

Gemeinde Wettingen

Kanton Aargau

**Benützungshinweis:**

- Die **rechte Spalte** zeigt die neue Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Wettingen, die – gestützt auf das kantonale Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) – die Gemeindebauordnung (GBO) vom 2. Oktober 1975 ablöst.
- Die **linke Spalte** beinhaltet Hinweise zu einzelnen Paragrafen. Diese Hinweise dienen als Orientierungshilfe und sind nicht rechtsverbindlich.

## BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO) gemäss § 15 BauG

Vom Einwohnerrat beschlossen am 7. Dezember 2000

Vom Grossen Rat genehmigt am 21. Mai 2002

Mit berücksichtigten Änderungen, Stand Juni 2021

Änderungen BNO:	Beschluss Einwohnerrat	Genehmigung Regierungsrat	Urteil Verwal- tungsgericht
§§ 3 <sup>bis</sup> , 5 <sup>bis</sup> , 6, 7, 8, 8 <sup>bis</sup> , 8 <sup>ter</sup> , 8 <sup>quater</sup> , 8 <sup>quinqies</sup> , 8 <sup>sexies</sup> , 8 <sup>septies</sup> , 8 <sup>octies</sup> , 8 <sup>novies</sup> , 8 <sup>decies</sup> , 8 <sup>undecies</sup> , Anhänge 9.1, 9.2, 9.3	17.11.2016	26.4.2017	–
§§ 5 <sup>ter</sup> , 27, 28, 28 <sup>bis</sup> , 28 <sup>ter</sup> , 29, 50, 50 <sup>bis</sup> , Anhänge 9.4, 9.5, 9.6, 9.7, 9.8	14.11.2019	27.1.2021	
§§ 8, 15, 15 <sup>bis</sup> , 34, 38 <sup>bis</sup> , Anhänge 9.1, 9.4	3.9.2020	10.3.2021	
§§ 11, 26 <sup>bis</sup> , 30, Anhang 9.4	3.9.2020	3.3.2021	
§ 12 <sup>bis</sup>	16.11.2017	21.3.2018	
§ 14 <sup>bis</sup>	1.3.2007 17.11.2016	13.6.2007 26.4.2017	–
§ 14 <sup>ter</sup>	5.9.2013	26.2.2014	–
§§ 38, 44, 45, 45 <sup>bis</sup> , 45 <sup>ter</sup> , 45 <sup>quater</sup> , 45 <sup>quinqies</sup> , 53 <sup>bis</sup>	17.11.2016	26.4.2017	–
§ 54 Abs. 2	–	–	27.6.2003

Inhaltsverzeichnis	Seite	Seite
<b>1 Allgemeines</b>	<b>5</b>	
§ 1 Geltungsbereich	5	§ 15 Arbeitszone 25
§ 2 Übergeordnetes Recht	5	§ 15 <sup>bis</sup> Arbeitszone Jura-/Tägerhardstrasse mit Gestaltungsplan-Pflicht 26
<b>2 Raumplanung</b>	<b>6</b>	§ 16 Industriezone 26
§ 3 Allgemeiner Planungsgrundsatz	6	§ 17 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 27
§ 3 <sup>bis</sup> Planungsgrundsätze Zone Landstrasse	6	§ 18 Familiengartenzone 27
§ 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung	7	§ 19 Grünzone 50
§ 5 Sondernutzungsplanung	8	<b>3.2 Landwirtschaftszonen 28</b>
§ 5 <sup>bis</sup> Weitere Planungsinstrumente	8	§ 20 Landwirtschaftszone 28
§ 5 <sup>ter</sup> Inventare	9	§ 21 Rebzone 29
<b>3 Zonenvorschriften</b>	<b>10</b>	<b>3.3 Schutzzonen 29</b>
<b>3.1 Bauzonen</b>	<b>10</b>	§ 22 Naturschutzzonen Kulturland 29
§ 6 Bauweise	10	§ 23 Naturschutzzone Wald 31
§ 7 Einkaufszentren und Fachmärkte	11	<b>3.4 Überlagerte Schutzzonen 32</b>
§ 8 Zone Bahnhofareal	12	§ 24 Landschaftsschutzzone 32
§ 8 <sup>bis</sup> Zone Landstrasse: Allgemein	14	§ 25 Schutzzone Limmatufer 32
§ 8 <sup>ter</sup> Zone Landstrasse: Nutzweise Erdgeschoss entlang Landstrasse	15	§ 26 Grundwasserschutzzone 33
§ 8 <sup>quater</sup> Zone Landstrasse: Teilgebiet «Zentrum»	16	<b>3.5 Einzelobjekte mit Meldepflicht 33</b>
§ 8 <sup>quinqies</sup> Zone Landstrasse: Gebiete für höhere Gebäude	16	§ 27 Kultur- und Naturobjekte mit Meldepflicht 33
§ 8 <sup>sexies</sup> Zone Landstrasse: Teilgebiet A	18	<b>3.6 Kommunale Schutzobjekte 34</b>
§ 8 <sup>septies</sup> Zone Landstrasse: Teilgebiet B	18	§ 28 Geschützte Einzelobjekte 34
§ 8 <sup>octies</sup> Zone Landstrasse: Teilgebiet C	18	§ 28 <sup>bis</sup> Geschützte Ensembles 35
§ 8 <sup>novies</sup> Zone Landstrasse: Teilgebiet D	19	§ 28 <sup>ter</sup> Beratung Schutz- und Inventarobjekte 36
§ 8 <sup>decies</sup> Zone Landstrasse: Gestaltungsplan-Pflicht «Obere Geisswies»	19	§ 29 Geschützte Naturobjekte 36
§ 8 <sup>undecies</sup> Zone Landstrasse: Gestaltungspläne	20	§ 30 Geschützte Kulturobjekte 38
§ 9 Dorfzone	21	<b>3.7 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG 39</b>
§ 10 Bestandeszone «Hueb Empert Berg»	21	§ 31 Materialabbauzone 39
§ 11 Zone "Klosterhalbinsel"	22	§ 32 Spezialzone «Geisswies» 39
§ 12 Wohnzonen	23	§ 33 Spezialzone «Tägerhard» 40
§ 12 <sup>bis</sup> Gestaltungsplanpflicht «St. Bernhard / Rebbergstrasse»	23	
§ 13 Speziell bezeichnetes Gebiet (weiss schraffiert)	24	
§ 14 Wohn-Gewerbebezonen	24	
§ 14 <sup>bis</sup> SNP-Pflicht Ob. Geisswies	24	
§ 14 <sup>ter</sup> Gebiet Langäcker	25	

## Seite

<b>4</b>	<b>Definitionen</b>	<b>41</b>
§ 34	Ausnützungsziffer	41
§ 35	Abgrabung des Untergeschosses einer Baute am Hang	42
§ 36	Störungsgrad von Betrieben	42
§ 37	Wohnanteil	43
§ 38	Arealüberbauungen	43
§ 38 <sup>bis</sup>	Ausgleich von Planungsvorteilen	44
<b>5</b>	<b>Bauvorschriften</b>	<b>45</b>
<b>5.1</b>	<b>Technische Bauvorschriften</b>	<b>45</b>
§ 39	Allgemeine Anforderungen	45
§ 40	Energiesparmassnahmen	45
§ 41	Ausrichtung der Wohnungen	45
§ 42	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	46
§ 43	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	46
§ 44	Spiel- und Erholungsflächen: Allgemein I Zone Landstrasse	47
<b>5.2</b>	<b>Abstellplätze</b>	<b>48</b>
§ 45	Parkfelder-Angebot	49
§ 45 <sup>bis</sup>	Autoarme oder autofreie Nutzungen	49
§ 45 <sup>ter</sup>	Anforderungen Mobilitätskonzept	49
§ 45 <sup>quater</sup>	Grössere Verkehrserzeuger	49
§ 45 <sup>quinquies</sup>	Parkleitsystem	50
§ 46	Ersatzabgaben	50
§ 47	Gestaltung	50
§ 48	Zweiradabstellplätze, Kinderwagen	51
<b>5.3</b>	<b>Benützung von Privateigentum</b>	<b>51</b>
§ 49	Benützung von Privateigentum	51

<b>6</b>	<b>Schutzvorschriften</b>	<b>52</b>
§ 50	Allgemeine Anforderungen	52
§ 50 <sup>bis</sup>	Allgemeine Anforderungen an inventarisierte Objekte	53
§ 51	Archäologische Fundstätten	54
§ 52	Dachgestaltung	54
§ 53	Aussenraumgestaltung	54
§ 53 <sup>bis</sup>	Bäume entlang Strassen	55
§ 54	Plakatierung	55
§ 55	Freileitungen	55
§ 56	Seglerschutz	56
<b>7</b>	<b>Vollzug und Verfahren</b>	<b>57</b>
§ 57	Zuständigkeit	57
§ 58	Gebührenreglement	57
§ 59	Vollzugsrichtlinien	57
<b>8</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>58</b>
§ 60	Aufhebung bisherigen Rechts / Inkrafttreten	58
<b>9</b>	<b>Anhang</b>	<b>59</b>
9.1	Bauzonenschema (§ 6 Abs. 1)	60
9.2	Berechnung des Parkfelderangebots im vereinfachten Verfahren (§ 45)	62
9.3	Berechnung des Parkfelderangebots im vereinfachten Verfahren für Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung der autoarmen oder autofreien Nutzung (§ 45 <sup>bis</sup> BNO)	63
9.4	Kommunale Schutzobjekte	<b>64</b>
9.5	Inventarisierte Objekte	<b>72</b>
9.6	Kantonale Denkmalschutzobjekte (zur Information)	<b>73</b>
9.7	Rechtskräftige Schutzzonenreglemente	<b>74</b>
9.8	Abkürzungen	<b>75</b>

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

BauG;  
§ 15

Die **Allgemeine Nutzungsplanung** setzt sich aus den folgenden Planungsinstrumenten zusammen:

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Bauzonenplan 1:2'500
- Kulturlandplan 1:5'000

**BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)**

**Zu § 1 (Geltungsbereich):**

Die Begriffe «Bauten» und „Anlagen» sind im Baugesetz umschrieben.

BauG;  
§ 6

**Zu § 2 (Übergeordnetes Recht):**

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

**1 ALLGEMEINES****§ 1**

Geltungsbereich

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

<sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

<sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

**§ 2**

Übergeordnetes Recht

<sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

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

**Zu § 3 (Allgemeiner Planungsgrundsatz):**

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

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

RPG;  
Art. 3

**2 RAUMPLANUNG****§ 3**

Allgemeiner  
Planungs-  
grundsatz

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

**§ 3<sup>bis</sup>**

Planungsgrund-  
sätze Zone  
Landstrasse

<sup>1</sup> Die Planungsgrundsätze verdeutlichen die Entwicklungsvorstellungen für die Zone Landstrasse und konkretisieren die Bau- und Nutzungsvorschriften.

<sup>2</sup> Sämtliche baulichen Massnahmen in der Zone Landstrasse haben zu einer qualitativen Aufwertung der Bebauung und der Freiräume beizutragen.

<sup>3</sup> Zur Belebung der Zone Landstrasse sind Erdgeschosse entlang der Landstrasse mit publikumsorientierten Nutzungen wie Läden, Restaurants, Dienstleistungen und Gewerbe mit Publikumsverkehr zu belegen.

<sup>4</sup> Der Freiraum ist sorgfältig zu gestalten. Dabei sind der Strassenraum, der von Fassade zu Fassade reicht, sowie die privaten und halböffentlichen Freiräume aufeinander abzustimmen. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einer Vollzugsrichtlinie.

**Zu § 3<sup>bis</sup> Abs. 5 lit. d) (Planungsgrundsätze Zone Landstrasse):**

Siehe dazu die Richtlinie des Gemeinderats für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse (Vollzugsrichtlinie gemäss § 59 BNO, VZR). Die Richtlinie zeigt zum Beispiel die, für die Gestaltung der Freiräume (Vorzone, Plätze, Wege, etc.) zu berücksichtigenden Gestaltungsprinzipien und die Anforderungen an die Gestaltung der rückseitigen Gebäudeteile und Umgebungen zwecks Rücksichtnahme auf die angrenzenden Gebiete. Sie umschreibt ferner die Anforderungen an den mit dem Baugesuch einzureichenden Umgebungsplan.

VZR Landstrasse

**Zu § 4 (Verdichtung und Siedlungserneuerung):**

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

Das Gebot der Verdichtung und der Siedlungserneuerung muss bei der Nutzungsplanung anderen betroffenen Interessen gegenübergestellt werden. Namentlich ist zu beachten, dass durch die Verdichtung Konflikte mit Schutzanliegen entstehen können. Solche Konflikte sind im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung zu beurteilen.

BauG;  
§ 46

<sup>5</sup> Bebauung, Erschliessung, Nutzweise und Freiraumgestaltung sind gesamtheitlich zu betrachten und über mehrere Grundstücke hinweg aufeinander abzustimmen. Solche Gesamtbetrachtungen bezwecken:

- a. die gute Einordnung von Bauten, Anlagen und Freiräumen in das Strassen-, Quartier- und Landschaftsbild;
- b. den sorgfältigen Übergang in die benachbarten Gebiete, insbesondere in die rückwärtigen, weniger dicht bebauten Quartiere;
- c. die sorgfältige Gestaltung und Strukturierung der Bebauung;
- d. die Schaffung attraktiv gestalteter und gut nutzbarer Freiräume;
- e. die rationelle Erschliessung;
- f. eine verkehrlich standortgerechte Gesamtlösung durch höchstmögliche Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Fuss- und Veloverkehrs durch alle Nutzergruppen.

<sup>6</sup> Der Gemeinderat fördert zur Gewährleistung der Anforderungen Konkurrenzverfahren, Testplanungen, Arealüberbauungen und Sondernutzungsplanungen (Gestaltungs- und Erschliessungsplanungen). Er kann solche Verfahren im Rahmen seiner Möglichkeiten und nach Massgabe des öffentlichen Interesses unterstützen.

