

700.100

Bau- und Nutzungsordnung

vom 10. Dezember 2013/2. September 2014

Kurzbezeichnung:

Bau- und Nutzungsordnung

Zuständig:

Planung und Bau

Stand: 30. März 2016

1. Allgemeine Bestimmungen	5
§ 1 Geltungsbereich	5
§ 2 Ziele	5
§ 3 Planungsinstrumente	6
§ 4 Gestaltungsplanung	6
§ 5 Hochhäuser	6
§ 5a Höhere Bauten	7
2. Zonenvorschriften	8
2.1 Bauzonen	8
§ 6 Grundmasse und Zuordnungen	8
§ 7 Wohnzonen W2, W3, W4	9
§ 8 Villenzone V	9
§ 9 Wohn-/Gewerbezone WG3, WG4	9
§ 10 Zentrumszonen Z3, Z4, Z5	9
§ 11 Kernzonen K4, K5	10
§ 12 Innenstadtzone Nord IN	10
§ 13 Altstadtzonen Aa, Ab	10
§ 14 Dorfzone D	11
§ 15 Bäderzone B	11
§ 16 Kernbereich Bäderzone	12
§ 17 Bäderzone Ba	12
§ 18 Bereich Limmatknie	12
§ 19 Gewerbezone G3, G4, G5	13
§ 20 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB	13
§ 21 Parkzone PA	13
§ 22 Grünzone GR	14
§ 23 Freihaltezone FR	14
2.2 Landwirtschaftszonen	14
§ 24 Landwirtschaftszone LW	14
§ 25 Speziallandwirtschaftszone SL	15
2.3 Weitere Zonen gemäss Artikel 18 RPG	15
§ 26 Rebbauzone RB	15
§ 27 Übergangszone Galgenbuck UeZ	15

2.4	Schutzzonen	15
§ 28	Naturschutzzone Wald NSW, Waldränder	15
§ 29	Naturschutzzonen	16
2.5	Überlagerte Schutzzonen	16
§ 30	Magerwiesen, Trockenstandorte	16
§ 31	Landschaftsschutzzone	16
§ 32	Ensembleschutzzone	16
2.6	Schutzobjekte	17
§ 33	Begriffsdefinition Schutzobjekte	17
§ 34	Hecken, Feld- und Ufergehölze	17
§ 35	Hochstamm-Obstbäume	17
§ 36	Geschützte Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen	17
§ 37	Aussichtspunkte	18
§ 38	Gartenanlagen	18
§ 39	Baudenkmäler	18
§ 40	Inventarobjekte	18
§ 41	Verzeichnisse	19
§ 42	Umgebungsschutz	19
§ 43	Beiträge	19
§ 44	Wiederherstellungspflicht	19
§ 45	Unterhalt und Pflege der Schutzzonen und -objekte des Naturschutzes	19
3.	Bauvorschriften und Definitionen	19
3.1	Definitionen, allgemeine Bauvorschriften	19
§ 46	Störungsgrad Gewerbe	19
§ 47	Grosser Grenzabstand	20
§ 48	Strassenabstand	20
§ 49	Ungleichverteilung und Reduktion Grenz- bzw. Gebäudeabstand	20
§ 50	Stützmauern, Einfriedungen	20
§ 51	Abgrabungen	21
§ 52	Grünflächenziffer	21
§ 53	Wohnflächenanteile	21
§ 54	Übertragung von Wohnflächen	22
§ 55	Etappenweise realisierte Bauten	22
§ 56	Regelung bei bestehenden Bauten	22
§ 57	Herabsetzung der Wohnflächenanteile	22
§ 58	Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke	23
§ 59	Arealüberbauungen	23

3.2 Technische Bauvorschriften	23
§ 60 Versickerung und Einleitung in Bäche	23
§ 61 Begrenzung, Bewirtschaftung und Anordnung von Parkfeldern	24
§ 62 Autoreduziertes und -freies Wohnen	24
§ 63 Abstellplätze für leichte Zweiräder und andere Gefährte	24
§ 64 Ersatzabgaben	25
§ 65 Werkleitungen	25
3.3 Wohnhygiene und Ausstattung	25
§ 66 Raum- und Fensterflächen	25
§ 67 Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen	25
§ 68 Abfall- und Kompostierungsanlagen	26
4. Schutzvorschriften	26
<hr/>	
4.1 Ortsbild- und Denkmalschutz	26
§ 69 Architektur, Ortsbild- und Landschaftsschutz	26
§ 70 Terraingestaltung	26
§ 71 Schrägdächer	26
§ 72 Flachdächer	27
§ 73 Antennenanlagen	27
§ 74 Reklamen	27
4.2 Umwelt und Energie	27
§ 75 Umweltschutz	27
§ 76 Rationelle Energienutzung	27
§ 77 Lärmschutz	28
§ 78 Lichtemissionen	28
§ 79 Aussenräume, Gärten, Vorgärten, Bepflanzung	28
§ 80 Bepflanzungen auf und gegenüber öffentlichem Grund	28
4.3 Hochwasserschutz	28
§ 81 Hochwasserschutz	28
5. Vollzug und Verfahren	29
<hr/>	
5.1 Zuständigkeit und Baubewilligungsverfahren	29
§ 82 Zuständigkeit, Verfahren	29
§ 83 Bewilligungspflicht	29
§ 84 Fachgutachten	30
§ 85 Wettbewerb	30
§ 86 Schutzmassnahmen bei Bauarbeiten	30
§ 87 Bezug der Bauten	30
§ 88 Haftung	30
5.2 Gebühren	31

§ 89 Gebühren und Kosten	31
6. Schluss- und Übergangsbestimmung	31
§ 90 Inkrafttreten	31
Anhang I Beschriebe Ensembleschutzzonen gemäss § 32 BNO	I-2
Nr. 1 Ensembleschutzzone Stadtturmstrasse/Dynamostrasse	I-2
Nr. 2 Ensembleschutzzone Badstrasse/Bahnhofstrasse/Hirschlistrasse	I-2
Nr. 3 Ensembleschutzzone Martinsberg	I-3
Nr. 4 Ensembleschutzzone Widenweg/Hägelerstrasse	I-3
Nr. 5 Ensembleschutzzone Schartentrottenstrasse	I-3
Nr. 6 Ensembleschutzzone Sonnmattstrasse	I-4
Nr. 7 Ensembleschutzzonen Mellingerstrasse Ost und West	I-4
Nr. 8 Ensembleschutzzone Rüteli	I-4
Anhang II Verzeichnis der kommunal geschützten Naturobjekte gemäss §§ 34 - 37 BNO	II-6
Hecken, Feld- und Ufergehölze	II-6
Hochstamm-Obstbäume	II-8
Geschützte Einzelbäume / Baumreihen und -gruppen	II-8
Aussichtspunkte	II-10
Anhang III Verzeichnis der Gartenanlagen und Baudenkmäler gemäss §§ 38 und 39 BNO	III-11
Gartenanlagen	III-11
Baudenkmäler	III-11
Anhang IV Minimal und maximal erforderliches Parkfelder-Angebot im vereinfachten Verfahren für die Bewohner, das Personal und die Besucher/Kunden (§ 61 Abs. 2)	IV-15
Anhang V Berechnung des Parkfelder-Angebots im vereinfachten Verfahren für die Bewohner bei Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung autoreduziertes oder –freies Wohnen (§ 62 Abs. 1)	V-18
Anhang VI Verzeichnis der Baudenkmäler von kantonaler Bedeutung (Orientierungsinhalt)	VI-19

Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden

vom 10. Dezember 2013/2. September 2014

Der Einwohnerrat der Stadt Baden,

gestützt auf § 20 Abs. 2 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesezt) vom 19. Dezember 1978¹ und § 15 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993², nach Einsicht in den Planungsbericht des Stadtrats vom 30. Januar 2014³ gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000⁴,

beschliesst:

1. Allgemeine Bedingungen

§ 1 Geltungsbereich

1 Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht. Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet.

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

§ 2 Ziele

1 Die wesentlichen Ziele der BNO mit der rechtlichen Bedeutung von Planungsgrundsätzen sind:

- die ökonomisch und ökologisch sinnvolle Nutzung und Erschliessung des Baugebiets;
- die Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen;
- die Förderung einer guten Wohnqualität und preisgünstiger Wohnmöglichkeiten;
- die Förderung der wirtschaftlichen Prosperität;
- die Förderung einer guten Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität;
- die Pflege des Ortsbilds;
- die Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen und landschaftlichen Qualitäten;
- der Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen Einwirkungen, namentlich des Verkehrs.

1 SAR 171.100

2 SAR 713.100

3 abrufbar unter www.baden.ch

4 SR 700.1

Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

2 Die Planungsziele sind als Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich.

§ 3 Planungsinstrumente

1 Grundeigentümergebundene Planungsinstrumente sind die Bau- und Nutzungsordnung, der Nutzungsplan, Sondernutzungspläne sowie insbesondere folgende, vom Einwohnerrat erlassene Reglemente:

- Altstadtreglement
- Reklamereglement
- Reglement über die Ersatzabgaben für nicht erstellte Parkfelder
- Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung.

2 Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

3 Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.

4 Die zusätzlichen Planungsinstrumente gemäss Absatz 2 und 3 werden vom Stadtrat beschlossen und haben keine direkte Rechtswirkung für das betroffene Grundeigentum. Sie sind bei der Projektierung und Beurteilung von Bauvorhaben sowie der Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und können zur Vorbereitung von Sondernutzungsplanungen dienen.

5 Der Richtplan für die Zone IN ist im Sinne eines Entwicklungsrichtplans vom Einwohnerrat zu genehmigen.

§ 4 Gestaltungsplan

1 Im Rahmen der Gestaltungsplanung wird ein zusätzliches Geschoss bewilligt, wenn dadurch eine städtebaulich einwandfreie Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden. Unter gleichen Voraussetzungen sind in den Zonen K5, Z5, G5 und den im Nutzungsplan bezeichneten Gebieten "Verenaäcker" und "Hahnrain" zwei zusätzliche Geschosse zulässig sowie in dem im Nutzungsplan bezeichneten Gebiet "Verenaäcker Ost" drei zusätzliche Geschosse zulässig.¹

2 Für Neubauten im Rahmen von Gestaltungsplänen ist der Minergie-Standard vorgeschrieben. Andere Lösungen, die bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung mindestens gleichwertige Ziele erreichen, sind zulässig.

§ 5 Hochhäuser²

1 In den im Nutzungsplan speziell bezeichneten Gebieten (Hochhausperimeter H1 und H2) sind Hochhäuser im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich.

¹ Geändert durch Beschluss des Einwohnerrats vom 1. September 2015, in Kraft seit 30. März 2016

² Eingefügt durch Beschluss des Einwohnerrats vom 1. September 2015, in Kraft seit 30. März 2016.

2 Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass Hochhäuser städtebaulich und verkehrstechnisch geeignet sind und beinhaltet insbesondere

- die Erschliessung durch den privaten und öffentlichen Verkehr sowie das Mobilitätskonzept,
- die städtebaulich vertretbare Gesamthöhe der Hochhäuser, welche Rücksicht auf die nähere Umgebung nimmt, namentlich den Schattenwurf. Maximal zulässig sind im Hochhausperimeter H1 15-geschossige Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von 55 m, im Hochhausperimeter H2 20-geschossige Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von 70 m,
- die erhöhten Anforderungen an die Architektur, wie eine gute Einfügung in den städtebaulichen Kontext, die Fernwirkung, die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung,
- das Aussenraumkonzept, welches auch ökologischen Ansprüchen genügt.

§ 5a Höhere Bauten¹

1 In den im Nutzungsplan speziell bezeichneten Gebieten (Perimeter für Höhere Bauten) sind Höhere Bauten im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich. Die Beurteilung dieser Gestaltungspläne hat immer über das jeweilige Areal hinauszureichen und das gesamte Quartier zu umfassen.

2 Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass Höhere Bauten städtebaulich und verkehrstechnisch geeignet sind und beinhaltet insbesondere

- die Erschliessung durch den privaten und öffentlichen Verkehr. Es dürfen nicht mehr Parkfelder erstellt werden, als nach den in Anhang IV BNO fest gehaltenen minimalen Reduktionsfaktoren,
- die städtebaulich vertretbare Gesamthöhe der Höheren Bauten, welche Rücksicht auf die nähere Umgebung nimmt, namentlich den Schattenwurf. Die maximale Gesamthöhe beträgt 37 m,
- die erhöhten Anforderungen an die Architektur, wie eine gute Einfügung in den städtebaulichen Kontext, die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung,
- die Volumenverteilung auf einer Parzelle unter Einbezug qualitätsvoller Grün- und Freiräume,
- den Beitrag des Vorhabens zur Lesbarkeit der städtebaulichen Struktur, namentlich die Akzentuierung wichtiger Strassen- und Sichtachsen,
- den Beitrag des Vorhabens zu einer guten Identifikation im Quartier,
- den Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss entlang der strassen- bzw. platzorientierten Fassade, sowie die Gestaltung des Aussenraumes,
- das Aussenraumkonzept, welches auch ökologischen Ansprüchen genügt.

