

Teiländerung Nutzungsplanung
Landstrasse

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
Synoptische Darstellung

Fassung für die Sitzung des Einwohnerrats vom 17. November 2016
Stand 6. Oktober 2016

INHALT

2	Raumplanung	4
3	Zonenvorschriften	6
4	Definitionen	14
5	Bauvorschriften	15
	Bauzonenschema gemäss § 6 Abs. 1	18
	Anhang 9.3	21
	Anhang 9.4	22

Gültige Fassung (linke Spalte)	Änderungen gegenüber der gültigen Fassung (mittlere Spalte)	Hinweise (rechte Spalte)
Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wettingen vom Einwohnerrat beschlossen am 7. Dezember 2000, vom Grossen Rat genehmigt am 21. Mai 2002 Mit Änderungen vom: • 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)	Vom Gemeinderat zuhanden der Einwohnerratssitzung vom 17. November 2016 verabschiedete Fassung.	Die Hinweise sind nicht rechtsverbindlich. Sie dienen der Erläuterung einzelner Paragraphen.

Gültige Fassung	Änderungen in blauer Schrift (beantragte neue Fassung)		Hinweise
2 RAUMPLANUNG § 3 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.	2 RAUMPLANUNG § 3 Allgemeiner Planungsgrundsatz unverändert § 3^{bis} Planungsgrundsätze Zone Landstrasse 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 Zur Belebung der Zone Landstrasse sind Erdgeschosse entlang der Landstrasse mit publikumsorientierten Nutzungen wie Läden, Restaurants, Dienstleistungen und Gewerbe mit Publikumsverkehr zu belegen. 4 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. 5 Bebauung, Erschliessung, Nutzweise und Freiraumgestaltung sind gesamtheitlich zu betrachten und über mehrere Grundstücke hinweg aufeinander abzustimmen. Solche Gesamtbeachtungen 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.	Siehe Richtlinie des Gemeinderats für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse (Vollzugsrichtlinie gemäss § 59 BNO). 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. Siehe dazu Kapitel 6.1. im Planungsbericht.	

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

Gültige Fassung	Änderungen in blauer Schrift (beantragte neue Fassung)	Hinweise
§ 4 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. § 5 Sondernutzungsplanung Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.	6 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 <i>unverändert</i> § 5 <i>unverändert</i> § 5^{bis} Weitere Planungsinstrumente 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.	<i>Beispiele: Masterplan Landstrasse; Freiraumkonzept.</i> <i>Weiter sind die Vollzugsrichtlinien des Gemeinderats gemäss § 59 BNO zu beachten:</i> • <i>Richtlinie für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse (Entwurf, Stand 3. August 2016)</i> • <i>Vollzugsrichtlinie zur Aussenwerbung (Stand 1. September 2016)</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 in blauer Schrift (beantragte neue Fassung)	Hinweise
3 ZONENVORSCHRIFTEN	3 ZONENVORSCHRIFTEN	
3.1 Bauzonen	3.1 Bauzonen	
§ 6	§ 6	
Bauzonenschema 1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus: (siehe Tabellen auf Seiten 17 und 18)	Bauzonenschema 1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus: (siehe Tabellen auf Seiten 18 und 19)	
Bauweise 2 Wo in den Zonenvorschriften nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.	Bauweise 2 <i>unverändert</i>	
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.	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 nicht überschritten werden.	Die bisherige Zentrumszone am Bahnhof heisst neu "Zone Bahnhofareal" (ZB)
	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).	Siehe dazu die Richtlinie des Gemeinderats für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse (Vollzugsrichtlinie gemäss § 59 BNO).
§ 7	§ 7	
Einkaufszentren und Fachmärkte 1 Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Nettoladenfläche von mehr als 3'000 m ² 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 m ² und Einkaufszentren bis maximal 10'000 m ² Nettoladenfläche erstellt werden.	Nutzungen mit hohem Personenverkehr 1 <i>aufgehoben</i> <i>neu:</i> 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.	Nutzungen mit hohem Personenverkehr (Definition): > 3'000 m ² Nettoladenfläche oder > 300 Parkfelder oder > 1500 PW-Fahrten / Tag
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 m ² .	2 <i>unverändert</i>	
3 Der Gemeinderat kann bei Einkaufszentren und Fachmärkten die Bewirtschaftung der Parkplätze ab der ersten Minute verlangen.	3 <i>unverändert</i>	Details zu Einkaufszentren und Fachmärkten (Nutzungen mit hohem Personenverkehr) werden im kommunalen Parkierungsreglement geregelt.