**§ 4**Verdichtung  
und Siedlungs-  
erneuerung

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

**Zu § 5 (Sondernutzungsplanung):**

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

- «Klosterhalbinsel»
- «Bahnhofareal»
- «Dorf»
- «Schöpflihuse»
- «Jura-/Hardstrasse» (ABB-Areal)
- Arbeitszone «Jura-/Tägerhardstrasse»
- «Obere Geisswies»

Die Gemeinden können in der BNO festlegen, inwieweit Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen dürfen. Legen sie nichts anderes fest, gilt § 8 Abs. 2 BauV.

BauG;  
§ 21

BauV;  
§ 8 Abs. 2

**Zu § 5<sup>bis</sup> (Weitere Planungsinstrumente):**

- Masterplan Landstrasse (17. Juli 2014)
- Freiraumkonzept (4. Juli 2013)
- Kommunalen Gesamtplan Verkehr, KGV (27. Juni 2016)
- Bauinventare (2015); Inventarplan «Landschaft» (2000)

Weiter sind die vom Gemeinderat gestützt auf § 59 BNO beschlossenen Vollzugsrichtlinien zu beachten:

- Richtlinie für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse (Stand Juli 2017)
- Vollzugsrichtlinie zur Aussenwerbung (Stand September 2016)
- Richtlinie zur Gestaltung und Einordnung von Solaranlagen (Stand November 2014)
- Richtlinie für die Gestaltung von Neu-, Um- und Ersatzbauten in der zweigeschossigen Hangwohnzone HW2 (Stand Februar 2007)
- Richtlinie für die Gestaltung von Neu-, Um- und Ersatzbauten im Gebiet gemäss § 13 BNO (Stand Dezember 2005)

**§ 5**

Sonder-  
nutzungs-  
planung

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

**§ 5<sup>bis</sup>**

Weitere  
Planungs-  
instrumente

<sup>1</sup> Weitere Planungsinstrumente sind Leitbilder, Masterpläne, Konzepte und Richtpläne.

<sup>2</sup> Sie zeigen die gewünschte Entwicklung einzelner Sachbereiche wie Siedlung, Freiraum Verkehr, Landschaft usw. oder bestimmter Gebiete auf.

<sup>3</sup> Die weiteren Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind für die Projektierung und Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.



**Zu § 5<sup>ter</sup> (Inventare):**

*Der Gemeinderat zieht Inventare für die Beurteilung von Planungen und Bauvorhaben bei.*

**§ 5<sup>ter</sup>**

Inventare

- <sup>1</sup> Inventare dienen der Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie sind behördenverbindlich und werden bei der Beurteilung von Planungen und Bauvorhaben beigezogen.
- <sup>2</sup> Inventare sind öffentlich einsehbar.

**Zu § 6 (Bauzonenschema):**

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

- Zweck der Zone
- Zulässige Nutzung
- Bauweise
- Baumasse

BauG;  
§§ 15, 46ff

**Zu § 6 Abs. 4 (Erdgeschosshöhen Zone Landstrasse):**

Siehe dazu die Richtlinie des Gemeinderats für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse (Vollzugsrichtlinie gemäss § 59 BNO).

VZR Land-  
strasse;  
§ 5<sup>bis</sup> BNO

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

Bauweise

<sup>1</sup> Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus (siehe Bauzonenschema im Anhang 9.1).

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

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

<sup>4</sup> In der Zone Landstrasse müssen Erdgeschosse entlang der Landstrasse eine Geschosshöhe von mindestens 3.40 m aufweisen (gemessen von Oberkante bis Oberkante der fertigen Böden).

In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Teilgebiet «Zentrum» müssen Erdgeschosse entlang der Landstrasse eine Geschosshöhe von mindestens 4.10 m aufweisen (gemessen von Oberkante bis Oberkante der fertigen Böden).

**Zu § 7 (Einkaufszentren und Fachmärkte):**

Als Nutzungen mit hohem Personenverkehr gelten Betriebe mit:

- mehr als 300 Parkfeldern, oder
- mehr als 3000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche, oder
- mehr als 1500 PW-Fahrten / Tag

Siehe dazu auch Hinweis zu § 8<sup>bis</sup> Abs. 3 BNO

Ab folgenden Schwellenwerten ist gemäss der Verordnung des Bundes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich:

- Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorwagen
- Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 7500 m<sup>2</sup>

Kantonaler  
Richtplan;  
Kap. S 3.1

Hinweis zu  
§ 8<sup>bis</sup> Abs. 3  
BNO

**§ 7**

Einkaufszentren  
und  
Fachmärkte

<sup>1</sup> Nutzungen mit hohem Personenverkehr sind in folgenden Gebieten zulässig:

- a. in den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten;
- b. Zone Landstrasse: im Teilgebiet «Zentrum» und in den Gebieten für höhere Gebäude H1.

<sup>2</sup> In der Arbeitszone «Jura-/Tägerhardstrasse» können Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs nur bewilligt werden, wenn sie kein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen und die benachbarte Wohnnutzung nicht übermässig beeinträchtigen. Dies ist jeweils in einem Verkehrsgutachten aufzuzeigen. Die maximal zulässige Nettoladenfläche für Einkaufszentren beträgt 7'000 m<sup>2</sup>.

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

<sup>4</sup> Für Nutzungen mit hohem Personenverkehr ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 45ter BNO erforderlich. Besteht die Nettoladenfläche überwiegend in Ausstellungsflächen, entscheidet der Gemeinderat über die Notwendigkeit eines Mobilitätskonzepts im Einzelfall gestützt auf die bestehende Verkehrssituation am Betriebsstandort sowie das erwartete Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkungen. Der Gemeinderat kann beim Gesuchsteller als Grundlage für diesen Entscheid zusätzliche Unterlagen verlangen.

**Zu § 8 Abs. 3-5 (Arbeitsnutzungen Zone Bahnhofareal):**

Die Definition der Nettoladenfläche wird dem Begriff „Verkaufsfläche“ der VSS-Norm SN 640 281 gleichgesetzt. Als anrechenbare Flächen gelten somit alle dem Kunden zugänglichen Flächen inklusive Flächen für Gestelle, Auslagen, usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume, etc.

**§ 8**

Zone  
Bahnhofareal

<sup>1</sup> Mit der Zone Bahnhofareal werden folgende allgemeine Ziele verfolgt:

- a. die ortsbauliche Aufwertung des Bahnhofareals zu einem Quartier mit hoher Siedlungs- und Freiraumqualität sowie sehr hoher Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der geschützten Bauten im Bahnhofareal;
- b. eine durchmischte, aufeinander abgestimmte Nutzweise mit Wohnen und Arbeiten sowie publikumsorientierten Nutzungen an geeigneten Lagen;
- c. die gute Erreichbarkeit des Bahnhofareals für alle Nutzerinnen und Nutzer.

<sup>2</sup> Die Zone Bahnhofareal ist für maximal mässig störende Betriebe wie Ladengeschäfte, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, bahnbetriebliche Bauten und Anlagen sowie für Wohnungen bestimmt. Logistik- und produktionsunabhängige Lagerbetriebe sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> In der Zone Bahnhofareal sind kleine Verkaufsnutzungen bis zu einer Nettoladenfläche von 500 m<sup>2</sup> zulässig.

<sup>4</sup> Innerhalb der Zone Bahnhofareal muss die Arbeitsnutzung gesamthaft mindestens 20 % der zu realisierenden anrechenbaren Geschossfläche betragen.

<sup>5</sup> Festgelegte Anteile für die gewerbliche Nutzung können innerhalb der Zone Bahnhofareal frei übertragen werden, sofern der zu übertragende Anteil auf den an der Nutzungsübertragung beteiligten Grundstücken rechtlich gesichert ist.

<sup>6</sup> Die Zone Bahnhofareal unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Ziele zu erfüllen:

- a. die funktionale und ortsbauliche Einbindung des Areals in das Siedlungsmuster der Gemeinde Wettingen;
- b. die ortsbauliche Aufwertung des Bahnhofareals und die Schaffung überdurchschnittlich gut gestalteter öffentlicher Räume mit sehr hoher Aufenthaltsqualität und zugehörigen Infrastrukturen;
- c. die sukzessive Umwandlung des heutigen Entwicklungsgebiets in ein dichtes, lebendiges und nachhaltiges Quartier mit

- hoher Siedlungs- und Freiraumqualität;
- d. die Ermöglichung von vielfältigen, aufeinander abgestimmten Nutzungen, einschliesslich Wohnnutzung sowie publikumsbezogenen Nutzungen an Passantenlagen;
- e. die Realisierung einer dem Ort angemessenen und ökonomischen Bebauung von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität in Abstimmung mit den geschützten Einzelobjekten und den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung;
- f. eine verkehrlich vorzügliche Gesamtlösung durch höchstmögliche Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Fuss- und Veloverkehrs durch alle Nutzungsgruppen;
- g. die optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Schaffung von optimalen Voraussetzungen für einen benutzerfreundlichen Fuss- und Veloverkehr;
- h. die Voraussetzungen für eine schrittweise Realisierung.

<sup>7</sup> Vor der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans kann mit den Grundeigentümern gestützt auf § 38<sup>bis</sup> Abs. 2 ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen werden, mit welchem sich diese insbesondere verpflichten, die öffentlichen Erschliessungsanlagen und öffentlichen Infrastrukturen vollständig zu finanzieren und die davon betroffenen Grundstücksflächen entweder unentgeltlich abzutreten oder daran Dienstbarkeiten unentgeltlich einzuräumen.

<sup>8</sup> Bauwillige Grundeigentümer haben beim Gemeinderat vor Planungsbeginn die Grundlagen und Hinweise anzufordern, die für die Planung und Projektierung der einzelnen Bauten und Anlagen zu berücksichtigen sind. Gestützt auf diese Grundlagen und Hinweise haben bauwillige Grundeigentümer dem Gemeinderat eine Konzeptstudie zur Beurteilung vorzulegen. Die Studie hat insbesondere Aufschluss über die vorgesehene Volumetrie und Setzung der Baukörper, die Nutzweise, die Freiraum- und Erschliessungskonzeption sowie über die beabsichtigte Mobilitätsbewältigung zu geben.

<sup>9</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Konzeptstudie im Hinblick auf die Einhaltung der Gestaltungsplanvorgaben und die Berücksichtigung der Grundlagen und Hinweise. Diese Beurteilung erfolgt unter Bezug der Ortsbildkommission.

Im Ergebnis seiner Beurteilung teilt der Gemeinderat den bauwilligen Grundeigentümern mit, ob die Gestaltungsplanvorgaben erfüllt

**Zu § 8<sup>bis</sup> (Zone Landstrasse, Allgemein):**

Siehe dazu auch Masterplan Landstrasse und Richtlinie des Gemeinderats für Bauvorhaben an der Landstrasse (Vollzugsrichtlinie, VZR gemäss § 59 BNO)

Masterplan  
und VZR  
Landstrasse

**Zu § 8 Abs. 2 (Nutzwweise):**

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

und die Grundlagen und Hinweise ausreichend berücksichtigt sind. Er teilt den bauwilligen Grundeigentümern zudem mit, ob zur Gewährleistung einer hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualität eines Bauprojekts ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen ist.

<sup>10</sup> Mit einem qualitätssichernden Verfahren sind die in den Absätzen 1 und 6 formulierten Ziele sicherzustellen. Wird auf die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens verzichtet, setzt der Gemeinderat für die Beurteilung eines Bauprojekts die Ortsbildungskommission ein.

**§ 8<sup>bis</sup>**

Zone  
Landstrasse:  
Allgemein

<sup>1</sup> Mit der Zone Landstrasse werden folgende allgemeinen Ziele verfolgt:

- lebendige Vielfalt mit Qualität;
- hohe Aufenthaltsqualität;
- Stärkung und Belebung des Zentrums;
- gute Erreichbarkeit für alle;
- hoher Wiedererkennungswert.

<sup>2</sup> Die Zone ist für maximal mässig störende Betriebe wie Ladengeschäfte, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie für Wohnungen bestimmt. Es soll eine durchmischte Nutzweise mit Wohnen und Arbeiten geschaffen und so die Attraktivität der Landstrasse gefördert werden.

**Zu § 8<sup>bis</sup> Abs. 3 (Nettoladenfläche):**

Die Definition der Nettoladenfläche wird dem Begriff Verkaufsfläche der VSS-Norm SN 640 281 gleichgesetzt. Als anrechenbare Flächen gelten somit alle dem Kunden zugänglichen Flächen inklusive Flächen für Gestelle, Auslagen, usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume, etc.

Weitere Informationen zum Thema sind in der kantonalen Empfehlung «Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und mittelgrosse Verkaufsnutzungen» zu finden (Empfehlungen zur Umsetzung des Richtplankapitels S 3.1)

VSS-Norm  
SN 640 281

**Zu § 8<sup>ter</sup> (Nutzweise Erdgeschoss entlang Landstrasse):**

Siehe dazu die Richtlinie des Gemeinderats für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse (Vollzugsrichtlinie gemäss § 59 BNO).

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).

**Zu § 8<sup>ter</sup> Abs. 3 (Abgrenzung der Nutzungsbereiche):**

Die Abgrenzung der Bereiche legt der Gemeinderat zur Hauptsache aufgrund der örtlichen Situation, der architektonischen Ausgestaltung und der Nutzungsanforderungen fest.

