden. Das minimale Angebot an rollstuhlgerechten Parkfeldern ist bei Mehrfamilienhäusern in jedem Fall zu realisieren.* | *§ 43a BauV* |
| | 2 Die Bewilligungsvoraussetzung für autoarme oder autofreie Nutzungen ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 89 BNO. | *Im Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, warum der Bedarf an Parkfeldern tiefer liegt und mit welchen Massnahmen dieser* | *§ 89 BNO*<br>*§ 43a BauV* |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|---|
| | | *geringere Bedarf dauerhaft sichergestellt wird. Das Mobilitätskonzept ist als Auflage in die Baubewilligung aufzunehmen und im Grundbuch anzumerken.* | |
| | 3 Der Gemeinderat kann kleinere Bauvorhaben in begründeten Fällen von der Pflicht zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts befreien. | *Eine Befreiung von der Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts kann z. B. bei Einfamilienhäusern, kleineren Erweiterungen bestehender Gebäude, wertvollen Vorzonen/-gärten, Gebieten mit genügend Strassenparkierung erfolgen. Der Nicht-Bedarf ist zu begründen.* | |
| | **§ 86** | | |
| Ersatzabgaben | 1 Die Ersatzabgaben richten sich nach dem entsprechenden Reglement.<br>2 Für Parkfelder, die gestützt auf ein Mobilitätskonzept nicht erstellt werden, gilt keine Abgabepflicht. | *In der Regel wird eine Ersatzabgabe eingefordert, wenn der Gemeinderat von der Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern befreit. Davon ausgenommen sind Befreiung im öffentlichen Interesse sowie im Rahmen von Mobilitätskonzepten. Die Art und Höhe dieser Ersatzabgabe richten sich nach dem Parkierungsreglement:*<br>– *Reglement über das Parkieren von Motorfahrzeugen auf öffentlichem Grund und die Leistung von Ersatzabgaben, Parkierungsreglement, Einwohnerrat Wettingen, 6. September 2018* | *§ 58 BauG* |
| | **§ 87** | | |
| Gestaltung und Ausstattung Parkfelder Personenwagen | 1 Parkfelder sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel mit Hecken, Sträuchern, Rankengewächsen und Bäumen zu begrünen. Offene Parkfelder sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist mittels Versickerung abzuleiten. | *Die Grundlage für die Gestaltung von Parkfeldern ist:*<br>– *VSS-Norm 40 291a «Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen», VSS, 31. März 2019*<br>*Die Sichtzonen werden gemäss Merkblatt «Sicht im Strassenraum» mit Erläuterungen (BVU, Abt. Tiefbau; 1.2.2021) beurteilt.* | *VSS-Norm 40 291a§ 42 BauV*<br>*§ 44 BauV*<br>*§ 70 Abs. 3 BNO* |
| | 2 Nicht gedeckte Verkaufsflächen wie Ausstellungsflächen für Motorwagen und deren Anhänger sind gegenüber Wohnbauten zu begrünen. | | |
| | 3 Der Gemeinderat kann gemeinsame Parkierungsanlagen sowie die Bündelung von Zu- und Wegfahrten inkl. die Erschliessung von benachbarten Grundstücken über bestehende Parkierungsanlagen verlangen, wenn die Verhältnisse es erlauben. Er kann zudem unterirdische Parkierungsanlagen verlangen, wenn die Umgebungsgestaltung durch die Anordnung von Parkfeldern zu stark beeinträchtigt würde oder unerwünschte Immissionen auf einzelne Wohnungen zu erwarten wären. | *Die maximale Neigung von Zufahrten zu Sammelgaragen darf im Einzelfall von den Vorgaben der VSS-Norm abweichen, sofern der Gesuchsteller nachweist, dass es die konkreten Verhältnisse erlauben und die Sicherheit gewährleistet. Zufahrten zu Sammelgaragen sind in der Regel in das Gebäude zu integrieren oder einzuhausen.*<br>*Parkierungsanlagen sind nach Möglichkeit so anzuordnen und konzipieren, dass sie erweitert werden können. Der Bedarf nach einzelnen, oberirdischen Parkfeldern für grössere Fahrzeuge für Anlieferung, Handwerker, Umzug etc. ist zu berücksichtigen.* | *VSS-Norm 40 291a* |
| | 4 Bei Mehrfamilienhäusern und Gebäuden mit einer gemeinsamen Parkierungsanlage ist eine ausreichende Infrastruktur für Elektrofahrzeuge bereitzustellen. | *Als Mindestanforderung für die Infrastruktur gilt die Ausbaustufe B gemäss dem SIA-Merkblatt 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» (Ausgabe 2020).* | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|---|
| | **§ 88** | | |
| Veloparkplätze | 1 Für den Standorttyp A sowie die zentralen Entwicklungsgebiete ist die Anzahl Veloparkplätze gegenüber dem Standardbedarf gemäss § 43 Abs. 4 BauV um 25 % zu erhöhen. | *Die Berechnung der notwendigen Parkfelderzahl richtet sich nach den kantonalen Vorschriften. Der Richtwert für Wohnnutzungen inkl. Besucher beträgt ein (1) Veloparkplatz pro Zimmer. Dieser Standardbedarf kann aufgrund besonderer örtlicher Verhältnisse durch den Gemeinderat erhöht werden.*<br>– *VSS 40 065 «Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen», VSS, 31. März 2019*<br>*Die Grundlage für die Gestaltung und Dimensionierung von Veloparkplätzen inkl. Spezialvelos ist:*<br>– *VSS 40 066 «Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen», VSS, 31. März 2019*<br>*Für Wohnnutzungen ist zwischen Kurzzeit-, Langzeit- und Dauerparkplätze für Velos zu unterscheiden:*<br>– *Kurzzeitparkplätze: Besuchende (ca. 30 %)*<br>– *Langzeitparkplätze: Bewohnende, täglich (ca. 60 %)*<br>– *Dauerparkplätze: Bewohnende, periodisch (max. 10 %)*<br>*Für Spezialvelos wie Velos mit Anhänger, Lastenvelos, Liegevelos, Tandems usw. sowie fahrzeugähnliche Geräte (fäG) wie Trottinette sind genügend Flächen bereitzustellen. Ihr Anteil beträgt ca. 10 % (Richtwert) an der Anzahl regulärer Veloparkplätze. Die Flächen für Spezialvelos müssen gut zugänglich, in genügender Grösse und ohne Hindernisse (z. B. Bügel) ausgestaltet werden.*<br>*Bei Mehrfamilienhäusern sind bei der Erstellung von Veloparkplätzen, abgestimmt auf ihre Funktion, die folgenden Anforderungen zu erfüllen:*<br>– *Kurzzeitparkplätze müssen fahrend erreicht werden können und sind ebenerdig sowie in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen. Sie müssen das Anschliessen des Velorahmens ermöglichen;*<br>– *Langzeitparkplätze müssen fahrend erreicht werden können. Sie sind gedeckt, abschliessbar und gut beleuchtet zu gestalten. Es sind Elektroanschlüsse bereitzustellen;*<br>– *Dauerparkplätze dürfen in Nebenräumen angeordnet werden, wenn die minimale Fläche der Nebenräume entsprechend erhöht wird.*<br>*Die Langzeitparkplätze oder zumindest ein Anteil davon sollen ebenerdig angeordnet werden. Falls ein ebenerdiger Standort nicht möglich ist, dürfen die Veloparkplätze im Untergeschoss angeordnet werden. Dabei sind sie entweder über eine Rampe mit angemessener Neigung oder über einen genügend grossen Lift zu erschliessen. Die Anzahl Türen ist gering zu halten und deren Öffnung zu automatisieren. In Autoeinstellhallen sind Veloparkplätze nahe der Gebäudeaufgänge zu platzieren. Falls diese auch als* | *Neu § 43 Abs. 4 BauV*<br>*VSS-Norm 40 065*<br>*Neu § 44 Abs. 2 BauV*<br>*VSS-Norm 40 066* |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| | *Dauerparkplätze dienen, sind sie zum Schutz vor Russ und Staub von den Parkfeldern der Motorfahrzeuge lufthygienisch zu trennen.*<br><br>*In den zentralen Entwicklungsgebieten gelten erhöhte Anforderungen: Einerseits ist ein Anteil der Langzeitparkplätze in jedem Fall ebenerdig anzuordnen, andererseits ist ein Anteil der Kurzzeitparkplätze gedeckt zu gestalten.*<br><br>*Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Abweichungen von den Anforderungen bewilligen. Diese können nur dann erfolgen, wenn die konkreten Verhältnisse es erfordern. z. B. bei einer nachteiligen räumlichen Situation des Grundstücks, kleineren Anpassungen, der Weiterentwicklung von Bestandesbauten oder dergleichen.* | |
| **5.2 Mobilitätsmanagement und -konzept** | | |
| **§ 89** | | |
| Mobilitätskonzept<br><br>1 Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität aller Nutzungsgruppen mit dem Fuss- und Veloverkehr, dem öffentlichen Verkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist.<br><br>2 Im Mobilitätskonzept werden insbesondere die zu erreichenden Ziele, die erforderlichen Massnahmen, die maximal zulässige Parkfelderzahl für den MIV und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Veloverkehr definiert sowie das Monitoring/Controlling geregelt. Die zum Erreichen der Ziele erforderlichen Massnahmen sind umzusetzen.<br><br>3 Das Mobilitätskonzept wird im Rahmen des Sondernutzungsplanungsverfahrens und/oder des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt. Es ist als Auflage in die Baubewilligung aufzunehmen und im Grundbuch anzumerken.<br><br>4 Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verfügen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. Alternativ sind die fehlenden Parkfelder nachzuweisen oder es ist eine Ersatzabgabe gemäss § 86 BNO zu entrichten. | *Im Mobilitätskonzept sind insbesondere die folgenden Massnahmen zu prüfen:*<br><br>– *Monetäre Parkraumbewirtschaftung mit verkehrswirksamer Gebührenhöhe, ohne Bewohnende;*<br><br>– *Angebot oder Teilnahme an einem bedarfsgerechten Carsharing-Angebot in Gehdistanz von maximal 300 m;*<br><br>– *Informationen zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs;*<br><br>– *Anreize zum Benützen des Fuss- und Veloverkehrs sowie des öffentlichen Verkehrs, z. B. in Form eines Ökobonus;*<br><br>– *Massnahmen, sofern die Ziele nicht erreicht werden;*<br><br>*Zudem sind die Zuständigkeiten eindeutig zu benennen sowie das Monitoring/Controlling nachzuweisen.* | |
| **§ 90** | | |
| Grössere Verkehrserzeuger<br><br>1 Bei neuen Gebäuden, Nutzungserweiterungen und Umnutzungen mit 20 oder mehr Parkfeldern ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 89 BNO zu erarbeiten. | | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|---|
| | 2 Der Gemeinderat kann Bauvorhaben davon befreien, wenn sie auf der Grundlage eines Gestaltungsplans realisiert werden und die Anforderungen gemäss § 89 BNO im Gestaltungsplan nachgewiesen sind. | | |
| | **§ 91** | | |
| Parkleitsystem und Bewirtschaftung | 1 Der Gemeinderat kann Grundeigentümer dazu verpflichten, ihre Parkierungsanlage an ein Parkleitsystem anzuschliessen und die notwendigen baulichen, technischen und organisatorischen Massnahmen zur Integration der Parkierungsanlage in das übergeordnete Parkleitsystem zu treffen. | *Wichtige Planungsgrundlagen:*<br>– *«Umsetzung Regionales Parkraumkonzept», Baden Regio, 26. November 2014*<br>– *Reglement über das Parkieren von Motorfahrzeugen auf öffentlichem Grund und die Leistung von Ersatzabgaben, Parkierungsreglement, Einwohnerrat Wettingen, 6. September 2018* | |
| | 2 Der Gemeinderat kann eine Bewirtschaftung von öffentlich benutzbaren, privaten Parkfeldern verlangen. Die Berechnung und Verwendung der Parkgebühren richten sich nach dem entsprechenden Reglement. | | |