¹ Eingefügt durch Beschluss des Einwohnerrats vom 1. September 2015, in Kraft seit 30. März 2016

2. Zonenvorschriften

2.1 Bauzonen

§ 6 Grundmasse und Zuordnungen

1 In den Bauzonen gelten, unter Vorbehalt spezieller Bau- und Zonenvorschriften, folgende Grundmasse und Zuordnungen:

Zone	Bezeichnung	Anzahl Geschosse	Max. Gesamthöhe in m	Kleiner Grenzabstand in m	Grosser Grenzabstand ****)	Min. Wohnflächenanteil	Lärmempfindlichkeitsstufe
W2	Wohnzone 2	2	10.50	4.00	(Anzahl Vollgeschosse x 3.50 m) + ¼ Fassadenlänge, max. 2 x (Anzahl Vollgeschosse x 3.50 m)	70 %	II/III *)
W3	Wohnzone 3	3	13.50	5.00		70 %	II/III *)
W4	Wohnzone 4	4	16.50	6.00		60 %	II/III *)
V	Villenzone	-	-	5.00	(Anzahl Vollgeschosse x 3.50 m) + ½ Fassadenlänge	70 %	II
WG3	Wohn-/Gewerbezone 3	3	13.50	5.00	(Anzahl Vollgeschosse x 3.50 m) + ¼ Fassadenlänge, max. 2 x (Anzahl Vollgeschosse x 3.50 m)	50 %	III
WG4	Wohn-/Gewerbezone 4	4	17.00	6.00		50 %	III
Z3	Zentrumszone 3	3	13.50	4.50	-	30 %	III
Z4	Zentrumszone 4	4	17.00	4.50		30 %	III
Z5	Zentrumszone 5	5	20.00	4.50		30 %	III
K4	Kernzone 4	4	17.00	4.50		50 %	III
K5	Kernzone 5	5	20.00	4.50		40 %	III
IN	Innenstadtzone Nord	6	24.50	-	-	100'000 m ²	III
Aa	Altstadtzone a	-	-	-	-	60 %	III
Ab	Altstadtzone b	-	-	-	-	30 %	III
D	Dorfzone	-	-	-	-	50 %	III
B	Bäderzone	-	-	-	-	-	II/III **)
Ba	Bäderzone a	-	-	-	-	-	II
G3	Gewerbezone 3	3	13.50	5.00	-	-	III
G4	Gewerbezone 4	4	17.00	5.00	-	-	III
G5	Gewerbezone 5	5	20.00	5.00	-	-	III
OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	-	5.00	-	-	II/III ***)
PA	Parkzone	-	-	-	-	-	II
GR	Grünzone	-	-	-	-	-	
FR	Freihaltezone	-	-	-	-	-	

*) In den im Nutzungsplan bezeichneten, vorbelasteten Gebieten gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

***) Im Kernbereich Bäder und in der Bäderzone B innerhalb des Bereichs mit Gestaltungsplanpflicht gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III, in der übrigen Zone die Stufe II.

****) In den im Nutzungsplan bezeichneten Gebieten gilt aufgrund der Lärmvorbelastung oder der Art der Nutzung die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

*****) Für Terrassenhäuser gilt der grosse Grenzabstand gemäss § 47 Abs. 3.

2 In den Wohn-/Gewerbebezonen, Zentrums- und Kernzonen, der Innenstadtzone Nord sowie den Gewerbebezonen dürfen die Gesamthöhen gemäss Absatz 1 um höchstens 2.0 m überschritten werden, wenn eine gute Einordnung ins Strassen- und Quartierbild gewährleistet ist und die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigt werden.

3 In den Altstadtzonen, den Bäderzonen, der Dorf-, Villen- und Parkzone sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen entscheidet der Stadtrat über die Bauweise, die Geschossigkeit, die Gesamthöhe, allenfalls die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Freiräume und ihre Gestaltung. Er orientiert sich dabei an den Vorschriften der jeweiligen Zonen.

4 Die Definition der Nettoladenfläche in den nachfolgenden Zonenvorschriften wird dem Begriff Verkaufsfläche der VSS-Norm SN 640 281 gleichgesetzt.

§ 7 Wohnzonen W2, W3, W4

1 In den Wohnzonen sind neben dem vorgeschriebenen Wohnflächenanteil Läden, Kleingewerbe, Ateliers und dergleichen zulässig, sofern sie nicht stören.

2 In der Wohnzone W2 beträgt die maximale Gebäudelänge 30 m, in der Wohnzone W3 40 m.

3 In dem im Nutzungsplan bezeichneten Gebiet "Belvédère" ist im Rahmen einer Gestaltungsplanung, einer Arealüberbauung oder von Dienstbarkeiten an ökologisch geeigneter Lage ein durchgehender, naturnah gestalteter Vernetzungskorridor von mindestens 20 m Breite in Richtung Nord-Süd auszuweisen.

§ 8 Villenzone V

1 Die Villenzone dient der Erhaltung der Bebauungstypologie und von deren Umgebung sowie des Stadtbilds in den landschaftlich empfindlichen und kulturhistorisch bedeutsamen Gebieten.

2 Für die Nutzung gilt grundsätzlich § 7 Absatz 1.

3 Abbrüche können in Abwägung der beteiligten Interessen bewilligt werden, wenn die Realisierung eines qualitativ mindestens gleichwertigen Neubaus rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

4 Neubauten, Umbauten, Nutzungsänderungen und Veränderungen der Umgebung müssen mit besonderer Sorgfalt erfolgen und dürfen das Ziel der Erhaltung nicht beeinträchtigen. Die Masse der Neubauten müssen sich der bestehenden Baustruktur anpassen.

§ 9 Wohn-/Gewerbebezonen WG3, WG4

In den Wohn-/Gewerbebezonen sind neben der Wohnnutzung mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungsbetriebe und dergleichen zugelassen, sofern sie der Quartierstruktur Rechnung tragen. Verkaufsgeschäfte dürfen eine Nettoladenfläche von maximal 500 m² pro Geschäft aufweisen.

§ 10 Zentrumszonen Z3, Z4, Z5

Die Zentrumszonen sind für mässig störende, innerstädtische Nutzungen wie Ladengeschäfte, Einkaufszentren, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen bestimmt. In der Regel gilt geschlossene Bauweise.

§ 11 Kernzonen K4, K5

Die Kernzonen sind für Wohnen, mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Läden bestimmt. In den Kernzonen K5 sind zudem Einkaufszentren zulässig. In der Regel gilt geschlossene Bauweise.

§ 12 Innenstadtzone Nord IN

1 Die Innenstadtzone Nord ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Einkaufszentren und Fachmärkte bis insgesamt max. 20'000 m² Nettoladenfläche, für Wohnbauten sowie für öffentliche und kulturelle Nutzungen bestimmt. Die Nutzungsanteile in den Teilgebieten werden im Rahmen des Entwicklungsrichtplans in den Gestaltungsplänen festgelegt.

2 Mit der Zone IN soll die Umstrukturierung von der industriellen in eine gemischte Nutzung mit hoher urbaner Qualität sichergestellt werden. Sie soll ausserdem eine etappenweise Entwicklung dieses Stadtteils und ausreichende Flexibilität für Nutzungsumlagerungen ermöglichen. Die Etappenziele müssen anteilmässig den Vorgaben gemäss Absatz 3 - 7 entsprechen.

3 Das Verhältnis der gesamten anrechenbaren Geschossfläche zur gesamten Arealfläche der Zone IN beträgt maximal 2.0. Von der Arealfläche sind mindestens je 10 % für öffentliche Erschliessungs- und Freiflächen unentgeltlich abzutreten.

4 Der minimale Wohnflächenanteil beträgt im Vollausbau 100'000 m² anrechenbare Geschossfläche unter Einbezug der bestehenden Bauten sowie des Areals Verenaäcker gemäss dem Entwicklungsrichtplan Baden Nord. Ausser im Teilgebiet Martinsberg darf die anrechenbare Geschossfläche von Beherbergungsbetrieben im Umfang von 20'000 m² auf den Wohnflächenanteil angerechnet werden.

5 Bei der intensiven Bebauung sind die siedlungsökologischen Aspekte besonders zu berücksichtigen.

6 Die Energieversorgung, namentlich bezüglich Raumheizung, muss unter Ausnützung bestehender Systeme oder, soweit möglich, durch erneuerbare Energiequellen erfolgen.

7 Die Anzahl Parkfelder für geschäftliche und öffentliche Nutzungen sowie Wohnnutzung wird auf 2'720 Parkfelder beschränkt. Die Verteilung der Parkfelder auf die Teilgebiete wird im Entwicklungsrichtplan geregelt. Die bestehenden Parkfelder inklusive der Teilgebiete Martinsberg und Verenaäcker sind in die Bilanz mit einzubeziehen. Die Ersatzabgabe für die nicht realisierbaren Parkfelder richtet sich gemäss § 64 nach dem städtischen Reglement über die Ersatzabgaben.

8 Grosse bauliche Veränderungen, insbesondere Neuüberbauungen, bedürfen eines genehmigten Gestaltungsplans. Der Produktion und dem Engineering dienende Bauvorhaben dürfen ohne Gestaltungsplan ausgeführt werden, sofern sie den Entwicklungszielen bzw. dem Entwicklungsrichtplan nicht widersprechen. Dasselbe gilt für Nutzungsänderungen sowie für geringfügige Umbauten und Erweiterungen. Hochhäuser sowie die Aufstockung bzw. Erneuerung der Hallen 36/37/38 bedürfen in jedem Fall eines Gestaltungsplans. Gestaltungspläne können sich auf Teilgebiete der Zone IN beschränken.

§ 13 Altstadtzonen Aa, Ab

1 In den Altstadtzonen Aa und Ab sind Wohnen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

2 Die Altstadt ist in ihrem Gesamtbild und ihrer Struktur zu erhalten. Bauten, Freiräume und stadtbildprägende Elemente mit kulturgeschichtlicher, architektonischer oder städtebaulicher Bedeutung sind in ihrem Bestand zu sichern.

3 Bauliche Massnahmen sind zulässig, wenn sie den Charakter des historisch gewachsenen Stadtbilds wahren und die schützenswerten Bestandteile der inneren Struktur erhalten. Sie müssen sich bezüglich Ausmassen, Gestaltung, Materialien und Farbgebung gut in die bestehende Bebauung einfügen.

4 Für bauliche Massnahmen gilt ergänzend das Altstadtreglement.

5 Betreffend Unterhalt und Abbruch gelten § 39 Absatz 1 und 4.

§ 14 Dorfzone D

1 Die Dorfkerne Dättwil, Rütihof und Münzlishausen sind in ihrem Gesamtbild und in ihrer geschlossenen Wirkung zu erhalten. Neubauten sollen durch Stellung, Gestaltung, Materialien und Bauvolumen die bauliche Struktur und die Freiraumbildung unterstützen und ergänzen.

2 Zulässig sind Wohnen, mässig störende Kleingewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe. Die Nutzung von Hofräumen durch Autoabstellplätze und sonstige Materialdepots ist auf das Minimum zu beschränken und darf das Dorfbild nicht beeinträchtigen. Verkaufsgeschäfte dürfen eine Nettoladenfläche von maximal 500 m² pro Geschäft aufweisen.

§ 15 Bäderzone B

1 Die Bäderzone ist für Bauten und Nutzungen wie Thermalbäder, Hotels, Gastronomiebetriebe, Arzt- und Gesundheitspraxen, Therapie- und Wellnessangebote usw. vorgesehen, die der Erhaltung und Förderung des Bäderorts dienen. Wohnungen, Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe können bis zu maximal 50 % der anrechenbaren Geschossfläche bewilligt werden, sofern sie nicht stören und der Charakter der Bäderzone erhalten bleibt.

2 In dem im Nutzungsplan mit einer roten Punktierung umrandeten Bereich ist die Wohnnutzung ab dem Erdgeschoss, in den an die Bäderstrasse angrenzenden Bauten ab dem ersten Obergeschoss ohne Einschränkung zugelassen.

3 Grundlage für die Bemessung des Bädernutzungsanteils ist die anrechenbare Geschossfläche pro Gebäude. Dient ein Gebäude verschiedenen Zwecken, werden die gemeinschaftlich genutzten Erschliessungsflächen anteilmässig zugerechnet.

4 Die Übertragung und Zusammenfassung von Nutzungsanteilen innerhalb der Bäderzone ist zulässig, wenn dies im Interesse der Nutzungsdurchmischung liegt und weder der Charakter der Bäderzone noch das Umfeld der jeweiligen Bauten dadurch beeinträchtigt wird. Bewilligte Nutzungsübertragungen sind vertraglich sicherzustellen und im Grundbuch einzutragen. Im Übrigen gelten die §§ 53 bis 56 sinngemäss.

5 Ersatz-, Um- und Neubauten haben bezüglich Stellung, Massstäblichkeit und Fassadengestaltung die strukturellen Merkmale ihres historischen Umfelds zu übernehmen und dürfen dessen Charakter und die Schutzwürdigkeit nicht beeinträchtigen.

§ 16 Kernbereich Bäderzone

- 1 Der im Nutzungsplan bezeichnete Kernbereich Bäderzone ist in seinem Gesamtbild und seiner Struktur zu erhalten. Bauten, Freiräume und stadtbildprägende Elemente mit kulturgeschichtlicher, architektonischer oder städtebaulicher Bedeutung sind in ihrem Bestand zu sichern.
- 2 Bauliche Massnahmen sind zulässig, wenn sie den Charakter des historisch gewachsenen Stadtbilds wahren und die schützenswerten Bestandteile der inneren Struktur erhalten. Sie müssen sich bezüglich Ausmassen, Gestaltung, Materialien und Farbgebung gut in die bestehende Bebauung einfügen.
- 3 Für bauliche Massnahmen gilt ergänzend das Altstadtreglement.
- 4 Betreffend Unterhalt und Abbruch gelten § 39 Absatz 1 und 4.