VZR Land-  
strasse

<sup>3</sup> Verkaufsnutzungen sind wie folgt zulässig:

- a. In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Teilgebiet «Zentrum» und in den Gebieten für höhere Gebäude, H1 sind nebst Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen (§ 7 Abs. 1) auch mittelgrosse Verkaufsnutzungen mit mehr als 500 m<sup>2</sup> bis maximal 3000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche gestattet.
- b. In den übrigen Gebieten der Zone Landstrasse sind zulässig:
  - kleine Verkaufsnutzungen bis zu einer Nettoladenfläche von 500 m<sup>2</sup>;
  - im Rahmen eines Gestaltungsplans oder einer Arealüberbauung: geschlossene und offene Verkaufs- und Ausstellungsflächen für das Autogewerbe bis maximal 3000 m<sup>2</sup>, wenn die Erschliessungsvoraussetzungen erfüllt sind.

<sup>4</sup> Die Bauherrschaft hat die situationsbezogenen Anforderungen für Neu- und Ersatzbauten sowie für grössere Umbauten mit Nutzungs- und / oder Fassadenänderungen frühzeitig beim Gemeinderat einzuholen.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat setzt in der Zone Landstrasse für die qualitative Beurteilung von Neu- und Ersatzbauten sowie für grössere Umbauten mit Nutzungs- und / oder Fassadenänderungen die Ortsbildkommission ein.

**§ 8<sup>ter</sup>**

Zone Land-  
strasse:  
Nutzweise Erd-  
geschoss entlang Land-  
strasse

<sup>1</sup> In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Bereichen entlang der Landstrasse sind im Erdgeschoss zwingend publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.

<sup>2</sup> In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Bereichen entlang der Landstrasse ist Wohnnutzung im Erdgeschoss nur im rückwärtigen, von der Strasse abgewandten Bereich zulässig.

<sup>3</sup> Die konkrete Abgrenzung der Bereiche (Raumtiefe und Ausdehnung an den Kreuzungen) legt der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren fest.

**Zu § 8<sup>quater</sup> Abs. 2 (Rücksetzung des Erdgeschosses):**

Das Mass der Rücksetzung des Erdgeschosses legt der Gemeinderat zur Hauptsache aufgrund der örtlichen Situation, der architektonischen Ausgestaltung und der Nutzungsanforderungen fest.

**Zu § 8<sup>quinqües</sup> (Gebiete für höhere Gebäude):**

Der Regionalplanungsverband Baden Regio hat mit Unterstützung des Kantons eine Arbeitshilfe zum Thema «Hochhäuser und höhere Häuser» erarbeitet. Die Arbeitshilfe bildet eine wichtige Grundlage für die Qualitätssicherung und die regionale Abstimmung von Hochhäusern und höheren Häusern für die Gemeinden der Baden Regio. Sie zeigt die zu berücksichtigenden Anforderungen für die Platzierung und Ausgestaltung von Hochhäusern und höheren Häusern auf.

**Zu § 8<sup>quinqües</sup> Abs. 2 (erhöhte Anforderungen):**

Zu berücksichtigen sind auch die für die Zone Landstrasse geltenden Planungsgrundsätze gemäss § 3<sup>bis</sup>.

Arbeitshilfe  
Baden Regio  
für Hoch-  
häuser

Zone  
Landstrasse:  
Teilgebiet  
«Zentrum»

**§ 8<sup>quater</sup>**

<sup>1</sup> In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Teilgebiet «Zentrum» sind die Vorzonen durch stützenlose Arkaden zu erweitern. Dazu ist das Erdgeschoss entlang der Landstrasse gegenüber den darüber liegenden Vollgeschossen um mindestens 1.50 m zurückzusetzen.

<sup>2</sup> 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.

**§ 8<sup>quinqües</sup>**

Zone  
Landstrasse:  
Gebiete für höhere Gebäude

<sup>1</sup> In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind im Rahmen von Gestaltungsplänen städtebauliche Akzente zur Orientierung und Identitätsbildung in Form von höheren Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen möglich.

Die für höhere Gebäude geeigneten Standorte legt der Gemeinderat gestützt auf eine Gesamtbetrachtung im Sinne von § 3<sup>bis</sup> Abs. 5 BNO mit dem Gestaltungsplan fest.

Die Abgrenzungen der im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete für höhere Gebäude sind gleichzeitig mit den situationsbezogenen Anforderungen gemäss § 8<sup>bis</sup> Abs. 4 BNO einzuholen.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan hat sicherzustellen, dass höhere Gebäude städtebaulich und erschliessungstechnisch geeignet sind und erhöhten Anforderungen genügen. Dazu zählen insbesondere:

- a. die präzise städtebauliche Setzung und volumetrische Ausbildung des Gebäudes mit Berücksichtigung der Umgebung und der Fernwirkung;
- b. die städtebauliche Begründung für die Höhe eines Gebäudes;



**Zu § 8<sup>quinquies</sup> Abs. 2 Bst. c (Schattenwurf):**

Der Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden wird mit einem Schattendiagramm ermittelt. Der Gemeinderat hat die Anforderungen an das Schattendiagramm in der Richtlinie für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse festgelegt (Vollzugsrichtlinie gemäss § 59 BNO, VZR).

VZR  
Landstrasse;  
§ 5<sup>bis</sup> BNO

**Zu § 8<sup>quinquies</sup> Abs. 4 (Konkurrenzverfahren):**

Sofern die erhöhten Anforderungen in anderer Weise sichergestellt werden, kann der Gemeinderat von der Verpflichtung zur Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens absehen.

- c. keine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden;
- d. besonders gute Proportionierung, Gliederung und Gestaltung des Gebäudes (z.B. Materialisierung, Fassadenstruktur);
- e. sorgfältige Gestaltung des publikumsorientierten Erdgeschosses (Sockel) mit Innen- und Aussenbezügen;
- f. Nutzungskonzept;
- g. Schaffung von attraktivem Aussenraum entlang der Landstrasse mit hohem Öffentlichkeitsgrad;
- h. rationelle, wenn möglich gemeinsame unterirdische Erschliessungsanlagen;
- i. Mobilitätskonzept gemäss § 45<sup>ter</sup> BNO.

<sup>3</sup> Sofern die Anforderungen gemäss Abs. 2 erfüllt sind,

- a. sind innerhalb der Gebiete H1 einzelne Gebäude mit maximal neun Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 33.10 m zulässig;
- b. sind innerhalb der Gebiete H2 einzelne Gebäude mit maximal sieben Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 25.60 m zulässig;
- c. ist bei Erreichen der maximalen Vollgeschosshöhe kein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss erlaubt;
- d. ist die Ausnützung im Gestaltungsplangebiet frei.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat verlangt in der Regel zur Gewährleistung der erhöhten Anforderungen die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens.

**Zu § 8<sup>sexies</sup> (Teilgebiet A):**

Grundmasse Teilgebiet A siehe Anhang 9.1

**Zu § 8<sup>septies</sup> (Teilgebiet B):**

Grundmasse Teilgebiet B siehe Anhang 9.1

**Zu § 8<sup>octies</sup> (Teilgebiet C):**

Grundmasse Teilgebiet C siehe Anhang 9.1

**§ 8<sup>sexies</sup>**

Zone  
Landstrasse:  
Teilgebiet A

<sup>1</sup> Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Teilgebiet A weist mit der vorhandenen Massstäblichkeit, den Gebäudetypologien, der Kleinteiligkeit und der Durchgrünung besondere Qualitäten auf, die es bei Bauvorhaben zu berücksichtigen gilt.

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

**§ 8<sup>septies</sup>**

Zone  
Landstrasse:  
Teilgebiet B

<sup>1</sup> In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Teilgebiet B kann von den Grundmassen der Regelbauweise abgewichen werden, wenn

- a. mehr Wohneinheiten entstehen als im Bestand vorhanden sind;
- b. die Erschliessung nachgewiesen ist;
- c. die Ortsbildkommission die gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie die gute Einordnung in die Umgebung bestätigt.

<sup>2</sup> Sofern diese Voraussetzungen erfüllt sind, können folgende Grundmasse beansprucht werden:

- Ausnützungsziffer: 0.65
- Anzahl Vollgeschosse: 3
- Gebäudehöhe: 11.60 Meter
- Grenzabstand: 4.00 Meter

<sup>3</sup> Die Masse gemäss Abs. 2 können im Rahmen von Arealüberbauungen oder Sondernutzungsplanungen nicht weiter erhöht respektive verringert werden.

**§ 8<sup>octies</sup>**

Zone  
Landstrasse:  
Teilgebiet C

In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Teilgebiet C sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

**Zu § 8<sup>novies</sup> (Teilgebiet D):**

Grundmasse Teilgebiet D siehe Anhang 9.1

**Zu § 8<sup>decies</sup> Abs. 2 (Anforderungen):**

Zu berücksichtigen sind auch die für die Zone Landstrasse geltenden Planungsgrundsätze gemäss § 3<sup>bis</sup>.

**§ 8<sup>novies</sup>**

Zone  
Landstrasse:  
Teilgebiet D

<sup>1</sup> Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Teilgebiet D ist als Mischgebiet mit Schwerpunktnutzung Arbeiten bestimmt.

<sup>2</sup> Es sind Betriebe aus den Bereichen Gewerbe, Handel, Dienstleistung, Forschung, Entwicklung und Produktion sowie Wohnungen zulässig. Logistik- und produktionsunabhängige Lagerbetriebe sind nicht gestattet.

<sup>3</sup> Bei jedem Bauvorhaben ist wenigstens ein minimaler Anteil an Arbeitsnutzung von 60 % der zu realisierenden anrechenbaren Geschossfläche (unter Einbezug der Dach- und Attikaflächen) zu realisieren.

<sup>4</sup> Wohnnutzung ist bis höchstens 40 % der zu realisierende anrechenbaren Geschossfläche (unter Einbezug der Dach- und Attikaflächen) zulässig. Dieses Mass kann auch mit dem Gestaltungsplan nach § 8<sup>decies</sup> nicht erhöht werden. Eine Erhöhung ist nur durch Nutzungsübertragung von Grundstücken im Teilgebiet D möglich.

**§ 8<sup>decies</sup>**

Zone  
Landstrasse:  
Gestaltungsplan-Pflicht  
«Obere Geisswies»

<sup>1</sup> Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet «Obere Geisswies» unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Die Planungspflicht kann mit zweckmässig abgegrenzten Teil-Gestaltungsplänen erfüllt werden.

Mit der Gestaltungsplanung sind die künftige Bebauung und Erschliessung festzulegen und diejenigen Massnahmen zu treffen, die zur Qualitätssicherung erforderlich sind.

<sup>2</sup> Mit der Gestaltungsplanung sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a. Gute Einordnung und Gestaltung der Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung des Strassen-, Quartier- und Landschaftsbildes sowie der kantonal geschützten Kreuzkapelle;
- b. Sicherstellung einer qualitativ guten Freiraumgestaltung und Durchgrünung in den einzelnen Teilgebieten bzw. zwischen den im Gestaltungsplan zu definierenden Baufeldern;
- c. rationelle, rückwärtige Erschliessung mit nach Möglichkeit gemeinsamen unterirdischen Parkieranlagen bzw. mit der Möglichkeit zu deren Anbindung und Erweiterung;

**Zu § 8<sup>decies</sup> Abs. 2 Bst. d (Lärmschutz):**

Die noch nicht erschlossene Bauzone darf nur soweit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Vollzugsbehörde kann für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten. Siehe Art. 30 der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) sowie Vollzugshilfe «Bauen in lärmbelasteten Gebieten», Departement BVU.

LSV;  
Vollzugshilfe  
Lärm

**Zu § 8<sup>undecies</sup> (Gestaltungspläne in der Zone Landstrasse):**

Die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen an Gestaltungspläne sind in § 21 BauG und § 8 BauV geregelt.

§ 21 BauG;  
§ 8 BauV

**Zu § 8<sup>undecies</sup> Abs. 2 (Weitere Anforderungen):**

Zu berücksichtigen sind auch die für die Zone Landstrasse geltenden Planungsgrundsätze gemäss § 3<sup>bis</sup>.

- d. Sicherstellung der notwendigen planerischen, gestalterischen und nötigenfalls baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung;
- e. Vermeidung von Nutzungskonflikten.

**§ 8<sup>undecies</sup>**

Zone  
Landstrasse:  
Gestaltungs-  
pläne

<sup>1</sup> Zur Förderung und Unterstützung einer qualitativ hochwertigen Siedlungsinnenentwicklung ist im Bauzonenplan ein Gebiet speziell bezeichnet, in dem für Gestaltungspläne besondere Anforderungen gelten.

<sup>2</sup> In diesem Gebiet haben Gestaltungspläne insbesondere die folgenden Anforderungen sicherzustellen:

- a. präzise städtebauliche Setzung und volumetrische Ausbildung von Gebäuden mit Berücksichtigung der Umgebung;
- b. besonders gute Proportionierung, Gliederung und Gestaltung der Gebäude (z.B. Materialisierung, Fassadenstruktur);
- c. sorgfältige Gestaltung der Erdgeschosse, insbesondere entlang der Landstrasse;
- d. Schaffung von attraktivem Aussenraum mit einem auf den Standort des Gebäudes und auf die Nutzweise des Erdgeschosses abgestimmten Öffentlichkeitsgrad;
- e. rationelle, wenn möglich gemeinsame unterirdische Erschliessungsanlagen.

<sup>3</sup> Sofern diese Anforderungen erfüllt sind,

- sind maximal fünf Vollgeschosse und 1 Dach- bzw. Attikageschoss zulässig;
- ist die Ausnützung frei.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann zur Gewährleistung der erhöhten Anforderungen die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens verlangen.

**Zu § 9 (Dorfzone):**

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

**Zu § 9 Abs. 3 (Nutzweise):**

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

**Zu § 10 Abs. 4 (Nutzweise):**

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

Gestaltungsplan «Dorf»

**§ 9**

Dorfzone

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

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

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

**§ 10**

Bestandeszone  
«Hueb Empert  
Berg»

<sup>1</sup> Die Bestandeszone bezweckt die weitgehende Erhaltung der bestehenden baulichen Substanz sowie des besonderen Charakters des Gebietes «Hueb Empert Berg».