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|
| **6. VOLLZUG UND VERFAHREN** | | |
| **§ 92** | | |
| Zuständigkeit<br>1 Der Gemeinderat kann Beiräte und Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachpersonen sowie regionale Stellen beiziehen.<br>2 Der Gemeinderat kann für die Bereiche Natur- und Kulturgüterschutz einzelne Aufgaben einer kommunalen Natur- und Landschaftsschutzkommission oder einer privaten Organisation übertragen. | *Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Abteilung Bau und Planung oder an die Baukommission delegieren:*<br>– *«Kompetenzdelegationsreglement des Gemeinderats Wettingen», Gemeinderat Wettingen, 19. Dezember 2011*<br>*Für Verfügungen und Entscheide aller Art ist im Übrigen der Gemeinderat zuständig.* | *§ 39 GG*<br>*§ 59 BauG* |
| **§ 93** | | |
| Gebührenreglement<br>1 Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten wie Auslagen für externe Fachleute, regionale Stellen, Expertisen usw. richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde. | | |

## 7. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

### § 94

Übergangsbestimmungen

1 Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängig sind, werden nach bisherigem Recht beurteilt.

2 Als hängig gilt ein Baugesuch, das rechtskräftig publiziert ist und dessen Auflagefrist vor der Inkraftsetzung zu laufen beginnt.

### § 95

Inkrafttreten

1 Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mitsamt den Anhängen A.1 bis A.10, dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan, tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

2 Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.

### § 96

Aufhebung bisherigen Rechts

1 Mit Inkrafttreten dieser allgemeinen Nutzungsplanung werden die folgenden Dokumente aufgehoben:

a die Bau- und Nutzungsordnung vom 7. Dezember 2000 mit allen zwischenzeitlichen Änderungen;

b. der Bauzonenplan vom 7. Dezember 2000 mit allen zwischenzeitlichen Änderungen;

c. der Kulturlandplan vom 7. Dezember 2000 mit allen zwischenzeitlichen Änderungen.

2 Von der Aufhebung ausgenommen sind:

a. die Teilrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung «Spezialzone Berg» (BVUARE.19.35);

b die Teilrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung «Festlegung Gewässerraum» (BVUARE.23.148).

| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Hinweise des Gemeinderats (erläuternd) | Gesetze / Grundlagen |
|---|---|---|

## § 97

Ausgenommene Teilrevisionen

1 Die folgenden Teilrevisionen sind nicht Gegenstand der vom Einwohnerrat am 4. Dezember 2025 beschlossenen Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung. Diese werden im Rahmen von nachgelagerten Teilrevisionen der Allgemeinen Nutzungsplanung überprüft und angepasst. Sie unterliegen nicht der Planbeständigkeit.

a. «Gruebe», «Obere Geisswies» und «Aussiedlung landwirtschaftlicher Betrieb» (BVUARE.25.172);

b «Tägerhardächer» (BVUARE.25.107).