§ 17 Bäderzone Ba

Die Bäderzone Ba dient als öffentlich zugänglicher Park. Die Parkstrasse sowie unter der gestalteten Parkfläche liegende Erschliessungs-, Parkierungs- und Infrastrukturanlagen sind zulässig. Sofern der Charakter der Parkanlagen und des Limmatuferbereichs nicht beeinträchtigt wird, sind auf der gestalteten Parkfläche der Parknutzung dienende Bauten und Anlagen sowie einzelne Bauteile wie Zugänge, Rampen usw. zugelassen.

§ 18 Bereich Limmatknie

- 1 Der im Nutzungsplan bezeichnete Bereich „Limmatknie“ dient der zeitgerechten Bädernutzung und Weiterentwicklung des Bäderorts mit Neu- und Ersatzbauten. Es gilt die Gestaltungsplanpflicht. Von einem Gestaltungsplan kann bei geringfügigen baulichen Veränderungen, namentlich Umbauten, abgesehen werden.
- 2 Im Rahmen der Gestaltungsplanung für den Bereich „Limmatknie“ sind anstelle von § 15 Absatz 5 folgende Bestimmungen anzuwenden:
 - a) Bauten und Anlagen und ihre Umgebungsgestaltung müssen sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen.
 - b) Bauten und Anlagen bilden die zeitgerechte Fortschreibung des Bäderquartiers und dürfen die Erhaltung seines historischen Teils nicht beeinträchtigen.
 - c) Neubauten am Kurplatz müssen sich in ihrer Volumetrie und Fassadengestaltung gut in das bestehende Ensemble einfügen. Die geschlossene Platzwirkung ist zu erhalten.
 - d) Der Abbruch von Bauten ist zulässig.
- 3 Zur Sicherstellung eines siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses muss der Gestaltungsplan darüber hinaus namentlich beinhalten:
 - a) die Erschliessung durch den privaten und öffentlichen Verkehr und die Bewirtschaftung der Parkfelder;
 - b) die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs gestützt auf eine Mobilitätsplanung (Erschliessungs- und Verkehrskonzept sowie Mobilitätsmanagement);

- c) die Erstellung der Parkfelder unterhalb bzw. innerhalb des gesamten Gebäudekomplexes bzw. unter dem öffentlichen Park. Ebenerdig sind nur Kurzzeitparkfelder für die Anlieferung und Notdienste zulässig;
- d) die Sicherstellung eines öffentlichen Fusswegs entlang der Limmat, ökologische Massnahmen wie Ersatz- und Neupflanzungen einheimischer, standortgerechter Bäume, Renaturierungs- und Aufwertungsmassnahmen im Uferbereich der Limmat, Dachflächenbegrünungen, sickerfähige Oberflächen;
- e) die Sicherstellung der öffentlichen Nutzung und einer guten Gestaltung der Parkanlagen in der Parkzone und der Bäderzone;
- f) die Gewährleistung der mineralisch und energetisch optimierten Nutzung der Thermalquellen.

4 Im Bereich des Gestaltungsplans sind Parkfelder für den Bedarf der übrigen Gebiete der Bäderzone zugelassen.

5 Mit der Gestaltungsplanung kann der Bädernutzungsanteil gemäss § 15 Absatz 1 in Abweichung von § 15 Absatz 3 und 4 über den ganzen Bereich „Limmatknie“ berechnet und örtlich festgelegt werden.

§ 19 Gewerbezonon G3, G4, G5

1 Die Gewerbezonon sind für Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Grosslagerbauten und -plätze ohne eine angemessene Anzahl von Arbeitsplätzen sind nicht zugelassen. Fachmärkte sind in der G3 im Langacker Dättwil insgesamt bis max. 10'000 m², in der G3 Segelhof Ost Dättwil insgesamt bis max. 5'000 m² und in der G3 Birnenstorferstrasse Dättwil insgesamt bis max. 5'000 m² Nettoladenfläche zulässig.

2 Eine untergeordnete Anzahl Wohnungen, die den wohnhygienischen Anforderungen genügen, ist zulässig.

3 Es ist eine angemessene Durchgrünung sicherzustellen, wobei auch auf begrünten Dachflächen ökologische Aufwertungsmassnahmen möglich sind.

§ 20 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB

1 Die OeB-Zone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. Wohnungen und andere Nutzungen sind gestattet, sofern der Primärzweck nicht behindert wird.

2 Das Ausmass der Bauten und die Gesamthöhe haben auf die angrenzenden Zonen Rücksicht zu nehmen.

§ 21 Parkzone PA

1 Die Parkzone dient der umfassenden Erhaltung und Pflege der kulturgeschichtlich bedeutsamen Parkanlagen mit den schutzwürdigen Bauten, Bäumen und den weiteren dazu gehörenden Parkelementen.

2 Die Nutzung der Parkanlagen darf das Erscheinungsbild und den Schutzwert nicht beeinträchtigen. Gestattet sind Bauten und Anlagen, die der Kultur, der Erholung, dem Bäderbetrieb oder der Pflege der Anlagen dienen. Für den Kurpark, den alten Friedhof und die Gartenanlage der Villa Burghalde erstellt der Stadtrat unter Mitwirkung der Bevölkerung gestützt auf § 3 je ein

Entwicklungs- und Pflegekonzept. Darauf basierend erlässt er entsprechende Nutzungsverordnungen. Er berücksichtigt dabei die historische Entwicklung, die Ansprüche der Benutzer und die ökologische Belastbarkeit.

3 Im Casino-Bereich des Kurparks sind im bestehenden Casino-Gebäude der Casino- und Kursaal-Betrieb, im Übrigen nur unterirdische und untergeordnete Kleinbauten sowie innerhalb des mit "A" bezeichneten Standorts eine Hochbaute zugelassen.

§ 22 Grünzone GR

Grünzonen dienen der Erholung, als Spiel- und Grünanlagen, Gartenanlagen sowie zur Gliederung des Baugebiets. Sie sind von allen Bauten frei zu halten, die nicht dem Zweck der Zone entsprechen.

§ 23 Freihaltezone FR

1 Die Freihaltezonen im Baugebiet sind aus Gründen des Stadt- und Landschaftsbilds, der Erholung, des Gewässerschutzes und des Naturschutzes von allen Bauten und Anlagen frei zu halten, die nicht dem Zweck der Zone entsprechen. Sie dienen auch der Erhaltung, Entwicklung und Vernetzung von Lebensräumen schutzwürdiger Tiere und Pflanzen.

2 Nutzung und Pflege müssen nach ökologischen Grundsätzen erfolgen. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet. Eine massvolle Beweidung ist zulässig.

3 Standortgebundene technische Bauten und Anlagen sowie unabdingbare Erschliessungseinrichtungen sind bei minimaler Beeinträchtigung der Freihaltezone zulässig.

2.2 Landwirtschaftszonen

§ 24 Landwirtschaftszone LW

1 Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die standortbezogene Energiegewinnung aus Biomasse bestimmt. Die Zulässigkeit weiterer Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen Recht. Zusätzlich dient die Zone der Naherholung.

2 Für Bauten und Anlagen ist ein - in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

3 Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Eignung, des Landschaftsbilds und des Biotopschutzes erlaubt.

4 Entlang von Waldrändern ist nach Möglichkeit ein Pufferstreifen von mindestens 3 m mit extensiver Bewirtschaftung gemäss § 23 Absatz 2 einzuhalten.

§ 25 Speziallandwirtschaftszone SL

1 Die Speziallandwirtschaftszone ist für die bodenunabhängige und bodenabhängige Produktion im Bereich des Pflanzen- und Gemüsebaus bestimmt.

2 Gestattet sind Gewächshäuser sowie Bauten und Anlagen, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Der Stadtrat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

2.3 Weitere Zonen gemäss Artikel 18 RPG

§ 26 Rebbauzone RB

1 Die Rebbauzone ist für den Rebbau bestimmt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

2 Die in der Rebbauzone liegenden Flächen sind möglichst umweltverträglich zu bewirtschaften. Für die zonenkonforme Nutzung notwendige Terrainveränderungen sowie Bewässerung und Umbruch sind zulässig.

3 Terrainveränderungen und dergleichen müssen sich gut in die landschaftliche Umgebung einpassen.

§ 27 Übergangszone Galgenbuck UeZ

Die Übergangszone Galgenbuck gilt als Bauerwartungsgebiet für eine spätere Wohnzone. Vorübergehend dient sie der landwirtschaftlichen Nutzung mit sinngemässer Anwendung der Bestimmungen von § 24.

2.4 Schutzzonen

§ 28 Naturschutzzone Wald NSW, Waldränder

1 Die aufgrund der ökologischen Vielfalt, der Seltenheit der Pflanzengesellschaft, der geomorphologischen Eigenheiten und besonderer Bestandesstrukturen ausgeschiedenen Waldstandorte sind geschützt. Pflege und Unterhalt sind im Rahmen des Waldwirtschaftsplans bzw. von Bewirtschaftungsverträgen auf die Schutzziele auszurichten.

2 Es gelten folgende generelle Schutz- und Entwicklungsziele:

- a) Waldreservate Teufelskeller und Unterwilerberg: Durch den Verzicht auf jegliche Art von forstlicher Nutzung entstehen allein durch die Kräfte der Natur beeinflusste Waldflächen. Sie sollen ein Refugium für Flora und Fauna sein sowie dem Menschen als Anschauungsflächen dienen.
- b) Waldreservat Sonnenberg: Durch eine gezielte naturnahe forstliche Bewirtschaftung auf Teilflächen soll die Vielfalt an Lebensräumen erhalten und entwickelt werden.
- c) Gesamte Fläche der Naturschutzzone Wald: Zur nachhaltigen Eichenförderung werden auf der gesamten Waldfläche Stiel- und Traubeneichen durch Pflanzung, Pflege und Erhalt von Alteichen gefördert.
- d) Feuchtgebiet Dättwiler Weiher: Durch entsprechende Pflegemassnahmen wird die standorttypische Flora und Fauna im gesamten Lebensraum ganzheitlich entwickelt.

- 3 Bei den im Nutzungsplan besonders bezeichneten Waldrändern soll mittels forstlicher Massnahmen ein artenreicher, heckenähnlicher Aufbau angestrebt werden. Vorgelagerte Aufforstungen sind nicht gestattet.

§ 29 Naturschutzzonen

- 1 Die Naturschutzzonen Dättwiler Weiher und Scharfenfels bezwecken die uneingeschränkte Erhaltung und Entwicklung dieser wertvollen Lebensräume und ihrer naturnahen Strukturen.
- 2 Zu erhalten und zu fördern sind insbesondere:
 - a) die typische Tier- und Pflanzenwelt sowie deren Lebensräume (Biotopschutz),
 - b) die geschützten Tier- und Pflanzenarten innerhalb dieser Lebensräume (Artenschutz).
- 3 Im Übrigen gilt § 23 Absatz 2.

2.5 Überlagerte Schutzzonen

§ 30 Magerwiesen, Trockenstandorte

- 1 Magerwiesen/Trockenstandorte sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Sie sind zu erhalten.
- 2 Nutzung, Pflege und Unterhalt müssen nach ökologischen Grundsätzen erfolgen. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch, Aufforstung sowie Beweidung sind nicht gestattet.
- 3 Der Stadtrat kann auf Antrag Beiträge ausrichten, insbesondere wenn durch die Schutzmassnahmen Mehrkosten oder Ertragsminderungen entstehen.

§ 31 Landschaftsschutzzone

- 1 Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.
- 2 Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 24. Unter Vorbehalt von Absatz 3 sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.
- 3 Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 32 Ensembleschutzzone

- 1 Die Ensembleschutzzone dient dem Schutz geschichtlich, architektonisch oder stadträumlich einheitlicher Bebauungsstrukturen.

2 Um- und Ergänzungsbauten sowie, äussere z.B. wärmetechnische Sanierungen und Renovationen sind gut in das bestehende Ensemble einzupassen. Die prägenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen sind zu wahren.

3 Die Ensembleschutzzonen 1 - 3 sind durch eine einheitliche Bebauungsstruktur geprägt, weisen aber eine unterschiedliche Gestaltung der einzelnen Bauten auf. Ersatzbauten in diesen Ensembleschutzzonen müssen die für das Ensemble besonders charakteristischen Gestaltungselemente übernehmen bzw. zeitgemäss interpretieren. Abweichungen sind nur gestattet, sofern daraus eine architektonisch mindestens gleichwertige Lösung resultiert und das Gesamtbild des Ensembles nicht beeinträchtigt wird.

4 Die Ensembleschutzzonen 4 - 8 zeichnen sich durch homogene Gebäudegruppen aus, die nach einem einheitlichen Plan erbaut worden sind. Bauten in diesen Ensembleschutzzonen dürfen nur beseitigt und durch eine stadträumlich und architektonisch hochwertige Überbauung ersetzt werden, wenn sich das Bauvorhaben auf das gesamte Ensemble oder auf einen in sich geschlossenen oder sonst sinnvoll abgegrenzten Teilbereich erstreckt.