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

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

<sup>4</sup> Es sind Wohnungen sowie nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

**Zu § 11 (Zone "Klosterhalbinsel"):**

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

**Zu § 11 Abs. 4 (Nutzweise):**

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

**Zu § 11 Abs. 6 (besonders gute Gesamtwirkung):**

Die qualitativen Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung werden in den SNV in § 16 Abs. 2, 3 geregelt.

Die Qualitätssicherung erfolgt mit § 11 Abs. 7 BNO. In den SNV erfolgt in § 16 Abs. 1 ein Verweis auf die BNO.

**Zu § 11 Abs. 8 (Qualitätssicherung):**

siehe Hinweis zu Abs. 1

**§ 11**

Zone «Klosterhalbinsel»

- 1 Die Struktur und Eigenart der Klosterhalbinsel sollen erhalten bleiben. Bedeutende Bauten und Aussenräume sowie ortsbildprägende Elemente sind in ihrem Bestand zu sichern.
- 2 Bestehende Bauten und Anlagen sind mit Respekt für den Ort und seine kulturelle und industriegeschichtliche Bedeutung behutsam zu erneuern und auf heutige und zukünftige Bedürfnisse auszurichten.
- 3 Neu- und Ersatzbauten sollen mit ihrer Stellung, Volumetrie und architektonischen Gestaltung die besondere historische, räumliche und landschaftliche Situation unterstützen und sinnvoll weiterentwickeln.
- 4 Es sind Nutzungen für öffentliche Zwecke wie Schulen mit den dazugehörigen Bauten und Anlagen, Wohnungen, Hotel und Gastronomiebetriebe sowie maximal mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 5 Der Klosterpark ist in seiner historischen Erscheinung zu erhalten und wiederherzustellen. Er ist der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Dabei dürfen die Öffnungszeiten auf die Tageszeit beschränkt werden.
- 6 Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 7 Für sämtliche Bauvorhaben sind die zu berücksichtigenden situationsbezogenen Randbedingungen und Anforderungen frühzeitig beim Gemeinderat einzuholen.
- 8 Der Gemeinderat stellt die qualitativen Anforderungen an Bauten, Anlagen und Freiräume wie folgt sicher:
  - a. Für die Beurteilung von Neu- und Ersatzbauten sowie von baulichen Massnahmen, die das äussere Erscheinungsbild von Bauten oder die Freiräume betreffen, zieht der Gemeinderat die Ortsbildkommission bei.
  - b. Für Bauvorhaben an Schutzobjekten zieht der Gemeinderat zusätzlich die Kantonale Denkmalpflege bei.
  - c. Bei Bauvorhaben berät der Gemeinderat die Bauherrschaft

**Zu § 12 Abs. 2 (Nutzweise):**

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

auf Kosten der Gemeinde im üblichen Rahmen.

- d. Der Gemeinderat kann zur Gewährleistung der erhöhten Anforderungen auf Kosten der Bauherrschaft die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens verlangen.

<sup>9</sup> Wer archäologische Hinterlassenschaften findet, hat dies der Gemeinde oder dem zuständigen Departement unverzüglich zu melden.

<sup>10</sup> Die Zone KH unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Mit dem Gestaltungsplan sind die Erhaltung, die behutsame Erneuerung und Ergänzung sowie die Nutzweise, Erschliessung (mitsamt Parkierung) der Bauten, Anlagen und Freiräume unter Berücksichtigung ihrer kulturellen und industriegeschichtlichen Bedeutung festzulegen.

**§ 12**

Wohnzonen

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

<sup>2</sup> Es sind Wohnungen sowie nicht störende Betriebe zugelassen.

**§ 12<sup>bis</sup>**

Gestaltungsplanpflicht  
«St. Bernhard /  
Rebberg-  
strasse»

<sup>1</sup> Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet «St. Bernhard / Rebbergstrasse» unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Mit der Gestaltungsplanung sind die künftige Bebauung und Erschliessung festzulegen und diejenigen Massnahmen zu treffen, die zur Qualitätssicherung erforderlich sind.

<sup>2</sup> Mit der Gestaltungsplanung sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a. präzise Setzung und volumetrische Ausbildung der Bauten, unter spezieller Rücksichtnahme auf die Topografie/Hanglage;
- b. hochwertige Gestaltung der Bauten und Anlagen und besonders gute Einordnung in das Quartier- und Landschaftsbild, unter spezieller Berücksichtigung des landschaftlich sensiblen Lagerschutz-Dekretgebiets;
- c. qualitativ gute Freiraumgestaltung und Durchgrünung;

**Zu § 13 (Speziell bezeichnetes Gebiet):**

Der Gemeinderat hat eine Vollzugsrichtlinie erlassen, die Grundeigentümern sowie Fachleuten der Architektur und Planung Anregungen vermitteln soll, wie das bezeichnete Gebiet unter Berücksichtigung der quartiertypischen Elemente verdichtet und erneuert werden kann (Richtlinie für die Gestaltung von Neu-, Um- und Ersatzbauten im Gebiet gemäss § 13 BNO, Stand Dezember 2005).

Siehe dazu auch Hinweis zu § 5<sup>bis</sup>.

VZR  
BNO;  
§§ 5<sup>bis</sup>, 13

**Zu § 14 Abs. 2 (Nutzweise):**

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

- d. rationelle Erschliessung der Hangwohnzone und der angrenzenden Rebbauzone;
- e. Überprüfung einer Mobilitätsmanagementpflicht für das Baubewilligungsverfahren;
- f. zweckmässige Offenlegung des Herrenbergbaches.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann zur Gewährleistung der Anforderungen die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens verlangen.

<sup>4</sup> Mit dem Gestaltungsplan kann bezüglich Anzahl Vollgeschosse und Ausnützung nicht von den zonengemässen Grundmassen abgewichen werden.

**§ 13**

Speziell  
bezeichnetes  
Gebiet (weiss  
schraffiert)

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

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

**§ 14**

Wohn-  
Gewerbebezonen

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

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

**§ 14<sup>bis</sup>**

SNP-Pflicht  
Ob. Geisswies

*aufgehoben und neu als § 8<sup>decies</sup> eingefügt*



Gebiet Langäcker	<p><b>§ 14<sup>ter</sup></b></p> <p><sup>1</sup> In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiet «Langäcker» sollen die Voraussetzungen für ein durchmischtes und altersgerechtes Wohnen in einem attraktiven Wohnumfeld geschaffen werden.</p> <p><sup>2</sup> Es sind Wohnungen sowie maximal störende Betriebe, die dem altersgerechten Wohnen dienen, zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind sorgfältig in die Umgebung einzufügen. Dabei ist dem Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnzone W2 besondere Beachtung zu schenken.</p> <p><sup>4</sup> Die Haupterschliessung des Gebiets «Langäcker» hat von der Langäckerstrasse her zu erfolgen.</p> <p><sup>5</sup> Im Rahmen von Arealüberbauungen kann die zonengemässe Ausnützungsziffer auf maximal 1.20 erhöht werden.</p>
Arbeitszone	<p><b>§ 15</b></p> <p><sup>1</sup> Die Arbeitszone ist für nicht störende und mässig störende Betriebe bestimmt, zum Beispiel aus den Bereichen Gewerbe, Industrie, Handel, Dienstleistung, Forschung, Entwicklung, Unterhaltung und Produktion. Produktionsunabhängige Lagerhallen sind nicht zulässig. Überdies sind in der Arbeitszone im Gebiet "Jura-/Tägerhardstrasse" keine Unterhaltungsbetriebe gestattet.</p> <p><sup>2</sup> Wohnnutzung ist in einem geringen Mass möglich. In der Arbeitszone südlich der Bahnlinie ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen; davon ausgenommen sind Wohnungen für betrieblich an den Standort gebundenes Personal.</p> <p><sup>3</sup> Der Wohnanteil darf 15 % der zu realisierenden Bruttogeschossfläche (unter Einbezug der Dach- und Attikageschosse) nicht überschreiten. Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche für das Wohnen ist von einer Ausnützungsziffer von 1.30 bei Regelbauweise sowie von 1.70 bei Arealüberbauung auszugehen. Im Rahmen des Gestaltungsplanes "Jura-/Tägerhardstrasse" kann der Gemeinderat den Wohnanteil begrenzen.</p>

**Zu § 16 Abs. 2 (Nutzweise):**

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

Arbeitszone  
Jura-/Täger-  
hardstrasse mit  
Gestaltungs-  
plan-Pflicht

**§ 15<sup>bis</sup>**

<sup>1</sup> Die Arbeitszone im Gebiet Jura-/Tägerhardstrasse unterliegt der Gestaltungsplan-Pflicht. Der Gestaltungsplan muss insbesondere aufzeigen, wie die vorgesehenen Nutzungsarten angeordnet und erschlossen werden können, ohne dass übermässige Einwirkungen aus den bzw. auf die benachbarten Zonen entstehen (Vermeidung von Nutzungskonflikten). Zudem ist darzustellen, wie die Erschliessung der Areale zweckmässig gelöst werden kann.

<sup>2</sup> Bei Bauvorhaben im Gestaltungsplan-Gebiet kann von den zonengemässen Grundmassen abgewichen werden, wenn das Bauvorhaben die Bewilligungsvoraussetzungen, wie sie für Arealüberbauungen gelten, erfüllt.

<sup>3</sup> Bei Erfüllung der Bewilligungsvoraussetzungen gemäss Abs. 2 können folgende Masse maximal beansprucht werden:

- a. Baumassenziffer: max. 6.0
- b. Gebäudehöhe: max. 17.20 m

<sup>4</sup> Der Gemeinderat beauftragt nach Anhörung der Bauherrschaft und auf deren Kosten eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme darüber, ob das Bauvorhaben diesen Anforderungen genügt. Die Stellungnahme ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

**§ 16**

Industriezone

<sup>1</sup> Die Industriezone dient der Erhaltung und Entwicklung von Industrie- und Gewerbebetrieben.

<sup>2</sup> Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zugelassen.

<sup>3</sup> Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

**Zu § 17 Abs. 2 (Grundmasse):**

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

BauG;  
§ 21 Abs. 2

BauV;  
§ 8 Abs. 2

**§ 17**

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
- 2 Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.
- 3 Die OeBA-Zone «Im Chütt» dient als Option für eine Schiessanlage.

**§ 18**

Familien-gartenzone

- 1 Die Familiengartenzone dient der Einrichtung und dem Betrieb von Familiengärten.
- 2 Gartenhäuschen sind unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens zulässig.
- 3 Die überdachte Fläche von Bauten darf, inklusive Dachvorsprünge, Vordächer und Dachrinnen, 16 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
- 4 Die Foundation der Bauten hat mit Einzelfundamenten aus Ortbe-ton oder Zementrohren zu erfolgen.
- 5 Folgende bauliche Massnahmen sind nicht zulässig:
  - a. Durchgehende Fundamente;
  - b. Unterkellerungen jeglicher Art;
  - c. Wasseranschlüsse für Bauten;
  - d. Elektrische Anschlüsse für Bauten;
  - e. Feste Feuerstellen, wie z.B. Cheminées.
- 6 Das Dachwasser ist in Wassertrögen zu fassen oder auf dem Familiengartenareal versickern zu lassen. Wassertröge dürfen nicht im Boden vergraben werden.

**Zu § 20 (Landwirtschaftszone):**

Massgebend sind zur Hauptsache die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung sowie die Raumplanungsverordnung des Bundesrates

RPG; RPV;  
§ 69 BauG

Grünzone

**§ 19**

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

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

**3.2 Landwirtschaftszonen****§ 20**

Landwirtschaftszone

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

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

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

<sup>4</sup> Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

<sup>5</sup> Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

<sup>6</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

- Rebzone
- § 21**
- <sup>1</sup> Die Rebbestände sind ein wichtiges landschaftsprägendes Element. Rebbau ist deshalb in dieser Zone erwünscht. Wo keine Reben angepflanzt sind, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone und des Lägernschutzdekrets.
- <sup>2</sup> Die Terrassierung ist zulässig.
- <sup>3</sup> Anlagen und eingeschossige Rebhäuschen für die Bewirtschaftung der Rebberge sind zugelassen. Ihre Bruttogeschossfläche muss im Verhältnis zur bewirtschafteten Rebfläche stehen und darf im Maximum 6 m<sup>2</sup> betragen.
- <sup>4</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

**3.3 Schutzzonen**

- Naturschutz-  
zonen  
Kulturland
- § 22**
- <sup>1</sup> Die Naturschutzzonen Kulturland dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
- <sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung (evtl. Betreten, Campieren, Feuer entfachen, usw.) nicht gestattet.

<sup>3</sup> Folgende Naturschutzzonen werden ausgedehnt:

Zone		Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	<b>MW</b>	gelb	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Heuwiese</li> <li>- keine Düngung und Beweidung</li> <li>- Wiesen jährlich einmal nach dem 1. Juli mähen</li> <li>- Schnittgut wegführen</li> <li>- Abbrennen verboten</li> </ul>
(Buessbergmätteli, Buessberg, Greppe)	<b>MW*</b>	gelb	erhöhter Schutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wiesen jährlich einmal nach dem 31. Juli mähen</li> </ul>
Fromentalwiese	<b>FW</b>	orange	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Heu- und Emdschnitt</li> <li>- keine Flüssigdünger</li> <li>- keine Stickstoff-Mineraldünger</li> <li>- Schnittgut wegführen</li> <li>- Herbstweide mit Rindern gestattet</li> </ul>

<sup>4</sup> Die Fromentalwiesen im Gebiet «Greppe» können als extensive Rinderweiden nach folgenden Grundsätzen genutzt werden:

- a. Verzicht auf das Ausbringen jeglicher Düngemittel;
- b. keine Zusatzfütterung;
- c. kurze Bestosszeiten, lange Ruhezeiten für die Vegetation;
- d. eine gewisse Verbrachung (Kleinstrukturen) ist aus ökologischen Gründen erwünscht.