# A ANHANG

## A.1 Berechnung Parkfelder-Angebot

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

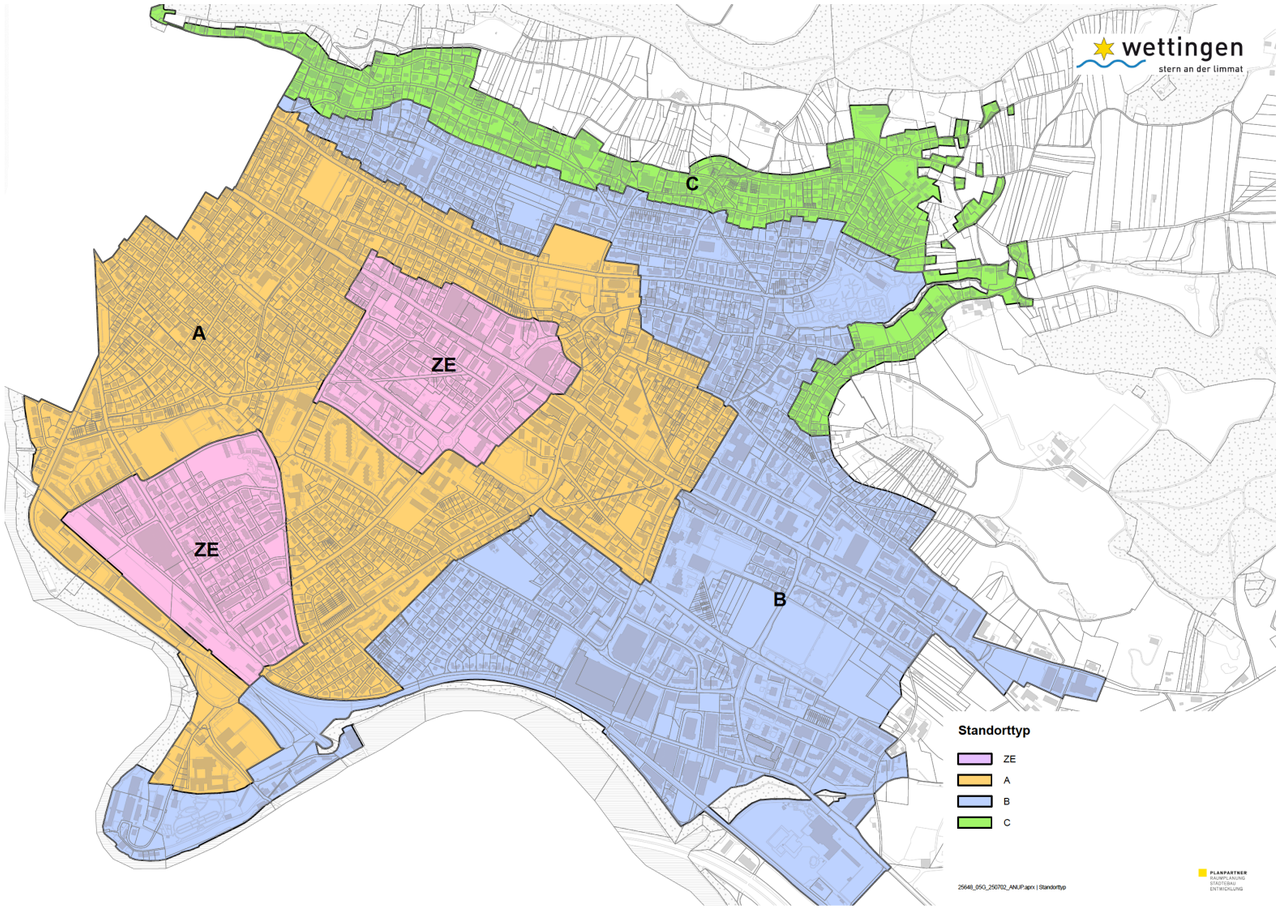
1. Ermitteln der Richtwerte gemäss VSS 40 281.
2. Festlegen des Parkfelder-Angebots innerhalb des minimal erforderlichen und des maximal zulässigen Parkfelder-Angebots gemäss der nachfolgenden Tabelle, abhängig vom Standorttyp. Der Standorttyp ergibt sich aus dem Standorttypenplan. Parkfelder für Carsharing-Angebote, die öffentlich zugänglich und nutzbar sind, werden nicht an das maximal zulässige Parkfelder-Angebot angerechnet.
3. Festlegen des Parkfelder-Angebots für Besuchende der Wohnnutzung gemäss VSS 40 281 (10 % des nicht reduzierten Richtwerts), das nicht herabgesetzt werden kann und in jedem Fall zu realisieren ist. Bei Wohnnutzungen in Mehrfamilienhäusern und den übrigen Nutzungen ist in der Regel jeweils mindestens 1 rollstuhlgerechtes Parkfeld zu erstellen.

**Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 40 281**

| | **Wohnnutzung** | | **Übrige Nutzung** | |
|---|---|---|---|---|
| | Parkfelder-Angebot für Bewohnende (o. Besuchende) | | Parkfelder-Angebot für Personal / Besuchende / Kunden | |
| **Standorttyp** | **Min.** | **Max.** | **Min.** | **Max.** |
| **ZE** | 10 % | 50 % | 10 % | 20 % |
| **A** | 30 % | 70 % | 20 % | 40 % |
| **B** | 40 % | 80 % | 30 % | 60 % |
| **C** | 60 % | 100 % | 40 % | 80 % |

## A.2 Standorttypenplan

**§ 84 Abs. 2 BNO**



## A.3 Naturschutzzonen (Kategorien) § 38 Abs. 7 BNO

| Zone | Kürzel | Schutzziel | Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen | Zone | Kürzel | Schutzziel | Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Magerwiese | MW | Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten. | – Artenreiche Heuwiese;<br>– bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni. Das Schnittgut ist abzuführen;<br>– Keine Düngung und Beweidung, mit Ausnahme einer schonenden, kurz dauernden Herbstweide. | Magerwiese mit Beweidung | MWB | Strukturreicher Wiesenbestand | – Extensive Beweidung, keine Zusatzfütterung;<br>– kurze Bestosszeiten, lange Ruhezeiten für die Vegetation; eine gewisse Verbrachung ist aus ökologischen Gründen erwünscht. |
| Magerwiese mit erhöhten Anforderungen | MW* | Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten, mit dem Schwerpunkt Förderung von Orchideen. | – Artenreiche Heuwiese;<br>– bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni. Das Schnittgut ist abzuführen.<br>– Keine Düngung und Beweidung. | Strukturierter Trockenstandort | ST | Arten- und strukturreicher Wiesenbestand mit Saumcharakter; vereinzelter Gehölzbewuchs ist zulässig. | – Individuelle Pflege mittels Schnitt und/oder extensive Beweidung. |

## A.4 Naturschutzzonen Wald (Kategorien) § 39 Abs. 5 BNO

| Zone | Schutzziel | Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen | Zone | Schutzziel | Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen |
|---|---|---|---|---|---|
| Naturschutzzone im Wald | naturwaldgemässe Bestockung | | Strukturierter Trockenstandort im Wald | Arten- und strukturreicher lichter Wald | – Individuelle Pflege mittels Schnitt und/oder extensiver Beweidung (nur mit Waldweidebewilligung möglich) |
| Naturwaldreservat | Altholzinsel (Nutzungsverzicht) | – jegliche forstliche Nutzung unterlassen<br>– Eingriffe nur im Interesse spezifischer Ziele gemäss vertraglichen Vereinbarungen | Strukturierter Trockenstandort mit erhöhten Anforderungen im Wald | Arten- und strukturreicher lichter Wald mit dem Schwerpunkt Förderung von Orchideen. | – Individuelle Pflege mittels Schnitt und Gehölzpflege |
| Waldweiher | Waldweiher mit artenreichem Uferbereich | – Fördern und Pflegen der arten- und strukturreichen ufernahen Flächen rund um Waldweiher;<br>– Standortgerechten Bewuchs mit vielfältiger Krautschicht fördern;<br>– Sachgerechter Unterhalt des Gewässers. | | | |

## A.5 Kulturobjekte (Kategorien) § 81 Abs. 2 BNO

| Kulturobjekte | Schutzziel | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen |
|---|---|---|
| Altar,<br>Denkmal,<br>Wegkreuze,<br>Stationenweg,<br>Brunnen,<br>Grenzstein,<br>Wegstein | Erhaltung | – Abbruchverbot<br>– Unterhaltspflicht |
| Historische Wege | Linienführung, Wegsubstanz und inventarisierte Wegbegleiter erhalten | – Hohlwege nicht auffüllen<br>– Wegoberfläche und -breite, Böschungen und Stützmauern sowie wegbegleitender Böschungsbewuchs nicht zerstören oder zuschütten; Unterhalt im traditionellen Sinne |

