

Benützungshinweis:

- Die **rechte Spalte** zeigt die neue Bau- und Nutzungsordnung (BNO), die – gestützt auf das kantonale Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, in Kraft seit 1. April 1994; BauG) – die Gemeindebauordnung (GBO) vom 2. Oktober 1975 ablöst.
- Die **linke Spalte** beinhaltet Hinweise und Erläuterungen zu den einzelnen Paragrafen. Diese Angaben sind nicht rechtsverbindlich; sie dienen jedoch als Orientierungshilfe.

Verwendete Begriffe und Abkürzungen:

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (22. Juni 1979)
RPV	Raumplanungsverordnung des Bundesrates (28. Juni 2000)
RP	Kantonaler Richtplan (17. Dezember 1996; aktuelle Fassung unter "www.ag.ch/raumplanung")
BauG 71	Baugesetz des Kantons Aargau (2. Februar 1971)
BauG	Kantonales Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (19. Januar 1993)
ABauV	Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (23. Februar 1994)
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (7. Oktober 1983)
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (19. Oktober 1988)

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

Vom Einwohnerrat beschlossen am 7. Dezember 2000**Vom Grossen Rat genehmigt am 21. Mai 2002**

Änderungen:

- § 14^{bis} (vom Einwohnerrat beschlossen am 1. März 2007;
vom Regierungsrat genehmigt am 13. Juni 2007)
- § 54 Abs. 2 (gemäss Urteil Verwaltungsgericht vom 27. Juni 2003)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemeines	
§ 1 Geltungsbereich	4
§ 2 Übergeordnetes Recht	4
2 Raumplanung	
§ 3 Allgemeiner Planungsgrundsatz	5
§ 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung	5
§ 5 Sondernutzungsplanung	6
3 Zonenvorschriften	
3.1 Bauzonen	
§ 6 Bauzonenschema	7–8
§ 7 Einkaufszentren und Fachmärkte	9
§ 8 Zentrumszone	9
§ 9 Dorfzone	9
§ 10 Bestandeszone "Hueb Empert Berg"	10
§ 11 Zone "Klosterhalbinsel"	10
§ 12–13 Wohnzonen	11
§ 14 Wohn-Gewerbebezonen	12
§ 14 ^{bis} SNP-Pflicht Obere Geisswies	12
§ 15 Arbeitszone	13
§ 16 Industriezone	14
§ 17 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	14
§ 18 Familiengartenzone	14
§ 19 Grünzone	15
3.2 Landwirtschaftszonen	
§ 20 Landwirtschaftszone	16
§ 21 Rebzone	17
3.3 Schutzzonen	
§ 22 Naturschutzzonen Kulturland	17
§ 23 Naturschutzzone Wald	19
3.4 Überlagerte Schutzzonen	
§ 24 Landschaftsschutzzone	20
§ 25 Schutzzone Limmatufer	20
§ 26 Grundwasserschutzzone	21
3.5 Erhaltenswerte Objekte	
§ 27 Kultur- und Naturobjekte	21
3.6 Schutzobjekte	
§ 28 Geschützte Einzelobjekte (Bauzonenplan)	22
§ 29 Geschützte Naturobjekte (Kulturlandplan)	22
§ 30 Geschützte Kulturobjekte (Kulturlandplan)	23

	Seite
3.7 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	
§ 31 Materialabbauzone	24
§ 32 Spezialzone "Geisswies"	24
§ 33 Spezialzone "Tägerhard"	25
4 Definitionen	
§ 34 Ausnützungsziffer	26
§ 35 Abgrabung eines Untergeschosses am Hang	27
§ 36 Störungsgrad von Betrieben	27
§ 37 Wohnanteil	28
§ 38 Arealüberbauungen	28
5 Bauvorschriften	
5.1 Technische Bauvorschriften	
§ 39 Allgemeine Anforderungen	29
§ 40 Energiesparmassnahmen	29
§ 41 Ausrichtung der Wohnungen	29
§ 42 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	30
§ 43 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	30
§ 44 Spiel- und Erholungsflächen	31
5.2 Abstellplätze	
§ 45 Befreiung von der Beschaffungspflicht	31
§ 46 Ersatzabgaben	32
§ 47 Gestaltung	32
§ 48 Zweiradabstellplätze, Kinderwagen	33
5.3 Benützung von Privateigentum	
§ 49 Benützung von Privateigentum	33
6 Schutzvorschriften	
§ 50 Allgemeine Anforderungen	34
§ 51 Archäologische Fundstätten	35
§ 52 Dachgestaltung	35
§ 53 Aussenraumgestaltung	35
§ 54 Plakatierung	36
§ 55 Freileitungen	36
§ 56 Seglerschutz	36
7 Vollzug und Verfahren	37
8 Schluss- und Übergangsbestimmungen	38
9 Anhang	39

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

BauG;
§ 15

Die **Bau- und Nutzungsordnung (BNO)** setzt sich aus folgenden Dokumenten zusammen:

Nutzungsplanung "Siedlung"

- Bauordnung,
- Zonenplan 1:2'500.