Naturschutz-  
zone Wald

### § 23

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

<sup>2</sup> Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

<sup>3</sup> Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan		Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
	<b>N</b>	naturwaldgemässe Bestockung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten</li> <li>- standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen</li> </ul>
Waldreservat Isloch	<b>A</b>	Altholzinsel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- jegliche forstliche Nutzung unterlassen</li> <li>- Eingriffe nur im Interesse der Schutzziele</li> </ul>
Waldreservat Lägergrat	<b>F</b>	Krautschicht der Felsfluren	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflege der Grat- und Felspartien im Hinblick auf die Erhaltung der vorhandenen Krautschicht ausrichten</li> </ul>

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 24

Landschafts-  
schutzzone

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

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 20 BNO.

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

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

<sup>5</sup> Im Gebiet «Tigelmoos» ist das Erstellen von Weidezäunen von max. 2.10 m möglich, sofern die Zäune mit Gehölzen landschaftlich eingebunden werden und die wildbiologische Funktion des betroffenen Raumes nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

#### § 25

Schutzzone  
Limmatufer

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

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



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

Inventarisierte Einzelbauten und Ensembles sind unter § 50 Abs. 3 BNO-E geregelt.

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

<sup>4</sup> Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln ist untersagt.

<sup>5</sup> Im Gebiet «Chlosterschür/Stalden» zwischen dem Limmatuferweg und der Gemeindegrenze zu Neuenhof besteht ein Jagdverbot.

<sup>6</sup> Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten.

**§ 26**

Grundwasser-  
schutzzone

In den Grundwasserschutz-zonen gelten die Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung sowie die im Anhang 9.5 aufgeführten Schutz-zonenreglemente mit den dazugehörigen Plänen.

**§ 26<sup>bis</sup>**

Gewässer-  
raumzone

<sup>1</sup> Die Gewässerraumzone (GR) ist der Grundnutzungszone überlagert.

<sup>2</sup> Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV.

**3.5 Einzelobjekte mit Meldepflicht****§ 27**

Naturobjekte  
mit Meldepflicht

Die im Inventarplan «Landschaft» eingetragenen Naturobjekte sind von kommunaler Bedeutung und unterstehen einer Meldepflicht. Bei geplanten baulichen Massnahmen oder Veränderungen an den Objekten sind die zu berücksichtigenden Anforderungen und Grundlagen frühzeitig beim Gemeinderat einzuholen.

**Zu § 28 Abs. 1 (Geschützte Einzelbauten):**

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.

**Zu § 28 Abs. 2-3 (bewilligungsfreie Massnahmen):**

Die bewilligungsfreien baulichen Massnahmen richten sich nach § 49 BauV.

Der Zweck bzw. die Funktion eines Objekts darf verändert werden, soweit die mit dieser Änderung einhergehende bauliche Änderung die Besonderheiten des Schutzobjekts berücksichtigt.

Sobald eine bewilligungsfreie Massnahme das äussere Erscheinungsbild oder den Eigenwert des Schutzobjekts tangiert, gilt eine Meldepflicht.

Befindet sich das Schutzobjekt im Perimeter des Gestaltungsplans «Dorf», gilt dessen § 5, der für die nach kantonalem Recht bewilligungsfreien baulichen Massnahmen das vereinfachte Verfahren nach § 61 BauG vorschreibt.

**3.6 Kommunale Schutzobjekte****§ 28**

Geschützte  
Einzelbauten

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang 9.4.1 aufgeführten Einzelbauten (Schutzobjekte) sind architektonisch, städtebaulich, kulturhistorisch oder typologisch besonders wertvoll. Sie sind in ihrer Substanz, soweit sie für das äussere Erscheinungsbild und den Eigenwert des Objekts von Bedeutung ist, zu erhalten und dürfen weder beseitigt noch beeinträchtigt werden. Änderungen an einem Schutzobjekt müssen die Besonderheiten des Objekts berücksichtigen.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Massnahmen im Sinne von Abs. 2 sind, soweit sie das äussere Erscheinungsbild oder den Eigenwert des Schutzobjekts tangieren, dem Gemeinderat vor Baubeginn zu melden. Solche Massnahmen dürfen ausgeführt werden, wenn der Gemeinderat innert 30 Tagen nach Eingang der Meldung keine Einwände erhebt. Weitergehende Vorschriften über das Bewilligungsverfahren, die sich aus Gestaltungsplänen ergeben, gehen den Vorschriften dieses Absatzes vor.

<sup>4</sup> Schutzobjekte sind so zu unterhalten, dass ihre Qualität und ihr Wert erhalten bleiben. Der Unterhalt ist Sache des Eigentümers.

<sup>5</sup> Wird ein Schutzobjekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, vernachlässigt oder beseitigt, ist der Eigentümer zur Instandstellung bzw. Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

**Zu § 28<sup>bis</sup> Abs. 1 (Geschützte Ensembles):**

Der Schutzzumfang von Ensembles unterscheidet sich von § 28 Abs. 1 BNO-E (geschützte Einzelbauten). Die Gebäude sind nicht als Einzelbauten, sondern infolge ihrer einheitlichen Gesamtwirkung geschützt. Die konkrete Gesamtwirkung hängt vom jeweiligen Objekt ab. Für die Beurteilung von Änderungen ist der Beschrieb im Bauinventar wegleitend.

**Zu § 28<sup>bis</sup> Abs. 2-3 (bewilligungsfreie Massnahmen):**

Die bewilligungsfreien baulichen Massnahmen richten sich nach § 49 BauV.

Sobald eine bewilligungsfreie Massnahme die einheitliche Gesamtwirkung des Schutzobjekts tangiert, gilt eine Meldepflicht.

Geschützte  
Ensembles

**§ 28<sup>bis</sup>**

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang 9.4.2 aufgeführten Ensembles (Schutzobjekte) wirken mit ihren Bauten, Anlagen und Freiräumen städtebaulich und/oder architektonisch als Einheit und sind besonders wertvoll. Sie dürfen nicht beseitigt werden und ihre einheitliche Gesamtwirkung darf nicht beeinträchtigt werden. Zur einheitlichen Gesamtwirkung zählen insbesondere

- a. die besonders prägenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen, die Stellung der Bauten zum Strassenraum sowie die charakteristischen Volumina;
- b. die das äussere Erscheinungsbild des Ensembles prägenden charakteristischen Gestaltungselemente wie Fassaden- und Dachgestaltung.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Massnahmen im Sinne von Absatz 2 sind, soweit sie die einheitliche Gesamtwirkung des Schutzobjekts tangieren, dem Gemeinderat vor Baubeginn zu melden. Sie dürfen ausgeführt werden, wenn der Gemeinderat innert 30 Tagen nach Eingang der Meldung keine Einwände erhebt.

<sup>4</sup> Schutzobjekte sind so zu unterhalten, dass ihre Qualität und ihr Wert erhalten bleiben. Der Unterhalt ist Sache der Eigentümer.

<sup>5</sup> Werden Schutzobjekte rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, vernachlässigt oder beseitigt, ist der Eigentümer des Objekts zur Instandstellung bzw. Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

**Zu § 28<sup>bis</sup> Abs. 6 (Neu-, Um-, Ersatz- und Ergänzungsbauten):**

Der Umbau und der Ersatz von einzelnen Bauten eines Ensembles sowie der Ergänzungsbau sind bei geschützten Ensembles grundsätzlich zulässig, sofern die einheitliche Gesamtwirkung des Ensembles gewahrt bleibt und die veränderte oder die neue Baute sich gut in das Ensemble einfügt. Der besonders prägende Charakter der einzelnen Gebäude und des Ensembles muss bei sämtlichen baulichen Änderungen erhalten bleiben, wobei zeitgemässe Interpretationen zugelassen sind, sofern diese die einheitliche Gesamtwirkung des Ensembles wahren. Abweichungen finden ihre äussere Grenze am Beeinträchtigungsverbot. 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.

**Zu § 28<sup>ter</sup> (Beratung):**

Der Beratungsaufwand inklusive Kosten allfälliger Fachgutachten geht zu Lasten der Gemeinde. Der Aufwand umfasst in der Regel – über die im Rahmen des Baugesuchverfahrens übliche Beratungstätigkeit hinaus – insbesondere eine Begehung/Besprechung mit dem Ortsbildberater sowie dessen fachliche Stellungnahme oder alternativ eine Beurteilung des Projekts durch die Ortsbildkommission. Voraussetzung ist der Beizug fachkompetenter Planer für die Erstellung der Planentwürfe.

<sup>6</sup> Neu-, Um-, Ersatz- und Ergänzungsbauten sowie sonstige Veränderungen des Ensembles haben die einheitliche Gesamtwirkung des Ensembles zu wahren und sich gut einzupassen. Die besonders prägenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen, die Stellung der Bauten zum Strassenraum sowie die charakteristischen Volumina und äusseren Gestaltungselemente sind zu wahren beziehungsweise zeitgemäss zu interpretieren. Abweichungen sind nur gestattet, sofern dadurch eine siedlungs- und landschaftsgestalterisch mindestens gleichwertige Lösung resultiert und die einheitliche Gesamtwirkung des Ensembles nicht beeinträchtigt wird. Ersatzbauten setzen ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren voraus. Eine Abbruchbewilligung darf nur erteilt werden, wenn der Ersatzbau rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

**§ 28<sup>ter</sup>**

Beratung  
Schutz- und  
Inventarobjekte

Der Gemeinderat berät die Bauherrschaft bei Bauvorhaben an Schutzobjekten (§§ 28, 28<sup>bis</sup>) und an inventarisierten Objekten (§ 50<sup>bis</sup>) auf Kosten der Gemeinde im üblichen Rahmen.

**§ 29**

Geschützte  
Naturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang 9.4.3 aufgeführten Naturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem, landschaftlichem oder symbolischem Wert. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind zu schonen. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen

<sup>2</sup> Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 9.4.4 aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

<sup>3</sup> Absatz 4 findet für geschützte Naturobjekte, die im Bauzonenplan bezeichnet sind, analoge Anwendung.

<sup>4</sup> Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken	hellgrüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Gliederung der Landschaft</li> <li>- Trittstein, Vernetzungselement</li> <li>- Windschutz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Struktur erhalten</li> <li>- periodisch zurückschneiden/ verjüngen</li> <li>- im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li> <li>- vorgelagerter Krautsaum von 1m Breite</li> <li>- teilweise Artenzusammensetzung verbessern</li> </ul>
Hochstammobstbestand	grün schraffierte Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland</li> <li>- Artenreichtum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstsorten ersetzen</li> <li>- Gemeinde fördert Neupflanzungen und Pflege auch ausserhalb der bezeichneten Flächen</li> </ul>
Einzelbäume	grünes Symbol	<ul style="list-style-type: none"> <li>- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement</li> <li>- Kulturrelikt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflege auf lange Lebensdauer</li> <li>- freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen</li> </ul>
Uferschutzstreifen	PunktSignatur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nährstoffeinschwämmung in Gewässer verhindern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 m breiter Uferschutzstreifen beidseits der Bäche</li> <li>- Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig</li> </ul>
Trockenmauern	violetter Kreis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensraum für Echsen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- schonender Unterhalt</li> <li>- Fugen nicht verschliessen</li> <li>- keine Hinterbetonierung</li> </ul>
Geologische Objekte	oranges Dreieck	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturelement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Beeinträchtigung der Findlinge und Strukturen</li> </ul>
Weiherbiotope, Feuchtgebiete	gelber Kreis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laichgebiet, Brutbiotop</li> <li>- Verlandung aufhalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Betreten und Befahren der Wasserfläche</li> <li>- kein Fischen</li> <li>- kein Einfangen und Aussetzen von Tieren</li> <li>- Mitnehmen von Laichteilen oder Kaulquappen für Schulunterricht gestattet</li> </ul>
Aussichtspunkt	rotes Dreieck	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aussicht freihalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen</li> </ul>

## § 30

Geschützte  
Kulturobjekte

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan sowie im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

<sup>2</sup> Folgende Kulturobjekte sind geschützt:

Kulturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Gebäude, Bauten, Anlagen	graues Feld	- Erhaltung	- Abbruchverbot - Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen Gebäude aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht. Die Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften. - Unterhaltspflicht
Wegkreuze, Gedenkstätten	roter Kreis	- Erhaltung	- Abbruchverbot - Unterhaltspflicht
Brunnen	blauer Kreis	- Erhaltung	- Abbruchverbot - Unterhaltspflicht
Grenzsteine	Stern	- Erhaltung	- Abbruchverbot - Unterhaltspflicht
Historische Verkehrswege	braune Doppellinien	- Linienführung und Wegsubstanz erhalten	- Hohlwege nicht auffüllen - Wegoberfläche und -breite, Böschungen und Stützmauern sowie weg begleitender Böschungsbewuchs nicht zerstören oder zuschütten - Unterhalt im traditionellen Sinne

### 3.7 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

#### § 31

Material-  
abbauzone

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

<sup>2</sup> Die Nachnutzung und Rekultivierung ist auf die «Spezialzone Tägerhard» abzustimmen.

<sup>3</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

#### § 32

Spezialzone  
"Geisswies"

<sup>1</sup> Die Spezialzone «Geisswies» bildet das zukünftige Bauentwicklungsgebiet.

<sup>2</sup> Grundstücke in der Spezialzone «Geisswies» sollen bei Bedarf im ordentlichen Nutzungsplanverfahren einer Bauzone zugewiesen werden. Ein Anspruch für die Zuweisung in eine Bauzone besteht nicht.

<sup>3</sup> Bis zur Zuweisung in eine Bauzone gehören Grundstücke in der Spezialzone «Geisswies» der Landwirtschaftszone an.

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

<sup>5</sup> Die Zuweisung zur Bauzone soll – von der bestehenden Bauzone ausgehend – von innen nach aussen erfolgen. Bei Bedarf sollen Landumlegungen diese Umzonungen erleichtern.