5 Massgebend für die Beurteilung sind die Beschriebe im Anhang I.

6 Der Stadtrat kann auf seine Kosten Fachgutachten einholen. Dabei berücksichtigt er die Anliegen der Betroffenen.

2.6 Schutzobjekte

§ 33 Begriffsdefinition Schutzobjekte

Schutzobjekte sind alle Objekte gemäss §§ 34 - 39 sowie alle Gebäude in den Altstadtzonen und im Kernbereich Bäderzone.

§ 34 Hecken, Feld- und Ufergehölze

Die im Nutzungsplan bezeichneten Hecken und Feldgehölze, inklusive Bäume und Gebüschgruppen innerhalb der Hecken, sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Sie dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden und sind zu pflegen. Zugelassen sind insbesondere das periodische Zurückschneiden und die Beseitigung ausschlagkräftiger Arten. Eine Rodung oder erhebliche Auslichtung der Hecken wird nur aus wichtigen Gründen und bei gleichwertigem Ersatz bewilligt.

§ 35 Hochstamm-Obstbäume

Die Hochstamm-Obstbestände sind zu erhalten und zu pflegen. Wo dies möglich ist, sind sie durch Neupflanzungen zu ergänzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

§ 36 Geschützte Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen

1 Die im Nutzungsplan bezeichneten geschützten Einzelbäume und Baumreihen sind landschaftlich, kulturhistorisch und biologisch wertvoll. Sie sind zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur beseitigt werden, wenn wichtige Gründe dies rechtfertigen. Das Fällen ist bewilligungspflichtig.

2 Wird eine Bewilligung gemäss Absatz 1 erteilt, ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Ist das nicht möglich, ist eine Ersatzabgabe in der Höhe der Kosten für eine gleichwertige Ersatzpflanzung zu leisten. Für die Bemessung der Ersatzabgabe können die jeweils gültigen Richtlinien der Vereinigung schweiz. Stadtgärtnereien und Gartenbauämter beigezogen werden. Die Ersatzabgabe wird einem zweckgebundenen Fonds zur naturräumlichen Aufwertung des Stadtgebiets zugewiesen.

§ 37 Aussichtspunkte

Die Aussicht von den im Nutzungsplan bezeichneten und im Anhang II aufgelisteten Aussichtspunkten darf weder durch bauliche oder andere Massnahmen noch durch nachwachsende Gehölze beeinträchtigt werden.

§ 38 Gartenanlagen

1 Die im Nutzungsplan mit einer grünen Kreissignatur bandierten und im Anhang III aufgelisteten Gartenanlagen zeichnen sich durch ihre besondere historische und kulturelle Bedeutung aus. Die schützenswerten Charakteristiken jedes Objekts sind im Verzeichnis der Gartenanlagen beschrieben.

2 Die Gartenanlagen sind so zu unterhalten und zu pflegen, dass ihr Wert erhalten bleibt. Unterhalt und Pflege sind grundsätzlich Sache des Eigentümers.

3 In den Gartenanlagen im Eigentum der Einwohnergemeinde Baden sind lediglich standortgebundene Bauten erlaubt, die dem Unterhalt oder ausschliesslich der nichtkommerziellen Nutzung dienen.

§ 39 Baudenkmäler

1 Die im Nutzungsplan eingezeichneten und im Anhang III aufgelisteten Baudenkmäler dürfen grundsätzlich nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Der Stadtrat kann Ausnahmen vom Beseitigungs- oder Beeinträchtigungsverbot bewilligen, wenn wichtige Gründe dies rechtfertigen.

2 Die Baudenkmäler zeichnen sich durch ihre besondere architekturhistorische, städtebauliche oder historische Bedeutung oder einen hohen typologischen Stellenwert aus. Wegweisend sind die Beschriebe der einzelnen Objekte im Verzeichnis der Baudenkmäler.

3 Bauvorhaben, insbesondere Um- und Ergänzungsbauten, wärmetechnische Sanierungen, Renovationen sowie Umnutzungen müssen die Charakteristiken des Baudenkmals erhalten.

4 Die Bausubstanz von Baudenkmalern ist so zu unterhalten, dass ihr Wert erhalten bleibt. Unterhalt und Pflege sind grundsätzlich Sache der Eigentümer.

5 Der Stadtrat kann aufgrund einer Anfrage, eines Vorentscheid- oder eines Baugesuchs spezifische Anforderungen an die Gestaltung der Objekte und ihres Umfelds festlegen sowie auf seine Kosten Fachgutachten einholen.

§ 40 Inventarobjekte

1 Die Inventarobjekte zeichnen sich durch ihre architekturhistorische, städtebauliche oder historische Bedeutung oder einen typologischen Stellenwert aus und werden im behördenverbindlichen Verzeichnis der Inventarobjekte aufgeführt.

2 Bei Bauabsichten an einem Inventarobjekt berät die Abteilung Planung und Bau die Eigentümer. Sie stützt sich dabei auf das Verzeichnis der Inventarobjekte.

3 Der Stadtrat kann auf seine Kosten Fachgutachten einholen.

§ 41 Verzeichnisse

Das Verzeichnis der Gartenanlagen, das Verzeichnis der Baudenkmäler sowie das Verzeichnis der Inventarobjekte werden veröffentlicht.¹

§ 42 Umgebungsschutz

In der Umgebung von Schutzobjekten können nötigenfalls störende Bauteile untersagt sowie weitergehende Auflagen zur Gestaltung gemacht werden.

§ 43 Beiträge

Zum Erreichen der Schutzziele kann der Stadtrat für Schutzobjekte und in reduziertem Mass für Inventarobjekte und Objekte in Ensembleschutzzonen auf Antrag Beiträge ausrichten. Der Stadtrat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 44 Wiederherstellungspflicht

Wer ein Schutzobjekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt, zerstört oder verwaarloosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

§ 45 Unterhalt und Pflege der Schutzzonen und -objekte des Naturschutzes

Unterhalt und Pflege der Schutzzonen und -objekte im Bereich des Naturschutzes sowie allfällige Abgeltungsansprüche der Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter werden durch privatrechtliche Vereinbarungen oder Bewirtschaftungsverträge zwischen Kanton bzw. Gemeinde und Bewirtschafter festgelegt und sichergestellt.

3. Bauvorschriften und Definitionen

3.1 Definitionen, allgemeine Bauvorschriften

§ 46 Störungsgrad Gewerbe

1 Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen als die Wohnnutzung entfalten.

2 Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

3 Ausserhalb der Altstadt-, Kern- und Zentrumszonen sowie der Innenstadtzone Nord gelten Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, als stark störend.

¹ abrufbar unter www.baden.ch

§ 47 Grosser Grenzabstand

1 In den Wohn-, den Wohn-/Gewerbebezonen sowie der Villenzone ist senkrecht vor der Hauptwohnseite der grosse Grenzabstand gemäss § 6 Absatz 1 einzuhalten. Er kann nicht durch Dienstbarkeitsvertrag reduziert, aufgehoben oder ungleich verteilt werden.

2 Die sich aus dem grossen Grenzabstand ergebende freie Fläche ist auf der Parzelle anders anzuordnen, wenn

- a) es die Rücksichtnahme auf den Strassenraum erfordert,
- b) es die Rücksichtnahme auf benachbarte Liegenschaften erfordert,
- c) auf eine Baulinie gebaut wird,
- d) ein Gebäude keine eindeutige Hauptwohnseite aufweist oder.
- e) die Hauptwohnseite zur Strasse ausgerichtet ist.

Im Fall von lit. d) kann die umzuteilende Fläche nur vor Gebäudeseiten mit wesentlicher Ausrichtung von Wohnräumen angeordnet werden.

3 Bei Terrassensiedlungen hat der grosse Grenzabstand im Minimum 10 m zu betragen.

§ 48 Strassenabstand

Oberirdische Parkfelder müssen keinen Abstand zu Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch einhalten, sofern dies mit den übergeordneten Interessen, insbesondere der Verkehrssicherheit und dem Ortsbildschutz, vereinbar ist.

§ 49 Ungleichverteilung und Reduktion Grenz- bzw. Gebäudeabstand

1 Die kleinen Grenzabstände können nur mit Genehmigung des Stadtrats durch Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder ungleich verteilt werden, sofern dadurch eine städtebaulich und wohnhygienisch gute Lösung entsteht. Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig. Die Nutzungsdichte darf dabei nur geringfügig erhöht werden.

2 Zwischen Mehrfamilienhäusern auf dem gleichen Grundstück ist die Reduktion der Gebäudeabstände nicht zulässig.

3 Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Grenzabstand stehen, kann der Gebäudeabstand ohne Dienstbarkeitsvertrag verringert werden, wenn dies städtebaulich tragbar und für den Nachbarn zumutbar ist. Der Grenzabstand ist in diesem Fall einzuhalten.

§ 50 Stützmauern, Einfriedungen

1 Stützmauern bis zu einer Höhe von 1 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm von der Grenze zurückzusetzen und soweit nötig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

2 Für Stützmauern, die längs Süd-/Westhängen verlaufen, gelten die kantonalen Grenzabstandsbestimmungen.

3 Stützmauern bis 1.80 m müssen einen Abstand von 60 cm zu Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch einhalten. Gegenüber Kantonsstrassen gelten die kantonalen Abstandsbestimmungen.

4 Der Stadtrat kann aus ökologischen oder gestalterischen Gründen eine Bepflanzung der Stützmauern und Einfriedungen verlangen.

5 Geschlossene Einfriedungen und Mauern im Nahbereich von Quartiersammel- und Erschliessungsstrassen dürfen maximal 1.50 m hoch sein.

§ 51 Abgrabungen

1 Entlang Fassadenfluchten darf das massgebende Terrain bis 0.80 m ohne Einschränkung der Länge abgegraben werden. Tiefere Abgrabungen sind auf maximal 1/3 der Fassadenlänge zulässig.

2 Nicht zulässig sind Abgrabungen entlang Fassaden oder Fassadenabschnitten, innerhalb derer sowohl das Untergeschoss um mehr als 0.80 m über das massgebende Terrain hinaus ragt, als auch ein allfälliges Attikageschoss nicht mindestens um das Mass seiner Höhe von der Fassadenflucht zurückgesetzt ist.

§ 52 Grünflächenziffer

1 In den im Nutzungsplan bezeichneten Bereichen ist eine Grünflächenziffer von minimal 0.50 bzw. 0.60 einzuhalten.

2 Werden Terrassensiedlungen als Arealüberbauungen erstellt oder erfüllen sie die Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen nach kantonaler Gesetzgebung, kann der Stadtrat die Grünflächenziffer gemäss Absatz 1 bis auf 0.30 reduzieren.

3 Anbauten an bestehende Gebäude, Klein- und Kleinstbauten sowie Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung bei überbauten Grundstücken können ausnahmsweise bewilligt werden, auch wenn die Grünflächenziffer gemäss Absatz 1 nicht eingehalten werden kann. In diesem Fall hat der Gesuchsteller nachzuweisen, dass er auf die vorgesehene Nutzung angewiesen ist und keine andere wirtschaftlich tragbare bauliche Lösung möglich ist. Eine Grünflächenziffer von 0.40 bzw. 0.50 ist in jedem Fall einzuhalten.

4 Die Übertragung der Grünflächenziffer zwischen benachbarten Grundstücken kann bewilligt werden, sofern das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht übermässig beeinträchtigt wird. Die Übertragung ist im Grundbuch anzumerken.

§ 53 Wohnflächenanteile

1 In den einzelnen Zonen gelten zur Erhaltung und Schaffung von Wohnraum bei Neu-, An- und Umbauten sowie Zweckänderungen die minimalen Wohnflächenanteile pro Gebäude gemäss § 6 Absatz 1.

2 Grundlage für die Bemessung der Wohnflächenanteile pro Gebäude ist die gesamte anrechenbare Geschossfläche. Ausgenommen sind Flächen in Untergeschossen.

3 Dient ein Gebäude verschiedenen Zwecken, werden die gemeinschaftlich genutzten Erschliessungsflächen anteilmässig den Wohn- und übrigen Nutzungen zugerechnet.

4 In den Zentrums- und Kernzonen können maximal 20 % von Hotelzimmerflächen und dgl. als Wohnflächen angerechnet werden. Für die Innenstadtzone Nord gilt § 12 Absatz 4.

§ 54 Übertragung von Wohnflächen

- 1 Die Anrechnung von Wohnflächen auf andere Gebäude ist in der Regel ausgeschlossen.
- 2 Übertragungen sind zulässig, wenn sie im Interesse der Wohnraumerhaltung und der Nutzungsdurchmischung liegen oder eine planerisch bessere Lösung ermöglichen.
- 3 Bewilligte Nutzungsumlegungen sind vertraglich sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.
- 4 Bei Überbauungen nach Gesamtkonzept, bei nebeneinander liegenden Gebäuden in geschlossener Bauweise oder wenn mehrere Gebäude funktionell zusammengehören, kann der Wohnflächenanteil über das Ganze berechnet werden.

§ 55 Etappenweise realisierte Bauten

- 1 Werden Bauvorhaben etappenweise realisiert, so hat jede Etappe den minimalen Wohnflächenanteil einzuhalten. Abweichungen sind nur zulässig, wenn ein begründetes Interesse nachgewiesen und Gewähr geboten wird, dass die erforderlichen Wohnflächenanteile in einem absehbaren Zeitpunkt realisiert werden.
- 2 Die Modalitäten der zeitverschobenen Realisierung des Wohnflächenanteils gemäss Absatz 1 sind mit der Stadt vertraglich festzulegen. Werden die vertraglichen Verpflichtungen nicht fristgemäss erfüllt, ist eine Konventionalstrafe geschuldet.
- 3 Die Konventionalstrafe ist vertraglich festzulegen. Die Höhe der Konventionalstrafe beträgt 1 % desjenigen Anteils an den effektiven Baukosten des realisierten Projekts, der als Wohnfläche hätte erstellt werden müssen. Sie ist am ersten Tag nach Ablauf der vereinbarten Frist geschuldet und erhöht sich jedes Jahr um 10 %, bis der erforderliche Wohnflächenanteil erstellt ist.

