

Teiländerung Nutzungsplanung
Landstrasse

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
Synoptische Darstellung

Vom Gemeinderat am 7. April 2016 verabschiedete Fassung
für das Einwendungsverfahren (öffentliche Auflage) vom 2. bis 31. Mai 2016

INHALT

2 Raumplanung	4
3 Zonenvorschriften	6
4 Definitionen	14
5 Bauvorschriften	15
Bauzonenschema gemäss § 6 Abs. 1	18
Teilschema Zone Landstrasse, § 6 Abs. 1^{bis}	19
Zur Information / Übersicht: Gegenüberstellung Teilgebiete: Rechtskräftige BNO – neue Regelung gemäss BNO-E	20
Anhang 9.3	21
Anhang 9.4	22

Gültige Fassung (linke Spalte)	Änderungen gegenüber der gültigen Fassung (mittlere Spalte)	Hinweise (rechte Spalte)
<p>Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wettingen vom Einwohnerrat beschlossen am 7. Dezember 2000, vom Grossen Rat genehmigt am 21. Mai 2002</p> <p>Mit Änderungen vom:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 1. März 2007, vom Regierungsrat genehmigt am 13. Juni 2007 (§ 14^{bis}) – 5. September 2013, vom Regierungsrat genehmigt am 26. Februar 2014 (§ 14^{ter}) – 27. Juni 2003 (Urteil des Verwaltungsgerichts zu § 54 Abs. 2) 	<p>Vom Gemeinderat am 7. April 2016 verabschiedete Fassung für das Einwendungsverfahren (öffentliche Auflage) vom 2. bis 31. Mai 2016</p> <p>Änderungen gegenüber der gültigen Fassung sind in blauer Schrift dargestellt.</p>	<p><i>Die Hinweise sind nicht rechtsverbindlich. Sie dienen der Erläuterung einzelner Paragraphen.</i></p>

Gültige Fassung	Änderungen gegenüber der gültigen Fassung (blaue Schrift)	Hinweise
<p style="text-align: center;">2 RAUMPLANUNG</p> <p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>Allgemeiner Planungsgrundsatz Die Entwicklung der Gemeinde ist mit planerischen Massnahmen so zu beeinflussen, dass die vorhandenen Qualitäten erhalten und sich abzeichnende Fehlentwicklungen korrigiert werden können.</p>	<p style="text-align: center;">2 RAUMPLANUNG</p> <p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>Allgemeiner Planungsgrundsatz <i>unverändert</i></p> <p style="text-align: center;">§ 3^{bis}</p> <p>Planungsgrundsätze Zone Landstrasse</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Planungsgrundsätze verdeutlichen die Entwicklungsvorstellungen für die Zone Landstrasse und konkretisieren die Bau- und Nutzungsvorschriften. 2 Sämtliche baulichen Massnahmen in der Zone Landstrasse haben zu einer qualitativen Aufwertung der Bebauung und der Freiräume beizutragen. 3 Der Freiraum ist sorgfältig zu gestalten und hat den Strassenraum konzeptionell zu berücksichtigen. Der Strassenraum reicht von Fassade zu Fassade. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einer Vollzugsrichtlinie. 4 Bebauung, Erschliessung, Nutzweise und Freiraumgestaltung sind gesamtheitlich zu betrachten und über mehrere Grundstücke hinweg aufeinander abzustimmen. Solche Gesamtbeachtungen bezwecken: <ol style="list-style-type: none"> 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. 5 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. 	<p><i>Die Vollzugsrichtlinie zeigt zum Beispiel die, für die Gestaltung der Freiräume (Vorzonen, Plätze, Wege, etc.) zu berücksichtigenden Gestaltungsprinzipien und die Anforderungen an die Gestaltung der rückseitigen Gebäudeteile und Umgebungen zwecks Rücksichtnahme auf die angrenzenden Gebiete. Sie umschreibt ferner die Anforderungen an den mit dem Baugesuch einzureichenden Umgebungsplan. Siehe dazu Kapitel 6.1. im Planungsbericht.</i></p>

Gültige Fassung	Änderungen gegenüber der gültigen Fassung (blaue Schrift)	Hinweise
<p>§ 4</p> <p>Verdichtung und Siedlungserneuerung Die inneren Reserven sollen vermehrt genutzt werden; dies unter Beachtung der Wohnqualität, der Gestaltung der Aussenräume sowie unter Berücksichtigung einer sorgfältigen Parkierung und Erschliessung.</p>	<p>§ 4</p> <p><i>unverändert</i></p>	
<p>§ 5</p> <p>Sondernutzungsplanung Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.</p>	<p>§ 5</p> <p><i>unverändert</i></p>	
	<p>§ 5^{bis}</p> <p>Weitere Planungsinstrumente</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Weitere Planungsinstrumente sind Leitbilder, Masterpläne, Konzepte und Richtpläne. 2 Sie zeigen die gewünschte Entwicklung einzelner Sachbereiche wie Siedlung, Freiraum Verkehr, Landschaft usw. oder bestimmter Gebiete auf. 3 Die weiteren Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind für die Projektierung und Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung. 	<p><i>Beispiele: Masterplan Landstrasse; Freiraumkonzept.</i></p> <p><i>Weiter sind die Vollzugsrichtlinien des Gemeinderats gemäss § 59 BNO zu beachten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Richtlinie für die Entwicklung der Zone Landstrasse (derzeit in Überarbeitung)</i> • <i>Richtlinie mit Grundsätzen zur Aussenwerbung (derzeit in Bearbeitung)</i> • <i>Richtlinie zur Gestaltung und Einordnung von Solaranlagen (Stand November 2014)</i> • <i>Richtlinie für die Gestaltung von Neu-, Um- und Ersatzbauten in der zweigeschossigen Hangwohnzone HW2 (Stand Februar 2007)</i> • <i>Richtlinie für die Gestaltung von Neu-, Um- und Ersatzbauten im Gebiet gemäss § 13 BNO (Stand Dezember 2005)</i>