Nutzungsplanung "Kulturland"

- Nutzungsordnung,
- Kulturlandplan 1:5'000.

Bei der Planung und Projektierung von Bauten und Anlagen sind zudem **weitere Planungsunterlagen** zu beachten:

- 1) Sondernutzungspläne (Erschliessungs- und Gestaltungspläne),
- 2) Parkierungsreglement,
- 3) Schutzzonenreglemente für Grundwasserfassungen und Quellschutzzonen.

Diese Unterlagen (1 - 3) sind **grundeigentümergebunden**.

- 4) Verkehrsrichtplan,
- 5) Parkraumkonzept,
- 6) Inventarplan "Siedlung",
- 7) Inventarplan "Landschaft",
- 8) Weitere Inventare (ISOS, IVS, Kulturgüterschutzinventar, etc.).

Die Planungsunterlagen 4 - 7 werden von den zuständigen Gemeindebehörden erlassen. Sie sind grundsätzlich nur **behördenverbindlich** und entfalten gegenüber den Grundeigentümern keine direkte Rechtswirkung.

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

Zu § 1 (Geltungsbereich):

Der Begriff "Bauten und Anlagen" ist ein Begriff des Bundesrechts. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts fallen auch unter- und oberirdische Leitungen, Landeplätze für Hängegleiter (selbst ohne bauliche Einrichtungen) usw. unter diesen Begriff.

Die Definition des Begriffs "Bauten" ist im BauG geregelt.

RPG;
Art. 22

BauG;
§ 6 Abs. 1

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.

Geltungs-
bereich

Über-
geordnetes
Recht

1 ALLGEMEINES**§ 1**

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

² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf allen Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

² 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.

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 die verdichtete Bauweise, die Schliessung von Baulücken sowie die vollständige Ausnützung bestehender Gebäude fördern und die Voraussetzungen für die Sanierung von Ortsteilen und Arealüberbauungen schaffen sollen.

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.

RPG;
Art. 1, 3

BauG;
§§ 40, 46

BauG;
§ 46

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.

§ 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",
- "Bahnhof",
- "Dorf",
- "Schöpflihuse",
- "Jura-/Hardstrasse" (ABB-Areal)
- Arbeitszone „Jura-/Tägerhardstrasse“

Die Gemeinden können in der BNO festlegen, inwieweit Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen dürfen. Legen sie nichts anderes fest, gilt § 3 Abs. 2 ABauV.

BauG;
§ 21 Abs. 2

ABauV;
§ 3 Abs. 2

§ 5

Sonder-
nutzungs-
planung

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

Zu § 6 (Bauzonenschema):

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

BauG;
§§ 15, 46ff

- Zweck der Zone
- Zulässige Nutzung
- Bauweise
- Baumasse

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

Bauzonenschema

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		VG	Ausnützung		Geb.-höhe (m)	Firsthöhe (m)	Grenzabstand		Lärm-ES	BNO-§
			AZ (-)	BZ (m ³ /m ²)			klein	gross		
Zentrumszone	Z	4	1.20	–	14.0	–	je Geschoss: 1m, (min. 4m)	je Geschoss: 1m, (min. 5m)	III	8
Dorfzone	D	2	0.60	–	8.0	–	3.5m	3.5m	III	9
Bestandeszone Hueb / Empert / Berg	Be	–	–	–	–	–	–	–	III	10
Zone "Klosterhalbinsel"	KH	Festlegungen gemäss Gestaltungsplan "Klosterhalbinsel"							II/III ₂₎	11
Wohnzonen	HW2	2	0.40	–	8.4	–	3.5m	H+ [(L-10)/4] (max. 10m)	II ¹⁾	12-13
	W2	2	0.50	–	8.0	–	3.5m	H+ [(L-10)/4] (max. 10m)	II ¹⁾	
	W3	3	0.65	–	11.0	–	5.0m	H+ [(L-10)/4] (max. 12m)	II ¹⁾	