Gültige Fassung	Änderungen in blauer Schrift (beantragte neue Fassung)	Hinweise
§ 8 Zentrumszone 1 Mit der Ansiedlung von Ladengeschäften, Detailhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie Wohnungen soll ein attraktives Zentrum für Einheimische und Besucher geschaffen werden. 2 Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe sowie Wohnungen zulässig.	4 Für Nutzungen mit hohem Personenverkehr ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 45^{ter} 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. § 8 <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. 2 <i>unverändert</i> § 8^{bis} <i>Zone Landstrasse: Allgemein</i> 1 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. 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. 3 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 m² bis maximal 3000 m² Nettoladenfläche gestattet.	<i>Siehe dazu auch die Richtlinie des Gemeinderats für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse (Vollzugsrichtlinie gemäss § 59 BNO).</i> <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>

Gültige Fassung	Änderungen in blauer Schrift (beantragte neue Fassung)	Hinweise
	b) In den übrigen Gebieten der Zone Landstrasse sind zulässig: – kleine Verkaufsnutzungen bis zu einer Nettoladenfläche von 500 m²; – im Rahmen eines Gestaltungsplans oder einer Arealüberbauung: geschlossene und offene Verkaufs- und Ausstellungsflächen für das Autogewerbe bis maximal 3000 m², wenn die Erschliessungsvoraussetzungen erfüllt sind. 4 Die Bauherrschaft hat die situationsbezogenen Anforderungen für Neu- und Ersatzbauten sowie für grössere Umbauten mit Nutzungs- und / oder Fassadenänderungen frühzeitig beim Gemeinderat einzuholen. 5 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^{ter} Zone Landstrasse: Nutzweise Erdgeschoss entlang Landstrasse 1 In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Bereichen entlang der Landstrasse sind im Erdgeschoss zwingend publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. 2 In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Bereichen entlang der Landstrasse ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nur im rückwärtigen, von der Strasse abgewandten Bereich zulässig. Strassenseitig sind im Erdgeschoss Räume für Verkaufs-, Büro- oder Dienstleistungsnutzungen etc. zu erstellen, die mindestens eine übliche Raumtiefe von 3 bis 5 m aufweisen müssen. 3 Die konkrete Abgrenzung der Bereiche (Raumtiefe und Ausdehnung an den Kreuzungen) legt der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren fest. § 8^{quater} Zone Landstrasse: Teilgebiet «Zentrum» 1 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. 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.	<i>Siehe dazu die Richtlinie des Gemeinderats für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse (Vollzugsrichtlinie gemäss § 59 BNO).</i> <i>Die Abgrenzung der Bereiche legt der Gemeinderat zur Hauptsache aufgrund der örtlichen Situation, der architektonischen Ausgestaltung und der Nutzungsanforderungen fest.</i> <i>Das Mass der Rücksetzung des Erdgeschosses legt der Gemeinderat zur Hauptsache aufgrund der örtlichen Situation, der architektonischen Ausgestaltung und der Nutzungsanforderungen fest.</i>

Gültige Fassung	Änderungen in blauer Schrift (beantragte neue Fassung)	Hinweise
	§ 8^{quinquies} Zone Landstrasse: Gebiete für höhere Gebäude 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. 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. Die Abgrenzungen der im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete für höhere Gebäude sind gleichzeitig mit den situationsbedingten Anforderungen gemäss § 8^{bis} Abs. 5 BNO einzuholen. 2 Der Gestaltungsplan hat sicherzustellen, dass höhere Gebäude städtebaulich und erschliessungstechnisch geeignet sind und erhöhten Anforderungen genügen. Dazu zählen insbesondere: – 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; – rationelle, wenn möglich gemeinsame unterirdische Erschliessungsanlagen; – Mobilitätskonzept gemäss § 45^{ter} BNO.	<i>Die Arbeitshilfe "Hochhäuser und höhere Häuser" der Planungsgruppe Baden Regio (18. Mai 2016) stellt eine wichtige Grundlage für die Qualitätssicherung und die regionale Abstimmung von Hochhäusern und höheren Häusern in der Region Baden Regio dar und enthält Anforderungen für die Platzierung und Ausgestaltung von Hochhäusern und höheren Häusern.</i> <i>Zu berücksichtigen sind auch die für die Zone Landstrasse geltenden Planungsgrundsätze gemäss § 3^{bis}.</i> <i>Der Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden wird mit einem Schattendiagramm ermittelt. Der Gemeinderat legt die Anforderungen an das Schattendiagramm in der Richtlinie für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse (Vollzugsrichtlinie gemäss § 59 BNO) fest. Die Grundzüge des Umgangs mit der Schattenthematik können dem Planungsbericht entnommen werden.</i>