Gültige Fassung	Änderungen gegenüber der gültigen Fassung (blaue Schrift)	Hinweise
<p>3 ZONENVORSCHRIFTEN</p> <p>3.1 Bauzonen</p> <p>§ 6</p> <p>Bauzonenschema 1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus: (siehe Dokumentende)</p> <p>Bauweise 2 Wo in den Zonenvorschriften nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.</p> <p>Geschosshöhen 3 In den Zonen Z und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4m aufweisen. Der Gemeinderat kann im Einzelfall auch höhere Erdgeschosshöhen bewilligen; die zonengemässe Gebäudehöhe darf dabei jedoch nicht überschritten werden.</p> <p>§ 7</p> <p>Einkaufszentren und Fachmärkte 1 Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Nettoladenfläche von mehr als 3'000 m² sind in der Zentrumszone an der Landstrasse sowie in den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig. Im Gebiet "Bahnhof" dürfen Fachmärkte bis maximal 20'000 m² und Einkaufszentren bis maximal 10'000 m² Nettoladenfläche erstellt werden.</p> <p>2 In der Arbeitszone "Jura-/Tägerhardstrasse" können Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs nur bewilligt werden, wenn sie kein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen und die benachbarte Wohnnutzung nicht übermässig beeinträchtigen. Dies ist jeweils in einem Verkehrsgutachten aufzuzeigen. Die maximal zulässige Nettoladenfläche für Einkaufszentren beträgt 7'000 m².</p> <p>3 Der Gemeinderat kann bei Einkaufszentren und Fachmärkten die Bewirtschaftung der Parkplätze ab der ersten Minute verlangen.</p>	<p>3 ZONENVORSCHRIFTEN</p> <p>3.1 Bauzonen</p> <p>§ 6</p> <p>Bauzonenschema 1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus: (siehe Seite 17)</p> <p>Teilschema Zone Landstrasse 1^{bis} Teilschema (siehe Seite 18)</p> <p>Bauweise 2 <i>unverändert</i></p> <p>Geschosshöhen 3 In den Zonen ZB und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Der Gemeinderat kann im Einzelfall auch höhere Erdgeschosshöhen bewilligen; die zonengemässe Gebäudehöhe darf dabei jedoch nicht überschritten werden.</p> <p>Erdgeschosshöhen Zone Landstrasse 4 In der Zone Landstrasse müssen Erdgeschosse entlang der Landstrasse eine Geschosshöhe von mindestens 3.40 m aufweisen (gemessen von Oberkante bis Oberkante der fertigen Böden). In dem im 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).</p> <p>§ 7</p> <p>Nutzungen mit hohem Personenverkehr 1 <i>aufgehoben</i> <i>neu: Nutzungen mit hohem Personenverkehr sind in folgenden Gebieten zulässig:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten; - Zone Landstrasse: im Teilgebiet «Zentrum» und in den Gebieten für höhere Gebäude H1. <p>2 <i>unverändert</i></p> <p>3 <i>unverändert</i></p> <p>4 Für Nutzungen mit hohem Personenverkehr ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 45^{ter} BNO erforderlich.</p>	<p><i>Die bisherige Zentrumszone am Bahnhof heisst neu "Zone Bahnhofareal" (ZB)</i></p> <p><i>Nutzungen mit hohem Personenverkehr (Definition):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > 3'000 m² Nettoladenfläche oder > 300 Parkfelder oder > 1500 PW-Fahrten / Tag <p><i>Details zu den Einkaufszentren und Fachmärkten (Nutzungen mit hohem Personenverkehr) werden im kommunalen Parkierungsreglement geregelt.</i></p>

Gültige Fassung	Änderungen gegenüber der gültigen Fassung (blaue Schrift)	Hinweise
<p>§ 8</p> <p>Zentrumszone 1 Mit der Ansiedlung von Ladengeschäften, Detailhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie Wohnungen soll ein attraktives Zentrum für Einheimische und Besucher geschaffen werden.</p> <p>2 Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe sowie Wohnungen zulässig.</p>	<p>§ 8</p> <p><i>Zone Bahnhofareal</i> 1 Mit der Ansiedlung von Ladengeschäften, Detailhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie Wohnungen soll <i>im Bahnhofareal</i> ein attraktiver Ort für Einheimische und Besucher geschaffen werden.</p> <p>2 <i>unverändert</i></p> <p>§ 8^{bis}</p> <p><i>Zone Landstrasse: Allgemein</i> 1 Mit der Zone Landstrasse werden folgende <i>allgemeinen Ziele</i> verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lebendige Vielfalt mit Qualität; - hohe Aufenthaltsqualität; - Stärkung und Belebung des Zentrums; - gute Erreichbarkeit für alle; - hoher Wiedererkennungswert. <p>2 Die Zone ist für maximal mässig störende Betriebe wie Ladengeschäfte, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie für Wohnungen bestimmt. Es soll eine durchmischte Nutzungsweise mit Wohnen und Arbeiten geschaffen und so die Attraktivität der Landstrasse gefördert werden.</p> <p>3 Die Erdgeschosse entlang der Landstrasse sind durch publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Restaurants, Dienstleistungen und Gewerbe mit Publikumsverkehr zu beleben.</p> <p>4 In der Zone Landstrasse sind kleine Verkaufsnutzungen bis zu einer Nettoladenfläche von 500 m² zulässig. Ergänzend sind in dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Teilgebiet «Zentrum» und in den Gebieten für höhere Gebäude H1 mittelgrosse Verkaufsnutzungen über 500 m² bis 3000 m² Nettoladenfläche gestattet. Der Gemeinderat kann Ausstellungsflächen über dieses Mass hinaus bewilligen, wenn die Erschliessungsvoraussetzungen erfüllt sind.</p> <p>5 Die Bauherrschaft hat die situationsbezogenen Anforderungen für Neu- und Ersatzbauten sowie für grössere Umbauten mit Nutzungs- und / oder Fassadenänderungen frühzeitig beim Gemeinderat einzuholen.</p> <p>6 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.</p>	<p><i>Siehe dazu auch die Vollzugsrichtlinie des Gemeinderats zur Entwicklung der Zone Landstrasse (derzeit in Überarbeitung)</i></p> <p><i>Die Definition der Nettoladenfläche wird dem Begriff Verkaufsfläche der VSS-Norm SN 640 281 gleichgesetzt. Als anrechenbare Flächen gelten somit alle dem Kunden zugänglichen Flächen inklusive Flächen für Gestelle, Auslagen, usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume, etc.</i></p>