§ 56 Regelung bei bestehenden Bauten

- 1 Bestehende, nicht dem Wohnen dienende Nutzungen sind im bisherigen Umfang erlaubt. Ist der in der entsprechenden Zone geforderte minimale Wohnflächenanteil in einem bestehenden Gebäude unterschritten, darf er nicht weiter reduziert werden.
- 2 Bei Umbauten sind die minimalen Wohnflächenanteile gemäss § 6 Absatz 1 einzuhalten, wenn es sich um bedeutsame Änderungen handelt, insbesondere wenn wesentliche Teile der Tragkonstruktion ersetzt werden. Solange ein Gebäude nur unterhalten und zeitgemäss erneuert wird, gilt Absatz 1.
- 3 Hat der Umbau eines Gebäudes eine Zunahme der Geschossfläche zur Folge, so hat – ausser bei geringfügigen Erweiterungen – eine der Erweiterung entsprechende Fläche so lange Wohnzwecken zu dienen, bis der minimale Wohnflächenanteil gemäss § 6 Absatz 1 im betreffenden Gebäude erreicht ist.

§ 57 Herabsetzung der Wohnflächenanteile

- 1 Der Wohnflächenanteil wird auf Gesuch hin reduziert, wenn
 - a) die Immissionsgrenzwerte durch architektonische und technische Lärmschutzmassnahmen gemäss LSV nicht eingehalten werden können,
 - b) ein Betrieb für die Quartiersversorgung wichtig ist,

- c) die angemessene Entwicklung eines Kleinbetriebs dies erfordert,
- d) in der Zone W2 aufgrund einer geringen Parzellengrösse oder bei kleinen Bauten eine angemessene Mischnutzung verunmöglicht würde (Reduktion auf minimal 50 %),
- e) die Nutzung eines Gebäudes ganz oder teilweise im öffentlichen Interesse liegt,
- f) für Bauten oder Zweckänderungen mit provisorischem Charakter eine Baubewilligung nur auf beschränkte Zeit erteilt wird,
- g) für wesentliche Umbauten von Gebäuden mit gewerblicher Nutzung, die vor dem 3. Juli 1984 bewilligt worden sind und weiterhin gewerblich genutzt werden sollen, sofern sich die bauliche Struktur für die Realisierung des verlangten Wohnanteils nicht eignet.

2 Der frühere Zustand ist wiederherzustellen, wenn die Voraussetzungen für den herabgesetzten Wohnflächenanteil nicht mehr gegeben sind.

§ 58 Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke

1 Die Stadt kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

2 Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkästen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere Einrichtungen im öffentlichen Interesse dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

3 Auf die Interessen der Betroffenen ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

§ 59 Arealüberbauungen

1 Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen, den Wohn-/Gewerbebezonen, den Zentrums- sowie den Kernzonen zulässig. Die Arealfläche muss minimal 3'000 m² betragen.

2 Die gemäss § 25 BauV¹ ermittelte Attikageschossfläche darf bei Arealüberbauungen ungleich auf die einzelnen Gebäude verteilt werden, wenn daraus ein architektonisch und städtebaulich besseres Ergebnis resultiert.

3.2 Technische Bauvorschriften

§ 60 Versickerung und Einleitung in Bäche

1 Das im Siedlungsgebiet anfallende Dach-, Oberflächen- und Sickerwasser ist unter Einhaltung der Gewässerschutzvorschriften soweit wie möglich versickern zu lassen oder in Bäche einzuleiten.

2 Zur Entlastung der Kanalisationssysteme sind bei grösseren Überbauungen ausreichende Puffervolumina zur Aufnahme grosser Oberflächenwassermengen vorzusehen. Diese sind wo möglich als offene, natürliche Wasserflächen zu gestalten.

¹ SAR 713.121

§ 61 Begrenzung, Bewirtschaftung und Anordnung von Parkfeldern

- 1 Die Berechnung der notwendigen Parkfelder richtet sich nach den kantonalen Vorschriften.
- 2 Ist das vereinfachte Verfahren gemäss der VSS-Norm SN 640 281 anzuwenden, ist das minimal und das maximal erforderliche Parkfelder-Angebot für die Bewohner, das Personal und die Besucher/Kunden gemäss Anhang IV zu ermitteln.
- 3 Für die Innenstadtzone Nord gilt ergänzend § 12 Absatz 7 und für den Bereich Limmatknie § 18 Absatz 4. In den Altstadtzonen sind Parkfelder auf privatem Grund nicht zulässig. Im Kernbereich der Bäderzone kann der Stadtrat deren Reduktion verlangen oder sie gänzlich verbieten. Für autoreduziertes und – freies Wohnen gilt § 62.
- 4 Bei Neuansiedlungen von Arbeitsplätzen im Umfang ab 50 Mitarbeitenden ist ein Mobilitätskonzept zur Genehmigung vorzulegen. Darin ist aufzuzeigen, wie der Anteil des motorisierten Individualverkehrs tief gehalten und das Parkfelder-Angebot so weit wie möglich in Richtung der Minimalwerte gemäss Anhang IV reduziert werden kann. Dabei ist eine monetäre Parkplatzbewirtschaftung vorzusehen.
- 5 Zur Erhaltung von Grünflächen, Vorgärten und des Strassenbilds sind oberirdische Abstellplätze zweckmässig anzuordnen.

§ 62 Autoreduziertes und -freies Wohnen

- 1 Das Parkfelder-Angebot für Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung autoreduziertes oder –freies Wohnen ist gemäss Anhang V zu ermitteln.
- 2 Bewilligungsvoraussetzungen für autoreduziertes oder -freies Wohnen sind:
 - ein Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs
 - ein periodisches Controlling der Umsetzung des Mobilitätskonzepts zu Handen der Bewilligungsbehörde
 - die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts durch entsprechende Verträge und Eintragungen im Grundbuch.
- 3 Stellt der Stadtrat wiederholte Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts fest, ist die Differenz zwischen den bereits erstellten Parkfeldern und dem minimalen Pflichtfelder-Angebot gemäss Anhang IV zu realisieren oder die entsprechenden Ersatzabgaben zu leisten.

§ 63 Abstellplätze für leichte Zweiräder und andere Gefährte

- 1 Die erforderlichen Abstellplätze für leichte Zweiräder wie Fahrräder und Mofas sind an gut zugänglicher Stelle und in der Regel witterungsgeschützt zu erstellen.
- 2 Für andere Gefährte wie Kinderwagen und Veloanhänger sind ebenfalls genügend Abstellplätze zu schaffen.

§ 64 Ersatzabgaben

1 Die Höhe der Ersatzabgaben für die nicht erstellten Abstellplätze richtet sich nach dem Reglement über die Ersatzabgaben.

2 Für Abstellplätze, die gestützt auf ein Mobilitätskonzept gemäss § 61 Abs. 4 oder § 62 Abs. 2 nicht erstellt werden, entfällt die Abgabepflicht.

§ 65 Werkleitungen

Die Erschliessung durch leitungsgebundene Anlagen muss zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds auf dem ganzen Gemeindegebiet in der Regel unterirdisch erfolgen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

3.3 Wohnhygiene und Ausstattung

§ 66 Raum- und Fensterflächen

1 Die Fensterflächen von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen müssen mindestens 1/10 der betreffenden Bodenfläche betragen. Bei Räumen in Dachgeschossen darf das Mass auf 1/15 der Bodenfläche reduziert werden.

2 In Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen muss die lichte Höhe in der Regel im Mittel mindestens 2.40 m betragen. Liegen solche unter Dachschrägen, müssen sie auf mindestens 8 m² Grundfläche im Mittel 2.30 m hoch sein.

3 Zu jeder Wohnung ist ein Nebenraum von wenigstens 6 m² Nutzfläche als Abstell- oder Vorratsraum vorzusehen. In Mehrfamilienhäusern sind ausreichende Wasch- und Trockenräume vorzusehen.

4 Wohnungen müssen ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufweisen. Ausgenommen sind Dach- und Altstadtwohnungen.

5 Die vorstehend aufgeführten Masse gelten bei Neubauten als Minimalanforderungen. Bei Umbauten sind sie in der Regel einzuhalten. Durch die bestehende Substanz bedingte Abweichungen sind in begründeten Fällen möglich.

§ 67 Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen

1 Bei Mehrfamilienhäusern sind gemeinschaftliche Spiel- oder Aufenthaltsflächen im Freien auf privatem Grund und abseits vom Verkehr anzulegen. Sie sind ihrer Zweckbestimmung zu erhalten und sachgemäss zu unterhalten.

2 Diese Flächen müssen in der Regel mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche betragen. In den Altstadt-, Kern- und Zentrumszonen, der Bäderzone sowie der Innenstadtzone Nord wird die realisierbare Fläche aufgrund der örtlichen Umstände festgelegt.

3 Spielflächen sind zweckmässig anzulegen und auszustatten. Bei ihrer Ausgestaltung sind die Spielbedürfnisse von Kindern unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.

4 Ist das Erstellen der gemäss Absatz 1 bis 3 geforderten Spiel- und Aufenthaltsflächen nicht möglich, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu leisten, deren Höhe den voraussichtlichen Erstellungskosten der entsprechenden Anlagen entspricht. Der Erlös ist für die Erstellung neuer oder die Aufwertung bestehender Spielplätze auf öffentlichem Grund zu verwenden.

§ 68 Abfall- und Kompostierungsanlagen

1 Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

2 Bei grösseren Wohnbauten sind an geeigneter Stelle ausreichende Flächen für die Kompostierung zu reservieren.

4. Schutzvorschriften

4.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 69 Architektur, Ortsbild- und Landschaftsschutz

1 Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Architektur- und Städtebauqualität entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien, Farben und technische Einrichtungen.

2 In weitgehend überbauten Gebieten haben Neu- und Umbauten die bestehende Bebauungsstruktur mit einzubeziehen. Dies gilt insbesondere gegenüber Schutzobjekten, in der Altstadt-, Dorf- und Villenzone, im Kernbereich der Bäderzone sowie innerhalb von als Ganzes geplanten und realisierten Gesamtüberbauungen. Bei der Wahl der Dachform ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

3 In empfindlichen Bereichen (Siedlungsränder, Limmatufer, landschaftlich und kulturhistorisch bedeutsame Stellen usw.) gelten erhöhte Anforderungen an die Konzeption und Gestaltung von Bauten und Anlagen.

4 Der Limmatraum ist als übergeordnete Grünverbindung für die Landschafts- und Siedlungsstruktur sowie Ökologie und Erholung von zentraler Bedeutung. Er ist entsprechend zu erhalten und aufzuwerten.

§ 70 Terraingestaltung

Die Gebäude und das gestaltete Umgelände müssen sich gut ins massgebende Terrain einfügen. Abgrabungen sind auf das Minimum zu beschränken, Höhendifferenzen nach Möglichkeit mit bepflanzten Böschungen anstelle von Stützmauern auszubilden.

§ 71 Schrägdächer

1 Ist gemäss § 6 Absatz 1 eine Gesamthöhe festgelegt, soll die Differenz zwischen dieser und dem Schnittpunkt Fassadenflucht/Oberkante Dachkonstruktion, gemessen am kleinen Kniestock, in der Regel nicht mehr als 3.50 m betragen.

2 Besondere Dachgestaltungen sind unter Vorbehalt von § 69 zulässig, wenn sie die Nachbargrundstücke nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigen. In den Zentrums- und Kernzonen können Mansardendächer zugelassen werden.

3 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten, Dachterrassen und Dachfenstern ist so zu beschränken, dass die Dachfläche vorherrschend bleibt. Sie darf in der Regel 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

4 Liegende Dachfenster dürfen in der Regel eine Glasfläche von maximal 1.3 m², in den Altstadtzonen, der Dorf-, Bäder- und Villenzone von maximal 0.3 m² aufweisen.

§ 72 Flachdächer

Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrassenfläche genutzt werden. Wegleitend für die Ausführung ist die entsprechende Richtlinie der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG)¹.

§ 73 Antennenanlagen

1 Satellitenempfangsanlagen sind in den Altstadtzonen und im Kernbereich Bäderzone sowie an kommunal oder kantonally geschützten Baudenkmalern und deren Umgebungsschutzbereich ausgeschlossen.

2 Für das Verfahren zur Errichtung neuer oder zur Änderung bestehender Mobilfunkanlagen gilt die jeweils aktuelle Vereinbarung über die Standortevaluation und -koordination zwischen den Mobilfunkbetreibern und dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau.

§ 74 Reklamen

Für die Bewilligung von Aussenwerbungen wie Plakaten, Firmenanschriften und dergleichen ist das Reklamereglement massgebend.

4.2 Umwelt und Energie

§ 75 Umweltschutz

Bei der Planung und Ausführung von Bauten und Anlagen sind die Umweltaspekte mit einzubeziehen. Nötigenfalls sind ökologische Ausgleichsflächen zu schaffen. Die Ausführung der Bauten und Anlagen sowie die Baumaterialien müssen für die Umwelt und die Gesundheit verträglich sein.