Gültige Fassung	Änderungen in blauer Schrift (beantragte neue Fassung)	Hinweise
	3 Sofern die Anforderungen gemäss Abs. 2 erfüllt sind, – 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 Vollgeschosshöhe kein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss erlaubt; – ist die Ausnützung im Gestaltungsplangebiet frei. 4 Der Gemeinderat verlangt in der Regel zur Gewährleistung der erhöhten Anforderungen die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens.	<i>Sofern die erhöhten Anforderungen in anderer Weise sichergestellt werden, kann der Gemeinderat von der Verpflichtung zur Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens absehen.</i>
	§ 8^{sexies} 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. Teilgebiet A 2 Es gilt die offene Bauweise. Die geschlossene Bauweise ist entlang der Landstrasse zulässig, wenn damit eine städtebaulich überzeugende Lösung erreicht wird.	<i>Grundmasse Teilgebiet A: siehe § 6 Abs. 1 bzw. Tabelle auf Seite 18</i>
	§ 8^{septies} Zone Landstrasse: 1 In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Teilgebiet B kann von den Grundmassen der Regelbauweise abgewichen werden, wenn Teilgebiet B – 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. 2 Sofern diese Voraussetzungen erfüllt sind, können folgende Grundmasse beansprucht werden: – Ausnutzungsziffer: 0.65 – Anzahl Vollgeschosse: 3 – Gebäudehöhe: 11.60 Meter – Grenzabstand: 4.00 Meter	<i>Grundmasse Teilgebiet B: siehe § 6 Abs. 1 bzw. Tabelle auf Seite 18</i>

Gültige Fassung	Änderungen in blauer Schrift (beantragte neue Fassung)	Hinweise
	3 Die Masse gemäss Abs. 2 können im Rahmen von Arealüberbauungen oder Sondernutzungsplanungen nicht weiter erhöht respektive verringert werden. § 8^{octies} Zone Landstrasse: In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Teilgebiet C Teilgebiet C sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. § 8^{novies} Zone Landstrasse: 1 Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Teilgebiet D ist Teilgebiet D als Mischgebiet mit Schwerpunktnutzung Arbeiten bestimmt. 2 Es sind Betriebe aus den Bereichen Gewerbe, Handel, Dienstleistung, Forschung, Entwicklung und Produktion sowie Wohnungen zulässig. Logistik- und produktionsunabhängige Lagerbetriebe sind nicht gestattet. 3 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. 4 Wohnnutzung ist bis höchstens 40% der zu realisierenden anrechenbaren Geschossfläche (unter Einbezug der Dach- und Attikaflächen) zulässig. Dieses Mass kann auch mit dem Gestaltungsplan nach § 8^{decies} nicht erhöht werden. Eine Erhöhung ist nur durch Nutzungsübertragung von Grundstücken im Teilgebiet D möglich. § 8^{decies} Zone Landstrasse: 1 Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet «Obere Gestaltungsplan-Pflicht Geisswies» unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Die Planungspflicht kann mit zweckmässig abgegrenzten Teil-Gestaltungsplänen erfüllt werden. «Obere Geisswies» Mit der Gestaltungsplanung sind die künftige Bebauung und Erschliessung festzulegen und diejenigen Massnahmen zu treffen, die zur Qualitätssicherung erforderlich sind.	<i>Grundmasse Teilgebiet C: siehe § 6 Abs. 1 bzw. Tabelle auf Seite 18</i> <i>Grundmasse Teilgebiet D: siehe § 6 Abs. 1 bzw. Tabelle auf Seite 18</i>