In den Industriezonen werden vielfach grossvolumige Hallen erstellt, die nur wenige an die AZ anrechenbaren Flächen aufweisen. Damit diese Bauten trotzdem erfasst und beurteilt werden können, wird anstelle der AZ eine Baumassenziffer (in m³/m²) festgelegt

ABauV;
§ 10

Bauzonen	VG	2	Ausnützung			Geb.- höhe (m)	First- höhe (m)	Grenzabstand		Lärm- ES	BNO- §
			AZ (-)	BZ (m ³ /m ²)	GZ ³⁾ (-)			klein	gross		
Wohn- Ge- werbe- zonen	WG2	2	0.50	-	-	8.0	-	3.5m	H + [(L-10)/4] (max. 10m)	III	14
	WG3	3	0.75	-	-	11.0	-	5.0m	H + [(L-10)/5] (max. 10m)	III	
	WG4	4	0.90	-	-	14.0	-	5.0m	H + [(L-10)/5] (max. 12m)	III	
Arbeitszone	A	--	--	4.5	0.15	14.0	-	4.0m	4.0m	III	15
Industrie- zone	I	--	--	8.0	0.15	16.0	-	bis zu 10m Gebäu- de-höhe: 4m ab 10m GH: 4m + [(H-10)/2]		IV	16
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	OeB	--	--	--	--	--	--	--	--	II/III ²⁾	17
Familien- gartenzone	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.

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

Geschoss-
höhen 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.

Zu § 7 (Einkaufszentren und Fachmärkte):

Für neue Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Nettoladenfläche von mehr als 10'000 m² ist ein Eintrag im kantonalen Richtplan notwendig.

Neue Einkaufszentren und Fachmärkte mit mehr als 5000 m² Verkaufsfläche (=Nettoladenfläche) oder Parkhäuser und Parkplätze für mehr als 300 Motorwagen unterliegen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Kant. RP;
Kap. S 4.3

USG § 9 /
UVPV Anhang

Zu § 8 Abs. 2 (Nutzwweise):

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

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 (Nutzwweise):

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

§ 7

Einkaufszentren und
Fachmärkte

1 Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Nettoladenfläche von mehr als 3'000m² 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.

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.

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

§ 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.

§ 9

Dorfzone

1 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.

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

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

Zu § 10 Abs. 4 (Nutzwweise):

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

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 (Nutzwweise):

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

§ 10

Bestandeszone
"Hueb Empert
Berg"

1 Die Bestandeszone bezweckt die weitgehende Erhaltung der bestehenden baulichen Substanz sowie des besonderen Charakters des Gebietes "Hueb Empert Berg".

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

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

4 Es sind Wohnungen sowie nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

§ 11

Zone "Kloster-
halbinsel"

1 Die Struktur und Eigenart der Klosterhalbinsel sollen erhalten bleiben. Bedeutende Bauten und Aussenräume sowie ortsbildprägende Elemente sind in ihrem Bestand zu sichern.

2 Neu- und Ersatzbauten sollen mit ihrer Stellung, Volumetrie und architektonischen Gestaltung die besondere historische, räumliche und landschaftliche Situation unterstützen und sinnvoll weiterentwickeln.

3 Die Zone KH unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Mit der Sondernutzungsplanung sind, die Grundordnung ergänzende oder davon abweichende, Bestimmungen zur Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Parkierung festzulegen.

4 Es sind Nutzungen für öffentliche Zwecke (wie Schulen mit den dazugehörigen Bauten und Anlagen), Wohnungen, Hotelnutzungen sowie maximal mässig störende Betriebe zulässig. Die gebietsweise Zuordnung der einzelnen Nutzungen erfolgt im Gestaltungsplan.

Zu § 12 Abs. 2 (Nutzwweise):

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

Zu § 13 (Speziell bezeichnetes Gebiet):

Der Gemeinderat erlässt eine Vollzugsrichtlinie, die Grundeigentümern und Architekten Anregungen vermitteln soll, wie das bezeichnete Gebiet unter Berücksichtigung der quertiypischen Elemente verdichtet und erneuert werden kann.

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 Der Gestaltungsplan bezeichnet die zu erhaltenden Bauten und Anlagen, die für Neu- und Ersatzbauten vorgesehenen Bereiche und die freizuhaltenden Gebiete.

⁷ Sofern der Gestaltungsplan keine abweichenden Festlegungen enthält, dürfen Neubauten maximal zwei Vollgeschosse aufweisen. Die übrigen Baumasse sowie die Gestaltung haben sich am Charakter der bestehenden Bebauung zu orientieren.

⁸ Neu-, Um- und Ersatzbauten sowie die Aussenraumgestaltung haben sich so in die Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Gemeinderat kann dazu Fachgutachten einholen.

