

# Änderung der Bau- und Nutzungsordnung

Synopse Stand öffentliche Auflage 2020 und Stand nach Einwendungsentscheiden sowie nach Beratung  
Spezialkommission Einwohnerrat

Vom Stadtrat am 9. November 2022 verabschiedet zu Handen der öffentlichen Auflage

## Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

---

Vorprüfungsbericht vom 26. Oktober 2022

Öffentliche Auflage vom 18. November 2022 bis 19. Dezember 2022

Vom Einwohnerrat festgesetzt am Datum...

NAMENS DES EINWOHNERRATES

Der / die Präsident/in

der / die Protokollführer/in

**Lesehilfe zur Synopse:**

Standardtext: Bestehende Textpassagen, gemäss Stand öffentliche Auflage Dezember 2020

Roter Text: Neuer Text, Änderungen und Ergänzungen aufgrund Einwendungsentscheiden und Spezialkommission Einwohnerrat

Roter Text gestrichen: ~~Streichungen am bestehenden Text aufgrund Einwendungsentscheiden und Spezialkommission Einwohnerrat~~

Blau kursiv: *Erläuterungen zu den Änderungen und Ergänzungen*

**Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Marsilio Passaglia

## Inhaltsverzeichnis

<b>2</b>	<b>Raumplanung</b>	<b>4</b>
2.1	Planungsgrundsätze	4
2.2	Gestaltungspläne	6
2.3	Weitere Planungsinstrumente	10
<b>3</b>	<b>Zonenvorschriften</b>	<b>11</b>
3.1	Bauzonen	11
3.3	Schutzzonen im Kulturland	23
3.4	Überlagerte Schutzzonen	29
3.5	Schutzobjekte	33
<b>4</b>	<b>Baubegriffe und Messweisen</b>	<b>37</b>
4.2	Innenentwicklung	37
4.3	Gewerbe	39
<b>5</b>	<b>Bauvorschriften</b>	<b>39</b>
5.2	Wohnhygiene	39
5.3	Ausstattung	40
<b>6</b>	<b>Schutzvorschriften</b>	<b>44</b>
6.1	Ortsbildschutz	44
<b>7</b>	<b>Vollzug, Verfahren</b>	<b>46</b>
	<b>Anhänge</b>	<b>47</b>

## 2 Raumplanung

### 2.1 Planungsgrundsätze

§ 3	§ 3	
<p><i>Planungsgrundsätze</i></p>	<p><i>Planungsgrundsätze</i></p>	<p><i>Zur Aufnahme des Planungsgrundsatzes «Vernetzung ökologischer Grünflächen»:</i></p>
<p><sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung dient der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich der angestrebten räumlichen Ordnung. Die behördenverbindliche Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) sowie die nachfolgenden Planungsgrundsätze bilden den Beurteilungsmassstab für raumwirksame Tätigkeiten.</p>	<p><sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung dient der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich der angestrebten räumlichen Ordnung. Die behördenverbindliche Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) sowie die nachfolgenden Planungsgrundsätze bilden den Beurteilungsmassstab für raumwirksame Tätigkeiten.</p>	<p><i>Gemäss Antrag aus einer Einwendung sei in Anbetracht der bereits hohen Baudichte eine Grünflächenziffer oder ein anderes raumplanerisches Instrument vorzugeben, welche den Bestand des durch den Stadtrat seinerzeit sehr begrüßten Grünparks auch im Sinne der kommunalen Grünflächen-Vernetzung weiterhin sichern soll.</i></p>
<p><sup>2</sup> Die Siedlungsentwicklung hat in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besonders Rechnung zu tragen hinsichtlich:</p>	<p><sup>2</sup> Die Siedlungsentwicklung hat in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besonders Rechnung zu tragen hinsichtlich:</p>	<p><i>Zur Beschränkung der versiegelten Flächen auf das Nötigste:</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– der Stärkung der regionalen Zentrumsfunktion von Lenzburg,</li> <li>– der Stärkung bestehender und Schaffung neuer Freiräume,</li> <li>– der Bewahrung der vorhandenen städtebaulichen, baukulturellen und historischen Werte und Wohnqualitäten,</li> <li>– der Schaffung qualitätsvoller Quartierstrukturen,</li> <li>– der Schaffung von Wohnungsangeboten für verschiedene Anspruchsgruppen,</li> <li>– der gezielten Entwicklung und räumlichen Aufwertung der Arbeitsplatzstandorte,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– der Stärkung der regionalen Zentrumsfunktion von Lenzburg,</li> <li>– der Stärkung bestehender und Schaffung neuer Freiräume,</li> <li>– der Bewahrung der vorhandenen städtebaulichen, baukulturellen und historischen Werte und Wohnqualitäten,</li> <li>– der Schaffung qualitätsvoller Quartierstrukturen,</li> <li>– der Schaffung von Wohnungsangeboten für verschiedene Anspruchsgruppen,</li> <li>– der gezielten Entwicklung und räumlichen Aufwertung der Arbeitsplatzstandorte,</li> </ul>	<p><i>Dieser Planungsgrundsatz wurde aufgrund eines entsprechenden Antrages aus der einwohnerrätlichen Spezialkommission eingefügt.</i></p>