Gültige Fassung	Änderungen in blauer Schrift (beantragte neue Fassung)	Hinweise
	2 Mit der Gestaltungsplanung sind folgende Anforderungen zu erfüllen: – 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 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. § 8^{undecies} 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. 2 In diesem Gebiet haben Gestaltungspläne insbesondere die folgenden Anforderungen sicherzustellen: – 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.	<i>Zu berücksichtigen sind auch die für die Zone Landstrasse geltenden Planungsgrundsätze gemäss § 3^{bis}.</i> <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> <i>Die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen an Gestaltungspläne sind in § 21 Baugesetz und § 8 Bauverordnung geregelt.</i> <i>Zu berücksichtigen sind auch die für die Zone Landstrasse geltenden Planungsgrundsätze gemäss § 3^{bis}.</i>

Gültige Fassung	Änderungen in blauer Schrift (beantragte neue Fassung)	Hinweise
§ 14^{bis} SNP Pflicht Obere Geisswies 1 Das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet «Obere Geisswies» unterliegt der Sondernutzungsplanpflicht. Die Planungspflicht kann auch mit zweckmässig abgegrenzten Teil-Sondernutzungsplänen erfüllt werden. 2 Mit der Sondernutzungsplanung sollen die Ziele der künftigen Bebauung und Erschliessung festgelegt und diejenigen Massnahmen getroffen werden, die zur Qualitätssicherung erforderlich sind. 3 Für das im Bauzonenplan speziell bezeichnete Teilgebiet sind mit der Sondernutzungsplanung folgende Ziele zu verfolgen: – 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. 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. 5 Innerhalb des mit der Sondernutzungsplanpflicht belegten Gebietes sind verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen.	3 Sofern diese Anforderungen erfüllt sind, – sind maximal fünf Vollgeschosse und 1 Dach- bzw. Attikageschoss zulässig; – ist die Ausnützung frei. 4 Der Gemeinderat kann zur Gewährleistung der erhöhten Anforderungen die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens verlangen. § 14^{bis} (aufgehoben und neu als § 8^{decies} eingefügt)	

Gültige Fassung	Änderungen in blauer Schrift (beantragte neue Fassung)		Hinweise																																																																										
4 DEFINITIONEN § 38 Arealüberbauungen 1 Arealüberbauungen sind in den Zonen Z, D, W2, W3, WG2, WG3, WG4 und A zulässig. 2 Die Mindestarealfläche beträgt: – In den Zonen W2 und W3: 2000 m² – In den Zonen Z, D, WG2, WG3, WG4 und A: 3000 m² 3 Im Rahmen von Arealüberbauungen kann von der zonengemässen Ausnutzungs- bzw. Baumassenziffer folgendermassen abgewichen werden: <table><tr><td>Z</td><td>W2</td><td>W3</td><td>WG2</td><td>WG3</td><td>WG4</td><td>A</td></tr><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></table> 4 Es kann ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden. Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen in den Sondernutzungsplanungen.	Z	W2	W3	WG2	WG3	WG4	A	1.35	0.60	0.80	0.60	0.90	1.20	6.0	4 DEFINITIONEN § 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: 2000 m² – In den Zonen D, WG2, WG3, WG4 und A: 3000 m² 3 aufgehoben neu: Sofern die kantonalen Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen erfüllt sind, kann von den zonengemässen Grundmassen wie folgt abgewichen werden: <table><tr><th></th><th>ZL*</th><th>W2</th><th>W3</th><th>WG2</th><th>WG3</th><th>WG4</th><th>A</th></tr><tr><td>AZ</td><td>*</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>6.0</td></tr><tr><td>VG</td><td colspan="7">+ 1 **</td></tr><tr><td>GH</td><td colspan="7">+ 3.20 m **</td></tr></table> * Zone Landstrasse: <table><tr><th></th><th>AZ</th><th>BZ</th></tr><tr><td>• Teilgebiet Zentrum</td><td>1.35</td><td></td></tr><tr><td>• Teilgebiet A</td><td>1.35</td><td></td></tr><tr><td>• Teilgebiet B</td><td>**</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></table> ** Im Teilgebiet B der Zone Landstrasse kann mit einer Arealüberbauung nur im Rahmen von § 8^{septies} von den Grundmassen abgewichen werden. *** Gestaltungsplanpflicht 4 aufgehoben		ZL*	W2	W3	WG2	WG3	WG4	A	AZ	*	0.60	0.80	0.60	0.90	1.20	--	BZ	*	--	--	--	--	--	6.0	VG	+ 1 **							GH	+ 3.20 m **								AZ	BZ	• Teilgebiet Zentrum	1.35		• Teilgebiet A	1.35		• Teilgebiet B	**		• Teilgebiet C	0.9		• Teilgebiet D	–	– ***	• Übriges Gebiet	1.35		Die Zone Bahnhofareal ist der Sondernutzungsplanpflicht (Gestaltungsplanpflicht) unterstellt. In einem Gestaltungsplangebiet sind die Vorschriften für Arealüberbauungen nicht anwendbar (§ 8 Abs. 4 BauV). Die Regelung gemäss dem bisherigen Abs. 4 ist neu in die Tabelle im Abs. 3 integriert (siehe VG / GH).
Z	W2	W3	WG2	WG3	WG4	A																																																																							
1.35	0.60	0.80	0.60	0.90	1.20	6.0																																																																							
	ZL*	W2	W3	WG2	WG3	WG4	A																																																																						
AZ	*	0.60	0.80	0.60	0.90	1.20	--																																																																						
BZ	*	--	--	--	--	--	6.0																																																																						
VG	+ 1 **																																																																												
GH	+ 3.20 m **																																																																												
	AZ	BZ																																																																											
• Teilgebiet Zentrum	1.35																																																																												
• Teilgebiet A	1.35																																																																												
• Teilgebiet B	**																																																																												
• Teilgebiet C	0.9																																																																												
• Teilgebiet D	–	– ***																																																																											
• Übriges Gebiet	1.35																																																																												