⁹ Für sämtliche Bauvorhaben sind die zu berücksichtigenden Randbedingungen frühzeitig beim Gemeinderat einzuholen.

§ 12

Wohnzonen

¹ 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.

² Es sind Wohnungen sowie nicht störende Betriebe zugelassen.

§ 13

Speziell bezeichnetes Gebiet (weiss schraffiert)

¹ 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.

² Neu-, Um- und Ersatzbauten haben sich bezüglich ihrem Standort, ihrer Stellung und ihrer Form gut in die bestehende Bauungsstruktur zu integrieren. Dabei ist der Kleinmassstäblichkeit der Bauten und Aussenräume sowie der Qualität der Freiräume Beachtung zu schenken.

Zu § 14 Abs. 2 (Nutzwweise):

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

§ 14

Wohn-
Gewerbebezonen

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

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

§ 14^{bis}

SNP-Pflicht
Obere Geiss-
wies

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 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 verkehrsentensive Nutzungen ausgeschlossen.

Arbeitszone

§ 15

¹ 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.

² 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.

³ 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.

⁴ 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.

Zu § 16 Abs. 2 (Nutzwweise):

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

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
ABauV;
§ 3 Abs. 2

Industriezone	<p>§ 16</p> <p>1 Die Industriezone dient der Erhaltung und Entwicklung von Industrie- und Gewerbebetrieben.</p> <p>2 Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zugelassen.</p> <p>3 Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.</p>
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	<p>§ 17</p> <p>1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.</p> <p>2 Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.</p> <p>3 Die OeBA-Zone «Im Chütt» dient als Option für eine Schiessanlage.</p>
Familiengartenzone	<p>§ 18</p> <p>1 Die Familiengartenzone dient der Einrichtung und dem Betrieb von Familiengärten.</p> <p>2 Gartenhäuschen sind unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens zulässig.</p> <p>3 Die überdachte Fläche von Bauten darf, inklusive Dachvorsprünge, Vordächer und Dachrinnen, 16m² nicht übersteigen.</p> <p>4 Die Foundation der Bauten hat mit Einzelfundamenten aus Ortbeton oder Zementrohren zu erfolgen.</p>

⁵ Folgende bauliche Massnahmen sind nicht zulässig:

- Durchgehende Fundamente,
- Unterkellerungen jeglicher Art,
- Wasseranschlüsse für Bauten,
- Elektrische Anschlüsse für Bauten,
- 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.

§ 19

Grünzone

¹ 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.

² 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.

Zu § 20 (Landwirtschaftszone):

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

RPG;
Art. 16, 16a,
16b, 24,
24a–d

RPV;
Art. 34–38,
Art. 39–43

BauG;
§§ 68, 69

3.2 Landwirtschaftszonen**§ 20**

Landwirtschaftszone

¹ 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.

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

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

⁴ 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 Umgebungsbe-pflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

⁵ 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 4m.

⁶ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Rebzone

§ 21

¹ 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 Lägernschutzdekretes.

² Die Terrassierung ist zulässig.

³ Anlagen und eingeschossige Rebhäuschen für die Bewirtschaftung der Rebberge sind zugelassen. Ihre Bruttogeschossfläche muss im Verhältnis zur bewirtschafteten Rebfläche stehen und darf im Maximum 6m² betragen.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen**§ 22**Naturschutz-
zonen Kultur-
land

¹ Die Naturschutzzonen Kulturland dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² 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.

3 Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

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

4 Die Fromentalwiesen im Gebiet „Greppe“ können als extensive Rinderweiden nach folgenden Grundsätzen genutzt werden:

- Verzicht auf das Ausbringen jeglicher Düngemittel
- Keine Zusatzfütterung
- Kurze Bestosszeiten, lange Ruhezeiten für die Vegetation
- Eine gewisse Verbrachung (Kleinstrukturen) ist aus ökologischen Gründen erwünscht.

§ 23

Naturschutz-
zone Wald

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

² 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 Anzechnungspflicht durch den Forstdienst.

³ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan		Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
	N	naturwaldgemässe Bestockung	- Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten - standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen
Waldreservat Isloch	A	Altholzinsel	- jegliche forstliche Nutzung unterlassen - Eingriffe nur im Interesse der Schutzziele
Waldreservat Lägergrat	F	Krautschicht der Felsfluren	- Pflege der Grat- und Felspartien im Hinblick auf die Erhaltung der vorhandenen Krautschicht ausrichten

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 24

Landschafts-
schutzzone

¹ 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.

² Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 20 BNO.

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

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

⁵ Im Gebiet „Tigelmoos“ ist das Erstellen von Weidezäunen von max. 2.10 Metern möglich, sofern die Zäune mit Gehölzen landschaftlich eingebunden werden und die wildbiologische Funktion des betroffenen Raumes nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

§ 25

Schutzzone
Limmatufer

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

² 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):

Die Inventarpläne sind behördenverbindlich; sie gelangen deshalb bei Planungsvorhaben und bei der Beurteilung von Baugesuchen zur Anwendung.

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

⁴ Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln ist untersagt.

⁵ Im Gebiet Chlosterschür/Stalden zwischen dem Limmatuferweg und der Gemeindegrenze zu Neuenhof besteht ein Jagdverbot.

⁶ Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten.

§ 26

Grundwasser-
schutzzone

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

3.5 Einzelobjekte mit Meldepflicht

§ 27

Kultur- und Na-
turobjekte mit
Meldepflicht

Die in den Inventarplänen "Siedlung" und "Landschaft" eingetragenen Kultur- und 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.

3.6 Schutzobjekte

§ 28

Geschützte Einzelobjekte (Bauzonenplan)

¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten und im Anhang aufgeführten Einzelobjekte 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.

² § 29 Abs.2 findet für geschützte Einzelobjekte im Bauzonenplan analoge Anwendung.

§ 29

Geschützte Naturobjekte (Kulturlandplan)

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken	hellgrüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/ verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 1m Breite - teilweise Artenzusammensetzung verbessern
Hochstammobstbestand	grün schraffierte Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - abgehende Bäume wieder mit Hochstammobstsorten ersetzen - Gemeinde fördert Neupflanzungen und Pflege auch ausserhalb der bezeichneten Flächen

Einzelbäume	grünes Symbol	- siedlungs- und landschaftsprägendes Natur- element - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Uferschutzstreifen	Punkt-signatur	- Nährstoffeinschwämmung in Gewässer verhindern	- 3m breiter Uferschutzstreifen beid- seits der Bäche - Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbau- ten nicht zulässig
Trockenmauern	violetter Kreis	- Lebensraum für Echsen	- schonender Unterhalt - Fugen nicht verschliessen - keine Hinterbetonierung
Geologische Objekte	orangenes Dreieck	- Naturelement	- keine Beeinträchtigung der Find- linge und Strukturen
Weiherbiotope, Feuchtgebiete	gelber Kreis	- Laichgebiet, Brutbiotop - Verlandung aufhalten	- kein Betreten und Befahren der Wasserfläche - kein Fischen - kein Einfangen und Aussetzen von Tieren - Mitnehmen von Laichteilen oder Kaulquappen für Schulunterricht gestattet
Aussichtspunkt	rotes Dreieck	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernde Bau- ten und bleibende Pflanzungen

§ 30

Geschützte Kulturobjekte (Kulturlandplan)

1 Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

2 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 wegbegleitender Böschungsbewuchs nicht zerstören oder zuschütten - Unterhalt im traditionellen Sinne

3.7 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 31

Materialabbauzone

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

2 Die Nachnutzung und Rekultivierung ist auf die "Spezialzone Tägerhard" abzustimmen.

3 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

§ 32

Spezialzone "Geisswies"

1 Die Spezialzone "Geisswies" bildet das zukünftige Bauentwicklungsgebiet.

2 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.

3 Bis zur Zuweisung in eine Bauzone gehören Grundstücke in der Spezialzone "Geisswies" der Landwirtschaftszone an.

⁴ 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 grundeigentümerverbindlich festzulegen und durch einen Sondernutzungsplan zu ergänzen.

⁵ Die Zuweisung zur Bauzone soll - von der bestehenden Bauzone ausgehend - von innen nach aussen erfolgen. Bei Bedarf sollen Landumlegungen diese Umzonungen erleichtern.

⁶ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 33

Spezialzone
"Tägerhard"

¹ Die Spezialzone "Tägerhard" bildet einen Trenngürtel zwischen der Spezialzone "Geisswies", welche das zukünftige Bauentwicklungsgebiet bildet, und der Gemeindegrenze zu Würenlos.

² 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.

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

⁴ 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.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

ZU 4 (DEFINITIONEN)

Die wichtigsten Definitionen sind in den §§ 8 bis 21 ABauV geregelt. Die Gemeinden können abweichende Definitionen einführen, soweit das Gesetz bzw. die Verordnung sie dazu ermächtigen. Solche Abweichungen sind in diesem Kapitel oder bei den Zonenvorschriften eingeordnet.

