Gemeinde Wettingen
Kanton Aargau

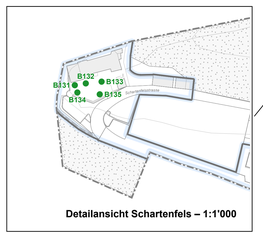
wettingen
stern an der limmat

Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung
Änderungen Bauzonenplan (erläuternd)

gemäss § 15 BauG

1:3'000

Stand 20. Oktober 2025



Detailansicht Schartenfels – 1:1'000

Genehmigungsinhalt

Grundnutzungszonen — ES gemäss Art. 43 LSV

ZL	Zone Landstrasse	III
ZBN	Zone Bahnhof Nord	II / III
BE	Bestandeszone Hueb, Empert, Berg	III
W2H	Hangwohnzone 2-geschossig	II
W2S	Wohnzone Schöpflihuse	II
W2	Wohnzone 2-geschossig	II
W3A	Wohnzone Altenburg / Au	II
W3	Wohnzone 3-geschossig	II
WA3	Wohn- und Arbeitszone 3-geschossig	III
WA4	Wohn- und Arbeitszone 4-geschossig	III
WA5	Wohn- und Arbeitszone 5-geschossig	III
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	II / III
FG	Familiengartenzone	III
LW	Landwirtschaftszone	III
ST	Strukturierter Trockenstandort	III

Überlagerte Festlegungen

Zone Landstrasse – Teilgebiet B	III
Zone Landstrasse – Teilgebiet D	III
Zone Bahnhof Nord – Teilgebiet A	III
Zone Bahnhof Nord – Teilgebiet B4	III
Zone Bahnhof Nord – Teilgebiet C	II
Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung (Darstellung schematisch)	
Gewerbliche oder gemeinschaftliche Erdgeschossnutzung (Darstellung schematisch)	
Gestaltungsplanpflicht	
Gebiet für Gestaltungspläne mit 2 zusätzlichen Vollgeschossen	
Höheneinstufung gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV	III
Gebiet für Nachverdichtung	
Gebiet mit zusätzlichen Anforderungen	
Geschütztes Naturobjekt – Einzelbaum / Baumreihe	
Geschütztes Kulturobjekt – Wegkreuz / Brunnen	
Klosterwasserleitung – historischer Teil / nicht historischer Teil	
Klosterwasserleitung – Einzugsgebiet	

32 Überlag. Neu

33 Überlag. Neu

Aufzuhebende überlagerte Festlegungen

- Aufhebung Nutzungen mit hohem Personenverkehr (§ 7 Abs. 1 BNO)
- Aufhebung Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung
- Aufhebung Gebiet gemäss § 13 BNO
- Aufhebung Perimeter Sondernutzungsplanpflicht
- Aufhebung Gebiet für Gestaltungspläne mit besonderen Anforderungen
- Reduktion geschütztes Ensemble

Änderungsvermerke

Nr Art Abk → Abk Fläche — Primäre Änderung

		Einzonung	Auszonung
Nr	Änderungsnummer entsprechend Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV	23'902 m²	14'973 m²
Art	Änderungsart: Einzonung / Umzonung / Auszonung / Überlag. (-erung)		
Abk → Abk	Nur bei Grundnutzungen: Abklärung der Zonierung bisher → künftig		
Anpassung	Nur bei Überlagerungen: Aufhebung / Reduktion / Erweiterung / Neu		
Fläche	Betroffene Fläche in m² (bei flächigen Objekten)		

Ursache Art Abk → Abk Fläche — Untergeordnete Änderung

		Einzonung	Auszonung
Ursache	Strasse: Zuweisung eines Strassenabschnittes (vorwiegend ausparzelliert) zur Zonierung mit der höheren Ausnützung	205 m²	0 m²
	Grenze: Grenzbereinigung – Angleichung der Zonierung an Parzellierung (teilweise an Bodenbedeckung)	451 m²	81 m²
	Wald: Angleichung der Zonierung infolge Anpassung übergeordneter Waldfeststellung	67 m²	2'131 m²
	ÖREB: Anpassung im Rahmen der Vorgaben Umsetzung ÖREB	83'144 m²	0 m²

Orientierungsinhalt

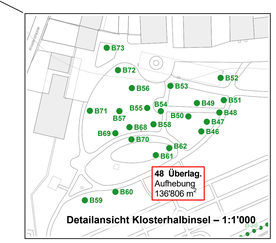
- VF Verkehrsfläche
- BF Bahnfläche
- Bauzone
- Wald
- Gewässer
- Siedlungsgebiet kantonaler Richtplan (innerhalb Gemeinde Wettingen)

Datum: 06.12.2025
Dokument: 25048_SIG_251208_BZP_Rev.apx
Grundlage: Amtliche Vermessung (25.06.2025)
Amtliche Vermessung (25.06.2025)