Gültige Fassung	Änderungen in blauer Schrift (beantragte neue Fassung)	Hinweise
5 BAUVORSCHRIFTEN	5 BAUVORSCHRIFTEN	
5.1 Technische Vorschriften	5.1 Technische Vorschriften	
§ 44	§ 44	
Spiel- und Erholungs- flächen 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 Erholungs- flächen 1 <i>unverändert</i> <i>Zone Landstrasse</i> 2 Der Gemeinderat kann in der Zone Landstrasse in begründeten Fällen Abweichungen vom Mass gemäss Abs. 1 bewilligen. 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 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.	<i>Siehe Reglement über die Spiel- und Erholungsflächen (Spiel- und Erholungsflächenreglement), Stand 17. November 2016</i>
5.2 Abstellplätze	5.2 Abstellplätze	<i>Vorbemerkung zu §§ 45-48 (Abstellplätze):</i> <i>Die Bestimmungen zu den Abstellplätzen stützen sich auf folgende Grundlagen:</i> – <i>Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) vom 27. Juni 2016;</i> – <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 Parkieranlagen» vom 1. Februar 2006; SN 640 066 «Parkieren; Projektierung von Veloparkieranlagen» vom August 2011.</i>

Gültige Fassung	Änderungen in blauer Schrift (beantragte neue Fassung)	Hinweise														
§ 45 Befreiung von der Beschaffungspflicht 1 Die Abstellplätze werden aufgrund der gesamten Bruttogeschossfläche (unter Einbezug der Dach-, Attika- und Untergeschosse) berechnet. 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. 3 Von der Pflicht zur Beschaffung von Abstellplätzen wird in den nachstehenden Zonen teilweise befreit. Das Mass der Befreiung ist folgender Tabelle zu entnehmen: Zu beschaffende Abstellplätze in Prozent des reduzierten Bedarfs: <table><tr><th>Zone / Gebiet</th><th>Bewohner</th><th>Angestellte / Beschäftigte</th><th>Kunde / Besucher</th></tr><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></table> § 45 Parkfelder-Angebot 1 aufgehoben neu: Die Berechnung der notwendigen Parkfelderzahl richtet sich nach den kantonalen Vorschriften. 2 aufgehoben 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. 3 aufgehoben neu: Für autoarme oder autofreie Nutzungen gilt § 45^{bis} BNO. § 45^{bis} Autoarme oder autofreie Nutzungen 1 Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung der autoarmen oder autofreien Nutzung sind zulässig. Das Parkfelder-Angebot ist gemäss Anhang 9.4 zu ermitteln. 2 Bewilligungsvoraussetzung für autoarme oder autofreie Nutzungen ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 45^{ter} BNO. 3 Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat im Einzelfall von der Pflicht zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts befreien. 4 Für Parkfelder, die gestützt auf ein Mobilitätskonzept nicht erstellt werden, gilt keine Abgabepflicht. 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. 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.	Zone / Gebiet	Bewohner	Angestellte / Beschäftigte	Kunde / Besucher	Zentrumszonen	90%	70%	70%	Arbeitszonen	100%	70%	70%	Dorfzone	80%	80%	80%
Zone / Gebiet	Bewohner	Angestellte / Beschäftigte	Kunde / Besucher													
Zentrumszonen	90%	70%	70%													
Arbeitszonen	100%	70%	70%													
Dorfzone	80%	80%	80%													