<sup>6</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Spezialzone  
"Tägerhard"

**§ 33**

<sup>1</sup> Die Spezialzone «Tägerhard» bildet einen Trenngürtel zwischen der Spezialzone «Geisswies», welche das zukünftige Bauentwicklungsgebiet bildet, und der Gemeindegrenze zu Würenlos.

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

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

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

<sup>5</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.



**ZU 4 (DEFINITIONEN)**

Die Gemeinde Wettingen hat ihre Bau- und Nutzungsordnung noch nicht an die neuen Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Somit gelten in der Gemeinde Wettingen anstelle der Bestimmungen im Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) der Bauverordnung nach wie vor die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994; siehe Anhang 3 der kantonalen Bauverordnung.

BauV;  
§ 64 Abs. 1;  
  
Anhang 3  
zur BauV

**Zu § 34 (Ausnützungsziffer):**

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

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

**4 DEFINITIONEN****§ 34**

Ausnützungsziffer

- <sup>1</sup> Bei der Ausnützungsziffer werden zusätzlich zu den in der ABauV aufgeführten Flächen die Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht angerechnet.
- <sup>2</sup> Davon ausgenommen sind Dach-, Attika- und Untergeschosse von Neubauten in folgenden Gebieten:
- innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans «Schöpflihuse»
  - im speziell bezeichneten Gebiet gemäss § 13 BNO
  - Zone Bahnhofsareal
- <sup>3</sup> Die gemäss Grundordnung zulässige Ausnützungsziffer kann um insgesamt maximal 10 % erhöht werden für:
- in den Dämmungspereimeter einbezogene bestehende Balkone und gedeckte Sitzplätze, sofern mit einer fachgerechten Energiebilanz-Berechnung nachgewiesen werden kann, dass kein erhöhter Energieverbrauch auftritt;
  - bestehende Balkone und gedeckte Sitzplätze, die verglast werden, ohne heiztechnische Installationen;
  - neue verglaste Balkone, gedeckte Sitzplätze, Veranden und Vorbauten (Wintergärten) ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen.

**Zu § 36 (Störungsgrad von Betrieben):**

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

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

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

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

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

- Schlossereien, Giessereien, Schmitten, Kraftwerkszentralen, etc.

**§ 35**

Abgrabung des Untergeschosses einer Baute am Hang

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

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

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

<sup>4</sup> Bei Abgrabungen ist das Terrain besonders sorgfältig zu gestalten.

**§ 36**

Störungsgrad von Betrieben

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

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

<sup>3</sup> Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

**Zu § 38 (Arealüberbauungen):**

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

In einem Gestaltungsplangebiet sind die Vorschriften für Arealüberbauungen nicht anwendbar (§ 8 Abs. 4 BauV).

BauG;  
§§ 46, 50  
BauV;  
§§ 39, 40

**§ 37**  
Wohnanteil  
Der Wohnanteil (Verhältnis Wohnfläche / Gesamtfläche) entspricht dem Verhältnis zwischen der für Wohnzwecke nutzbaren Bruttogeschossfläche und der gesamten Bruttogeschossfläche (berechnet unter Einbezug der Dach-, Attika- und Untergeschosse).

**§ 38**  
Arealüberbauungen  
1 Arealüberbauungen sind in den Zonen ZL, D, W2, W3, WG2, WG3, WG4 und A zulässig.  
2 Die Mindestarealfläche beträgt:  
– in den Zonen ZL, W2 und W3 2'000 m<sup>2</sup>  
– in den Zonen D, WG2, WG3, WG4 und A 3'000 m<sup>2</sup>  
3 Sofern die kantonalen Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen erfüllt sind, kann von den zonengemässen Grundmassen wie folgt abgewichen werden:

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

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

\*\* Im Teilgebiet B der Zone Landstrasse kann mit einer Arealüberbauung nur im Rahmen von § 8<sup>septies</sup> von den Grundmassen abgewichen werden.

\*\*\* Gestaltungsplanpflicht

**Zu § 38<sup>bis</sup> (Arealüberbauungen):**

*Die rechtlichen Grundlagen für die kommunale Regelung des Ausgleichs von Planungsvorteilen bilden § 28a ff. des kantonalen Baugesetzes (SAR 713.100) sowie die kantonale Verordnung über die Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabeverordnung, MWAV) vom 15.3.2017 (SAR 713.116).*

Ausgleich  
von Planungs-  
vorteilen

**§ 38<sup>bis</sup>**

- <sup>1</sup> Bei Einzonungen sowie bei Umzonungen im Sinne von § 28a Abs. 1 BauG ist eine Mehrwertabgabe von 30 % zu leisten.
- <sup>2</sup> Andere Planungsvorteile kann der Gemeinderat im Rahmen von verwaltungsrechtlichen Verträgen ausgleichen.

**Zu § 39 (Allgemeine Anforderungen):**

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

**Zu § 41 (Ausrichtung der Wohnungen):**

Für die Dorfzone sowie geschützte Gebäude sind allenfalls Ausnahmen erforderlich.

BauG;  
§ 52

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

Allgemeine  
Anforderungen

<sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

**§ 40**

Energiespar-  
massnahmen

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

**§ 41**

Ausrichtung der  
Wohnungen

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

Raummasse,  
Fenster-  
grössen,  
Nebenräume

## § 42

1 Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

### Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

- Raumhöhe:
  - Vollgeschoss mind. 2.30 m
  - Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche
- Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche

### Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

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

<sup>2</sup> Nebenräume in Vollgeschossen von mehr als 8 m<sup>2</sup> Abstellfläche gelten nicht als Abstellräume im Sinne dieses Paragraphen.

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

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann Abweichungen bewilligen.

Bezug von  
Wohnungen  
und Arbeits-  
räumen

## § 43

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

**Zu § 44 (Spiel- und Erholungsflächen):**

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 gemäss kommunaler Praxis dann als Mehrfamilienhäuser, wenn sie Teil einer Arealüberbauung sind. Diese Regelung basiert auf § 18 Abs. 2 BauV.

Bei der Planung von Spiel- und Erholungsflächen sind folgende Anforderungen zu beachten:

- gute Aufenthaltsqualität;
- gute Nutzerqualität für unterschiedliche Altersgruppen;
- genügend Abstand zu Wohnräumen;
- Angebote an besonnten und beschatteten Bereichen;
- zweckmässige Form der Spiel- und Erholungsbereiche (keine Restflächen); minimale Breite von 5 m;
- Abgrenzung von privaten und öffentlichen Aussenbereichen mit geeigneten gestalterischen Mitteln.

Empfehlung: «Spielräume», bfu – Beratungsstelle für Unfallverhütung, Fachdokumentation 2.025, Bern 2013

**Zu § 44 Abs. 3 (Spiel- u. Erholungsflächen Zone Landstrasse):**

Siehe das vom Einwohnerrat am 17. November 2016 beschlossene Reglement über die Spiel- und Erholungsflächen.

BauG;  
§ 54 Abs. 2

BauV;  
§ 18 Abs. 2

**§ 44**

Spiel- und Erholungsflächen:  
Allgemein

<sup>1</sup> Die Grösse der Spiel- und Erholungsflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der für das Wohnen beanspruchten Bruttogeschossfläche (berechnet unter Einbezug der Dach-, Attika- und Untergeschosse) zu betragen.

Spiel- und Erholungsflächen:  
Zone Landstrasse

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann in der Zone Landstrasse in begründeten Fällen Abweichungen vom Mass gemäss Abs. 1 bewilligen.

<sup>3</sup> Bewilligt der Gemeinderat eine Abweichung gemäss Abs. 2, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu leisten, deren Höhe sich nach den voraussichtlich eingesparten Erstellungskosten der Anlage richtet.

Der Erlös aus der Ersatzabgabe ist für die Erstellung neuer oder den Ersatz und die Aufwertung bestehender, öffentlich zugänglicher Spiel- und Erholungsflächen in der Zone Landstrasse und in ihrem Umfeld zu verwenden.

Die Details regelt der Gemeinderat in einem Reglement.

**Zu § 45-48 (Abstellplätze):**

Die Bestimmungen zu den Abstellplätzen stützen sich auf folgende Grundlagen:

- Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) vom 27. Juni 2016;
- das Reglement über das Parkieren von Motorfahrzeugen auf öffentlichem Grund und die Leistung von Ersatzabgaben (Parkierungsreglement);
- VSS-Normen SN 640 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 1. Februar 2006; SN 640 291a «Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen» vom 1. Februar 2006; SN 640 066 «Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen» vom August 2011.

**Zu § 45 (Parkfelder-Angebot):**

zu Abs. 1: Die kantonalen Vorschriften verweisen für die Ermittlung der Parkfelderzahl auf die VSS-Norm SN 640 281. Dabei unterscheidet die Norm zwischen einem vereinfachten Verfahren und einem detaillierten Verfahren.

zu Abs. 2: Das vereinfachte Verfahren kommt i.d.R. für Wohnnutzungen sowie für übrige Nutzungen zur Anwendung, wenn das Parkfelderangebot nicht mehr als 300 oder das MIV-Aufkommen nicht mehr als 1'500 Fahrten pro Tag beträgt. Das detaillierte Verfahren gelangt für alle Nichtwohnnutzungen mit einem grossen Verkehrsaufkommen zur Anwendung.

zu Abs. 2 und 3: Bei der Bestimmung des konkreten Abminderungsfaktors (Anhänge 9.2 und 9.3) sind verschiedene Kriterien zu berücksichtigen. Hinweise zu den zu berücksichtigenden Kriterien siehe Richtlinie des Gemeinderats für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse, Stand Juli 2017.

zu Abs. 2 und 3: Der jeweils gültige Standorttypenplan ist dem kommunalen Parkierungsreglement zu entnehmen. Der in den Anhängen 9.2 und 9.3 dargestellte Standorttypenplan zeigt den Stand 17.11.2016 (Beschluss Einwohnerrat).

BauG;  
§§ 55ff

VZR Land-  
strasse;  
§ 5<sup>bis</sup> BNO

Parkierungs-  
reglement

**5.2 Abstellplätze****§ 45**

Parkfelder-  
Angebot

<sup>1</sup> Die Berechnung der notwendigen Parkfelderzahl richtet sich nach den kantonalen Vorschriften.

<sup>2</sup> Ist das vereinfachte Verfahren gemäss der VSS-Norm SN 640 281 anzuwenden, sind das minimal erforderliche und das maximal zulässige Parkfelder-Angebot für Bewohnende, Personal und Besuchende / Kunden gemäss Anhang 9.2 zu ermitteln.

<sup>3</sup> Für autoarme oder autofreie Nutzungen gilt § 45<sup>bis</sup> BNO.



**Zu § 45<sup>ter</sup> (Anforderungen Mobilitätskonzept):**

Im Mobilitätskonzept sind die zu erreichenden Ziele und die dazu vorgesehenen Massnahmen, die maximal zulässige Parkfelderzahl für den motorisierten Individualverkehr und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Veloverkehr zu definieren.

Es sind insbesondere folgende Massnahmen zu prüfen:

- Monetäre Parkraumbewirtschaftung mit verkehrswirksamer Gebührenehöhe (ohne Bewohnende);
- bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot;
- Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs (z. B. Ökobonus).

**Zu § 45<sup>quater</sup> (grössere Verkehrserzeuger):**

Berechnung gemäss Anhang 9.2

Autoarme  
oder autofreie  
Nutzungen

**§ 45<sup>bis</sup>**

- <sup>1</sup> Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung der autoarmen oder autofreien Nutzung sind zulässig. Das Parkfelder-Angebot ist gemäss Anhang 9.3 zu ermitteln.
- <sup>2</sup> Bewilligungsvoraussetzung für autoarme oder autofreie Nutzungen ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 45<sup>ter</sup> BNO.
- <sup>3</sup> Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat im Einzelfall von der Pflicht zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts befreien.
- <sup>4</sup> Für Parkfelder, die gestützt auf ein Mobilitätskonzept nicht erstellt werden, gilt keine Abgabepflicht.

Anforderungen  
Mobilitäts-  
konzept

**§ 45<sup>ter</sup>**

- <sup>1</sup> Mit dem Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besuchende, Kundschaft) organisiert und bewältigt werden kann. Dabei sind Massnahmen aufzuzeigen, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr abstimmen.
- <sup>2</sup> Das Mobilitätskonzept wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt.
- <sup>3</sup> Die Bauherrschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt dessen Umsetzung inklusive das Monitoring / Controlling sicher.
- <sup>4</sup> Zeigt das Monitoring / Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Grössere  
Verkehrs-  
erzeuger

**§ 45<sup>quater</sup>**

Für Bauvorhaben mit 50 oder mehr Parkfeldern ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 45<sup>ter</sup> BNO zu erarbeiten. Davon befreit sind Bauvorhaben, die auf der Grundlage eines Gestaltungsplans realisiert werden, sofern die Anforderungen gemäss § 45<sup>ter</sup> im Gestaltungsplan nachgewiesen sind. Vorbehalten bleibt § 45<sup>bis</sup> Abs. 2.

**Zu § 45<sup>quinquies</sup> (Parkleitsystem):**

Grundlagen:

- *Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) vom 27. Juni 2016*
- *Schlussbericht «Umsetzung Regionales Parkraumkonzept», Baden Regio, 30. Oktober 2014; Massnahmenblatt M10*

BauG;  
§ 54b**Zu § 46 (Ersatzabgaben):**

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

BauG;  
§ 58**Zu § 47 Abs. 2 (Versickerung):**

*Das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz; GSchG vom 24. Januar 1991) beauftragt die Kantone, die Versickerung nicht verschmutzten Abwassers zu regeln. Gemäss § 118 BauG wird dieser Auftrag an die Gemeinden weitergegeben, welche dafür zu sorgen haben, dass das im Siedlungsgebiet anfallende Regenwasser soweit möglich versickert oder zurückgehalten wird (siehe auch Hinweise zu § 52 und 53 BNO):*

BauG;  
§§ 118

Zu beachten sind insbesondere:

- *Generelles Entwässerungsprojekt (GEP) der Gemeinde Wettlingen, insbesondere Versickerungsplan 1:5'000*
- *Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Umwelt: Kapitel 14 des Ordners «Siedlungsentwässerung»: Versickerung im Liegenschaftsbereich*

**§ 45<sup>quinquies</sup>**

Parkleitsystem

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.