§ 76 Rationelle Energienutzung

1 Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise und die rationelle und wertigkeitsgerechte Nutzung der verfügbaren Energie sowie nach Möglichkeit auf die Verwendung erneuerbarer, einheimischer Energiequellen und Energieträger zu achten. Für einen sparsamen Energiehaushalt sind bereits bei der Planung geeignete Massnahmen vorzusehen. Wegleitend ist das Energieleitbild der Stadt Baden.

2 Die Stadt Baden bietet Beratung für die Planung zur energetischen Modernisierung von Bauten in technischer, baurechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht an.

¹ abrufbar unter www.baden.ch

3 Die Beratung gemäss Abs. 2 wird finanziell durch die Stadt Baden unterstützt, sofern die Modernisierungsmassnahmen umgesetzt werden. Einzelheiten regelt der Stadtrat in einer Verordnung.

§ 77 Lärmschutz

Der Stadtrat kann zur Verbesserung des Lärmschutzes Auflagen betreffend Stellung der Bauten, Grundriss- und Fassadengestaltung, Anordnung der lärmempfindlichen Räume usw. machen, selbst wenn die Grenzwerte der LSV eingehalten sind.

§ 78 Lichtemissionen

1 Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen Sicherheit dienen, sind sparsam und gezielt einzusetzen. Der Stadtrat kann Einschränkungen bezüglich Lichtquellen, insbesondere im Zusammenhang mit Werbeeinrichtungen oder Schaufenstern, anordnen und die Betriebszeiten beschränken.

2 Fassaden von Bauten und Anlagen dürfen grundsätzlich nicht an- und ausgeleuchtet werden. Für öffentliche Gebäude mit Repräsentationsfunktion oder für Baudenkmäler kann der Stadtrat Ausnahmen gestatten.

§ 79 Aussenräume, Gärten, Vorgärten, Bepflanzung

1 Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass angemessene Grünflächen von ökologischer Qualität, insbesondere auch mit hochstämmigen Bäumen, entstehen. Es sind überwiegend einheimische Pflanzen zu wählen.

2 Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.

3 Grünanlagen und Baumbestände, die für das Orts-, Landschafts- und Strassenbild wertvoll sind, sind soweit möglich zu erhalten. Vorbehalten bleibt § 36.

4 In den Wohnzonen W2 und W3 sowie der Villenzone sind die Vorgärten und die Art der Abschlüsse gegenüber dem Strassenraum quartiertypisch zu gestalten. Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze dürfen insgesamt maximal einen Drittel der Parzellengrenzlänge beanspruchen.

§ 80 Bepflanzungen auf und gegenüber öffentlichem Grund

Hochstämmige Bäume auf öffentlichem Grund dürfen die üblichen Grenzabstände unterschreiten, wenn die Nachbarliegenschaft nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Das gleiche gilt für hochstämmige Bäume auf privatem Grund gegenüber öffentlichem Grund.

4.3 Hochwasserschutz

§ 81 Hochwasserschutz

1 Für Bauten in hochwassergefährdetem Gebiet sind im Baugesuch die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung auszuweisen. Die Schutzmassnahmen sind abhängig von der vorgesehenen Nutzung. Sie sind in der Regel auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.

2 Massgebende Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen sind namentlich der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, der Schutzhöhenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung.

3 Der Stadtrat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben ganz untersagen, wenn überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

5. Vollzug und Verfahren

5.1 Zuständigkeit und Baubewilligungsverfahren

§ 82 Zuständigkeit, Verfahren

1 Bewilligungsbehörde ist der Stadtrat.

2 Der Stadtrat kann die Bewilligungskompetenz für Bauvorhaben, die im vereinfachten Verfahren bewilligt werden können, an die Abteilung Planung und Bau delegieren.

3 Die Baukommission begutachtet Anfragen, Bau- und Vorentscheidgesuche. Die Stadtbildkommission unterstützt bei schwierigen Fragen der Architektur und des Ortsbilds. Bei Bauvorhaben in den Altstadtzonen und im Kernbereich Bäderzone sowie solchen, die Schutzobjekte betreffen, unterstützt bei wichtigen Fragen die kantonale Denkmalpflege.

4 Bei Bauabsichten an städtebaulich, bezüglich der Quartierstruktur oder landschaftlich empfindlicher Lage, bei grösseren oder komplexen Bauvorhaben, Bauvorhaben in den Altstadt- und Ensembleschutzzonen und solchen, die Schutzobjekte betreffen, sollte die Abteilung Planung und Bau möglichst frühzeitig vor der Baueingabe konsultiert werden. Allenfalls ist eine Konzeptstudie oder ein Vorprojekt einzureichen.

§ 83 Bewilligungspflicht

1 Die Bewilligungspflicht richtet sich nach dem Bundesrecht und nach den kantonalen Bestimmungen.

2 Bewilligungspflichtig sind im weiteren auch:

a) in den Altstadtzonen, im Kernbereich Bäderzone, der Dorf- und Villenzone sowie in den Ensembleschutzzonen und an Baudenkmalern:

- Fassadenrenovationen, wie insbesondere die Änderung von Dacheindeckungen, das Ersetzen und der Einbau von Fenstern, Türen und Fensterläden, Spenglerarbeiten sowie Fassadenanstriche,
- Beschriftungen, Aussenbeleuchtungen und Fassadenreklamen,
- Sonnenstoren.

b) in der Dorf-, Villen- und Ensembleschutzzonen:

- Satellitenempfangsanlagen.

c) im Inneren von Baudenkmalern:

- alle baulichen Massnahmen.

- d) in der Park-, Naturschutz-, Magerwiesen- und Landschaftsschutzzone:
- Terrainveränderungen.
- e) in der Freihaltezone:
- Weidezäune, Tiergehege und Einfriedungen aller Art,
 - weniger als sechs Monate am gleichen Standort aufgestellte Anlagen,
 - Terrainveränderungen,
 - Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung,
 - Materialablagerungen und Fahrnisbauten unter zwei Monaten Dauer.

§ 84 Fachgutachten

Auf Kosten der Bauherrschaft können Fachgutachten einer unabhängigen, sachverständigen Person eingeholt werden, wenn es für die Beurteilung eines Gesuchs notwendig ist.

§ 85 Wettbewerb

Bei grösseren oder schwierigen Bauaufgaben kann der Stadtrat zur Erreichung eines optimalen Projekts die Durchführung eines Architekturwettbewerbs oder die Erteilung von Studienaufträgen verlangen, sofern dieses Ziel anderweitig nicht erreicht werden kann. Bei Hochhäusern und Höheren Bauten sind zur Qualitätssicherung in der Regel Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Die öffentliche Hand hat sich nach Massgabe ihres Interesses an den Kosten eines derartigen Wettbewerbs zu beteiligen.¹

§ 86 Schutzmassnahmen bei Bauarbeiten

1 Bei Bauarbeiten sind die benachbarten Grundstücke und Gebäude sowie die betroffenen oder gefährdeten Schutzgebiete und -objekte durch erforderliche und geeignete Vorkehren zu schützen.

2 Wenn es bei Bauarbeiten unvermeidlich ist, dürfen nachbarlicher Grund und Boden oder Bauten unter Vergütung des entstandenen Schadens und nach vorheriger Anzeige an den Nachbarn soweit unbedingt nötig betreten oder benützt werden.

§ 87 Bezug der Bauten

Neubauten dürfen bezogen werden, wenn sie den bauhygienischen und sicherheitstechnischen Anforderungen entsprechen.

§ 88 Haftung

Die Behörden übernehmen durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der Baukontrollen keine Haftung für die Güte der Bauten und Einrichtungen.

¹ Geändert durch Beschluss des Einwohnerrats vom 1. September 2015, in Kraft seit 30. März 2016.

5.2 Gebühren

§ 89 Gebühren und Kosten

Die im Rahmen dieses Gesetzes anfallenden Gebühren richten sich nach dem Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden.

6. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 90 Inkrafttreten

- 1 Die vorliegende Bau- und Nutzungsordnung inklusive Nutzungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
- 2 Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden auf der Grundlage der revidierten Bau- und Nutzungsordnung entschieden.
- 3 Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
 - a) Die Bau- und Nutzungsordnung vom 24. Januar 1995 (inklusive Teiländerungen),
 - b) Die Nutzungspläne Innenstadt, Kappelerhof/Allmend/Meierhof, Rütihof, Dättwil vom 23. Oktober 2001 (inklusive Teiländerungen).

Baden, 10. Dezember 2013

EINWOHNERRAT BADEN

Präsident

SUTER

Sekretär

SANDMEIER

Baden, 2. September 2014

EINWOHNERRAT BADEN

Präsident

COURVOISIER

Sekretär

SANDMEIER

Baden, 1. September 2015

EINWOHNERRAT BADEN

Präsident

COURVOISIER

Sekretär

SANDMEIER

Vom REGIERUNGSRAT mit Beschluss vom 30. März 2016 genehmigt.

Staatsschreiber

P. GRÜNENFELDER

Anhänge

zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Vom 10. Dezember 2013/2. September 2014

Stand 1. September 2015

Anhang I Beschriebe Ensembleschutzzonen gemäss § 32 BNO

Nr. 1 Ensembleschutzzone Stadtturmstrasse/Dynamostrasse

Baujahr/Architekt: In drei Bauperioden (um 1900/1910/1950) erstellt; diverse Architekten

Würdigung: Einzige geschlossene Blockrandbebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern in Baden, die in weiten Teilen zwischen 1900 und 1910 mit Mansardendächern entstanden sind. Zeittypische Fassaden in unterschiedlichem Erhaltungszustand. Ausformulierte Erdgeschosse mit publikumsorientierter Nutzung.

Schutzziele: Erhalten des Charakters als Blockrandbebauung mit Lochfassaden und Sattel- bzw. Mansarddächern sowie ähnlichen Geschosshöhen und ausformulierten Erdgeschossen mit publikumsorientierter Nutzung. Freihalten und Aktivieren des Innenhofes. Aufwertung in den schwächer ausgebildeten bzw. durch spätere Umbauten beeinträchtigte Partien.

Nr. 2 Ensembleschutzzone Badstrasse/Bahnhofstrasse/Hirschlistrasse

Baujahr/Architekt: Zur Hauptsache Mitte 19. Jh., (Neuanlage Badstrasse 1827); spätere Neu- und Ersatzbauten; diverse Architekten

Einzelobjekte: Innerhalb der Ensembleschutzzone kantonales Denkmalschutzobjekt BAD 044, Apotheke Münzel, Badstrasse 5, sowie kommunales Baudenkmal B2, Badstrasse 12, Bankgebäude 1872/73, Architekten Ernst + Koch.

Würdigung: In der Mitte des 19. Jahrhunderts als typische Vorstadt entstandene repräsentative Verbindung zwischen Altstadt und Bäderquartier mit einem grossen Anteil an historischer und kleinteiliger Bausubstanz. Die zusammengebauten oder nahe beieinander stehenden Wohn- und Geschäftshäuser bilden grosszügige Gassenräume. Dreigeschossig wahrgenommene Gebäude prägen das Strassenbild. Daneben bestehen höhere Bauten, die sich teilweise durch gestalterische Massnahmen an der bestehenden Bausubstanz orientieren.

Schutzziele: Erhalten des Charakters der historisch entstandenen, kleinteiligen Bausubstanz, welche einen grosszügigen Gassenraum bildet. Erhalten der Dreiteiligkeit der Gebäude in publikumsorientiertes Erdgeschoss, Lochfassade und Dachabschluss (gegebenenfalls Schrägdach). Allfällige Neu- oder Umbauten müssen bezüglich Massstäblichkeit sowie Material- und Farbgebung bei der Fassaden- und Dachausbildung gut in den bestehenden Baubestand eingefügt werden. In der Zentrumszone Z4 ist trotz möglicher Viergeschossigkeit der Bauten durch gestalterische Mittel auf die vorhandene Dreiteiligkeit Rücksicht zu nehmen (z.B. durchgehende Trauflinie).

Nr. 3 Ensembleschutzzone Martinsberg

Baujahr/Architekt: Ende 19. Jh./Anfang 20. Jh.; partiell spätere Neu- und Ersatzbauten; diverse Architekten

Einzelobjekt: Innerhalb des Perimeters kommunales Baudenkmal B66, Altes KV-Schulhaus St. Ursus 1931, Architekt: A. Gantner

Würdigung: In Massstäblichkeit und Körnung einheitliches Quartier mit Stadtvillen aus verschiedenen Bauperioden an markanter und gut einsehbarer Lage. Grosszügige Grünflächen und öffentliche Fusswegverbindungen zwischen der Martinsberg- und St. Ursusstrasse sind prägende Bestandteile des Ensembles.

Schutzziele: Bewahren des Charakters als Quartier mit kleineren Punktgebäuden an gut einsehbarer Hanglage. Allfällige Ersatz-, An-, Um- und Kleinbauten müssen städtebaulich wie architektonisch hohen Ansprüchen Genüge leisten und sich in die bestehende Baustruktur einpassen. Dem Erhalt des vorhandenen Grünraumes ist ebenso Rechnung zu tragen wie dem sorgfältigen Umgang mit bestehenden Einzäunungen, Vorgärten und Stützmauern.