## A.6 Naturobjekte (Kategorien) § 83 Abs. 5 BNO

| Naturobjekte | Schutzziel | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen |
|---|---|---|
| Hecken<br>(mit Pufferstreifen),<br>Ufergehölze | – Brut- und Nahrungsbiotop<br>– Gliederung der Landschaft<br>– Trittstein, Vernetzungselement<br>– Windschutz<br>– Artenreichtum | – Struktur erhalten<br>– periodisch zurückschneiden/verjüngen<br>– im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen<br>– vorgelagerter Pufferstreifen von 3.0 m Breite<br>– Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb der Hecke und des Pufferstreifens<br>– Strukturen mit ökologischem Zweck wie Asthaufen und dergleichen sind zulässig |
| Hochstamm-obstbestand | – Brut- und Nahrungsbiotop<br>– Trittstein, Vernetzungselement<br>– vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland<br>– Arten- und Strukturreichtum | – abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen<br>– Gemeinde fördert Neupflanzungen und Pflege auch ausserhalb der bezeichneten Flächen |
| Einzelbäume,<br>Baumgruppen | – siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement<br>– Kulturrelikt | – Pflege auf lange Lebensdauer<br>– Der Gemeinderat kann aus Sicherheitsgründen sowie aus weiteren, wichtigen Gründen eine Beseitigung bewilligen.<br>– Bei Abgang durch geeignete Baumart zu ersetzen |
| Baumreihen | – siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement<br>– Kulturrelikt | – Pflege auf lange Lebensdauer<br>– Der Gemeinderat kann aus Sicherheitsgründen eine Beseitigung der Baumreihe sowie aus weiteren, wichtigen Gründen eine Beseitigung einzelner Bäume bewilligen<br>– bei Abgang durch geeignete Baumart zu ersetzen |
| Weiher | – Laichgebiet, Brutbiotop<br>– Verlandung verhindern | – kein Betreten und Befahren<br>– kein Fischbesatz<br>– kein Einfangen und Aussetzen von Tieren |
| Trockenmauern | – Lebensraum für Reptilien | – schonender Unterhalt<br>– Fugen nicht verschliessen<br>– keine Hinterbetonierung<br>– Gehölzbewuchs verhindern |
| Geologische Objekte | – Naturelement | – keine Beeinträchtigung der Findlinge und Strukturen<br>– Zugänglichkeit erhalten |
| Aussichtspunkte | – Aussicht freihalten | – keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibenden Pflanzungen |

## A.7 Geschützte Einzelbauten und Ensembles

### A.7.1 Geschützte Einzelbauten

**§ 78 Abs. 1 BNO**

| Objektnr. | Objektname | Plan | Bauinventar |
|---|---|---|---|
| E1 | Rathaus (1959) | BZP | BA40459212 |
| E2 | Angestelltenwohnhaus BBC (1919) | BZP | WET914 |
| E3 | Wohnhaus «Schlössli» (1908) | BZP | WET918 |
| E4 | Bäuerlicher Vielzweckbau, alte Schule (17./19.Jh.) | BZP | WET930 |
| E5 | Alte Schmiede (1882, 1903) | BZP | WET927 |
| E6 | Altes Schul- und Gemeindehaus Dorf (1808) | BZP | WET929 |
| E7 | Bäuerlicher Vielzweckbau «Murihof» (1640) | BZP | WET931 |
| E8 | Speicher (1769) | KLP | WET972 |
| E9 | Lettentrotte (17. Jh.); Wohnungseinbau 1895 | BZP | WET956 |
| E10 | Bahnhof Drehscheibe (1876) | BZP | WET915C |
| E11 | Bahnhof Lokremise (1876) | BZP | WET915D |
| E12 | Bahnhof Güterschuppen (1876) | BZP | WET915B |
| E13 | Bahnhof Aufnahmegebäude (1876) | BZP | WET915A |
| E14 | «Lehmannshaus» Frauenthaler Hof (1675, 18./19. Jh.) | BZP | WET924 |
| E15 | «Residenz» Frauenthaler Hof (1816, 1850) | BZP | WET925 |
| E16 | Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800) | BZP | WET958 |
| E17 | Häuserzeile Klosterhalbinsel (17. Jh.; 1848/49) | BZP | WET909A-D |
| E18 | Palazzo (1931) | BZP | BA40459355 |
| E19 | Drahtseilbrücke «Gwagglibrugg» (1863) | BZP | WET901 |
| E20 | Pavillon und Kegelbahn Gasthof «Sternen» (um 1900) | BZP | WET954 |
| E21 | Verwaltungsgebäude (1859/60) | BZP | WET905 |
| E22 | Klostermühle (16./17. Jh.) | BZP | WET952 |
| E23 | Nachtwächtertürmchen (1910) mit Anbau (um 1920) | BZP | WET907 |
| E24 | Baumwollspinnerei (1857/58) | BZP | WET902 |
| E25 | Zauslerhaus (1898) | BZP | WET906 |
| E26 | Baumwollweberei (1857/58) | BZP | WET903 |
| E27 | Schlichterei (1869) | BZP | WET904 |
| E28 | Angestelltenhäuser Limmatkraftwerk (1930-1933) | BZP | BA40459205 |
| E29 | Angestelltenhäuser Limmatkraftwerk (1930-1933) | BZP | BV40459012 |
| E30 | reformiertes Pfarrhaus (1925) | BZP | BA40459392 |
| E31 | Wohnhaus mit Kino Orient (1921-1923) | BZP | BA40459042 |
| E32 | Wohn- und Geschäftshaus (1926) | BZP | BA40459387 |
| E33 | Wohn- und Geschäftshaus, ehem. Metzgerei (1906) | BZP | WET943 |
| E34 | Wohn- und Geschäftshaus, ehem. Spezerei Humm (1904) | BZP | WET960 |
| E35 | ehemaliges Verwaltungsgebäude EWW (1929-1931) | BZP | BA40459037 |
| E36 | Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800) | BZP | WET928 |
| E37 | Doppelbauernhaus (18. Jh.) | BZP | WET935 |
| E38 | Wohntrakt eines ehem. Bauernhauses (18./19. Jh.) | BZP | WET957 |
| E39 | Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800) | BZP | WET936 |
| E40 | Klinik «Sonnenblick» (1932/1933) | BZP | BA40459038 |
| E41 | Wohnhaus Rebgut «Fährlileh» (1774) | KLP | WET939A |
| E42 | Scheune Rebgut «Fährlileh» (1815) | KLP | WET939B |
| E43 | Waschhaus Rebgut «Fährlileh» (18. Jh.) | KLP | WET939C |
| E44 | Abdankungshalle Friedhof Brunnenwiese (1976) | BZP | BA40459231 |
| E45 | Mehrfamilienhaus (1965-1966) | BZP | BA40459207 |
| E46 | Wohn- und Geschäftshaus (1906) | BZP | WET941 |
| E47 | Restaurant «Langenstein» (1899) | BZP | WET940 |
| E48 | Wirtschaft Schloss Schartenfels (1881, 1894/95) | BZP | WET955 |
| E49 | Schulhaus Lägern (1908) | BZP | WET959 |
| E50 | Schulhaus Sulperg (1896) | BZP | WET923 |
| E51 | Schlachthof Baden (1931-1933) | BZP | WET913 |
| E52 | Abdankungshalle Friedhof St. Sebastian (1954) | BZP | BA40459230 |
| E53 | Badehaus Klosterhalbinsel (2. Hälfte 19. Jh.) | BZP | WET953 |

## A.7.2 Geschützte Ensembles

**§ 79 Abs. 1 BNO**

| Objektnr. | Objektname | Plan | Bauinventar | Objektnr. | Objektname | Plan | Bauinventar |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| E101 | Hochhäuser (1961-1963), Wohn- und Geschäftshaus (1970) | BZP | – | E104 | Wohnsiedlung «Lindenhof» (1974) | BZP | – |
| E102 | Bezirksschulanlage (1954-1957 / 1975-1976) | BZP | – | E105 | Schulhaus Margeläcker (1962-1966 / 1969 / 2001) | BZP | – |
| E103 | Schulhaus Altenburg (1947 / 1983) | BZP | – | | | | |