Gültige Fassung	Änderungen in blauer Schrift (beantragte neue Fassung)	Hinweise
	§ 45^{ter} 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. 2 Das Mobilitätskonzept wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt. 3 Die Bauherrschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt dessen Umsetzung inklusive das Monitoring / Controlling sicher. 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. § 45^{quater} 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. § 45^{quinqies} 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. § 53^{bis} Bäume entlang Strassen Hochstämmige Bäume auf öffentlichem Grund dürfen die gesetzlichen Mindestabstände unterschreiten, wenn das Nachbargrundstück nicht übermässig beeinträchtigt wird.	<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> <i>Es sind insbesondere folgende Massnahmen zu prüfen:</i> – Monetäre Parkraumbewirtschaftung mit verkehrswirksamer Gebührenhöhe (ohne Bewohnende); – bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot; – Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs (z. B. Ökobonus). <i>Berechnung gemäss Anhang 9.3</i> <i>Grundlagen:</i> – Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) vom 27. Juni 2016 – Schlussbericht «Umsetzung Regionales Parkraumkonzept», Baden Regio, 30. Oktober 2014; Massnahmenblatt M10 <i>Grundlage: § 111 Abs. 2 BauG und § 80 Abs. 2 lit. f) BauG</i>

BAUZONENSCHHEMA GEMÄSS § 6 ABS. 1 (REGELBAUWEISE)

Bauzonen		VG	Ausnützung			Gebäudehöhe m	Firsthöhe m	Grenzabstand m		Gebäudeabstand	Lärm-ES	BNO-§
			AZ	BZ (m ³ /m ²)	GZ ⁴⁾			klein	gross			
Zone Landstrasse:												
• Allgemein	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		1)	III	8 ^{bis} – 8 ^{undecies} 6 Abs. 4 7 Abs. 1 44 Abs. 2+3
• 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		1)	III	8 ^{quater}
• Teilgebiet A	Z		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		1)	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 ²⁾	0.50 ²⁾	--	--	8.4 ²⁾	--	3.5	H + [(L-10/4)] (max. 10.0m)	1)	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		1)	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	--	12.2	--	4.0		1)	III	8 ^{novies}
Zone Bahnhofareal	Z	4	1.20	--	--	14.0	--	je Geschoss: 1 m, (min. 4.0 m)	je Geschoss: 1m, (min. 5.0m)	--	III	8
	ZB	Gestaltungsplanpflicht									III	8

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 Seite 20 (Hinweiseite).

²⁾ Erhöhung der Grundmasse im Rahmen von § 8^{septies} zulässig

Bauzonen		VG	Ausnützung			Gebäudehöhe m	Firsthöhe m	Grenzabstand m		Gebäudeabstand	Lärm-ES	BNO-§
			AZ	BZ (m ³ /m ²)	GZ ⁴⁾			klein	gross			
Dorfzone	D	2	0.60	--	--	8.0	--	3.5 m	3.5 m	gemäss Gestaltungsplan	III	9
Bestandeszone Hueb / Empert / Berg	Be	--	--	--	--	--	--	--	--	gemäss Baugesetz	III	10
Zone „Klosterhalbinsel“	KH	Festlegungen gemäss Gestaltungsplan „Klosterhalbinsel“									II / III ³⁾	11
Wohnzonen	HW2	2	0.40	--	--	8.4	--	3.5 m	H + [(L-10/4)] (max. 10.0m)	gemäss Baugesetz	II ²⁾	12-13
	W2	2	0.50	--	--	8.0	--	3.5 m	H + [(L-10/4)] (max. 10.0m)	gemäss Baugesetz	II ²⁾	12-13
	W3	2	0.65	--	--	11.0	--	5.0 m	H + [(L-10/4)] (max. 12.0m)	gemäss Baugesetz	II ²⁾	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 ³⁾	17
Familiengartenzone	FG	--	--	--	--	--	3.0	--	--	--	III	18
Grünzone	G	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	20