PLANPARTNER
RAUMPLANUNG
STÄDTEBAU
ENTWICKLUNG

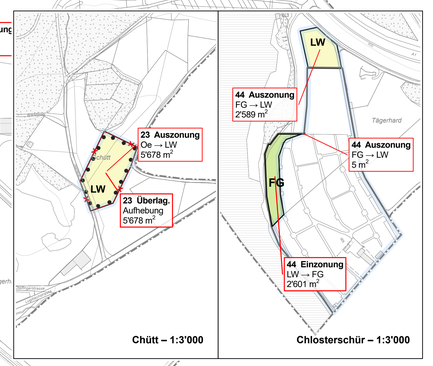
0 50 100 150 200 250 m

50 Überlag. Neu 8'584 m²
50 Überlag. Aufhebung 8'584 m²
21 Umzonung WG2 → W2 12'331 m²
41 Umzonung HW2 → W2 2'755 m²
21 Umzonung WG2 → W2 5'621 m²
34.1 Überlag. Neu 176'652 m²
35.1 Auszonung Oe → LW 1'875 m²
35.2 Auszonung Oe → LW 241 m²
34.2 Überlag. Neu
2.3 Umzonung Oe → W3A 2'085 m²
3.2 Umzonung W3 → WA3 1'044 m²
3 Umzonung W3 → WA3 1'546 m²
2.2 Überlag. Aufhebung 118'022 m²
2.1 Umzonung W3 → W3A 258'362 m²
3.1 Umzonung W3 → WA3 1'455 m²
20 Umzonung W2 → ZL 6'752 m²
29 Überlag. Aufhebung 182'516 m²
20 Umzonung W2 → ZL 1'059 m²
51 Überlag. Aufhebung 135'314 m²
18 Umzonung W2 → WA3 12'793 m²
19 Umzonung W2 → ZL 1'610 m²
17 Umzonung Oe → W2 365 m²
30 Überlag. Aufhebung 302 m²
7 Umzonung WG4 → WA5 67'920 m²
6 Umzonung W3 → WA4 5'450 m²
28.1 Überlag. Neu 115'867 m²
4 Umzonung W2 → W3 1'449 m²
5 Umzonung W3 → WA3 936 m²
8 Umzonung Oe → W3 8'196 m²
1.3 Umzonung W3 → ZBN 21'562 m²
1.2 Umzonung WG3 → ZBN 36'369 m²
1.3 Umzonung W3 → ZBN 36'847 m²
4 Umzonung W2 → W3 3'345 m²
28.2 Überlag. Neu 28'015 m²
9 Umzonung W3 → WA4 8'991 m²
13 Umzonung Oe → W3 907 m²
1.1 Umzonung W3 → ZBN 16'995 m²
38 Umzonung W2 → WA3 4'450 m²
34.3 Überlag. Neu
47 Überlag. Aufhebung 46'697 m²
26.1 Überlag. Neu 17'810 m²
26.2 Überlag. Neu 16'498 m²
22 Umzonung Oe → Oe 833 m²
1.1 Umzonung WG3 → ZBN 10'219 m²
1.1 Umzonung WG4 → ZBN 10'577 m²
40 Umzonung W2 → WA3 2'027 m²
22 Umzonung W3 → Oe 149 m²
16 Einzonung ÜG → Oe 478 m²
25.1 Überlag. Aufhebung 28'896 m²
11 Umzonung Gr → Oe 909 m²
10 Umzonung W2 → W2S 54'122 m²
52 Überlag. Aufhebung 54'121 m²
22 Umzonung W3 → Oe 400 m²
27 Überlag. Aufhebung 27'154 m²
22 Umzonung W3 → Oe 335 m²
26.3 Überlag. Neu 12'951 m²
11 Umzonung Gr → Oe 1'187 m²
12 Umzonung Oe (ES II) → Oe (ES III) 3'232 m²
40 Umzonung W3 → WA3 12'221 m²
37.1 Auszonung Oe → ST 1'387 m²
49 Überlag. Neu 60'917 m²
25.2 Überlag. Aufhebung 60'917 m²
49 Überlag. Aufhebung 63'835 m²
46 Auszonung Oe → LW 1'698 m²
36 Auszonung Oe → ST 474 m²
37.2 Auszonung Oe → ST 127 m²
14 Einzonung SG → Oe 3'867 m²
48 Überlag. Aufhebung 136'806 m²
36.1 Einzonung MW → Oe 19 m²
14 Einzonung LW → Oe 2'017 m²
12 Umzonung Oe (ES II) → Oe (ES III) 8'196 m²
42 Einzonung LW → Oe 4'025 m²
43 Einzonung ST → Oe 581 m²
42 Einzonung MW → Oe 90 m²
53 Überlag. Neu 4'513 m²
42 Einzonung ÜG → Oe 397 m²



Detailansicht Klosterhalbinsel – 1:1'000

48 Überlag. Aufhebung 136'806 m²



Chütt – 1:3'000 **Chlosterschür – 1:3'000**