## A.8 Geschützte Kulturobjekte

**§ 81 Abs. 1 BNO**

| Objektnr. | Objektname | Plan | Bauinventar | Objektnr. | Objektname | Plan | Bauinventar |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K1 | Grenzstein (Nr. 119, 18. Jh.) | KLP | WET951H | K26 | Brunnen | KLP | |
| K2 | Grenzstein (Nr. 39, 1860) | KLP | WET951G | K27 | Brunnen (1929) | KLP | WET949H |
| K3 | Grenzstein (Nr. 246, 18. Jh.) | KLP | WET951F | K28 | Stationenweg (15 Bildstöcke rund um Sulperg-Kapelle, 1926) | KLP | WET950 |
| K4 | Grenzstein (Nr. 38, 1860) | KLP | WET951E | K29 | Wegkreuz | KLP | |
| K5 | Brunnen | KLP | | K30 | Altar | KLP | |
| K6 | Brunnen | KLP | | K31 | Wegkreuz (Friedenskreuz Sulperg, 1940) | KLP | WET949O |
| K7 | Brunnen | KLP | | K32 | Grenzstein (Nr. 141, 1669) | KLP | WET951L |
| K8 | Brunnen | KLP | | K33 | Brunnen | KLP | |
| K9 | Historischer Weg «Lättegässli» (Viehtrieb) | KLP | AG 120.0.1 | K34 | Wegkreuz | KLP | WET949M |
| K10 | Brunnen | KLP | | K35 | Brunnen | KLP | |
| K11 | Brunnen | KLP | | K36 | Grenzstein | KLP | |
| K13 | Wegkreuz | KLP | | K37 | Grenzstein | BZP | WET951O |
| K14 | Brunnen | KLP | | K38 | Wegstein | BZP | WET951N |
| K15 | Brunnen | KLP | | K39 | Brunnen | KLP | |
| K16 | Wegkreuz | KLP | | K40 | Brunnen | KLP | |
| K17 | Brunnen | KLP | | K41 | Historischer Weg (Treppenlauf) | KLP | – |
| K18 | Brunnen | KLP | | K42 | Grenzstein (Nr. 252, 18. Jh.) | KLP | WET951D |
| K19 | Grenzstein | KLP | | K43 | Grenzstein (Nr. 37, 1860) | KLP | WET951B |
| K20 | Grenzstein | KLP | | K44 | Bahnhofsbrunnen (um 1900) | BZP | WET948N |
| K21 | Grenzstein | KLP | | K45 | Brunnen beim «Fährlileh» (1759) | KLP | WET948J |
| K22 | Grenzstein (Nr. 36, 1860) | KLP | WET951A | K46 | Brunnen beim «Alten Löwen» (1836) | BZP | WET948A |
| K23 | Grenzstein (Nr. 257, 1649) | KLP | WET951C | K47 | Brunnen beim Restaurant «Sternen» (19. Jh.) | BZP | WET948B |
| K24 | Denkmal | KLP | | K48 | Brunnen (1872) | BZP | WET948M |
| K25 | Brunnen | KLP | | K49 | Brunnen (1872) | BZP | WET948L |

| | | | |
|---|---|---|---|
| K50 | Brunnen (um 1910) | BZP | WET948T |
| K51 | Brunnen beim Schulhaus Dorf (1924) | BZP | WET948K |
| K52 | Brunnen (1831) | BZP | WET948R |
| K53 | Brunnen (1880) | BZP | WET948H |
| K54 | Brunnen (1882) | BZP | WET948G |
| K55 | Brunnen (1878) | BZP | WET948F |
| K56 | Brunnen beim Gluri-Suter-Haus (19.Jh.) | BZP | WET948I |
| K57 | Brunnen Freudenplatz (19.Jh., 1961) | BZP | WET948E |
| K58 | Brunnen beim Zehntenhaus (1869) | BZP | WET948D |
| K59 | Brunnen Lindenplatz (1837) | BZP | WET948C |
| K60 | Brunnen alter Friedhof (um 1910) | BZP | WET948W |
| K61 | Brunnen (um 1910) | BZP | WET948U |
| K62 | Brunnen (um 1900) | BZP | WET948Q |
| K63 | Brunnen bei Kreuzkapelle (um 1900) | BZP | WET948V |
| K64 | Brunnen (1885) | BZP | WET948P |
| K65 | Brunnen (1877) | BZP | WET948O |
| K66 | Wegkreuz beim Restaurant «Sternen» (um 1620) | BZP | WET949D |
| K67 | Wegkreuz (ehem. Friedhofskreuz) (1793) | BZP | WET949A |
| K68 | Wegkreuz Freudenplatz (1663) | BZP | WET949C |
| K69 | Friedhofkreuz (1868) | BZP | WET949B |
| K70 | Wegkreuz bei der Antonius-Kirche (1794) | BZP | WET949E |
| K71 | Wegkreuz (1896) | BZP | WET949I |
| K72 | Gedenkstein Flugzeugabsturz (1937) | KLP | WET971 |
| K73 | Wegkreuz | KLP | WET949J |
| K74 | Grenzstein | KLP | |
| K75 | Grenzstein | KLP | |
| K76 | Grenzstein | KLP | |
| K77 | Historischer Weg «Buessberg» | KLP | AG 117/118.1/118.2 |
| K78 | Historischer Weg «Forebüel» | KLP | AG 123.0.1 |
| K79 | Historischer Weg «Herternstrasse, Aesch» | KLP | AG 128 |

## A.9 Geschützte Naturobjekte

**§ 83 Abs. 1 BNO**

### A.9.1 Geschützte Hecken

| Objektnr. | Objektname | Plan | Objektnr. | Objektname | Plan |
|---|---|---|---|---|---|
| H1 | Hecke | KLP | H14 | Hecke | KLP |
| H2 | Hecke | KLP | H17 | Hecke | KLP |
| H3 | Hecke | KLP | H18 | Hecke | KLP |
| H4 | Hecke | KLP | H19 | Hecke | KLP |
| H5 | Hecke | KLP | H20 | Hecke | KLP |
| H6 | Hecke | KLP | H21 | Hecke | KLP |
| H7 | Hecke | KLP | H22 | Hecke | KLP |
| H8 | Hecke | KLP | H23 | Hecke | KLP |
| H9 | Hecke | KLP | H24 | Hecke | KLP |
| H10 | Hecke | KLP | H25 | Hecke | KLP |
| H11 | Hecke | KLP | H26 | Hecke | KLP |
| H12 | Hecke | KLP | H27 | Hecke | KLP |
| H13 | Hecke | KLP | H28 | Hecke | KLP |
| H29 | Hecke | KLP | H61 | Hecke | KLP |
| H30 | Hecke | KLP | H63 | Hecke | KLP |

| | | |
|---|---|---|
| H31 | Hecke | KLP |
| H32 | Hecke | KLP |
| H33 | Hecke | KLP |
| H34 | Hecke | KLP |
| H35 | Hecke | KLP |
| H36 | Hecke | KLP |
| H38 | Hecke | KLP |
| H39 | Hecke | KLP |
| H40 | Hecke | KLP |
| H41 | Hecke | KLP |
| H42 | Hecke | KLP |
| H43 | Hecke | KLP |
| H44 | Ufergehölz | KLP |
| H45 | Ufergehölz | KLP |
| H46 | Hecke | KLP |
| H47 | Ufergehölz | KLP |
| H48 | Ufergehölz | KLP |
| H49 | Ufergehölz | KLP |
| H51 | Hecke | KLP |
| H52 | Ufergehölz | KLP |
| H53 | Hecke | KLP |
| H54 | Hecke | KLP |
| H55 | Hecke | KLP |
| H56 | Hecke | KLP |
| H57 | Hecke | KLP |
| H58 | Hecke | KLP |
| H59 | Hecke | KLP |
| H64 | Hecke | KLP |
| H65 | Hecke | KLP |
| H66 | Hecke | KLP |
| H68 | Hecke | KLP |
| H72 | Hecke | KLP |
| H73 | Hecke | KLP |
| H74 | Hecke | KLP |
| H79 | Hecke | KLP |
| H80 | Hecke | KLP |
| H81 | Hecke | KLP |
| H82 | Hecke | KLP |
| H85 | Ufergehölz | KLP / BZP |
| H86 | Hecke | KLP |
| H87 | Hecke | KLP |
| H89 | Hecke | KLP |
| H90 | Hecke | KLP |
| H91 | Hecke | KLP |
| H92 | Hecke | KLP |
| H93 | Ufergehölz | KLP |
| H94 | Hecke | KLP |
| H96 | Hecke | KLP |
| H97 | Hecke | BZP |
| H98 | Hecke | KLP |
| H99 | Hecke | KLP |
| H100 | Hecke (Verzweigung Sulzberg-/Herternstrasse) | BZP |
| H101 | Hecke (Sulzbergstrasse) | BZP |