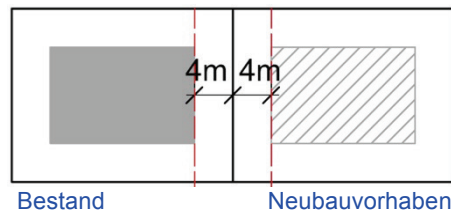
²⁾ In den im Bauzonenplan speziell schraffierten Bereichen gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Höhereinstufung aufgrund Lärmvorbelastung)

³⁾ Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Bauzonenplan

⁴⁾ 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.

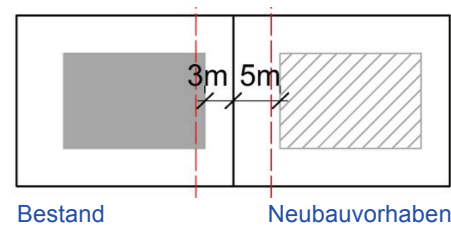
HINWEISSEITE:

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

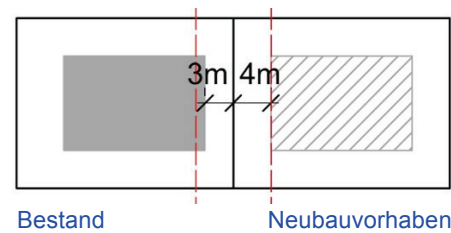


Sonderfall: Das Nachbargebäude steht zu nahe an der Grenze:

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



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:

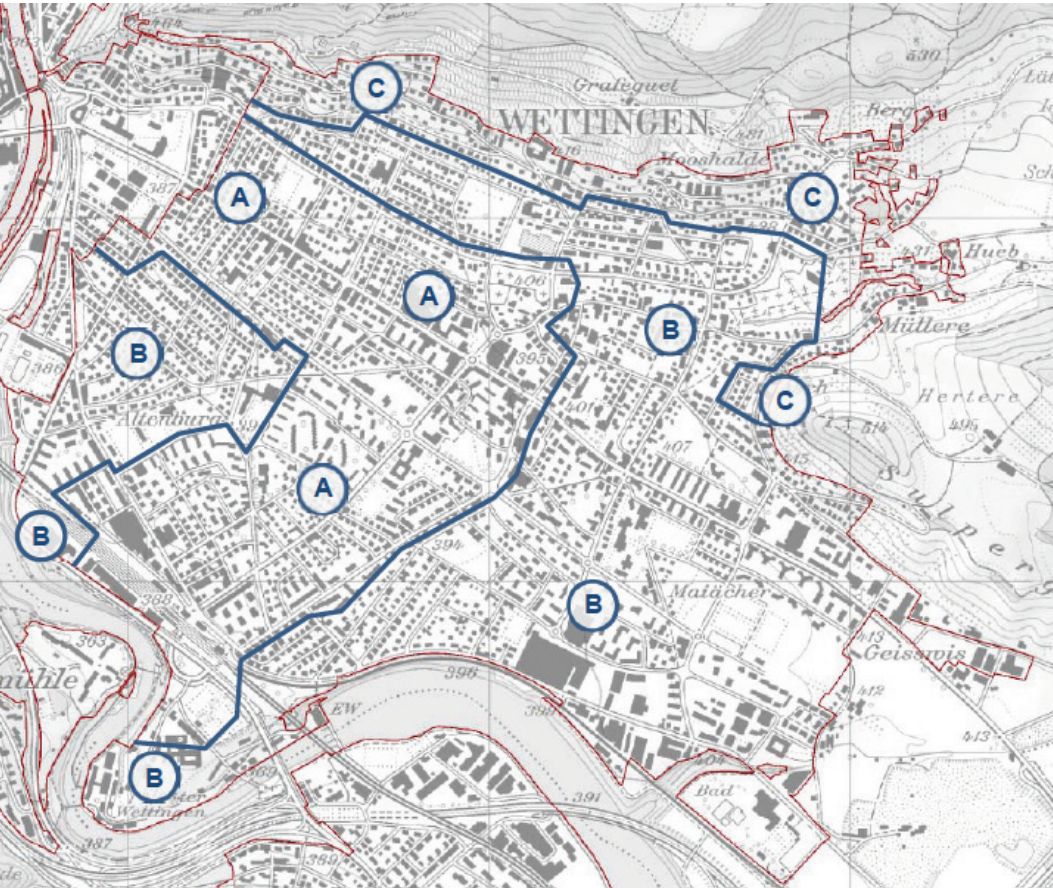
- 1. Ermitteln der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281
- 2. Festlegen der Zahl der Besuchenden-Parkfelder für Wohnnutzung gemäss VSS-Norm SN 640 281, die nicht herabgesetzt werden kann und in jedem Fall zu realisieren ist.
- 3. Festlegen des Parkfelder-Angebots innerhalb des minimal erforderlichen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