Zu § 34 (Ausnützungsziffer):

Abs. 2: Dieser Absatz bietet die rechtliche Grundlage, damit die kleinmasstäblichen Quartierstrukturen und die durchgrüntten 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".

Gemäss bisheriger Wettinger Bewilligungspraxis sind kleinere Nebenräume (Wirtschaftsräume) in Vollgeschossen nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet worden. Aufgrund des neuen Rechts wird eine Praxisänderung notwendig werden, da die ABauV abschliessend regelt, welche Flächen an die AZ anzurechnen sind. Kleinere Nebenräume in Vollgeschossen sind somit ebenfalls an die AZ anrechenbar.

ABauV;
§§ 8ff

ABauV;
§ 9

4 DEFINITIONEN**§ 34**

Ausnützungsziffer

¹ Bei der Ausnützungsziffer werden zusätzlich zu den in der ABauV aufgeführten Flächen die Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht angerechnet.

² Davon ausgenommen sind Dach-, Attika- und Untergeschosse von Neubauten in folgenden Gebieten:

- a) innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes «Schöpflihuse»
- b) im speziell bezeichneten Gebiet gemäss § 13 BNO

³ Die gemäss Grundordnung zulässige Ausnützungsziffer kann um insgesamt maximal 10% erhöht werden für:

- a) in den Dämmungsperimeter einbezogene bestehende Balkone und gedeckte Sitzplätze, sofern mit einer fachgerechten Energiebilanz-Berechnung nachgewiesen werden kann, dass kein erhöhter Energieverbrauch auftritt,
- b) bestehende Balkone und gedeckte Sitzplätze, die verglast werden, ohne heiztechnische Installationen,
- c) 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 Ausladetätigkeit führt, Ladengeschäfte, Ateliers für stille Berufe, Gaststätten, etc.

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

- c) 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):

- d) Schlossereien, Giessereien, Schmitten, Kraftwerkszentralen, etc.

§ 35

Abgrabung des Untergeschosses einer Baute am Hang

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

² 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.

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

⁴ Bei Abgrabungen ist das Terrain besonders sorgfältig zu gestalten.

§ 36

Störungsgrad von Betrieben

¹ 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.

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

³ 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.

BauG;
§§ 46, 50
ABauV;
§ 21

§ 37

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

Wohnanteil = Wohnfläche / Gesamtfläche

§ 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 2'000m²
- in den Zonen Z, D, WG2, WG3, WG4 und A 3'000m²

³ Im Rahmen von Arealüberbauungen kann von der zonengemässen Ausnutzungs- bzw. Baumassenziffer folgendermassen abgewichen werden:

Z	W2	W3	WG2	WG3	WG4	A
1.35	0.60	0.80	0.60	0.90	1.20	6.0

⁴ Es kann ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden. Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen in den Sondernutzungsplanungen.

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.

Richtlinien und Merkblätter:

- „Bericht und Richtlinien zur Erhöhung der Sicherheit im öffentlichen und halböffentlichen Raum“; Januar 1998 (Bezug bei: Baupolizeiamt der Stadt Winterthur; Neumarkt 4, 8402 Winterthur)
- „Sicherheit: Merkblatt für Planung“; Oktober 1998 (Bezug: Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft, Hochbauamt, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal)

Für umweltschonendes Bauen ist beim Baudepartement des Kantons Aargau, Abteilung Hochbau, ein Handbuch für Baufachleute erhältlich. Darin sind Grundsätze, umweltschonende Konstruktionen und Merkblätter für Bauausschreibungen enthalten.

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

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

2 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

Energiesparmassnahmen

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.

Zu § 44 (Spiel- und Erholungsflächen):

Für die Gestaltung von Kinderspielplätzen sind die Richtlinien der Pro Juventute zu beachten (Pro Juventute Verlag, Postfach, 8022 Zürich).

Die "Sicherheitstechnischen Anforderungen an Kinderspielplätze" sind in einer Dokumentation der bfu enthalten (Schweizerische Beratungsstelle für Unfallverhütung bfu, Postfach, 3001 Bern).

Gemäss § 20 Abs. 4 ABauV gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten als Mehrfamilienhäuser.

BauG;
§ 54 Abs. 2

ABauV;
§ 20 Abs. 4

Zu § 45-48 (Abstellplätze):

Diese Bestimmungen stützen sich auf das kommunale Parkierungskonzept. Zu beachten sind:

- das Reglement über das Parkieren von Motorfahrzeugen auf öffentlichem Grund und die Leistung von Ersatzabgaben (Parkierungsreglement)
- Richtlinie des Gemeinderates für die Bemessung der Abstellplätze
- VSS-Normen SN 641 400; SN 640 603a und SN 640 605a

BauG;
§§ 55ff

Spiel- und Erholungsflächen

§ 44

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.