### A.9.2 Geschützter Hochstammobstbestand

| Objektnr. | Objektname | Plan | Objektnr. | Objektname | Plan |
|---|---|---|---|---|---|
| O1 | Obstgarten | KLP | O6 | Obstgarten | KLP |
| O2 | Obstgarten | KLP | O7 | Obstgarten | KLP |
| O4 | Obstgarten | KLP | O8 | Obstgarten | KLP |
| O5 | Obstgarten | KLP | | | |

### A.9.3 Geschützte Einzelbäume und Baumgruppen

| Objektnr. | Objektname | Plan | Baumkataster | Objektnr. | Objektname | Plan | Baumkataster |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B1 | 2 Eschen | KLP | – | B30 | 4 Spitzahorne | KLP | – |
| B3 | Buche | KLP | – | B32 | 1 Linde, 1 Waldföhre | KLP | – |
| B5 | Birnbaum | KLP | – | B39 | Rosskastanie | BZP | 2211 |
| B7 | Nussbaum | KLP | – | B40 | Rosskastanie | BZP | 2212 |
| B9 | Nussbaum | KLP | – | B41 | Rosskastanie | BZP | 2213 |
| B10 | Eiche | KLP | – | B42 | Rosskastanie | BZP | 2214 |
| B11 | Sommer-Linde | KLP | – | B43 | Rotblühende Rosskastanie | BZP | 2215 |
| B12 | 2 Nussbäume (zusätzlich 1 Nussbaum und 1 Kirschbaum) | KLP | – | B44 | Winter-Linde | BZP | 2217 |
| B13 | 2 Nussbäume | KLP | – | B45 | Rot-Buche | BZP | 2223 |
| B14 | 2 Erlen | KLP | – | B46 | Bastard-Platane | BZP | 2224 |
| B15 | Erle | KLP | – | B47 | Bastard-Platane | BZP | 2225 |
| B16 | Esche | KLP | – | B48 | Bastard-Platane | BZP | 2226 |
| B18 | Sommer-Linde | KLP | – | B49 | Bastard-Platane | BZP | 2227 |
| B19 | 3 Nussbäume | KLP | – | B50 | Bastard-Platane | BZP | 2228 |
| B20 | Birke | KLP | – | B51 | Riesen-Lebensbaum | BZP | 2230 |
| B21 | 2 Erlen | KLP | – | B52 | Riesen-Lebensbaum | BZP | 2231 |
| B22 | Eiche | KLP | – | B53 | Ginkgo | BZP | 2232 |
| B23 | 3 Säulenpappeln | KLP | – | B54 | Eibe | BZP | 2234 |
| B25 | Rosskastanie | KLP | – | B55 | Eibe | BZP | 2235 |
| B26 | 1 Eiche, 1 Linde | KLP | – | B56 | Rot-Buche | BZP | 2238 |
| B27 | 3 Erlen | KLP | – | B57 | Winter-Linde | BZP | 2239 |
| B28 | Nussbaum | KLP | – | B58 | Eibe | BZP | 2243 |
| B29 | 3 Eichen | KLP | – | B59 | Eibe | BZP | 2244 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| B60 | Edel-Kastanie | BZP | 2245 |
| B61 | Bastard-Platane | BZP | 2246 |
| B62 | Europäische Lärche | BZP | 2247 |
| B63 | Winter-Linde | BZP | 2252 |
| B64 | Stiel-Eiche | BZP | 2253 |
| B65 | Winter-Linde | BZP | 2218 |
| B66 | Winter-Linde | BZP | 2219 |
| B67 | Sommer-Linde | BZP | 2220 |
| B68 | Sicheltanne | BZP | 2240 |
| B69 | Sicheltanne | BZP | 2241 |
| B70 | Sicheltanne | BZP | 2242 |
| B71 | Ginkgo | BZP | 2249 |
| B72 | Tulpenbaum | BZP | 2250 |
| B73 | Himalaya-Zeder | BZP | 2251 |
| B74 | Weisser Maulbeerbaum | BZP | 2644 |
| B75 | Rot-Eiche | BZP | 2479 |
| B76 | Rot-Eiche | BZP | 2480 |
| B77 | Rot-Eiche | BZP | 2481 |
| B78 | Rot-Eiche | BZP | 2503 |
| B79 | Rot-Eiche | BZP | 2506 |
| B80 | Rot-Eiche | BZP | 2509 |
| B81 | Rot-Eiche | BZP | 2510 |
| B82 | Rot-Eiche | BZP | 2511 |
| B83 | Rot-Eiche | BZP | 2512 |
| B84 | Rot-Eiche | BZP | 2517 |
| B85 | Rot-Eiche | BZP | 2518 |
| B86 | Rot-Eiche | BZP | 2519 |
| B87 | Rot-Eiche | BZP | 2520 |
| B88 | Rot-Eiche | BZP | 2521 |
| B89 | Rot-Eiche | BZP | 2522 |
| B90 | Rot-Eiche | BZP | 2523 |
| B91 | Rot-Eiche | BZP | 2524 |
| B92 | Rot-Eiche | BZP | 2526 |
| B93 | Rot-Eiche | BZP | 2527 |
| B94 | Amerikanische Eiche | BZP | 1497 |
| B131 | Rosskastanie | BZP | 1485 |
| B95 | Amerikanische Eiche | BZP | 1498 |
| B96 | Hänge-Buche | BZP | 1503 |
| B97 | Hänge-Buche | BZP | 1504 |
| B98 | Hänge-Buche | BZP | 1505 |
| B99 | Gewöhnlicher Trompetenbaum | BZP | 1506 |
| B100 | Italienische Säulenpappel | BZP | 1491 |
| B101 | Säuleneibe | BZP | 1540 |
| B102 | Säuleneibe | BZP | 2062 |
| B103 | Bastard-Platane | BZP | 2117 |
| B104 | Winter-Linde | BZP | 2130 |
| B105 | Winter-Linde | BZP | 2131 |
| B106 | Urwelt-Mammutbaum | BZP | 2144 |
| B107 | Riesen-Lebensbaum | BZP | 2146 |
| B108 | Riesen-Lebensbaum | BZP | 2147 |
| B109 | Himalaya-Zeder | BZP | 2152 |
| B110 | Rot-Buche | BZP | 2159 |
| B112 | Rot-Buche | BZP | 2162 |
| B113 | Wald-Föhre | BZP | 2190 |
| B114 | Hänge-Buche | BZP | 2195 |
| B115 | Rot-Buche | BZP | 2196 |
| B116 | Atlas-Zeder | BZP | 2199 |
| B117 | Schwarz-Föhre | BZP | 2200 |
| B118 | Atlas-Zeder | BZP | 2202 |
| B119 | Winter-Linde | BZP | 2207 |
| B120 | Walnussbaum | BZP | 2636 |
| B121 | Stiel-Eiche | BZP | 2637 |
| B122 | Winter-Linde | BZP | 2639 |
| B123 | Walnussbaum | BZP | 2642 |
| B124 | Hänge-Birke | BZP | 2141 |
| B125 | Schwarz-Föhre | BZP | 2201 |
| B126 | Ginkgo | BZP | 2206 |
| B127 | Winter-Linde | BZP | 2209 |
| B128 | Winter-Linde | BZP | 1061 |
| B129 | Winter-Linde | BZP | 1062 |
| B130 | Winter-Linde | BZP | 1427 |
| B148 | Berg-Ahorn | BZP | 1730 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| B132 | Rosskastanie | BZP | 1486 |
| B133 | Rosskastanie | BZP | 1487 |
| B134 | Rosskastanie | BZP | 1488 |
| B135 | Rosskastanie | BZP | 1489 |
| B136 | Stiel-Eiche | BZP | 1548 |
| B137 | Walnussbaum | BZP | 1550 |
| B138 | Rosskastanie | BZP | 1551 |
| B139 | Rosskastanie | BZP | 1552 |
| B140 | Winter-Linde | BZP | 1553 |
| B141 | Eibe | BZP | 1554 |
| B142 | Stiel-Eiche | BZP | 1599 |
| B143 | Stiel-Eiche | BZP | 1600 |
| B144 | Rot-Buche | BZP | 1701 |
| B145 | Winter-Linde | BZP | 1714 |
| B146 | Rosskastanie | BZP | 1724 |
| B147 | Rosskastanie | BZP | 1725 |
| B149 | Winter-Linde | BZP | 2061 |
| B150 | Stiel-Eiche | BZP | 2561 |
| B151 | Spitz-Ahorn | BZP | 2570 |
| B152 | Rot-Buche | BZP | 1057 |
| B153 | Bastard-Platane | BZP | 1166 |
| B154 | Rot-Buche | BZP | 1182 |
| B155 | Douglasfichte | BZP | 1478 |
| B156 | Douglasfichte | BZP | 1479 |
| B157 | Nordmann-Tanne | BZP | 1484 |
| B158 | Zürgelbaum | BZP | 1662 |
| B159 | Morgenländische Fichte | BZP | 1665 |
| B160 | Amerikanischer Amberbaum | BZP | 1729 |
| B161 | Walnussbaum | BZP | 2438 |
| B162 | Winter-Linde | BZP | 2604 |
| B163 | Spitz-Ahorn | BZP | 854 |
| B164 | Winter-Linde | BZP | 2727 |