**§ 46**

Ersatzabgaben

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

**§ 47**

Gestaltung

<sup>1</sup> Für die technische Gestaltung der Abstellplätze und Verkehrsflächen gelten als Richtlinien die Normen «Parkieren; Geometrie» und «Parkieren; Anordnung» der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).

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

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

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

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

**§ 48**

Zweirad-  
abstellplätze,  
Kinderwagen

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

**5.3 Benützung von Privateigentum**

**§ 49**

Benützung von  
Privateigentum

<sup>1</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

<sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

<sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

**Zu § 50 (Allgemeine Anforderungen):**

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

BauG;  
§ 42

**6 SCHUTZVORSCHRIFTEN****§ 50**

Allgemeine  
Anforderungen

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

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

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a. zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b. Vorschläge zur besseren Einordnung verlangen;
- c. in empfindlicher Umgebung, bei aussergewöhnlichen Bauten sowie bei Schutzobjekten (Anhang 9.4) und inventarisierten Objekten (Anhang 9.5) eine Begutachtung verlangen;
- d. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- e. die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

**Zu § 50<sup>bis</sup> Abs. 1 (Allgemeine Anforderungen):**

*Abs. 1 statuiert besondere Gestaltungsanforderungen an die Veränderung und den Ersatz von inventarisierten Objekten. Nebst dem Beeinträchtigungsverbot mit Blick auf den Eigenwert der Einzelbaute wird überdies eine gestalterisch gute Gesamtwirkung verlangt, was im Ergebnis zu erhöhten Anforderungen an die Gestaltung führt.*

*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.*

*Die Anforderungen an die Gestaltung müssen jeweils bezogen auf jeden einzelnen Teil (ein Teil einer Einzelbaute oder ein einzelnes Gebäude eines Ensembles) wie auch auf das Ganze bezogen erfüllt sein.*

**Zu § 50<sup>bis</sup> Abs. 2 (Allgemeine Anforderungen):**

*Die bewilligungsfreien baulichen Massnahmen richten sich nach § 49 BauV.*

**Zu § 50<sup>bis</sup> Abs. 3 (Allgemeine Anforderungen):**

*Inventarisierte Einzelbauten und inventarisierte Ensembles dürfen in Teilen oder gesamthaft ersetzt werden. Für die Ersatzbauten gelten die Anforderungen an das Beeinträchtigungsverbot und die gestalterisch gute Gesamtwirkung sinngemäss.*

**§ 50<sup>bis</sup>**

Allgemeine  
Anforderungen  
an inventarisier-  
te Objekte

<sup>1</sup> Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild von inventarisierten Objekten gemäss Anhang 9.5 sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass die inventarisierten Objekte in ihrem Eigenwert nicht beeinträchtigt werden und eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Für den Ersatz von inventarisierten Einzelbauten sowie für den teilweisen oder gesamthaften Ersatz von inventarisierten Ensembles gelten diese Anforderungen sinngemäss.

**Zu § 52 (Dachgestaltung):**

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

**Zu § 53 Abs. 1 (Aussenraumgestaltung):**

Zu beachten sind insbesondere:

- Generelles Entwässerungsprojekt (GEP) der Gemeinde Wettlingen, insbesondere Versickerungsplan 1:5'000
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Umwelt: Kapitel 14 des Ordners «Siedlungsentwässerung»: Versickerung im Liegenschaftsbereich

Siehe auch Hinweis zu § 47 Abs. 2 (Versickerung)

**§ 51**

Archäologische Fundstätten

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

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

**§ 52**

Dachgestaltung

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

**§ 53**

Aussenraumgestaltung

<sup>1</sup> Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

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

<sup>3</sup> Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojekts. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

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

**Zu § 53<sup>bis</sup> (Bäume entlang Strassen):**

Grundlage: § 111 Abs. 2 BauG und § 80 Abs. 2 lit. f) BauG

**Zu § 54 (Plakatierung):**

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 zusammengefasst (Vollzugsrichtlinie gemäss § 59 BNO, VZR). 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.

VZR  
Aussen-  
werbung;  
§ 5<sup>bis</sup> BNO

**§ 53<sup>bis</sup>**

Bäume entlang  
Strassen

Hochstämmige Bäume auf öffentlichem Grund dürfen die gesetzlichen Mindestabstände unterschreiten, wenn das Nachbargrundstück nicht übermässig beeinträchtigt wird.

**§ 54**

Plakatierung

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

<sup>2</sup> In folgenden Gebieten ist kommerzielle Plakatwerbung nur auf öffentlichem Grund zulässig:

- a. Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel»;
- b. Gestaltungsplan «Dorf»;
- c. Gestaltungsplan «Schöpflihuse»;
- d. in den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten (weiss schraffiert; siehe § 13).

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

<sup>3</sup> Der Gemeinderat regelt nähere Einzelheiten in den Vollzugsrichtlinien.

**§ 55**

Freileitungen

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

**Zu § 56 (Seglerschutz):**

*Rechtliche Grundlagen für den Seglerschutz bilden das Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel, JSG sowie das Natur- und Heimatschutzgesetz des Bundes, NHG.*

*Praktische Informationen zum Seglerschutz im Zusammenhang mit Baufragen bieten folgende Publikationen:*

- *Nistplätze für Mauer- und Alpensegler», 2016, zweite überarbeitete Auflage; Bezug bei Vogelwarte Sempach ([www.vogelwarte.ch](http://www.vogelwarte.ch))*
- *Merkblätter für den Seglerschutz; Bezug bei Birdlife Schweiz ([www.birdlife.ch](http://www.birdlife.ch))*

**§ 56**

Seglerschutz

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



**Zu § 59 (Vollzugsrichtlinien):**

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

Siehe dazu § 5<sup>bis</sup> BNO und Hinweis dazu.

§ 5<sup>bis</sup> BNO

**7 VOLLZUG UND VERFAHREN****§ 57**

Zuständigkeit

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

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

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

<sup>4</sup> Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

**§ 58**

Gebühren-  
reglement

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

**§ 59**

Vollzugs-  
richtlinien

Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug der BNO erlassen.

## 8 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### § 60

Aufhebung bis-  
herigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

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

Inkrafttreten

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

**9 ANHANG**

- 9.1 Bauzonenschema (§ 6 Abs. 1)
- 9.2 Berechnung des Parkfelderangebots im vereinfachten Verfahren (§ 45 BNO)
- 9.3 Berechnung des Parkfelderangebots im vereinfachten Verfahren für Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung der autoarmen oder autofreien Nutzung (§ 45<sup>bis</sup> BNO)
- 9.4 Kommunale Schutzobjekte
- 9.5 Inventarisierte Objekte
- 9.6 Kantonale Denkmalschutzobjekte (zur Information)
- 9.7 Rechtskräftige Schutzzonenreglemente
- 9.8 Abkürzungen

## Anhang 9.1 Bauzonenschema (§ 6 Abs. 1)

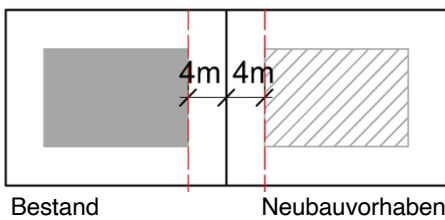
Bauzonen	Vollgeschosse VG	Nutzungsmass			Gebäudehöhe GH m	Firsthöhe FH m	Grenzabstand		Gebäudeabstand m	Lärm-ES	BNO	
		AZ	BZ	GZ <sup>5)</sup>			klein m	gross m				
			m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>									§§
Zone Bahnhofareal	ZB	--	2.13 <sup>6)</sup>	--	--	406.2 m ü.M. <sup>7)</sup>	--	gemäss Gestaltungsplan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

## Abkürzungen (siehe auch Anhang 9.8):

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

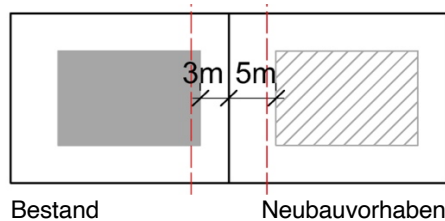
**Hinweis zu Anhang 9.1, Fussnote 1):**

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

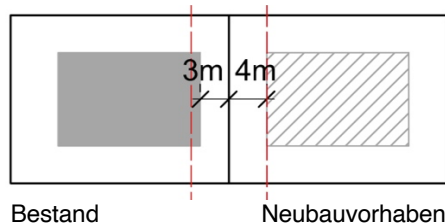


**Sonderfall:** Das Nachbargebäude steht zu nahe an der Grenze:

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



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

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

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

**Hinweis zu Anhang 9.2:**

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

Bei der Bestimmung des konkreten Abminderungsfaktors sind verschiedene Kriterien zu berücksichtigen. Hinweise dazu können der Richtlinie des Gemeinderats für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse entnommen werden (siehe dazu § 5<sup>bis</sup> BNO).

Der gewählte Abminderungsfaktor ist von der Bauherrschaft im Baugesuch zu begründen.



Abbildung: Standorttypenplan, Stand 17.11.2016 (Beschluss Einwohnerrat)

Hinweis: Der jeweils gültige Standorttypenplan ist dem kommunalen Parkierungsreglement zu entnehmen.

## 9.2 Berechnung des Parkfelderangebots im vereinfachten Verfahren (§ 45 BNO)

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

1. Ermitteln der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281
2. Festlegen der Zahl der Besuchenden-Parkfelder für Wohnnutzung gemäss VSS-Norm SN 640 281, die nicht herabgesetzt werden kann und in jedem Fall zu realisieren ist.
3. Festlegen des Parkfelder-Angebots innerhalb des minimal erforderlichen und des maximal zulässigen Parkfelder-Angebots gemäss nachfolgender Tabelle, abhängig vom Standorttyp.

Der Standorttyp ergibt sich aus dem Standorttypenplan.

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

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

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



**Hinweis zu Anhang 9.3:**

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

Bei der Bestimmung des konkreten Abminderungsfaktors sind verschiedene Kriterien zu berücksichtigen. Hinweise dazu können der Richtlinie des Gemeinderats für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse entnommen werden (siehe dazu § 5<sup>bis</sup> BNO).

Der gewählte Abminderungsfaktor ist von der Bauherrschaft im Baugesuch zu begründen.



Abbildung: Standorttypenplan, Stand 17.11.2016 (Beschluss Einwohnerrat)

Hinweis: Der jeweils gültige Standorttypenplan ist dem kommunalen Parkierungsreglement zu entnehmen.

### 9.3 Berechnung des Parkfelderangebots im vereinfachten Verfahren für Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung der autoarmen oder autofreien Nutzung (§ 45<sup>bis</sup> BNO)

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

1. Ermitteln der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281
2. Festlegen der Zahl der Besuchenden-Parkfelder für Wohnnutzung gemäss VSS-Norm SN 640 281, die nicht herabgesetzt werden kann und in jedem Fall zu realisieren ist.
3. Festlegen des Parkfelder-Angebots innerhalb des minimal erforderlichen und des maximal zulässigen Parkfelder-Angebots gemäss nachfolgender Tabelle, abhängig vom Standorttyp.

Der Standorttyp ergibt sich aus dem Standorttypenplan.

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

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

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

**9.4 Kommunale Schutzobjekte**

**9.4.1 Geschützte Einzelbauten (§ 28)**

- S1 Rathaus (1959)
- S2 Angestelltenwohnhaus BBC (1919)
- S3 Wohnhaus «Schlössli» (1908)
- S4 Bäuerlicher Vielzweckbau, alte Schule (17./19.Jh.)
- S5 Alte Schmiede (1882, 1903)
- S6 Altes Schul- und Gemeindehaus Dorf (1808)
- S7 Bäuerlicher Vielzweckbau «Murihof» (1640)
- S8 Speicher (1769)
- S9 Lettentrotte (17. Jh.); Wohnungseinbau 1895
- S10 Bahnhof Drehscheibe (1876)
- S11 Bahnhof Lokremise (1876)
- S12 Bahnhof Güterschuppen (1876)
- S13 Bahnhof Aufnahmegebäude (1876)
- S14 «Lehmannshaus» Frauenthaler Hof (1675, 18./19. Jh.)
- S15 «Residenz» Frauenthaler Hof (1816, 1850)
- S16 Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800)
- S17 Häuserzeile Klosterhalbinsel (17. Jh.; 1848/49)
- S18 Palazzo (1931)
- S19 Drahtseilbrücke «Gwagglibrugg» (1863)
- S20 Pavillon und Kegelbahn Gasthof "Sternen" (um 1900)
- S21 Verwaltungsgebäude (1859/60)
- S22 Klostermühle (16./17. Jh.)
- S23 Nachtwächtertürmchen (1910) mit Anbau (um 1920)
- S24 Baumwollspinnerei (1857/58)
- S25 Zauslerhaus (1898)
- S26 Baumwollweberei (1857/58)
- S27 Schlichterei (1869)



- S28 Angestelltenhäuser Limmatkraftwerk (1930-1933)
- S29 Angestelltenhäuser Limmatkraftwerk (1930-1933)
- S30 reformiertes Pfarrhaus (1925)
- S31 Wohnhaus mit Kino Orient (1921-1923)
- S32 Wohn- und Geschäftshaus (1926)
- S33 Wohn- und Geschäftshaus, ehem. Metzgerei (1906)
- S34 Wohn- und Geschäftshaus, ehem. Spezerei Humm (1904)
- S35 ehemaliges Verwaltungsgebäude EWW (1929-1931)
- S36 Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800)
- S37 Doppelbauernhaus (18. Jh.)
- S38 Wohntrakt eines ehem. Bauernhauses (18./19. Jh.)
- S39 Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800)
- S40 Klinik «Sonnenblick» (1932/1933)
- S41 Wohnhaus Rebgut «Fährlileh» (1774)
- S42 Scheune Rebgut «Fährlileh» (1815)
- S43 Waschhaus Rebgut «Fährlileh» (18. Jh.)
- S44 Abdankungshalle Friedhof Brunnenwiese (1976)
- S45 Mehrfamilienhaus (1965-1966)
- S46 Wohn- und Geschäftshaus (1906)
- S47 Restaurant «Langenstein» (1899)
- S48 Wirtschaft Schloss Scharenfels (1881, 1894/95)
- S49 Schulhaus Lägern (1908)
- S50 Schulhaus Sulperg (1896)
- S51 Schlachthof Baden (1931-1933)
- S52 Abdankungshalle Friedhof St. Sebastian (1954)
- S53 Badehaus Klosterhalbinsel (2. Hälfte 19. Jh.)