5.2 Abstellplätze**§ 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:

Zone / Gebiet	Bewohner	Angestellte / Beschäftigte	Kunden / Besucher
Zentrumszonen	90%	70%	70%
Arbeitszonen	100%	70%	70%
Dorfzone	80%	80%	80%

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)".

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 § 51 und 52 BNO):

Zu beachten sind insbesondere:

- Kantonale Richtlinien und Vorgaben der Abteilung Umweltschutz, Kapitel 14 des Ordners "Siedlungsentwässerung"
- Generelles Entwässerungsprojekt (GEP) der Gemeinde Wettlingen

Literatur:

- „Wohin mit dem Regenwasser? Beispiele aus der Praxis“, BUWAL, Best. Nr. 319.501d

BauG;
§§ 118

§ 46

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

§ 47

Gestaltung 1 Für die technische Gestaltung der Abstellplätze und Verkehrsflächen gelten als Richtlinien die Normen "Parkieren; Geometrie" und "Parkieren; Anordnung" der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).

2 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.

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

4 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.

5 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 Parkierungsanlagen verlangen.

Zweirad-
abstellplätze,
Kinderwagen

§ 48

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

Benützung von
Privateigentum

§ 49

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

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

³ 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

Allgemeine Anforderungen

6 SCHUTZVORSCHRIFTEN**§ 50**

¹ 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.

² 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 sowie bei aussergewöhnlichen Bauten 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 § 52 (Dachgestaltung):

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

Informationen zu diesem Thema sind zu finden in:

- "Begrünte Dächer. Ökologische Nischen und Ausgleichsflächen im Siedlungsraum unter besonderer Berücksichtigung der Extensivbegrünung"; BUWAL; 1995
- "Richtlinie für extensive Dachbegrünungen"; Schweizerische Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG), Thun

Zu § 53 Abs. 1 (Aussenraumgestaltung/Bodenversiegelung):

Das Generelle Entwässerungsprojekt (GEP) der Gemeinde macht Aussagen über die Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers sowie über die Bodenversiegelung.

Siehe auch Hinweis zu § 47 Abs. 2

§ 51

Archäologische Fundstätten

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

² 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

¹ 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.

² 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.

³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

Zu § 54 (Plakatierung):

Für die Anordnung und Gestaltung der Plakatierung liegt ein Gesamt-plakatierungskonzept vor. Dieses regelt Art, Umfang und Gestaltung der Plakatstellen und macht Aussagen darüber, an welchen Stellen Plakate platziert werden dürfen. Einzelheiten regelt der Gemeinderat in den Vollzugsrichtlinien.

Zu § 56 (Seglerschutz):

Weitere Informationen zu diesem Thema:

- "Segler und Schwalben"; Schweizerische Vogelwarte Sempach; 1995
- "Merkblätter für den Seglerschutz"; Arbeitsgruppe Segler, Schweizerische Vogelwarte Sempach in Zusammenarbeit mit internationalen Spezialisten

4 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.

§ 54

Plakatierung

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

2 In folgenden Gebieten ist kommerzielle Plakatwerbung nur auf öffentlichem Grund zulässig:

- Gestaltungsplan "Klosterhalbinsel",
- Gestaltungsplan "Dorf",
- Gestaltungsplan "Schöpflihuse",
- in den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten (weiss schraffiert; siehe § 13),

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

3 Der Gemeinderat regelt nähere Einzelheiten in den Vollzugsrichtlinien.

§ 55

Freileitungen

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

§ 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.

Übersicht über die wichtigsten Vollzugsrichtlinien:

- Empfehlungen zur Gestaltung und Anordnung von Solaranlagen (Februar 2008)
- Richtlinie für die Gestaltung von Neu-, Um- und Ersatzbauten in der 2-geschossigen Hangwohnzone (HW2); Dezember 2005 / rev. Februar 2007
- Richtlinie für die Gestaltung von Neu-, Um- und Ersatzbauten im Gebiet gemäss BNO § 13 (Dezember 2005)

7 VOLLZUG UND VERFAHREN**§ 57**

- Zuständigkeit
- ¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.
- ² Für die Bereiche Natur- und Kulturgüterschutz kann der Gemeinderat einzelne Aufgaben einer kommunalen Natur- und Landschaftsschutzkommission oder einer privaten Organisation übertragen.
- ³ 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.
- ⁴ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 58

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

§ 59

- Vollzugsrichtlinien
- Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug der BNO erlassen.