Gültige Fassung	Änderungen gegenüber der gültigen Fassung (blaue Schrift)	Hinweise
	<p style="text-align: center;">§ 8^{ter}</p> <p>Zone Landstrasse: 1 In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Bereichen entlang der Landstrasse sind im Erdgeschoss zwingend publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.</p> <p>2 In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Bereichen entlang der Landstrasse ist Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig.</p> <p>3 Die konkrete Abgrenzung der Bereiche (Raumtiefe und Ausdehnung an den Kreuzungen) legt Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren fest.</p> <p style="text-align: center;">§ 8^{quater}</p> <p>Zone Landstrasse: 1 In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Teilgebiet 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.</p> <p>2 Das konkrete Mass bestimmt der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Bei Gebäuden, die von der Landstrasse zurückgesetzt sind, kann der Gemeinderat von der Pflicht zur Erstellung stützenloser Arkaden befreien.</p> <p style="text-align: center;">§ 8^{quinqies}</p> <p>Zone Landstrasse: 1 In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind im Rahmen von Gestaltungsplänen städtebauliche Akzente zur Orientierung und Identitätsbildung in Form von höheren Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen möglich.</p> <p>Gebiete für höhere Gebäude</p> <p>Die für höhere Gebäude geeigneten Standorte legt der Gemeinderat gestützt auf eine Gesamtbetrachtung im Sinne von § 3^{bis} Abs. 4 BNO mit dem Gestaltungsplan fest.</p> <p>Die Abgrenzungen der im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete für höhere Gebäude sind gleichzeitig mit den situationsbedingten Anforderungen gemäss § 8^{bis} Abs. 5 BNO einzuholen.</p>	<p><i>Die Abgrenzung der Bereiche legt der Gemeinderat zur Hauptsache aufgrund der örtlichen Situation, der architektonischen Ausgestaltung und der Nutzungsanforderungen fest.</i></p> <p><i>Das Mass der Rücksetzung des Erdgeschosses legt der Gemeinderat zur Hauptsache aufgrund der örtlichen Situation, der architektonischen Ausgestaltung und der Nutzungsanforderungen fest.</i></p> <p><i>Die Planungsgruppe Baden Regio erarbeitet mit Unterstützung des Kantons eine Arbeitshilfe zum Thema "Hochhäuser und höhere Häuser". Die Arbeitshilfe wird eine wichtige Grundlage für die Qualitätssicherung und die regionale Abstimmung von Hochhäusern und höheren Häusern in der Region Baden Regio bilden und Anforderungen für die Platzierung und Ausgestaltung von Hochhäusern und höheren Häusern enthalten.</i></p>

Gültige Fassung	Änderungen gegenüber der gültigen Fassung (blaue Schrift)	Hinweise
	<p>2 Der Gestaltungsplan hat sicherzustellen, dass höhere Gebäude städtebaulich und erschliessungstechnisch geeignet sind und erhöhten Anforderungen genügen. Dazu zählen insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die präzise städtebauliche Setzung und volumetrische Ausbildung des Gebäudes mit Berücksichtigung der Umgebung und der Fernwirkung; – die städtebauliche Begründung für die Höhe eines Gebäudes; – keine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden; – besonders gute Proportionierung, Gliederung und Gestaltung des Gebäudes (z.B. Materialisierung, Fassadenstruktur); – sorgfältige Gestaltung des publikumsorientierten Erdgeschosses (Sockel) mit Innen- und Aussenbezügen; – Nutzungskonzept; – Schaffung von attraktivem Aussenraum entlang der Landstrasse mit hohem Öffentlichkeitsgrad; – rationale, wenn möglich gemeinsame unterirdische Erschliessungsanlagen; – Mobilitätskonzept gemäss § 45^{ter} BNO. <p>3 Sofern die Anforderungen gemäss Abs. 2 erfüllt sind,</p> <ul style="list-style-type: none"> – sind innerhalb der Gebiete H1 einzelne Gebäude mit maximal neun Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 33.10 m zulässig; – sind innerhalb der Gebiete H2 einzelne Gebäude mit maximal sieben Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 25.60 m zulässig; – ist bei Erreichen der maximalen Vollgeschosszahl kein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss erlaubt; – ist die Ausnützung im Gestaltungsplangebiet frei. <p>4 Der Gemeinderat verlangt in der Regel zur Gewährleistung der erhöhten Anforderungen die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens.</p>	<p><i>Zu berücksichtigen sind auch die für die Zone Landstrasse geltenden Planungsgrundsätze gemäss § 3^{bis}.</i></p> <p><i>Der Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden wird mit einem Schattendiagramm ermittelt. Der Gemeinderat legt die Anforderungen an das Schattendiagramm in der Vollzugsrichtlinie für die Entwicklung der Zone Landstrasse fest. Die Grundzüge des Umgangs mit der Schattenthematik können dem Planungsbericht entnommen werden.</i></p> <p><i>Sofern die erhöhten Anforderungen in anderer Weise sichergestellt werden, kann der Gemeinderat von der Verpflichtung zur Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens absehen.</i></p>

Gültige Fassung	Änderungen gegenüber der gültigen Fassung (blaue Schrift)	Hinweise
	<p style="text-align: center;">§ 8^{sexies}</p> <p>Zone Landstrasse: 1 Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Teilgebiet A weist mit der vorhandenen Massstäblichkeit, den Gebäudetypologien, der Kleinteiligkeit und der Durchgrünung besondere Qualitäten auf, die es bei Bauvorhaben zu berücksichtigen gilt.</p> <p>Teilgebiet A 2 Es gilt die offene Bauweise. Die geschlossene Bauweise ist entlang der Landstrasse zulässig, wenn damit eine städtebaulich überzeugende Lösung erreicht wird.</p> <p style="text-align: center;">§ 8^{septies}</p> <p>Zone Landstrasse: 1 In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Teilgebiet B kann von den Grundmassen der Regelbauweise abgewichen werden, wenn</p> <p>Teilgebiet B</p> <ul style="list-style-type: none"> - mehr Wohneinheiten entstehen als im Bestand vorhanden sind; - die Erschliessung nachgewiesen ist; - die Ortsbildkommission die gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie die gute Einordnung in die Umgebung bestätigt. <p>2 Sofern diese Voraussetzungen erfüllt sind, können folgende Grundmasse beansprucht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausnützungsziffer: 0.65 - Anzahl Vollgeschosse: 3 - Gebäudehöhe: 11.60 Meter - Grenzabstand: 4.00 Meter <p>3 Die Masse gemäss Abs. 2 können im Rahmen von Arealüberbauungen oder Sondernutzungsplanungen nicht weiter erhöht respektive verringert werden.</p> <p style="text-align: center;">§ 8^{octies}</p> <p>Zone Landstrasse: In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Teilgebiet C sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.</p> <p>Teilgebiet C</p> <p style="text-align: center;">§ 8^{novies}</p> <p>Zone Landstrasse: 1 Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Teilgebiet D ist als Arbeitsschwerpunkt bestimmt.</p> <p>Teilgebiet D 2 Es sind Betriebe aus den Bereichen Gewerbe, Handel, Dienstleistung, Forschung, Entwicklung und Produktion zulässig. Logistik- und produktionsunabhängige Lagerbetriebe sind nicht zulässig.</p>	<p><i>Regelbauweise Teilgebiet B: siehe § 6 Abs. 1^{bis} BNO</i></p> <p><i>Diese Anforderungen werden durch die Ortsbildkommission überprüft; vgl. § 8^{bis} Abs. 6</i></p>