**9.4.2 Geschützte Ensembles (§ 28<sup>bis</sup>)**

- E1 Hochhäuser (1961-1963),  
Wohn- und Geschäftshaus (1970)
- E2 Bezirksschulanlage (1954-1957 / 1975-1976)
- E3 Schulhaus Altenburg (1947 / 1983)
- E4 Wohnsiedlung (1974)
- E5 Schulhaus Margeläcker (1962-1966 / 1969 / 2001)

**9.4.3 Geschützte Naturobjekte Bauzonenplan (§ 29 Abs. 1, 3 BNO)**

- 120 Hecke (Verzweigung Sulzberg-/Herternstrasse)
- 121 Hecke (Sulzbergstrasse)
- 122 Eiche (Sulzbergstrasse)

**9.4.4 Geschützte Naturobjekte Kulturlandplan (§ 29 Abs. 2, 4 BNO)**

- |   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| Weierbiotop,<br>Feuchtgebiete   | 21.04 | Muntel                      |
|   | 23.06 | Tägerhard                   |
|   | 23.07 | Herteren                    |
| <b>33.</b><br>Hecken, Ge-<br>büschgruppen,<br>Feldgehölze,<br>Ufergehölze,<br>Baumgruppen,<br>Baumreihen,<br>Alleen | 01    | Buessberg                   |
|   | 02    | Mooshalden, Lehweg          |
|   | 03    | Im Berg                     |
|   | 04    | Eulenburg                   |
|   | 05    | Unterer Letten, Lättegässli |
|   | 06    | Oberer Letten               |
|   | 07    | Oberer Letten               |
|   | 08    | Oberer Letten               |
|   | 09    | Eie, Vögelmatte             |
|   | 10    | Eigi                        |
|   | 11    | Eigi                        |
|   | 12    | Aesch, Herternstrasse       |
|   | 13    | Herternstrasse              |

14	Aesch
15	Rötelstrasse
16	Rötelstrasse
17	Rötel
18	Sulperg Süd
19	Sulperg Süd
20	Sulperg Süd
21	Sulperg Süd
22	Sulperg Süd
23	Tägerhard
24	Tägerhard
25	Tägerhard
26	Tägerhard
27	Tägerhard
28	Tägerhard
30	Tägerhard
31	Tägerhard
32	Usserbirch
33	Bruggmatte
34	Geissgrabe
36	Tägerhard
37	Sulperg Nord
39	Sulperg Süd
40	Sulperg Süd
41	Sulperg Süd
43	Bussbergstrasse
44	Aesch-/Eigistrasse
45	Hüttengut - Chängelwies
46	Rötel
47	Tägerhard
48	nördlich Mooshaldenstrasse
49	Innere Scharte
50	Buessberg
51	Inneri Lägern
52	Stausee

<b>34.</b> Einzelbäume	01	Schleeächer
	02	Unterer Letten
	03	Schleeächer
	04	Unterer Letten
	05	Scheuermatten
	06	Abzweigung Moos/Eigi
	07	Bruggmatten
	08	Eie
	09	Eigi
	10	Eigi
	11	Hertere
	12	Hertere
	13	Hertere
	14	Hertere
	15	Sulperg Süd
	17	Sulperg Ost
	18	Sulperg Süd
	19	Otelfingerstrasse
	21	Mooshaldenstrasse
	22	Otelfingerstrasse
<b>36.</b> Trocken-/ Rebmauern, Lesesteinwälle, spezielle Standorte	01	Scharte
	02	Mooshaldenstrasse
	03	nördlich Mooshaldenstrasse
	04	südlich Mooshaldenstrasse
	05	südlich Mooshaldenstrasse
	06	südlich Mooshaldenstrasse
	07	Mooshaldenstrasse
	08	südlich Heerebungert
	09	südlich Heerebungert
	10	südlich Heerebungert
	11	nördlich Mooshaldenstrasse
	12	Mooshaldenstrasse
	13	Herrenberg
	14	Herrenberg
	15	Mooshaldenstrasse

	16	Herrenberg
	17	Schönenbühl
	18	Mooshalden
	19	Mooshalden
	20	Mooshalden
	21	nördlich Mooshaldenstrasse
	22	Mooshaldenstrasse
	23	Bussberg-/Mooshaldenstrasse
	24	Mooshaldenstrasse
	25	Bergstrasse
	27	Lettenstrasse
	28	Aesch
	29	Im Berg
	30	Lettenstrasse
	31	Eulenburg
	32	Lättegässli
	33	Lettenstrasse
	34	Oberer Letten
	35	Sulperg
<b>37.</b>	02	Mooshaldenstrasse
Geologische	03	Inneres Birch
Objekte	04	Schürlihau
	05	Vögelimatten
	06	Bannholz
	07	Sulperg
	08	Eigimatten Ost
	09	Sulperg
	10	Hertere
	11	Obere Lägern
	12	Steinboden, Zindelen
	13	Zindelen
	14	Bannholz
	15	Limmatrain

	<b>9.4.5</b>	<b>Geschützte Kulturobjekte Bauzonenplan (§ 30)</b>
	K01	Brunnen beim «Alten Löwen»
	K02	Brunnen beim «Restaurant»
	K03	Wegkreuz beim «Sternen»
	<b>9.4.6</b>	<b>Geschützte Kulturobjekte Kulturlandplan (§ 30)</b>
<b>41.</b>	03	Sulzbergkapelle (Marienkapelle)
Bauten, Anlagen	05	Wohnhaus des Rebguts «Fährlilee» mit Scheune und Waschhaus
	13	Holzbrücke über die Limmat
	16	Grafengut
<b>42.</b>	01	Wegkreuz Mooshaldenstrasse
Wegkreuze, Gedenkstätten	02	Wegkreuz Fährli-Lee
	03	Wegkreuz Aeschstrasse
	04	Wegkreuz Aussichtspunkt Sulperg
	05	Wegkreuz Sulperg vor Kapelle
	06	Wegkreuz Sulperg Ost
	07	Arthur Frey-Denkmal
	08	Fliegerdenkmal Tägerhard
<b>43.</b>	01	Mooshaldenstrasse
Brunnen	02	Mooshaldenstrasse
	03	Mooshaldenstrasse
	04	Mooshaldenstrasse, Grafengut
	05	Mooshaldenstrasse, Fährli-Lee
	06	Bussberg
	07	Bussbergstrasse
	09	Bergstrasse, Eulenburg
	10	Aeschstrasse
	11	Muntel, Forsthaus
	12	Eigi, Eigihof
	13	Zindelen
	14	Zindelen, Affenbrunnen
	15	Eigihäuli, Dünnbrunnen

	16	Bannholz
	17	Im Brand
	18	Tägerhard
<b>44.</b>	01	Cholgrueb
Grenzsteine	02	östlich Schürlihau
	03	Bannholz
	04	Bannholz, Kreuzweg
	05	südlich Greppe, beim Stoffelbrünneli
	06	Tägerhard
	07	Tägerhard
	08	Tägerhard
	09	Tägerhard
	10	Chlosterschür, Parkplatz
	11	Chlosterschür, Sebastianstein
Historische	2.2.1	Kloster, Kanzlerrainstrasse
Verkehrswege	118	Buessberg
	120.01	«Lättegässli», Untere Lätten
	123.01	Hohlweg Forebüel
	128	Herterenstrasse, Aesch
	158.01	Gwagglibrugg

**9.5 Inventarisierte Objekte**

**9.5.1 Inventarisierte Einzelbauten (§ 50<sup>bis</sup> BNO)**

- I1 Terrassenhaus (1969-1971)
- I2 Mehrfamilienhaus (1904)
- I3 Wohn- und Geschäftshaus mit Restaurant (1963)
- I4 Wohn- und Geschäftshaus (1961-1963)
- I5 Reiheneinfamilienhaus (1975)
- I6 Wohnhaus (1942)
- I7 Evangelisch-reformierte Pfarrkirche (1938-1939)
- I8 Wohn- und Arzthaus (1903)
- I9 Wohnhaus (1906)
- I10 Wohnhaus (1907)
- I11 Terrassenhaus (1974-1976)
- I12 Limmatkraftwerk der Stadt Zürich (1930-1933)
- I13 Wohn- und Geschäftshaus (1959, 1961)
- I14 Geschäftshaus ((1960)
- I15 Wohn- und Geschäftshaus (1964)
- I16 Villa "Eden" (1908)
- I17 Wohnhaus (1908)
- I18 Pfarreizentrum St. Anton (1971-1973)
- I19 Einfamilienhaus (1932)
- I20 Wohnhaus (1912)
- I21 Mehrfamilienhaus (1925)
- I22 Terrassenhaus (1980)
- I23 Turnhalle (1961)
- I24 Wohnhaus (1909)
- I25 Wohnhaus und Bäckerei (1911)
- I26 Einfamilienhaus (1970)
- I27 Mehrfamilienhaus (1954, 1955)



**9.5.2 Inventarisierte Ensembles (§ 50<sup>bis</sup> BNO)**

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

**9.6 Kantonale Denkmalschutzobjekte  
(zur Information)**

- KD1 Röm.-kath. Pfarrkirche St. Anton (1952-54)
- KD2 Gluri-Suter-Haus (1741)
- KD3 Kosthäuser Baumwollspinnerei (1875)
- KD4 Zehntenhaus (1670)
- KD5 Zwei Altarbilder (18. Jh.)
- KD6 Röm.-kath. Pfarrhaus St. Sebastian (1824-26)
- KD7 Neutrotte (1783)
- KD8 Fussgängersteg über Kanzlerrainstrasse (19. Jh.)
- KD9 Ufermauer
- KD10 Eisenbrücke
- KD11 Kreuzgang und Glasmalerei (13. Jh.)
- KD12 Kanzlerhaus (1734)
- KD13 Zollhaus (1767)
- KD14 Doktorhaus (18. Jh.)
- KD15 Fahrhaus (1695)
- KD16 Konventgebäude
- KD17 Marienkapelle (1230)
- KD18 Langbau (17. Jh.)
- KD19 Klostermauer Peter Schmid  
innerhalb der Westschöpfe (17. Jh.)

KD20	Südost-Schöpfe (um 1860)
KD21	Parkanlage mit zugehörigen Bauten und Mauern
KD22	Wohnhaus (17. Jh.)
KD23	Klosterscheune (1836) mit Restaurant «Alter Löwen» (um 1900)
KD24	Lusthäuschen Abtgarten (1726)
KD25	Gasthaus zum Sternen (1583/84)
KD26	Kloster Wettingen, Klosterkirche (1227)
KD27	Karrenstall (1662)
KD28	Kreuzkapelle (1660)
KD29	Rote Trotte (17. Jh.)
KD30	Gartenpavillons und Umfassungsmauern (1824-26)
KD31	Röm.-kath. Pfarrkirche St. Sebastian
KD32	Isis-Inschrift Vorraum Sebastians-Kirche
KD33	Sulpergkapelle (1746), Marienkapelle mit Turm
KD34	Gedeckte Holzbrücke (1818/19)

#### **9.7 Rechtskräftige Schutzzonenreglemente**

- Grundwasserfassung Tägerhard,  
25. Juni 1991
- Grundwasserfassung Bettleren,  
15. August 1991
- Grundwasserfassung Aue (Stadt Baden),  
28. November 2012
- Grundwasserfassung Tägerhardwald,  
29. Februar 2016
- Quellfassungen Grafengut, Letten, Krummmorgen,  
Moos, Möösli, Dornbächli, Zindelen, Dünnbrunnen,  
9. November 2017

## 9.8 Abkürzungen

ABauV	Allgemeine Verordnung zum Baugesetz des Kantons Aargau, 23. Februar 1994	SAR 713.111
AZ	Ausnutzungsziffer	
BauG	Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz), 19. Januar 1993	SAR 713.100
BauV	Bauverordnung des Kantons Aargau, 25. Mai 2011	SAR 713.121
BNO	Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wettingen, 7. Dezember 2000 / 21. Mai 2002	
BVU	Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau	
BZ	Baumassenziffer	
ES	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	
FH	Firsthöhe	
GEP	Generelles Entwässerungsprojekt der Gemeinde Wettingen	
GH	Gebäudehöhe	
GL	Gebäudelänge	
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz), 24. Januar 1991	SR 814.20
GZ	Grünflächenziffer	
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen	
KGV	Kommunaler Gesamtplan Verkehr, 27. Juni 2016	
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes, 15. Dezember 1986	SR 814.41
MIV	Motorisierter Individualverkehr	
OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
ÖV	Öffentlicher Verkehr	
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz), 22. Juni 1979	SR 700
SN	Schweizer Norm	
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung	
VG	Vollgeschoss	
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute	
VZR	Vollzugsrichtlinie des Gemeinderats gemäss § 59 BNO	