8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 60

Aufhebung
bisherigen
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 Schutzobjekte** DS: Denkmalschutz**a) Bauzonenplan (ohne Klosterhalbinsel und Dorf)****9.1.1 Einzelobjekte**

Kulturobjekte (kantonal)	44	Rote Trotte (Winzerstrasse)	DS
	45	Neutrotte (Heimentalstrasse)	DS
	59	Kosthäuser der Spinnerei (Bahnhofstrasse)	DS
	64	Kreuzkapelle (Otefingerstrasse)	DS

Einzelobjekte (kommunal)	53	Lettentrotte (im Aesch)	
	77	Schloss Scharfenfels (Scharfenfelsstrasse)	
	120	Hecke (Verzweigung Sulzberg-/Herternstrasse)	
	121	Hecke (Sulzbergstrasse)	
	122	Eiche (Sulzbergstrasse)	

b) Kulturlandplan**9.1.2 Naturobjekte****21, 23**

Weiherbiotop, Feuchtgebiete	21.04	Muntel	
	23.06	Tägerhard	
	23.07	Herteren	

	33	
Hecken, Ge-	01	Buessberg
büschgruppen,	02	Mooshalden, Lehweg
Feldgehölze, U-	03	Im Berg
fergehölze,	04	Eulenburg
Baumgruppen,	05	Unterer Letten, Lättegässli
-reihen, Alleen	06	Oberer Letten
	07	Oberer Letten
	08	Oberer Letten
	09	Eie, Vögelimatte
	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

Hecken, Ge-	41	Sulperg Süd
büschgruppen,	43	Bussbergstrasse
Feldgehölze, U-	44	Aesch-/Eigistrasse
fergehölze,	45	Hüttengut - Chängelwies
Baumgruppen,	46	Rötel
-reihen, Alleen	47	Tägerhard
	48	nördlich Mooshaldenstrasse
	49	Innere Scharte
	50	Buessberg
	51	Inneri Lägern
	52	Stausee

34

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

	36	
Trocken-, Reb-	01	Scharte
mauern, Lese-	02	Mooshaldenstrasse
steinwalle, spe-	03	nordlich Mooshaldenstrasse
zielle Standorte	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	Schonenbuhl
	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

	37		
Geologische Objekte	02	Mooshaldenstrasse	
	03	Inneres Birch	
	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	
	9.1.3	Kulturobjekte	DS: Denkmalschutz
	41		
Bauten, Anla- gen	03	Sulzbergkapelle (Marienkapelle)	DS
	05	Wohnhaus des Rebputs «Fährlilee» mit Scheune und Waschhaus	
	13	Holzbrücke über die Limmat	DS
	16	Grafengut	
	42		
Wegkreuze, Gedenkstätten	01	Wegkreuz Mooshaldenstrasse	DS
	02	Wegkreuz Fährli-Lee	DS
	03	Wegkreuz Aeschstrasse	DS
	04	Wegkreuz Aussichtspunkt Sulperg	DS
	05	Wegkreuz Sulperg vor Kapelle	DS
	06	Wegkreuz Sulperg Ost	DS
	07	Arthur Frey-Denkmal	
	08	Fliegerdenkmal Tägerhard	

	43	
Brunnen	01	Mooshaldenstrasse
	02	Mooshaldenstrasse
	03	Mooshaldenstrasse
	04	Mosshaldenstrasse, Grafengut
	05	Mooshaldenstrasse, Fährli-Lee
	06	Bussberg
	07	Bussbergstrasse
	09	Bergstrasse, Eulenburg
	10	Aeschstrasse
Brunnen	11	Muntel, Forsthaus
	12	Eigi, Eigihof
	13	Zindelen
	14	Zindelen, Affenbrunnen
	15	Eigihäuli, Dünnbrunnen
	16	Bannholz
	17	Im Brand
	18	Tägerhard
	44	
Grenzsteine	01	Cholgrueb
	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

9.2 Rechtskräftige Schutzzonenreglemente

- Grundwasserfassung Aue (Stadt Baden),
5. März 1985;
- Quellenschutzzonen Moos und Obere Letten,
März 1981;
- Grundwasseranreicherung Tägerhard,
12. Januar 1982;
- Grundwasserfassung Tägerhard,
15. November 1990, 25. Juni 1991;
- Grundwasserschutzzone Bettleren,
15. August 1991.