Orientierungsinhalt: Plan Standort-Typen*



* 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)

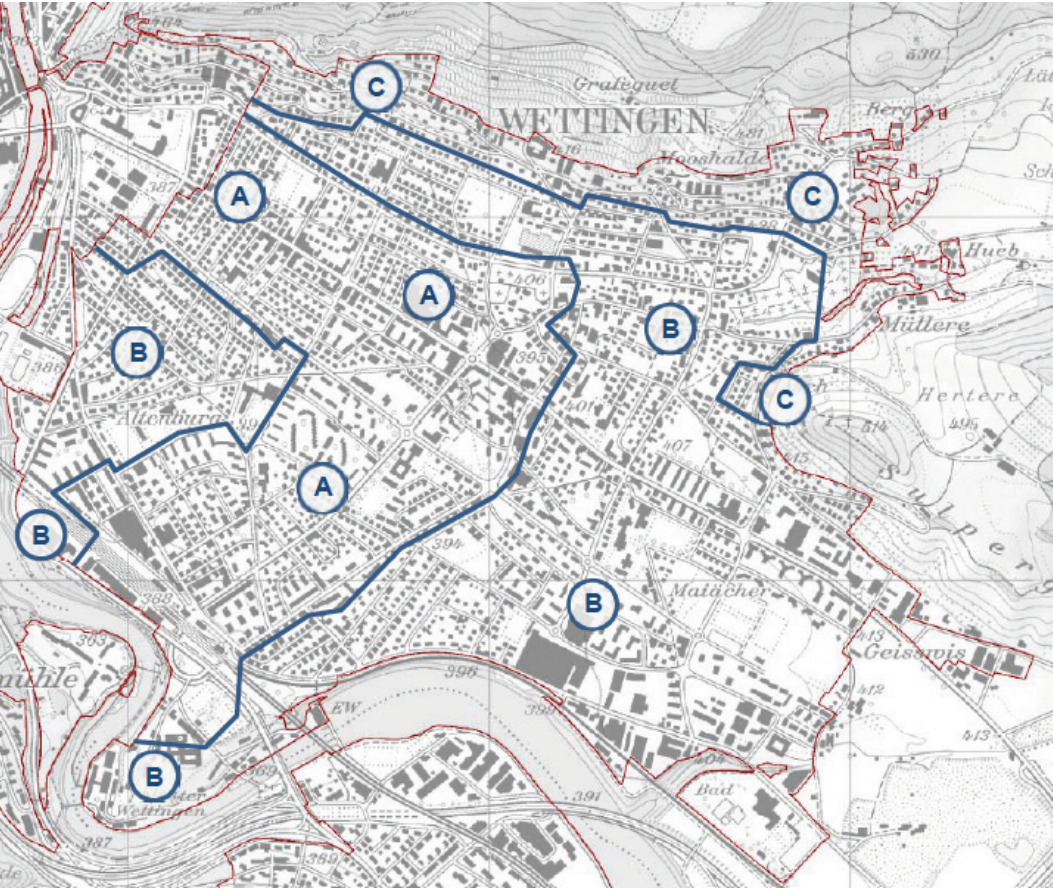
Im vereinfachten Verfahren werden das minimal erforderliche und das maximal zulässige Parkfelder-Angebot bei Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung der autoarmen oder -reduzierten Nutzung wie folgt ermittelt:

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, die nicht herabgesetzt werden kann und 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*



* 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.