Gültige Fassung	Änderungen gegenüber der gültigen Fassung (blaue Schrift)	Hinweise
	<p>3 Wohnnutzung ist in einem geringen Mass möglich. Der Wohnanteil darf 15 % der zu realisierenden anrechenbaren Geschossfläche (unter Einbezug der Dach- und Attikaflächen) nicht überschreiten.</p> <p>4 Für die Berechnung der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche für das Wohnen ist bei Regelbauweise von einer Ausnützungsziffer von 0.75 auszugehen.</p> <p>5 Nutzungsübertragungen innerhalb des Teilgebiets sind nur zulässig, wenn die einzelnen Nutzungsarten gleichzeitig realisiert werden.</p> <p>§ 8^{decies}</p> <p>Zone Landstrasse: Gestaltungsplan-Pflicht «Obere Geisswies»</p> <p>1 Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet «Obere Geisswies» unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Die Planungspflicht kann mit zweckmässig abgegrenzten Teil-Gestaltungsplänen erfüllt werden. Mit der Gestaltungsplanung sind die künftige Bebauung und Erschliessung festzulegen und diejenigen Massnahmen zu treffen, die zur Qualitätssicherung erforderlich sind.</p> <p>2 Mit der Gestaltungsplanung sind folgende Anforderungen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gute Einordnung und Gestaltung der Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung des Strassen-, Quartier- und Landschaftsbildes sowie der kantonal geschützten Kreuzkapelle; – Sicherstellung einer qualitativ guten Freiraumgestaltung und Durchgrünung in den einzelnen Teilgebieten bzw. zwischen den im Gestaltungsplan zu definierenden Baufeldern; – rationelle, rückwärtige Erschliessung mit nach Möglichkeit gemeinsamen unterirdischen Parkieranlagen bzw. mit der Möglichkeit zu deren Anbindung und Erweiterung; – Sicherstellung der notwendigen planerischen, gestalterischen und nötigenfalls baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung; – Vermeidung von Nutzungskonflikten; – Mobilitätskonzept gemäss § 45^{ter} BNO. 	<p><i>Zu berücksichtigen sind auch die für die Zone Landstrasse geltenden Planungsgrundsätze gemäss § 3^{bis}.</i></p> <p><i>Die noch nicht erschlossene Bauzone darf nur soweit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Vollzugsbehörde kann für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten. Siehe Art. 30 der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV).</i></p>

Gültige Fassung	Änderungen gegenüber der gültigen Fassung (blaue Schrift)	Hinweise
	<p style="text-align: center;">§ 8^{undecies}</p> <p>Zone Landstrasse: 1 Zur Förderung und Unterstützung einer qualitativ hochwertigen Siedlungsinnenentwicklung ist im Bauzonenplan ein Gebiet speziell bezeichnet, in dem für Gestaltungspläne besondere Anforderungen gelten.</p> <p>Gestaltungspläne 2 In diesem Gebiet haben Gestaltungspläne insbesondere die folgenden Anforderungen sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – präzise städtebauliche Setzung und volumetrische Ausbildung von Gebäuden mit Berücksichtigung der Umgebung; – besonders gute Proportionierung, Gliederung und Gestaltung der Gebäude (z.B. Materialisierung, Fassadenstruktur); – sorgfältige Gestaltung der Erdgeschosse, insbesondere entlang der Landstrasse; – Schaffung von attraktivem Aussenraum mit einem auf den Standort des Gebäudes und auf die Nutzweise des Erdgeschosses abgestimmten Öffentlichkeitsgrad; – rationelle, wenn möglich gemeinsame unterirdische Erschliessungsanlagen. <p>3 Sofern diese Anforderungen erfüllt sind,</p> <ul style="list-style-type: none"> – sind maximal fünf Vollgeschosse und 1 Dach- bzw. Attikageschoss zulässig; – ist die Ausnützung frei. <p>4 Der Gemeinderat kann zur Gewährleistung der erhöhten Anforderungen die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens verlangen.</p>	<p><i>Die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen an Gestaltungspläne sind in § 21 Baugesetz und § 8 Bauverordnung geregelt.</i></p> <p><i>Zu berücksichtigen sind auch die für die Zone Landstrasse geltenden Planungsgrundsätze gemäss § 3^{bis}.</i></p>

Gültige Fassung	Änderungen gegenüber der gültigen Fassung (blaue Schrift)	Hinweise
<p style="text-align: center;">§ 14^{bis}</p> <p>SNP Pflicht Obere Geisswies</p> <p>1 Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet «Obere Geisswies» unterliegt der Sondernutzungsplanpflicht. Die Planungspflicht kann auch mit zweckmässig abgegrenzten Teil-Sondernutzungsplänen erfüllt werden.</p> <p>2 Mit der Sondernutzungsplanung sollen die Ziele der künftigen Bebauung und Erschliessung festgelegt und diejenigen Massnahmen getroffen werden, die zur Qualitätssicherung erforderlich sind.</p> <p>3 Für das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Teilgebiet sind mit der Sondernutzungsplanung folgende Ziele zu verfolgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung der notwendigen planerischen, gestalterischen und nötigenfalls baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung - Vermeidung von Nutzungskonflikten - Sicherstellung einer qualitativ guten Aussenraumgestaltung und Durchgrünung in den einzelnen Teilgebieten bzw. zwischen den in der Sondernutzungsplanung zu definierenden Baufeldern. <p>4 Zur Sicherstellung einer qualitativ guten Siedlungs- und Freiraumgestaltung sind Bauvorhaben in dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Teilgebiet von der Ortsbildkommission unter Berücksichtigung der Ziele gemäss Absatz 2 begutachten zu lassen.</p> <p>5 Innerhalb des mit der Sondernutzungsplanpflicht belegten Gebietes sind verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 14^{bis} (aufgehoben und neu als § 8^{decies} eingefügt)</p>	