### A.9.4 Geschützte Baumreihen

| Objektnr. | Objektname | Plan | Baumkataster |
|---|---|---|---|
| B2 | 5 Birnbäume | KLP | – |
| B4 | Kopfweiden-Reihe | KLP | – |
| B6 | 7 Nussbäume | KLP | – |
| B8 | 8 Säulen-Pappeln | KLP | – |
| B24 | 11 Eichen (Allee) | KLP | – |
| B31 | 9 Birken | KLP | – |
| B33 | 8 Bastard-Platanen & Silber-Ahorn (Rathauskreisel) | BZP | 2138 |
| B34 | 26 Bastard-Platanen (Landstrasse Langäcker) | BZP | 2294 |
| B35 | 15 Bastard-Platanen (Landstrasse Bus-Depot) | BZP | 2178 |
| B36 | 42 Krimlinden (Brühlpark) | BZP | 991 |
| B37 | 44 Bastard-Platanen (Landstrasse Süd) | BZP | 876 |
| B38 | 29 Bastard-Platanen (Klosterhalbinsel) | BZP | 2265 |

### A.9.5 Geschützte Weiher

| Objektnr. | Objektname | Plan | Objektnr. | Objektname | Plan |
|---|---|---|---|---|---|
| S1 | Weiher | KLP | S6 | Weiher | KLP |
| S2 | Weiher | KLP | S7 | Weiher | KLP |
| S3 | Weiher | KLP | S8 | Weiher | KLP |
| S4 | Weiher | KLP | S9 | Weiher | KLP |
| S5 | Weiher | KLP | | | |

### A.9.6 Geschützte Trockenmauern

| Objektnr. | Objektname | Plan | Objektnr. | Objektname | Plan |
|---|---|---|---|---|---|
| T1 | Trockenmauer | KLP | T19 | Trockenmauer | KLP |
| T2 | Trockenmauer | KLP | T20 | Trockenmauer | KLP |
| T3 | Trockenmauer | KLP | T21 | Trockenmauer | KLP |
| T4 | Trockenmauer | KLP | T22 | Trockenmauer | KLP |
| T5 | Trockenmauer | KLP | T23 | Trockenmauer | KLP |
| T6 | Trockenmauer | KLP | T24 | Trockenmauer | KLP |
| T7 | Trockenmauer | KLP | T25 | Trockenmauer | KLP |
| T8 | Trockenmauer | KLP | T26 | Trockenmauer | KLP |
| T9 | Trockenmauer | KLP | T27 | Trockenmauer | KLP |
| T10 | Trockenmauer | KLP | T28 | Trockenmauer | KLP |
| T11 | Trockenmauer | KLP | T29 | Trockenmauer | KLP |
| T12 | Trockenmauer | KLP | T30 | Trockenmauer | KLP |
| T13 | Trockenmauer | KLP | T31 | Trockenmauer | KLP |
| T14 | Trockenmauer | KLP | T32 | Trockenmauer | KLP |
| T15 | Trockenmauer | KLP | T33 | Trockenmauer | KLP |
| T16 | Trockenmauer | KLP | T34 | Trockenmauer | KLP |
| T17 | Trockenmauer | KLP | T35 | Trockenmauer | KLP |
| T18 | Trockenmauer | KLP | | | |

### A.9.7 Geschütztes geologisches Objekt

| Objektnr. | Objektname | Plan | Objektnr. | Objektname | Plan |
|---|---|---|---|---|---|
| G1 | Moränenhügel | KLP | G6 | Aufschluss | KLP |
| G3 | Aufschluss | KLP | G7 | Aufschluss | KLP |
| G4 | Doline | KLP | G8 | Moränenhügel | KLP |
| G5 | Aufschluss | KLP | G10 | Aufschluss | KLP |

### A.9.8 Geschützte Aussichtspunkte

| Objektnr. | Objektname | Plan | Objektnr. | Objektname | Plan |
|---|---|---|---|---|---|
| A2 | Schartenfels (mit Panoramatafel) | BZP | A4 | Sulperg | KLP |
| A3 | Burghorn (mit Gipfelbuch) | KLP | | | |

### A.9.9 Geschützte artenreiche Wiesen

| Objektnr. | Objektname | Plan | Objektnr. | Objektname | Plan |
|---|---|---|---|---|---|
| W01 | Magerwiese | KLP | W06 | Magerwiese | KLP |
| W02 | Magerwiese mit erhöhten Anforderungen | KLP | W06a | Magerwiese | KLP |
| W03 | Magerwiese | KLP | W07 | Magerwiese | KLP |
| W04 | Magerwiese | KLP | W08 | Magerwiese | KLP |
| W05 | Magerwiese | KLP | W09 | Magerwiese mit Beweidung | KLP |
| W05a | Magerwiese | KLP | W10 | Magerwiese mit Beweidung | KLP |

### A.9.10 Geschützte strukturierte Naturschutzzonen

| Objektnr. | Objektname | Plan | Objektnr. | Objektname | Plan |
|---|---|---|---|---|---|
| N01 | strukturierter Trockenstandort | KLP | N04 | strukturierter Trockenstandort | KLP |
| N02 | strukturierter Trockenstandort mit erhöhten Anforderungen | KLP | N05 | Schutzzone Limmat | KLP |
| N03 | strukturierter Trockenstandort | KLP | | | |

## A.10 Inventarisierte Einzelbauten und Ensembles

§ 80 Abs. 1 BNO

### A.10.1 Inventarisierte Einzelbauten

| Objektnr. | Objektname | Plan | Bauinventar | Objektnr. | Objektname | Plan | Bauinventar |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I1 | Terrassenhaus (1969-1971) | BZP | BA40459320 | I15 | Wohn- und Geschäftshaus (1964) | BZP | BA40459366 |
| I2 | Mehrfamilienhaus (1904) | BZP | WET963 | I16 | Villa «Eden» (1908) | BZP | WET922 |
| I3 | Wohn- und Geschäftshaus mit Restaurant (1963) | BZP | BA40459250 | I17 | Wohnhaus (1908) | BZP | WET968 |
| I4 | Wohn- und Geschäftshaus (1961-1963) | BZP | BA40459218 | I18 | Pfarreizentrum St. Anton (1971-1973) | BZP | BA40459346 |
| I5 | Reiheneinfamilienhaus (1975) | BZP | BA40459294 | I19 | Einfamilienhaus (1932) | BZP | BA40459044 |
| I6 | Wohnhaus (1942) | BZP | BA40459352 | I20 | Wohnhaus (1912) | BZP | WET969 |
| I7 | Evangelisch-reformierte Pfarrkirche (1938-1939) | BZP | BA40459020 | I21 | Mehrfamilienhaus (1925) | BZP | BA40459274 |
| I8 | Wohn- und Arzthaus (1903) | BZP | WET966 | I22 | Terrassenhaus (1980) | BZP | BA40459321 |
| I9 | Wohnhaus (1906) | BZP | WET967 | I23 | Turnhalle (1961) | BZP | BA40459240 |
| I10 | Wohnhaus (1907) | BZP | WET962 | I24 | Wohnhaus (1909) | BZP | WET964 |
| I11 | Terrassenhaus (1974-1976) | BZP | BA40459318 | I25 | Wohnhaus und Bäckerei (1911) | BZP | WET965 |
| I12 | Limmatkraftwerk der Stadt Zürich (1930-1933) | BZP | BV40459011 | I26 | Einfamilienhaus (1970) | BZP | BA40459276 |
| I13 | Wohn- und Geschäftshaus (1959, 1961) | BZP | BA40459325 | I27 | Mehrfamilienhaus (1954, 1955) | BZP | BA40459348 |
| I14 | Geschäftshaus ((1960) | BZP | BA40459324 | | | | |

