

Gemeinde Wettingen

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Teiländerung BNO

Ergänzung § 33^{bis} BNO
Spezialzone ‚Berg‘

23. März 2023 | 514.1 | Beschluss

Vorprüfungsbericht vom:	7. März 2022
Mitwirkung vom:	21. August bis 21. September 2020
Öffentliche Auflage vom:	26. August bis 26. September 2022
Beschlossen vom Einwohnerrat am:	...

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

§ 33^{bis} (neu, Ergänzung BNO)Spezialzone
„Berg“

¹ Die Spezialzone ‚Berg‘ dient für Aktivitäten der tiergestützten therapeutischen Intervention mit zugehöriger Tierhaltung. Bauten und Anlagen sind soweit zugelassen, als sie dem tiergestützten therapeutischen Arbeiten oder der Unterbringung der Therapietiere dienen und betriebsnotwendig sind. Die Haltung von Pensionspferden ist nicht gestattet.

² Mit der Spezialzone Berg werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherstellung einer nachhaltigen Weiterführung des Therapiebetriebs und Erhaltung und Weiterentwicklung des Angebotes in der tiergestützten Therapie
- Konzipierung und Gestaltung einer besonders gut in die Ortsbauliche und landschaftliche Situation des Gebiets Hueb Empert Berg eingepasste Anlage unter Berücksichtigung der Anforderungen der therapeutischen Nutzungen sowie der erhöhten Anforderungen an die Tierhaltung bei Therapietieren
- Erhalt des landwirtschaftlichen Charakters der Umgebung.

³ In der Spezialzone ‚Berg‘ ist Wohnen nicht zulässig. Die für den Therapiebetrieb erforderliche Wohnnutzung (Betriebsleitung; Überwachung) ist in der ‚Bestandeszone Hueb Empert Berg‘ sicherzustellen. Mit dem Baugesuch ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

⁴ Alle Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut in die landschaftliche und Ortsbauliche Situation einfügen. Folgende Leitlinien sind im Bauprojekt bindend zu verfolgen:

- Setzung der Gebäude in weilerartiger, lockerer Gruppierung
- Wahl einer Ortsüblichen Materialisierung und einer zurückhaltenden Farbgebung für Gebäude und deren Dächer
- Wahl von einheitlichen, hangparallelen Giebeldächern, dabei sind in technisch und Ortsbaulich begründeten Fällen Flachdächer zulässig.

Terrainveränderungen sind zu minimieren und soweit möglich naturnah in Form von Böschungen zu gestalten.

⁵ Innerhalb der Spezialzone ‚Berg‘ dürfen Gebäude mit einer maximalen Gesamtgrundfläche von 850 m² realisiert werden. Davon dürfen zwei Gebäude jeweils maximal 320 m² Grundfläche, eine Gebäudehöhe von 6.0 m und eine Firsthöhe von 8.0 m aufweisen. Im Übrigen legt der Gemeinderat die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen fest.

⁶ Der Aussentherapieplatz darf eine Fläche von maximal 300 m² umfassen.

⁷ Mit dem Baugesuch sind a.) ein Umgebungsplan und b.) ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.

⁸ Bauprojekte innerhalb der Spezialzone ‚Berg‘ sind dem Gemeinderat frühzeitig anzumelden. Sie sind durch den Ortsbildberater gestalterisch zu begleiten und zu begutachten.

⁹ Der Ortsbildberater berät die Bauherrschaft insbesondere bei der Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie des Terrains hinsichtlich der Einpassung gemäss Abs. 4 sowie der Ziele gemäss Abs. 2.

¹⁰ Es sind ökologische Ausgleichsmassnahmen im Umfang von 15 % der durch das Bauvorhaben veränderten Fläche vorzusehen. Die ökologischen Ausgleichsmassnahmen sind im Umgebungsplan gemäss Abs. 7 zu verorten und mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag spätestens mit dem ersten Baugesuch festzulegen und im Grundbuch anzumerken. Sie haben folgenden Vorgaben zu genügen:

- Massnahmenumsetzung nach Möglichkeit innerhalb der Spezialzone
- Schaffung von neuen und Förderung von bestehenden standorttypischen Strukturen und Naturobjekten wie Hecken, Trockenmauern, Einzelbäume etc.
- Ersatz von standortfremden Arten.
- Für die Strukturen und Naturobjekte sind Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen festzulegen, abgehende Objekte sind ökologisch gleichwertig zu ersetzen.

¹¹ Der Baumbestand ist zu erhalten. Bei einer notwendigen Beseitigung von Bäumen sind diese durch ökologisch wertvolle Neupflanzungen zu ersetzen.

¹² Bauten und Anlagen sind zurückzubauen, wenn sie nicht mehr zonenkonform genutzt werden. Wird die zulässige Nutzung aufgegeben, gelten automatisch die Vorschriften der Landwirtschaftszone und der sie überlagernde Landschaftsschutzzone.

¹³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.