Gültige Fassung	Änderungen gegenüber der gültigen Fassung (blaue Schrift)	Hinweise																																																																													
<p>4 DEFINITIONEN</p> <p>§ 38</p> <p>Arealüberbauungen 1 Arealüberbauungen sind in den Zonen Z, D, W2, W3, WG2, WG3, WG4 und A zulässig.</p> <p>2 Die Mindestarealfläche beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In den Zonen W2 und W3: 2000 m² - In den Zonen Z, D, WG2, WG3, WG4 und A: 3000 m² <p>3 Im Rahmen von Arealüberbauungen kann von der zonengemässen Ausnutzungs- bzw. Baumassenziffer folgendermassen abgewichen werden:</p> <table border="1" data-bbox="492 730 1032 806"> <thead> <tr> <th>Z</th> <th>W2</th> <th>W3</th> <th>WG2</th> <th>WG3</th> <th>WG4</th> <th>A</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.35</td> <td>0.60</td> <td>0.80</td> <td>0.60</td> <td>0.90</td> <td>1.20</td> <td>6.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>4 Es kann ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden. Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen in den Sondernutzungsplanungen.</p>	Z	W2	W3	WG2	WG3	WG4	A	1.35	0.60	0.80	0.60	0.90	1.20	6.0	<p>4 DEFINITIONEN</p> <p>§ 38</p> <p>Arealüberbauungen 1 Arealüberbauungen sind in den Zonen ZB, ZL, D, W2, W3, WG2, WG3, WG4 und A zulässig.</p> <p>2 Die Mindestarealfläche beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In den Zonen ZL, W2 und W3: 2000 m² - In den Zonen ZB, D, WG2, WG3, WG4 und A: 3000 m² <p>3 aufgehoben</p> <p><i>neu</i>: Sofern die kantonalen Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen erfüllt sind, kann von den zonengemässen Grundmassen wie folgt abgewichen werden:</p> <table border="1" data-bbox="1531 810 2220 995"> <thead> <tr> <th></th> <th>ZL*</th> <th>ZB</th> <th>W2</th> <th>W3</th> <th>WG2</th> <th>WG3</th> <th>WG4</th> <th>A</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AZ</td> <td>*</td> <td>1.35</td> <td>0.60</td> <td>0.80</td> <td>0.60</td> <td>0.90</td> <td>1.20</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>BZ</td> <td>*</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>VG</td> <td colspan="8" style="text-align: center;">+ 1</td> </tr> <tr> <td>GH</td> <td colspan="8" style="text-align: center;">+ 3.20 m</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="1531 1037 2148 1264"> <thead> <tr> <th>* Zone Landstrasse</th> <th>AZ</th> <th>BZ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Teilgebiet A</td> <td>1.35</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Teilgebiet B</td> <td>0.65</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Teilgebiet C</td> <td>0.9</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Teilgebiet D</td> <td>–</td> <td>**</td> </tr> <tr> <td>Übriges Gebiet</td> <td>1.35</td> <td>**</td> </tr> </tbody> </table> <p>** Gestaltungsplanpflicht</p> <p>4 aufgehoben</p>		ZL*	ZB	W2	W3	WG2	WG3	WG4	A	AZ	*	1.35	0.60	0.80	0.60	0.90	1.20	--	BZ	*	--	--	--	--	--	--	6.0	VG	+ 1								GH	+ 3.20 m								* Zone Landstrasse	AZ	BZ	Teilgebiet A	1.35		Teilgebiet B	0.65		Teilgebiet C	0.9		Teilgebiet D	–	**	Übriges Gebiet	1.35	**	<p>Die Regelung gemäss dem bisherigen Abs. 4 ist neu in die Tabelle in Abs. 3 integriert (siehe VG / GH).</p>
Z	W2	W3	WG2	WG3	WG4	A																																																																									
1.35	0.60	0.80	0.60	0.90	1.20	6.0																																																																									
	ZL*	ZB	W2	W3	WG2	WG3	WG4	A																																																																							
AZ	*	1.35	0.60	0.80	0.60	0.90	1.20	--																																																																							
BZ	*	--	--	--	--	--	--	6.0																																																																							
VG	+ 1																																																																														
GH	+ 3.20 m																																																																														
* Zone Landstrasse	AZ	BZ																																																																													
Teilgebiet A	1.35																																																																														
Teilgebiet B	0.65																																																																														
Teilgebiet C	0.9																																																																														
Teilgebiet D	–	**																																																																													
Übriges Gebiet	1.35	**																																																																													

Gültige Fassung	Änderungen gegenüber der gültigen Fassung (blaue Schrift)	Hinweise
<p>5 BAUVORSCHRIFTEN</p> <p>5.1 Technische Vorschriften</p> <p>§ 44</p> <p>Spiel- und Erholungsflächen 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.</p> <p>5.2 Abstellplätze</p>	<p>5 BAUVORSCHRIFTEN</p> <p>5.1 Technische Vorschriften</p> <p>§ 44</p> <p>Spiel- und Erholungsflächen 1 <i>unverändert</i></p> <p>Zone Landstrasse 2 Der Gemeinderat kann in der Zone Landstrasse in begründeten Fällen Abweichungen vom Mass gemäss Abs. 1 bewilligen.</p> <p>3 Bewilligt der Gemeinderat eine Abweichung gemäss Abs. 2, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu leisten, deren Höhe sich nach den voraussichtlich eingesparten Erstellungskosten der Anlage richtet. Der Erlös aus der Ersatzabgabe ist für die Erstellung neuer oder die Aufwertung bestehender, öffentlich zugänglicher Spiel- und Erholungsflächen an der Landstrasse zu verwenden. Die Details regelt der Gemeinderat in einem Reglement.</p> <p>5.2 Abstellplätze</p>	<p><i>Vorbemerkung zu § 45-48 (Abstellplätze):</i></p> <p><i>Diese Bestimmungen stützen sich auf das kommunale Parkierungskonzept und den kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV). Zu beachten sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>das Reglement über das Parkieren von Motorfahrzeugen auf öffentlichem Grund und die Leistung von Ersatzabgaben (Parkierungsreglement);</i> – <i>VSS-Normen SN 640 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 1. Februar 2006; SN 640 291a «Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen» vom 1. Februar 2006; SN 640 066 «Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen» vom August 2011;</i> – <i>Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) vom TT.MM.JJJJ</i>