### A.10.2 Inventarisierte Ensembles

| Objektnr. | Objektname | Plan | Bauinventar | Objektnr. | Objektname | Plan | Bauinventar |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I101 | Wohnsiedlung (1941) | BZP | – | I106 | Reihenhaus (1967-1968) | BZP | – |
| I102 | Mehrfamilienhäuser (1954) | BZP | – | I107 | Reihenhäuser (1978-1981/1983) | BZP | – |
| I103 | Kinderheim Klösterli (1963) | BZP | – | I108 | Stadion Altenburg (1959/1961/1975/1976) | BZP | – |
| I104 | Wohnhäuser (Mehrfamilienhäuser) (1907-1908) | BZP | – | I109 | Mehrfamilienhäuser (1929-1930) | BZP | – |
| I105 | Mehrfamilienhäuser (1917-1920) | BZP | – | | | | |

## A.11 Kantonale Denkmalschutzobjekte

**Orientierungsinhalt**

| Objektnr. | Objektname | Plan | Bauinventar |
|---|---|---|---|
| KD1 | Röm.-kath. Pfarrkirche St. Anton (1952-54) | BZP | WET029 |
| KD2 | Gluri-Suter-Haus (1741) | BZP | WET010 |
| KD3 | Kosthäuser Baumwollspinnerei (1875) | BZP | WET016 |
| KD4 | Zehntenhaus (1670) | BZP | WET011 |
| KD5 | Zwei Altarbilder (18. Jh.) | BZP | WET007 |
| KD6 | Röm.-kath. Pfarrhaus St. Sebastian (1824-26) | BZP | WET009 |
| KD7 | Neutrotte (1783) | BZP | WET013 |
| KD8 | Fussgängersteg über Kanzlerrainstrasse (19. Jh.) | BZP | WET002 |
| KD9 | Ufermauer | BZP | WET033 |
| KD10 | Eisenbrücke | KLP | WET034 |
| KD11 | Kreuzgang und Glasmalerei (13. Jh.) | BZP | WET021 |
| KD12 | Kanzlerhaus (1734) | BZP | WET017 |
| KD13 | Zollhaus (1767) | BZP | WET014 |
| KD14 | Doktorhaus (18. Jh.) | BZP | WET018 |
| KD15 | Fahrhaus (1695) | BZP | WET019 |
| KD16 | Konventgebäude | BZP | WET022 |
| KD17 | Marienkapelle (1230) | BZP | WET020 |
| KD18 | Langbau (17. Jh.) | BZP | WET023 |
| KD19 | Klostermauer Peter Schmid innerhalb der Westschöpfe (17. Jh.) | BZP | WET024 |
| KD20 | Südost-Schöpfe (um 1860) | BZP | WET027 |
| KD21 | Parkanlage mit zugehörigen Bauten und Mauern | BZP | WET028 |
| KD22 | Wohnhaus (17. Jh.) | BZP | WET026 |
| KD23 | Klosterscheune (1836) mit Restaurant «Alter Löwen» (um 1900) | BZP | WET031 |
| KD24 | Lusthäuschen Abtgarten (1726) | BZP | WET025 |
| KD25 | Gasthaus zum Sternen (1583/84) | BZP | WET015 |
| KD26 | Kloster Wettingen, Klosterkirche (1227) | BZP | WET003 |
| KD27 | Karrenstall (1662) | BZP | WET032 |
| KD28 | Kreuzkapelle (1660) | BZP | WET006 |
| KD29 | Rote Trotte (17. Jh.) | BZP | WET012 |
| KD30 | Gartenpavillons und Umfassungsmauern (1824-26) | BZP | WET030 |
| KD31 | Röm.-kath. Pfarrkirche St. Sebastian | BZP | WET004 |
| KD32 | Isis-Inschrift Vorraum Sebastians-Kirche | BZP | WET008 |
| KD33 | Sulpergkapelle (1746), Marienkapelle mit Turm | KLP | WET005 |
| KD34 | Gedeckte Holzbrücke (1818/19) | KLP | WET001 |

## A.12 Abkürzungen

| Abkürzung | Bedeutung |
|---|---|
| A1 | Arbeitszone I (Gewerbezone) |
| A2 | Arbeitszone II (Industriezone) |
| AG | Attikageschoss |
| AZ | Ausnützungsziffer |
| BauG | Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz) |
| BauV | Bauverordnung des Kantons Aargau |
| BE | Bestandeszone Hueb Empert, Berg |
| BF | Bahnfläche |
| BLN | Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler |
| BMZ | Baumassenziffer |
| BNO | Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wettingen |
| BVU | Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau |
| BZP | Bauzonenplan der Gemeinde Wettingen |
| D | Dorfzone |
| DG | Dachgeschoss |
| ES | Lärm-Empfindlichkeitsstufe |
| EP | Erschliessungsplan |
| EnG | Energiegesetz des Bundes |
| EnergieG | Energiegesetz des Kantons Aargau |
| EnergieV | Energieverordnung des Kantons Aargau |
| FG | Familiengartenzone |
| FRK | Freiraumkonzept Wettingen |
| G | Grünzone |
| GB | Gebäudebreite |
| GEP | Generelles Entwässerungsprojekt (Wettingen) |
| GH | Gesamthöhe |
| GL | Gebäudelänge |
| GP | Gestaltungsplan |
| GSchG | Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) |
| GZ | Grünflächenziffer |
| IANB | Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung |
| ICOMOS | Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz |
| INVENTARIO | Inventar der Armee- und Kriegsdenkmäler der Schweiz |
| ISOS | Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung |
| IVHB | Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen |
| IVS | Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz |
| KG | Kulturgesetz (Aargau) |
| KGS | Schweizerisches Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung |
| KH | Zone Klosterhalbinsel |
| KLP | Kulturlandplan der Gemeinde Wettingen |
| KGV | Kommunaler Gesamtplan Verkehr |
| LSV | Lärmschutzverordnung des Bundes |
| LSZ | Landschaftsschutzzone |
| LW | Landwirtschaftszone |
| MIV | Motorisierter Individualverkehr |
| MW | Magerwiese |
| MW* | Magerwiese mit erhöhten Anforderungen |
| MWB | Magerwiese mit Beweidung |
| NHG | Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz |
| OBK | Ortsbildkommission |
| Oe / OeBA | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen |
| ÖV | Öffentlicher Verkehr |
| REL | Räumliches Entwicklungsleitbild |
| RPG | Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) |
| RPV | Raumplanungsverordnung |
| SIA | Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein |
| SN | Schweizer Norm |
| SNP | Sondernutzungsplan |
| ST | Strukturierter Trockenstandort |
| TWW | Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung |
| USG | Bundesgesetz über den Umweltschutz |
| UVP | Umweltverträglichkeitsprüfung |
| VF | Verkehrsfläche |
| VG | Vollgeschoss |
| VSS | Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute |
| VZR | Vollzugsrichtlinie des Gemeinderats |
| W | Wohnzone |
| WA | Wohn- und Arbeitszone |
| W2H | Hangwohnzone |
| W2S | Wohnzone Schöpflihuse |
| W3A | Wohnzone Altenburg/Au |
| ZBN | Zone Bahnhof Nord |
| ZE | Zentrale Entwicklungsgebiete |
| ZL | Zone Landstrasse |