Nr. 4 Ensembleschutzzone Widenweg/Hägelerstrasse

Baujahr/Architekt: 1956,1957; Hans Loepfe/1959,1960; Otto Dorer/1960,1961; Funk + Fuhrmann,

Würdigung: Zeittypische, mit guter Proportionierung und Materialisierung gestaltete Reihenhaussiedlungen von bedeutenden Badener Architekturbüros. Klare räumliche Zuordnung der Freiflächen. Insgesamt aufeinander abgestimmtes und für jede Realisierungsetappe einheitliches Erscheinungsbild unter Einbezug eines klaren Farbkonzepts. Qualitätvollste Zeugen ihrer Art in Baden.

Schutzziele: Erhalten des einheitlichen Gesamtcharakters und der räumlichen Qualitäten; Koordination baulicher Eingriffe im Sinne genereller Regeln für sämtliche äusserlich sichtbaren Veränderungen inkl. Farbgebung und Materialisierung (Fenster, Türen u.a.). Wahrung der Freiraumqualitäten durch restriktive Regelungen für Klein- und Anbauten oder Wintergärten.

Nr. 5 Ensembleschutzzone Schartentrottenstrasse

Baujahr/Architekt: 1962; Messmer und Graf, Baden

Würdigung: Das Ensemble von vier zusammengebauten Einfamilienhäusern zeichnet sich durch eine differenzierte kubische Gestaltung, eine intensive Verschmelzung von Innen- und Aussenräumen sowie eine kompromisslose, gut proportionierte Sichtbeton-Architektur aus. Im Raum Baden ist dies eines der ersten Beispiele verdichteten Wohnens ausserhalb der herkömmlichen Reihenhausarchitektur.

Schutzziele: Erhalten des einheitlichen Gesamtcharakters, der Sichtbeton-Architektur und der hohen architektonischen Qualität. Minimieren und bei Bedarf Koordinieren baulicher Eingriffe wie wärmetechnischer Sanierungen, Fensterersatz, Dachsanierungen und dgl.

Nr. 6 Ensembleschutzzone Sonnmattstrasse

Baujahr/Architekt: 1925 - 1928; Hans Loepfe

Würdigung: Einheitliche, klar geordnete Gebäudegruppe mit prägnanter und gut einsehbarer Fassaden- und Dachgestaltung sowie einheitlicher Farbgebung als moderate Interpretation des damaligen Heimatstils.

Schutzziele: Bewahrung und Stärkung des einheitlichen Gesamtcharakters. Minimierung und frühzeitige Koordination allfälliger nach aussen wirkender Eingriffe durch einheitliche Regeln für die Dach- und Fassadengestaltung, den Ersatz aller aussen sichtbaren Bauteile sowie allfällige Kleinbauten und Farbgebung.

Nr. 7 Ensembleschutzzonen Mellingerstrasse Ost und West

Baujahr/Architekt: 1943 - 48; Hans Loepfe

Würdigung : Einheitlich konzipierte Überbauung mit kleineren zweigeschossigen Reihenhäusern mit Satteldach. Dem Hangverlauf folgende Staffelung der Gebäude, dazwischen Grünräume mit Erschliessungswegen.

Schutzziele: Bewahren des einheitlichen Gesamtcharakters der Siedlung und der einzelnen Reihenhäusern. Weitgehendes Freihalten der durchlaufenden Grünräume von Klein- und Anbauten. Erhaltung der bestehenden Grünflächen, Minimierung nachträglicher Terrainveränderungen durch Stützmauern und dergleichen. Für An-, Um- und Neubauten wie Dachaufbauten, Vordächer, Wintergärten, den Ersatz von Bauteilen wie Türen, Fenster, Kamine oder dergleichen sowie die Dach- und Fassadengestaltung inklusive Farbgebung sind durch frühzeitige Koordination Regeln zu erstellen, welche die Einheitlichkeit des Bestandes erhalten und fördern.

Nr. 8 Ensembleschutzzone Rüteli

Baujahr/Architekt: 1972 - 85; Obrist und Partner, Egli und Rohr

Würdigung: Einheitlich gestaltete Siedlung im Zeichen der Vision "Dättwil 8000" mit sehr hoher gestalterischer Qualität der Bauten sowie des Aussenraums und einem ganzheitlichen Konzept, das Durchmischung, Farb- und Farbgebung sowie die Umgebung umfasst.

Schutzziele: Bewahren des einheitlichen Gesamtcharakters der Siedlung. Für An-, Um- und Neubauten wie Dachaufbauten, Vordächer, Wintergärten, den Ersatz von Bauteilen wie Türen, Fenster, Kamine oder dergleichen sowie die Dach- und Fassadengestaltung inklusive Farbgebung sind durch frühzeitige Koordination Regeln zu erstellen, welche der Einheitlichkeit des Bestandes erhalten. Veränderungen der Umgebung wie Terrainveränderungen, Kleinbauten etc. sind zu nach allgemeinverbindlichen Regeln frühzeitig koordinieren.

Anhang II Verzeichnis der kommunal geschützten Naturobjekte gemäss §§ 34 - 37 BNO

Hecken, Feld- und Ufergehölze

Nr.	Standort	Parz. Nr.
H 1	Kappelerhof-Baden, entlang Bahnböschung	5668, 5670, 2265, 5669
H 2	Kappelerhof, Eulenweg	3829
H 3	Kappelerhof, Stockmattgraben (bei Kapelle Mariawil)	5146, 5141
H 4	Kappelerhof, beim Gaswerk	4723, 5781, 5670, 5671, 5872, 5848
H 5	Obersiggenthaler Brücke	5548
H 6	Einmündung Römerstrasse	5548, 2194, 1743, 1748
H 7	Treppe Nordportal	5876, 2698
H 8	Hinter BBB	5476, 5747
H 9	Zufahrt BBB	5473
H 10	Martinsbergweide (Bureguet)	5473
H 11	Lehnenviadukt - Allmendstrasse	2153
H 12	Belvédère	1090, 2521
H 13	Schloss Stein	2283
H 14	Nördlich/südlich Ferro-Areal, Bahnhof Oberstadt	6003
H 15	Limmatufer südlich Boveripark	3378, 3381
H 16	Schartenfels	1212, 1390
H 17	Stohlergut (bei Landvogteischloss)	5554
H 18	Wettingerstrasse, bei Kantonsschule	2101
H 19	David Hess-Weg	2582, 5778
H 20	Limmatufer, südlich Sportplatz Au	5553, 2582
H 21	Allmend, Wildrosengarten (bei Hägelerstrasse)	3647
H 22	Allmend, Hirzenmätteli	3582

H 23	Allmend, rechtwinklig zur Panzersperre	5928
H 24	Allmend, Panzersperre	3583
H 25	Münzlishausen, Buckmatte	2524
H 26	Münzlishausen, Buckmatte, an der Münzlishausenstrasse	3903
H 27	Münzlishausen, Hintermatte	3901, 3903
H 28	Münzlishausen, Oberacher	3924
H 29	Baldegg, Balket	3936, 3937
H 30	Baldegg, Spitalbalket	2698
H 31	Baldegg, Herebalket	2698
H 32	Baldegg, Chrummacher	3944
H 33	Eschenbachstrasse	4630
H 34	Meierhof, Felsenweg	5698
H 35	Meierhof, Kehlstrasse	4535, 3636
H 36	Meierhof, Ziegelhütte	2658
H 37	Segelhof, in der nordöstlichsten Waldecke	4127, 4126
H 38	Segelhof, Areal ABB	4545, 2698
H 39	Segelhof, Umgebung Parkplatz ABB	4121
H 40	Dättwil, Autobahnböschung Schaubiger	4187
H 41	Dättwil, bei Bunker nordöstlich Kantonsspital	4610, 4110, 4103
H 42	Dättwil, bei der Zivilschutzanlage	4187
H 43	Dättwil, Schüracher	4187
H 44	Dättwil, zwischen Birmenstorferstrasse und Weihermatte	4110, 4001
H 45	Dättwil, Areal Kantonsspital	4155
H 46	Dättwil, Oberacker	4065, 4064
H 47	Dättwil, nördlich Galgenbuck	4059, 5000, 4186
H 48	Dättwil, Zöppli	4091
H 49	Dättwil, Galgenzelg	4070

H	50	Dättwil, Bahnböschung	4073, 5703
H	51	Rütihof, bei Ödhausstrasse/Friedhof	4351
H	52	Rütihof, Bettliacher	4494

Hochstamm-Obstbäume

	Nr.	Standort	Parz. Nr.
O	1	SBB-Fläche Brisgi	45, 5667
O	2	Bruderholzwiese	5141
O	3	BBB	5473
O	4	Martinsbergweide	5473
O	5	St.Ursus	2153
O	6	Kleine Allmend	2524
O	7	Münzlishausen, Hintermatte	3903
O	8	Münzlishausen, Oberacher	3920
O	9	Baldegg, Baldeggweg	3943
O	10	Baldegg, Balket	3937, 3940
O	11	Rüthof, Schulhausweg	4324
O	12	Rütihof, Ödhausstrasse/Friedhof	4351
O	13	Rütihof, Ob der Brunnmatt	4356, 4357, 4359
O	14	Rütihof, Unteri Brunnmatt	4366, 4367

Geschützte Einzelbäume/Baumreihen und -gruppen

	Nr.	Standort	Parz. Nr.
E	1	Trompetenbaum (Katalpa), Kirchplatz	691
E	2	Säulen-Stieleiche, Im Graben	700
E	3	Roskastanie, Im Graben/Haumesser-Wegli	700
E	4	Apfeldorn/Weissdorn, Ecke Obere/Untere Halde	577
E	5	Blasenbaum, Halde	838
E	6	Sommerlinde, Theaterplatz	476

E	7	Stieleiche, Theaterplatz	476
E	8	Mammutbaum, Theaterplatz	476
E	9	Mammutbaum, Oelrainstrasse 27	1399
E	10	Geschlitzblättrige Buche, Haus zum Schwert	1400
E	11	Kaukasusfichte, Bäderstrasse/Schiefe Brücke	5868
E	12	Blutbuche, Römerstrasse/Hotel du Parc	1201
E	13	Südlicher Zürgelbaum, Ecke Allmend-/Hägelerstrasse	5682
E	14	Rotbuche, Bezirksschulhaus	2580
E	15	Atlaszeder, vis-à-vis Bahnhof Oberstadt	1651
E	16	Sommerlinde, Schulhausplatz/Bezirksgebäude	2332
E	17	Stieleiche, Ländliweg 7	1134
E	18	Nutka-Scheinzypresse, Ländliweg 11	2837
E	19	Blutbuche, Ländliweg 11	2837
E	20	Riesen-Lebensbaum, Ländliweg 13	2668
E	21	Mammutbaum, Tanneggschulhaus	2066
E	22	Blutbuche, Tanneggschulhaus	2066
E	23	Garten-Birnbaum, vis-à-vis Restaurant Meierhof	3290
E	24	2 Amerikanische Linden, Rest. Meierhof/Mellingerstrasse 146	1407
E	26 ¹		
E	25	Winterlinde, Schularéal Höchi, Dättwil	4154
E	27	Walnussbaum, Rütihof, Bohnacker-/Jurastrasse	4407
E	28	Silberahorn, Rütihof, Fortsetzung Fislisbacherstrasse	4454
E	29	Blasenbaum, Rütihof, Kirchgasse 2	4375
E	30	Garten-Birnbaum, Rütihof, vis-à-vis Kirchgasse 20	4352
BR	1	Platanenreihe Hinterer Ländliweg, oberhalb alter Badi	1811

¹ Aufgehoben durch Beschluss des Einwohnerrats vom 1. September 2015, in Kraft seit 30. März 2016.

BR 2	Platanenreihe Limmatpromenade, Mühle bis Schiefe Brücke	4538, 5724, 5739, 490, 414, 411
BG 1	Edelkastanie, Kirchweg (3 Exemplare)	700
BG 2	Rosskastanie, Schulhausplatz Ländli (18 Exemplare)	2330
BG 3	Baumgruppe Wiesenstrasse 30/Kinderhort (Hänge-Silberlinde, Douglasfichte, Mammutbaum, Eibe, Buchsbäume, Edelkastanie, Riesen-Lebensbäume)	6018

Aussichtspunkte

- A 1 Kappelerhof, oberhalb Eulenweg
- A 2 Martinsberg Chänzeli
- A 3 Ruine Stein, Blickrichtung Bahnhof
- A 4 Ruine Stein, Blickrichtung Schulhausplatz
- A 5 Ruine Stein, höchster Punkt
- A 6 Münzlishausen Hintermatte
- A 7 Münzlishausen Eichtalbode
- A 8 Baldegg
- A 9 Chrüzliberg
- A 10 Scharfenfels
- A 11 Segelhof Dättwil

Anhang III Verzeichnis der Gartenanlagen und Baudenkmäler gemäss §§ 38 und 39 BNO

Gartenanlagen

- G 1 Bäderstrasse 6/Castell
- G 2 Bäderstrasse 27/Ochsengarten
- G 3 Bruggerstrasse/Friedhof (*)
- G 4 Haselstrasse 2/Kurpark (*)
- G 5¹
- G 6 Burghaldenstrasse 8/Villa Burghalde (*)
- G 7 Parkstrasse 25/Villa Lewin
- G 8 Römerstrasse 39/Villa Langmatt

(*) Gartenanlagen im Eigentum der Einwohnergemeinde

Baudenkmäler

	Adresse	Beschrieb	Parz. Nr.	Assek. Nr.
B 1	Bäderstrasse 6	Haus zum Castell	417	296
B 2	Badstrasse 12	Bankgebäude	860	211
B 3	Bahnhofstrasse 24	Wohn-/Geschäftshaus	1470	922, 301
B 4	Baldeggstrasse 65	Wohnhaus mit Scheune	3918	2482
B 5	Brown Boveri Platz 1/Haselstrasse 16	Hochspannungslabor ABB und Trafohalle	5803, 5804	973, 1813
B 6	Brown Boveri Platz 3b	Alte Spedition	5833	342
B 7	Brown Boveri Strasse 17	Kesselhaus	5866	967
B 8	Bruggerstrasse 37	Merker-Areal	2266	571, 1123, 1124, 1125
B 9	Bruggerstrasse 37a	Pförtnerhaus Merker-Areal	5591	1090
B 10	Bruggerstrasse 56	Halle 36, 37	6016	1953

¹Aufgehoben durch Beschluss des Einwohnerrats vom 1. September 2015, in Kraft seit 30. März 2016.