Gültige Fassung	Änderungen gegenüber der gültigen Fassung (blaue Schrift)	Hinweise																
<p style="text-align: center;">§ 45</p> <p>Befreiung von der Beschaffungspflicht</p> <p>1 Die Abstellplätze werden aufgrund der gesamten Bruttogeschossfläche (unter Einbezug der Dach-, Attika- und Untergeschosse) berechnet.</p> <p>2 Der Gemeinderat befreit im Einzelfall von der Beschaffungspflicht, wenn wichtige öffentliche Interessen, namentlich zur Erhaltung des Quartier- und Strassenbildes oder der Verkehrssicherheit entgegenstehen, oder wenn der Aufwand für die Erstellung der Parkplätze unzumutbar wäre.</p> <p>3 Von der Pflicht zur Beschaffung von Abstellplätzen wird in den nachstehenden Zonen teilweise befreit. Das Mass der Befreiung ist folgender Tabelle zu entnehmen:</p> <p>Zu beschaffende Abstellplätze in Prozent des reduzierten Bedarfs:</p> <table border="1" data-bbox="498 1066 1193 1255"> <thead> <tr> <th>Zone / Gebiet</th> <th>Bewohner</th> <th>Angestellte / Beschäftigte</th> <th>Kunde / Besucher</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zentrumszonen</td> <td>90%</td> <td>70%</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>Arbeitszonen</td> <td>100%</td> <td>70%</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>Dorfzone</td> <td>80%</td> <td>80%</td> <td>80%</td> </tr> </tbody> </table>	Zone / Gebiet	Bewohner	Angestellte / Beschäftigte	Kunde / Besucher	Zentrumszonen	90%	70%	70%	Arbeitszonen	100%	70%	70%	Dorfzone	80%	80%	80%	<p style="text-align: center;">§ 45</p> <p>Parkfelder-Angebot 1 <i>aufgehoben</i></p> <p><i>neu: Die Berechnung der notwendigen Parkfelderzahl richtet sich nach den kantonalen Vorschriften.</i></p> <p>2 <i>aufgehoben</i></p> <p><i>neu: Ist das vereinfachte Verfahren gemäss der VSS-Norm SN 640 281 anzuwenden, sind das minimal erforderliche und das maximal zulässige Parkfelder-Angebot für Bewohnende, Personal und Besuchende / Kunden gemäss Anhang 9.3 zu ermitteln.</i></p> <p>3 <i>aufgehoben</i></p> <p><i>neu: Für autoarme oder autofreie Nutzungen gilt § 45^{bis} BNO.</i></p> <p style="text-align: center;">§ 45^{bis}</p> <p>Autoarme oder autofreie Nutzungen</p> <p>1 Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung der autoarmen oder autofreien Nutzung sind zulässig. Das Parkfelder-Angebot ist gemäss Anhang 9.4 zu ermitteln.</p> <p>2 Bewilligungsvoraussetzung für autoarme oder autofreie Nutzungen ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 45^{ter} BNO.</p> <p>3 Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat im Einzelfall von der Pflicht zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts befreien.</p> <p>4 Für Parkfelder, die gestützt auf ein Mobilitätskonzept nicht erstellt werden, gilt keine Abgabepflicht.</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>
Zone / Gebiet	Bewohner	Angestellte / Beschäftigte	Kunde / Besucher															
Zentrumszonen	90%	70%	70%															
Arbeitszonen	100%	70%	70%															
Dorfzone	80%	80%	80%															

Gültige Fassung	Änderungen gegenüber der gültigen Fassung (blaue Schrift)	Hinweise
	<p style="text-align: center;">§ 45^{ter}</p> <p>Anforderungen Mobilitätskonzept 1 Mit dem Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besuchende, Kundschaft) organisiert und bewältigt werden kann. Dabei sind Massnahmen aufzuzeigen, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr abstimmen.</p> <p>2 Die Bauherrschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt dessen Umsetzung sicher.</p> <p>3 Das Mobilitätskonzept wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt.</p> <p>4 Zeigt das Monitoring / Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.</p> <p style="text-align: center;">§ 45^{quater}</p> <p>Grössere Verkehrserzeuger Für Bauvorhaben mit 50 oder mehr Parkfeldern ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 45^{ter} BNO zu erarbeiten. Davon befreit sind Bauvorhaben, die auf der Grundlage eines Gestaltungsplans realisiert werden, sofern die Anforderungen gemäss § 45^{ter} im Gestaltungsplan nachgewiesen sind. Vorbehalten bleibt § 45^{bis} Abs. 2.</p> <p style="text-align: center;">§ 45^{quinquies}</p> <p>Parkleitsystem Der Gemeinderat kann Grundeigentümer dazu verpflichten, ihre Parkieranlage an ein Parkleitsystem anzuschliessen und die notwendigen baulichen, technischen und organisatorischen Massnahmen zur Integration der Parkieranlage in das übergeordnete Parkleitsystem zu treffen.</p> <p style="text-align: center;">§ 53^{bis}</p> <p>Bäume entlang Strassen Hochstämmige Bäume auf öffentlichem Grund dürfen die gesetzlichen Mindestabstände unterschreiten, wenn das Nachbargrundstück nicht übermässig beeinträchtigt wird.</p>	<p><i>Im Mobilitätskonzept sind die zu erreichenden Ziele und die dazu vorgesehenen Massnahmen, die maximal zulässige Parkfelderzahl für den motorisierten Individualverkehr und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Veloverkehr zu definieren.</i></p> <p><i>Es sind insbesondere folgende Massnahmen zu prüfen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – 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); – periodisches Monitoring / Controlling zuhanden der Bewilligungsbehörde; – Massnahmen, sofern die Ziele nicht erreicht werden. <p><i>Berechnung gemäss Anhang 9.3</i></p> <p><i>Grundlagen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) vom TT.MM.JJJJ – Schlussbericht «Umsetzung Regionales Parkraumkonzept», Baden Regio, 30. Oktober 2014; Massnahmenblatt M10 <p><i>Grundlage: § 111 Abs. 2 BauG und § 80 Abs. 2 lit. f) BauG</i></p>

BAUZONENSCHHEMA GEMÄSS § 6 ABS. 1 (REGELBAUWEISE)

Bauzonen	VG	Ausnützung			Gebäudehöhe m	Firsthöhe m	Grenzabstand		Gebäudeabstand	Lärm- ES	BNO-§	
		AZ	BZ (m ³ /m ²)	GZ			klein	gross				
Zone Landstrasse	ZB	4	1.20	--	--	15.6	--	4.0 m	-- (Aufhebung)	4)	III	8 ^{bis} – 8 ^{undecies}
Regelungen für die einzelnen Teilgebiete siehe Teilschema in § 6 Abs. 1 ^{bis}												
Zone Bahnhofareal	ZB	4	1.20	--	--	14.0	--	je Geschoss: 1 m, (min. 4.0 m)	je Geschoss: 1m, (min. 5.0m)	gemäss Gestaltungs- plan	III	8
Dorfzone	D	2	0.60	--	--	8.0	--	3.5 m	3.5 m	gemäss Gestaltungs- plan	III	9
Bestandeszone Hueb / Empert / Berg	Be	--	--	--	--	--	--	--	--	gemäss Baugesetz	III	10
Zone „Klosterhalbinsel“	KH	Festlegungen gemäss Gestaltungsplan „Klosterhalbinsel“									II / III ²⁾	11
Wohnzonen	HW2	2	0.40	--	--	8.4	--	3.5 m	H + [(L-10/4)] (max. 10.0m)	gemäss Baugesetz	II ¹⁾	12-13
	W2	2	0.50	--	--	8.0	--	3.5 m	H + [(L-10/4)] (max. 10.0m)	gemäss Baugesetz	II ¹⁾	12-13
	W3	2	0.65	--	--	11.0	--	5.0 m	H + [(L-10/4)] (max. 12.0m)	gemäss Baugesetz	II ¹⁾	12-13
Wohngewerbezone	WG2	2	0.50	--	--	8.0	--	3.5 m	H + [(L-10/4)] (max. 10.0m)	gemäss Baugesetz	III	14
	WG3	3	0.75	--	--	11.0	--	5.0 m	H + [(L-10/5)] (max. 10.0m)	gemäss Baugesetz	III	14
	WG4	4	0.90	--	--	14.0	--	5.0 m	H + [(L-10/5)] (max. 12.0m)	gemäss Baugesetz	III	14
Arbeitszone	A	--	--	4.5	0.15	14.0	--	4.0 m	4.0 m	gemäss Baugesetz	III	15
Industriezone	I	--	--	8.0	0.15	16.0	--	bis zu 10.0 m Gebäudehöhe: 4.0 m; ab 10.0 m GH: 4.0 m + [(H-10)/2]		gemäss Baugesetz	IV	16
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	OeB	--	--	--	--	--	--	--	--	--	II / III ²⁾	17
Familiengartenzone	FG	--	--	--	--	--	3.0	--	--	--	III	18
Grünzone	G	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	20

