

Gemeinde Wettingen  
Kanton Aargau



## Teiländerung Nutzungsplanung

- Zone Klosterhalbinsel (§ 11 BNO)
- Gewässerraumzone (§ 26<sup>bis</sup> BNO)
- Geschützte Kulturobjekte (§ 30 und Anhang 9.4.3 BNO)

## Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BNO

Synoptische Darstellung der Änderungen

### **Beschlussfassung nach §§ 25, 26 BauG für die Einwohnerratssitzung vom 3. September 2020**

Vorprüfungsbericht	vom 26. August 2019
Mitwirkung	vom 14. Oktober 2019 bis 12. November 2019
Öffentlich aufgelegt	vom 9. März 2020 bis 14. April 2020
Beschlossen vom Einwohnerrat	am .....

\_\_\_\_\_  
Präsident Einwohnerrat

\_\_\_\_\_  
Gemeindeschreiber

Genehmigungsvermerk:

Rechtsgültige Fassung (linke Spalte)	Beantragte neue Fassung (mittlere Spalte)	Hinweise (rechte Spalte)
<p>Bau- und Nutzungsordnung vom 7. Dezember 2000, in Kraft seit 21. Mai 2002</p> <p>Mit Änderungen vom:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– 27. Juni 2003 (Urteil Verwaltungsgericht)</li><li>– 1. März 2007, genehmigt am 13. Juni 2007</li><li>– 5. September 2013, genehmigt am 26. Februar 2014</li><li>– 17. November 2016, genehmigt am 26. April 2017</li><li>– 16. November 2017, genehmigt am 21. März 2018</li><li>– Teilrevision Nutzungsplanung «Schutzobjekte (OB 1+2)», vom Einwohnerrat beschlossen am 14. November 2019; die Genehmigung des Regierungsrats ist ausstehend.</li></ul>	<p>Änderungen gegenüber der rechtsgültigen Fassung sind in blauer Schrift dargestellt.</p>	<p><i>Die Hinweise sind nicht rechtsverbindlich. Sie dienen der Erläuterung der einzelnen Paragraphen.</i></p>

Rechtsgültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Hinweise (nicht verbindlich)
<p><b>3 ZONENVORSCHRIFTEN</b></p> <p><b>3.1 Bauzonen</b></p> <p><b>§ 11</b></p> <p>Zone Klosterhalbinsel <sup>1</sup> Die Struktur und Eigenart der Klosterhalbinsel sollen erhalten bleiben. Bedeutende Bauten und Aussenräume sowie ortsbildprägende Elemente sind in ihrem Bestand zu sichern.</p> <p><sup>2</sup> Neu- und Ersatzbauten sollen mit ihrer Stellung, Volumetrie und architektonischen Gestaltung die besondere historische, räumliche und landschaftliche Situation unterstützen und sinnvoll weiterentwickeln.</p> <p><sup>3</sup> Die Zone KH unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Mit der Sondernutzungsplanung sind, die Grundordnung ergänzende oder davon abweichende Bestimmungen zur Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Parkierung festzulegen.</p> <p><sup>4</sup> Es sind Nutzungen für öffentliche Zwecke (wie Schulen mit den dazugehörenden Bauten und Anlagen), Wohnungen, Hotelnutzungen sowie maximal mässig störende Betriebe zulässig. Die gebietsweise Zuordnung der einzelnen Nutzungen erfolgt im Gestaltungsplan.</p> <p><sup>5</sup> 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.</p> <p><sup>6</sup> Der Gestaltungsplan bezeichnet die zu erhaltenden Bauten und Anlagen, die für Neu- und Ersatzbauten vorgesehenen Bereiche und die freizuhaltenden Gebiete.</p>	<p><b>3 ZONENVORSCHRIFTEN</b></p> <p><b>3.1 Bauzonen</b></p> <p><b>§ 11</b></p> <p>Zone Klosterhalbinsel <sup>1</sup> <i>unverändert</i></p> <p><sup>2</sup> <i>Bestehende Bauten und Anlagen sind mit Respekt für den Ort und seine kulturelle und industriegeschichtliche Bedeutung behutsam zu erneuern und auf heutige und zukünftige Bedürfnisse auszurichten.</i></p> <p><sup>3</sup> <i>entspricht dem rechtsgültigen Abs. 2</i></p> <p><sup>3</sup> <i>Der rechtsgültige Abs. 3 wird angepasst und neu als Absatz 10 geführt</i></p> <p><sup>4</sup> <i>Es sind Nutzungen für öffentliche Zwecke (wie Schulen mit den dazugehörenden Bauten und Anlagen), Wohnungen, Hotelnutzungen, und Gastronomiebetriebe sowie maximal mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die gebietsweise Zuordnung der einzelnen Nutzungen erfolgt im Gestaltungsplan.</i></p> <p><sup>5</sup> <i>entspricht dem rechtsgültigen Abs. 5</i></p> <p><sup>6</sup> <i>Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.</i></p> <p><sup>6</sup> <i>Der rechtsgültige Abs. 6 entfällt</i></p>	<p><i>In der BNO sind die allgemeinen Bestimmungen über die Zielsetzung, die Bau- und Nutzweise sowie über die Qualitätssicherung aufgeführt. Alle weiteren, detaillierten Bestimmungen sind im Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften enthalten.</i></p> <p><i>Hinweis: Formulierung sinngemäss Masterplan 2013, Städtebaulicher Leitplan</i></p> <p><i>Ergänzung/Präzisierung der wichtigsten Nutzungsarten; Abstimmung mit der Formulierung in den Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan.</i></p> <p><i>Hinweis zum neuen Absatz 6: Ersetzt den rechtsgültigen Absatz 8</i></p> <p><i>Die qualitativen Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung werden in den SNV in § 16 Abs. 2, 3 geregelt.</i></p> <p><i>Die Qualitätssicherung erfolgt mit § 11 Abs. 7 BNO. In den SNV erfolgt in § 16 Abs. 1 ein Verweis auf die BNO.</i></p> <p><i>Der Inhalt des Gestaltungsplans soll in der BNO zur Wahrung der Flexibilität nicht abschliessend geregelt werden.</i></p>

Rechtsgültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Hinweise (nicht verbindlich)
<p><sup>7</sup> 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.</p> <p><sup>8</sup> 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.</p> <p><sup>9</sup> Für sämtliche Bauvorhaben sind die zu berücksichtigenden Randbedingungen frühzeitig beim Gemeinderat einzuholen.</p>	<p><sup>7</sup> Der rechtsgültige Abs. 7 entfällt</p> <p><sup>8</sup> Der rechtsgültige Abs. 8 wird umformuliert und neu als Absatz 6 geführt.</p> <p><sup>9-7</sup> Für sämtliche Bauvorhaben sind die zu berücksichtigenden <b>situationsbezogenen</b> Randbedingungen <b>und Anforderungen</b> frühzeitig beim Gemeinderat einzuholen.</p> <p><sup>8</sup> Der Gemeinderat stellt die <b>qualitativen Anforderungen an Bauten, Anlagen und Freiräume</b> wie folgt sicher:</p> <p>a. Für die Beurteilung von Neu- und Ersatzbauten sowie von baulichen Massnahmen, die das äussere Erscheinungsbild von Bauten oder die Freiräume betreffen, zieht der Gemeinderat die Ortsbildkommission bei.</p> <p>b. Für Bauvorhaben an Schutzobjekten zieht der Gemeinderat zusätzlich die Kantonale Denkmalpflege bei.</p> <p>c. Bei Bauvorhaben berät der Gemeinderat die Bauherrschaft auf Kosten der Gemeinde im üblichen Rahmen.</p> <p>d. Der Gemeinderat kann zur Gewährleistung der erhöhten Anforderungen auf Kosten der Bauherrschaft die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens verlangen.</p> <p><sup>9</sup> Wer archäologische Hinterlassenschaften findet, hat dies der Gemeinde oder dem zuständigen Departement unverzüglich zu melden.</p> <p><sup>10</sup> Die Zone KH unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Mit dem Gestaltungsplan sind die Erhaltung, die behutsame Erneuerung und Ergänzung sowie die Nutzweise, Erschliessung (mitsamt Parkierung) der Bauten, Anlagen und Freiräume unter Berücksichtigung ihrer kulturellen und industriegeschichtlichen Bedeutung festzulegen.</p>	<p>Die Festlegung einer Vollgeschosshöhe ist für Neubauten im historischen Kontext allenfalls nachteilig, zumal gestützt auf § 14 Abs. 3 ABauV bei zwei Vollgeschossen eine Gebäudehöhe von lediglich 6.0 m zulässig ist.</p> <p>Präzisierung im Sinne von § 8<sup>bis</sup> Abs. 4 BNO (Zone Landstrasse).</p> <p>siehe Hinweis zu Abs. 1 (Qualitätssicherung)</p> <p>Hinweis zum neuen Absatz 10: Ersetzt den rechtsgültigen Absatz 3</p>

Rechtsgültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Hinweise (nicht verbindlich)
<p data-bbox="477 268 923 298"><b>3.4 Überlagerte Schutzzonen</b></p> <p data-bbox="477 638 537 667"><b>§ 30</b></p> <p data-bbox="287 688 1196 779">Geschützte Kulturobjekte (Kulturlandplan) <sup>1</sup> Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.</p> <p data-bbox="477 800 1041 829"><sup>2</sup> Folgende Kulturobjekte sind geschützt: (Tabelle)</p>	<p data-bbox="1546 268 1991 298"><b>3.4 Überlagerte Schutzzonen</b></p> <p data-bbox="1546 319 1635 348"><b>§ 26<sup>bis</sup></b></p> <p data-bbox="1308 369 2264 436">Gewässerraumzone <sup>1</sup> Die Gewässerraumzone (GR) ist der Grundnutzungszone überlagert.</p> <p data-bbox="1546 443 2264 533"><sup>2</sup> Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV.</p> <p data-bbox="1546 638 1605 667"><b>§ 30</b></p> <p data-bbox="1258 688 2264 779">Geschützte Kulturobjekte (<del>Kulturlandplan</del>) <sup>1</sup> Die im <b>Bauzonenplan</b> sowie im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.</p> <p data-bbox="1546 800 1694 829"><sup>2</sup> <i>unverändert</i></p>	

## Anhang 9.4:

**9.1 Schutzobjekte****a) Bauzonenplan****9.1.1 Einzelobjekte****b) Kulturlandplan****9.1.2 Naturobjekte****9.4 Kommunale Schutzobjekte****a. Bauzonenplan****9.4.1 Geschützte Einzelbauten (§ 28 BNO)****9.4.2 Geschützte Ensembles (§ 28<sup>bis</sup> BNO)****9.4.3 Geschützte Kulturobjekte (§ 30 BNO)**

00 Brunnen beim «Alten Löwen» (WET948A)

00 Brunnen beim «Restaurant» (WET948B)

00 Wegkreuz beim «Sternen» (WET949D)

**9.4.4 Geschützte Naturobjekte (§ 29 Abs. 1, 3 BNO)****b. Kulturlandplan****9.4.5 Geschützte Naturobjekte (§ 29 Abs. 2 BNO)****9.4.6 Geschützte Kulturobjekte (§ 30 BNO)***Siehe Teiländerung Nutzungsplanung  
Schutzobjekte (OB 1+2)**Siehe § 30 der vorliegenden BNO-  
Synopsis**Siehe Teiländerung Nutzungsplanung  
Schutzobjekte (OB 1+2)**Siehe Teiländerung Nutzungsplanung  
Schutzobjekte (OB 1+2)**Siehe § 30 der vorliegenden BNO-  
Synopsis*