B 11	Bruggerstrasse 71, 71a	Hochbau	5838	1906
B 12	Bruggerstrasse 111	Einfamilienhaus	2991, 3009	1483, 1553-A
B 13	Bruggerstrasse 111a	Einfamilienhaus	2992, 3008	1482, 1553-B
B 14	Bruggerstrasse 111b	Einfamilienhaus	2993, 3007	1481, 1553-C
B 15	Bruggerstrasse 111c	Einfamilienhaus	2994, 3013	1480, 1554-C
B 16	Bruggerstrasse 111d	Einfamilienhaus	2995, 3014	1479, 1554-B
B 17	Bruggerstrasse 113	Einfamilienhaus	2998, 3004	1489, 1555-A
B 18	Bruggerstrasse 113a	Einfamilienhaus	2999, 3005	1490, 1555-B
B 19	Bruggerstrasse 113b	Einfamilienhaus	3000, 3006	1491, 1555-C
B 20	Bruggerstrasse 113c	Einfamilienhaus	3001, 3012	1492, 1556-C
B 21	Bruggerstrasse 113d	Einfamilienhaus	3002, 3011	1493, 1556-B
B 22	Burghaldenstrasse 4	Bezirksschule Burghalde	2580	1569
B 23	Burghaldenstrasse 24	Einfamilienhaus	2272	1339
B 24	Dorfstrasse 8	Altes Schulhaus Dättwil	4021	2422
B 25	Erlenweg 8	Einfamilienhaus	3655	2170
B 26	<i>noch nicht genehmigt</i>			
B 27 ¹	Fabrikstrasse 3	Gebäude 1957	5836	1957
B 28	Föhrenweg 7	Einfamilienhaus	3618	2129
B 29	Grabenstrasse 1a, 1b, 1c	Schulhaus Tannegg	2066	2069, 2070, 2075
B 30	Haselstrasse 2	Kursaal-Casino	172	300
B 31	Haselstrasse 3	Wohn-/Geschäftshaus	428	295
B 32	Haselstrasse 15	Regionalwerke Baden	2491	1659
B 33	Haselstrasse 18	Zentrallabor	5832	664
B 34	Hofstrasse 16	Doppelwohnhaus mit Scheune	4394, 4395	2471-A, B
B 35	Kanalstrasse 2 - 12	Kosthaus	2582	491

¹ Eingefügt durch Beschluss des Einwohnerrats vom 1. September 2015, in Kraft seit 30. März 2016.

B 36	Kanalstrasse 14	Limmatkraftwerk Aue	5553, 5809	495, 492
B 37	Kirchgasse 17	Kapelle Rütihof	4355	2449
B 38	Ländliweg 3	Ländli-Schulhaus	2331	855
B 39	Ländliweg 7	Villa Funk	1134	367
B 40	Ländliweg 11	Einfamilienhaus	2837	1413
B 41	Ländliweg 15	Einfamilienhaus	2669	1298
B 42	Mühlbergweg 6	Einfamilienhaus	3624	599, 2159
B 43	Mühlbergweg 10	Einfamilienhaus	2986	1561
B 44	Mühlbergweg 14	Einfamilienhaus	3042	1603
B 45	Mühlbergweg 27	Einfamilienhaus	3078	1692
B 46	Mühlbergweg 27a	Einfamilienhaus	5927	2698
B 47	Oelrainstrasse 21	Reformiertes Kirchgemeindehaus	1399	290
B 48	Parkstrasse 17	Synagoge	2251	1161
B 49 ¹				
B 50	Parkstrasse 23	Verwaltungsgebäude NOK (heute Axpo)	1460	1476
B 51	Parkstrasse 25	Villa Lewin	1515	947
B 52	Parkstrasse 27	Verwaltungsgebäude	2342	884
B 53	Pfisterstrasse 1	Schwimmbad	2582	1686
B 54	Schellenackerstrasse 10	Einfamilienhaus	2996, 3015	1478, 1554-A
B 55	Schellenackerstrasse 12	Einfamilienhaus	3003, 3010	1494, 1556-A
B 56	Schleudergasse 2, 2a	Querbau	5838	1906
B 57	Schlossbergplatz 2	Beschränkung auf Nord-, Süd- und Westfassaden	1194	216
B 58	Schlossbergweg 6a	Rebhäuschen	3431	754
B 59	Schlossbergweg 9	Einfamilienhaus	1965	73

¹ Aufgehoben durch Beschluss des Einwohnerrats vom 1. September 2015, in Kraft seit 30. März 2016.

B 60	Seminarstrasse 3	Kantonsschule	1713	2300, 2301, 2302, 2303, 2304
B 61	Seminarstrasse 12, 14	Mehrfamilienhaus	5780	508
B 62	St. Annaweg 8	Einfamilienhaus	3449	2098
B 63	St. Annaweg 10	Einfamilienhaus	3450	2095
B 64	St. Annaweg 12	Einfamilienhaus	3571	2158
B 65	St. Ursusstrasse 3	altes KV-Schulhaus St. Ursus	2778	1636
B 66	Stadtturmstrasse 19	AZ-Hochhaus	2267	2341
B 67	Theaterplatz 4	Wohn-/Geschäftshaus	3479	185
B 68	Wettingerstrasse 27	Regionales Krankenhaus (Mittelteil)	2232	1088
B 69	Wiesenstrasse 32	Gemeinschaftshaus Martinsberg	5476	2018
B 70	Zürcherstrasse 104	Krematorium	1956	1943, 1938

Anhang IV Minimal und maximal erforderliches Parkfelder-Angebot im vereinfachten Verfahren für die Bewohner, das Personal und die Besucher/Kunden (§ 61 Abs. 2)

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

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

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

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

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



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

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

Anhang V Berechnung des Parkfelder-Angebots im vereinfachten Verfahren für die Bewohner bei Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung autoreduziertes oder –freies Wohnen (§ 62 Abs. 1)

Das mögliche Parkfelder-Angebot berechnet sich für Bewohner bei Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung autoreduziertes oder –freies Wohnen (§ 62 Abs. 1) wie folgt:

1. Ermittlung der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281, Punkt 9.
2. Festlegen der Besucherparkfelder gemäss VSS-Norm SN 640 281 Punkt 9, welche in jedem Fall zu realisieren sind.

Festlegen des Parkfelder-Angebots innerhalb des minimal und maximal möglichen Parkfelder-Angebots gemäss der Tabelle in diesem Anhang V, abhängig vom Standort-Typ. Der Standort-Typ ergibt sich aus dem Plan gemäss Anhang IV.

Tabelle: Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281 für Bauvorhaben mit ausdrücklicher Zielsetzung autoreduziertes oder –freies Wohnen

Standort-Typ	Bewohner	
	min.	max.
A	0 %	<70 %
B	50 %	<80 %
C	60 %	<90 %

Anhang VI Verzeichnis der Baudenkmäler von kantonaler Bedeutung (Orientierungsinhalt)

Nr.	Adresse	genauere Bezeichnung	Parz. Nr.	Assek.
BAD 001	Schlossbergplatz	Stadttor	1334	178
BAD 002	St. Niklausstiege, Ringmauer		2283, 741, 742	
BAD 003	Obere Halde 25	Stadtmauer	697	403
BAD 004	Ruine Stein		2283	
BAD 005	Wettingerstrasse 2	Landvogteischloss	252	488
BAD 006	Gedekte Holzbrücke		250	793
BAD 007	Löwenplatz	Löwenbrunnen	1335	
BAD 008	Nischenbrunnen im Bäderquartier		387	
BAD 009	Brunnen beim alten Schulhaus (Bezirksgebäude)		2332	
BAD 010	Kirchplatz	Röm.-kath. Stadtkirche	691	96
BAD 011	Kirchplatz 11	Sebastianskapelle	691	97
BAD 012	St. Nikolauskapelle		1303	184
BAD 013	Wettingerstrasse 13	St. Annakapelle	1204	518
BAD 014	Bruggerstrasse	Wallfahrtskapelle Maria Wil (Ganzes Areal im Inventar)	95	734
BAD 015	Parkstrasse	Dreikönigskapelle	374	348
BAD 016	Bahnhofplatz 8	Ev.-Ref. Pfarrkirche	1398	288
BAD 017	Rathausgasse 1	Stadthaus	1478, 2334, 2335	72, 73A + B
BAD 018	Rathausgasse 3	Amtshaus	523	91
BAD 019	Kronengasse 10	Ehemaliges Kornhaus	545	16
BAD 020	Weite Gasse 13	Bernerhaus	1925	126
BAD 021	Ländliweg 2	Altes Schulhaus (Bezirksgebäude)	2332	373

BAD	022	Cordulaplatz	Restaurant Paradies	750	152
BAD	023	Cordulaplatz 12	Restaurant Brunnen- stübli (Bodega)	715	144
BAD	024	Weite Gasse 23	Restaurant zur Rose	995	131
BAD	025	Weite Gasse 32	Zum schwarzen Widder	684	103
BAD	026	Obere Gasse 13	Zum Moren	1039	160
BAD	027	Obere Gasse 15		1040	161
BAD	028	Obere Gasse 17	Zum Rosengarten	722	162
BAD	029	Obere Gasse 19	Zum Kupfernagel	723	163
BAD	030	Obere Gasse 29	Zum Schellen	1542	169
BAD	031	Obere Gasse 33	Hotel zum Wilden Mann	730	171
BAD	032	St. Niklausstiege 1		744	181
BAD	033	St. Niklausstiege 2		737	179
BAD	034	St. Niklausstiege 3		743	182
BAD	035	St. Niklausstiege 4		736	180
BAD	036	St. Niklausstiege 5		742	183
BAD	037	Obere Halde 18	Zum Schlüssel	578	55
BAD	038	Obere Halde 29	Zum Rosseisen	695	61
BAD	039	Untere Halde 4	Zum Affenwagen	586	48
BAD	040	Untere Halde 5		595	9
BAD	041	Untere Halde 6		585	49
BAD	042	Kronengasse 2	Hotel Krone	549	12
BAD	043	Kronengasse 11	Zum Schwambet	565	41
BAD	044	Badstrasse 5	Apotheke Münzel	1505	234
BAD	045	Kurplatz 2	Römische Apsis im Hotel Stadthof	3445	345
BAD	046	Schwertstrasse 1, Oelrainstrasse 29	Haus Schwert	1400	292

BAD	047	Kurplatz 4	Hotel Blume	388	323
BAD	048	Kurplatz 1	Hotel Verena Hof	385	335-A
BAD	049	Bäderstrasse 34	Hotel Ochsen (Kernbau)	386	336
BAD	050	Bäderstrasse 27	Dépendance Hotel Ochsen	2597	318
BAD	051	Bäderstrasse 36	Badhotel Zum Bären (Fassade)	1761	337
BAD	052	Bäderstrasse 18	Bäderheilstätte zum Schiff	408	304
BAD	053	Parkstrasse 31	Portal	3447	346
BAD	054	Limmatpromenade 26	Inhalatorium	2050	331
BAD	056	Limmatpromenade 29	Wirtshausschild Goldener Schlüssel	392	324
BAD	057	Schlossbergplatz 3		748	217
BAD	058	Burghaldenstrasse 8	Villa Baumann (Burghalde)	2580	753
BAD	059	Ländliweg 5	Villa Boveri (Clubhaus ABB)	2065	366
BAD	060	Limmatpromenade 28	Limmathof	400	332
BAD	061	Römerstrasse 30	Villa Sidney Brown (Langmatt)	1318	804
BAD	062	Ländliweg 5	Park der Villa Boveri, Gartensaal und Badehaus	3293, 2065	613, 915
BAD	063	Schlossbergplatz 5		1347	218
BAD	064	Rathausgasse 7		526	89
BAD	065	Bahnhofstrasse 25	Bahnhofgebäude	2494	268
BAD	066	Kirchplatz 15	Röm.-kath. Pfarrhaus	687	100
BAD	067	Mittlere Gasse 12	Hinterhaus Bernerhaus	1924	137
BAD	068	Belvédère 9	Schützenhaus	1090	810
BAD	069	Schmiedeplatz 1	Alte Schmiede	5997	965

BAD	070	Kurtheater		172	1967
BAD	071	Kirchenschatzmuseum	Paramentenschatz der Röm.-kath. Pfarrkirche	691	96
BAD	072 ¹	Parkstrasse 19	Villa Betschon	1521	866

¹ Eingefügt durch Beschluss des Einwohnerrats vom 1. September 2015, in Kraft seit 30. März 2016.