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

²⁾ Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Bauzonenplan

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

⁴⁾ 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 (Erläuterung siehe Skizze auf Hinweisseite [betrifft Hinweisseite in der definitiven BNO; Skizze gemäss Planungsbericht Seiten 75/76]). Die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen sind zu gewährleisten.

TEILSCHEMA ZONE LANDSTRASSE, § 6 ABS. 1^{BIS}

Zone Landstrasse	ZL	VG	Ausnützung			Gebäudehöhe in Metern	Firsthöhe in Metern	Grenzabstand in Metern		Lärm-ES	BNO-§
			AZ	BZ (m ³ /m ²)	GZ			klein	gross		
Teilgebiet «Zentrum»	Z	4	1.20	--	--	14.0	--	je Geschoss: 1m, (min. 4.0m)	je Geschoss: 1m, (min. 5.0m)	III	8
	ZL	4	1.20	--	--	16.3	--	4.0	--	III	8 ^{quater}
Teilgebiet A	Z	4	1.20	--	--	14.0	--	je Geschoss: 1m, (min. 4.0m)	je Geschoss: 1m, (min. 5.0m)	III	8
	ZL	4	1.20	--	--	15.6	--	4.0	--	III	8 ^{sexies}
Teilgebiet B	W2	2	0.50	--	--	8.0	--	3.5m	H + [(L-10/4)] (max. 10.0m)	II	12-13
	ZL	2	0.50	--	--	8.4	--	3.5	H + [(L-10/4)] (max. 10.0m)	III	8 ^{septies}
Teilgebiet C	WG3	3	0.75	--	--	11.0	--	5.0m	H + [(L-10/5)] (max. 10.0m)	III	14
	ZL	3	0.75	--	--	12.2	--	4.0	--	III	8 ^{octies}
Teilgebiet D	WG3	3	0.75	--	--	11.0	--	5.0m	H + [(L-10/5)] (max. 10.0m)	III	14
	ZL	--	--	3.7	mind. 0.15	12.2	--	4.0	--	III	8 ^{novies}

ZUR INFORMATION / ÜBERSICHT (NICHT BESTANDTEIL DER BNO):

GEGENÜBERSTELLUNG TEILGEBIETE A BIS D: RECHTSKRÄFTIGE BNO – NEUE REGELUNG GEMÄSS BNO-E

	Zone	VG	Ausnützung			Gebäudehöhe in Metern	Grenzabstand in Metern		Bemerkungen
			AZ	BZ (m ³ /m ²)	GZ		klein	gross	
Teilgebiet A									
Rechtskräftige BNO	Z	4	1.20	--	--	14.0	je Geschoss: 1m (min. 4.0 m)	je Geschoss: 1m (min. 5.0 m)	
BNO-E (neu)	ZL	4	1.20	--	--	15.6	4.0	-- (aufgehoben)	
Teilgebiet B									
Rechtskräftige BNO	W2	2	0.5	--	--	8.0	3.5	H + [(L-10/4)] (max. 10.0 m)	
BNO-E (neu) Regelbebauung	ZL	2	0.5	--	--	8.4	3.5	H + [(L-10/4)] (max. 10.0 m)	– Anpassung Gebäudehöhe aufgrund neuer Geschosshöhe (3.2 m statt 3.0 m)
BNO-E (neu) Abweichung möglich gemäss § 8 ^{septies}	ZL	3	0.65	--	--	11.6	4.0	-- (aufgehoben)	– Mass der Ausnützungsziffer im Sinne der W3 (dreigeschossige Bauweise möglich unter bestimmten Voraussetzungen) – Höhere Gebäudehöhe als in W3 aufgrund neuer Geschosshöhe (3.2 m statt 3.0 m)
Teilgebiet C									
Rechtskräftige BNO	WG3	3	0.75	--	--	11.0	5.0 m	H + [(L-10/5)] (max. 10.0 m)	
BNO-E (neu)	ZL	3	0.75	--	--	12.2	4.0 m	-- (aufgehoben)	– Grundmasse in Anlehnung an WG3
Teilgebiet D									
Rechtskräftige BNO	WG3	3	0.75	--	--	11.0	5.0 m	H + [(L-10/5)] (max. 10.0 m)	
BNO-E (neu)	ZL	--	--	3.7	mind. 0.15	12.2	4.0 m	-- (aufgehoben)	– Wechsel von der Ausnützungsziffer zur Baumassenziffer; Grundmasse in Anlehnung an Arbeitszone – leichte Erhöhung der Baumassenziffer im Vergleich zur bestehenden Ausnützungsziffer aufgrund Erhöhung der Gebäudehöhe
Übriges Gebiet									
Rechtskräftige BNO	Z	4	1.20	--	--	14.0	je Geschoss: 1 m (min. 4.0 m)	je Geschoss: 1 m (min. 5.0 m)	
BNO-E (neu)	ZL	4	1.20	--	--	15.6	4.0	-- (aufgehoben)	

ANHÄNGE ZUR BNO:

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

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

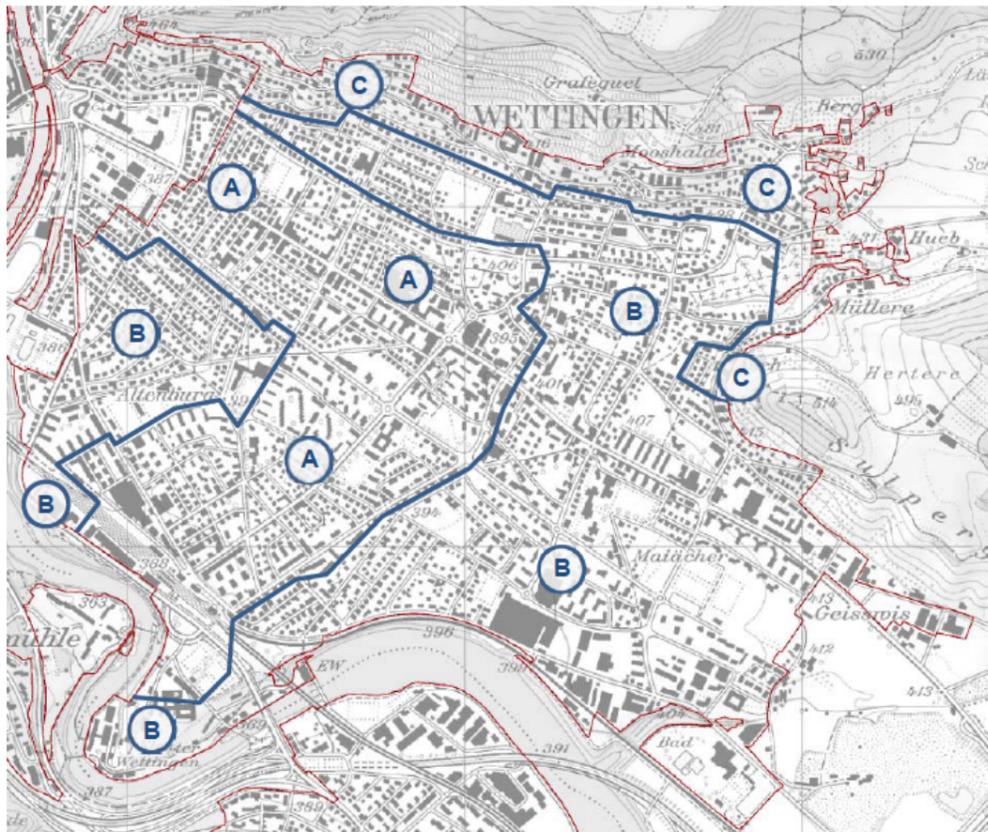
1. Ermitteln der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281
2. Festlegen der Zahl der Besuchenden-Parkfelder für Wohnnutzung gemäss VSS-Norm SN 640 281, welche in jedem Fall zu realisieren ist.
3. Festlegen des Parkfelder-Angebots innerhalb des minimal erforderlichen und des maximal zulässigen Parkfelder-Angebots gemäss nachfolgender Tabelle, abhängig vom Standort-Typ.
Der Standort-Typ ergibt sich aus dem nachfolgenden Plan.

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

Standort-Typ	Wohnnutzung		Übrige Nutzungen	
	min.	max.	min.	max.
A	70%	100%	20%	40%
B	80%	100%	40%	60%
C	90%	100%	50%	80%

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

Orientierungsinhalt: Plan Standort-Typen*



Quelle: Ballmer + Partner AG, Aarau

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

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

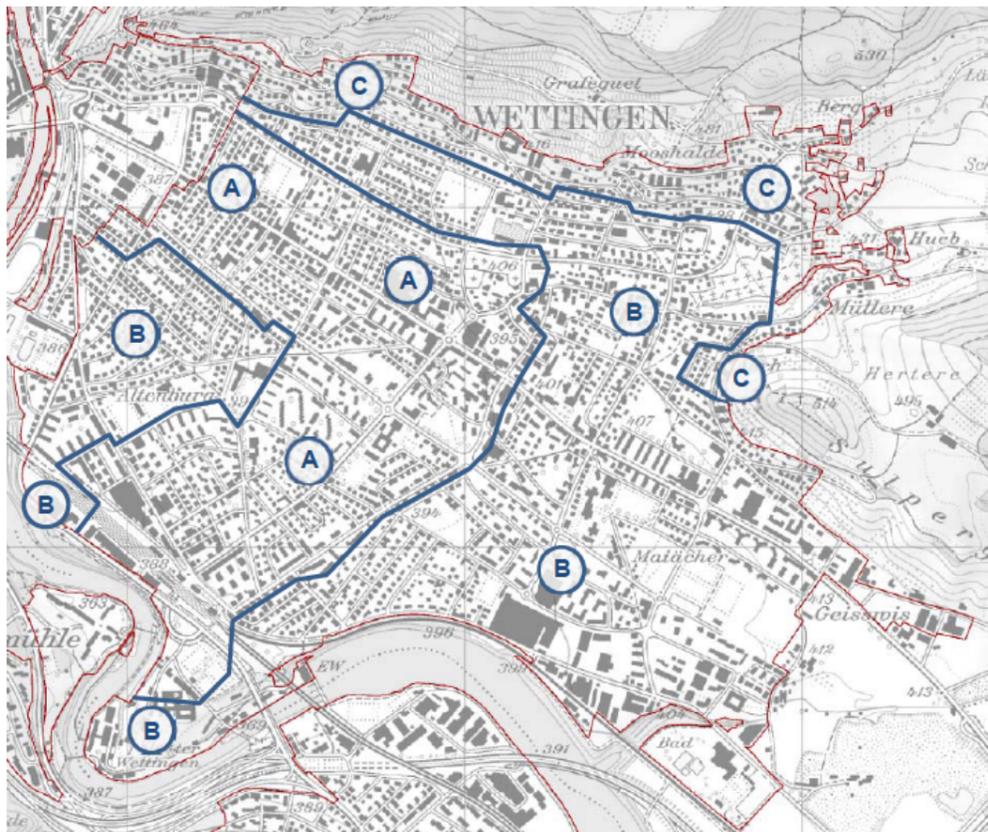
Im vereinfachten Verfahren werden das minimal erforderliche und das maximal zulässige Parkfelder-Angebot bei Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung der autoarmen oder -reduzierten Nutzung wie folgt ermittelt:

1. Ermitteln der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281
2. Festlegen der Zahl der Besuchenden-Parkfelder für Wohnnutzung gemäss VSS-Norm SN 640 281, welche in jedem Fall zu realisieren ist.
3. Festlegen des Parkfelder-Angebots innerhalb des minimal erforderlichen und maximal zulässigen Parkfelder-Angebots gemäss nachfolgender Tabelle, abhängig vom Standort-Typ.
Der Standort-Typ ergibt sich aus dem nachfolgenden Plan.

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

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

Orientierungsinhalt: Plan Standort-Typen*



Quelle: Ballmer + Partner AG, Aarau

* Der Plan ist identisch mit demjenigen im Anhang 9.3. Er wird zwecks einfacher Nachführung bei Änderungen im ÖV-Angebot im Parkierungsreglement verankert. Der Plan ist deshalb in der BNO nur als Orientierungsinhalt aufgeführt.