- 
- der Transformationsgebiete, welche der inneren Siedlungsentwicklung zugeführt und dabei deren Umgebung und Geschichte berücksichtigt werden,
  - der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen, namentlich der Altstadt, dem Bahnhofsgelände und dem nördlichen Aabachtal,
  - einer effizienten Energienutzung unter Berücksichtigung der kommunalen Energieplanung.

<sup>3</sup> Überbauungen und Freiräume sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

<sup>4</sup> Verdichtetes Bauen an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss ist zu fördern.

<sup>5</sup> Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

<sup>6</sup> Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

<sup>7</sup> Die Landschaft soll als zusammenhängender Landschaftsraum entwickelt werden. Dabei sind Anforderungen und Bedürfnisse von landwirtschaftlicher Nutzung und Produktion, Naherholung und Naturhaushalt aufeinander abzustimmen.

<sup>8</sup> Das Aabachtal bildet das zentrale Rückgrat des Siedlungsraums von Lenzburg. Es soll als urbaner Freiraum erhalten und ökologisch entwickelt werden.

- 
- der Transformationsgebiete, welche der inneren Siedlungsentwicklung zugeführt und dabei deren Umgebung und Geschichte berücksichtigt werden,
  - der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen, namentlich der Altstadt, dem Bahnhofsgelände und dem nördlichen Aabachtal,
  - **der Vernetzung ökologischer Grünflächen**
  - einer effizienten Energienutzung unter Berücksichtigung der kommunalen Energieplanung.

<sup>3</sup> Überbauungen und Freiräume sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

<sup>4</sup> Verdichtetes Bauen an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss ist zu fördern.

<sup>5</sup> Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.

<sup>6</sup> Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

**<sup>7</sup> Versiegelte Flächen sind auf das Nötige zu beschränken.**

<sup>8</sup> Die Landschaft soll als zusammenhängender Landschaftsraum entwickelt werden. Dabei sind Anforderungen und Bedürfnisse von landwirtschaftlicher Nutzung und Produktion, Naherholung und Naturhaushalt aufeinander abzustimmen.

<sup>9</sup> Das Aabachtal bildet das zentrale Rückgrat des Siedlungsraums von Lenzburg. Es soll als urbaner Freiraum erhalten und ökologisch entwickelt werden.

---

## 2.2 Gestaltungspläne

<p>§ 6 <i>Pflichtgestaltungsplangebiet "Müli-Märt"</i></p> <p><sup>1</sup> Die Gestaltungsplanpflicht "Müli-Märt" bezweckt eine städtebaulich und architektonisch gut eingepasste qualitätsvolle Zentrumsüberbauung mit einem lagegerechten Nutzungsmix. Im Bereich mit der Ringzone R4 als Grundzonierung kann im Rahmen des Gestaltungsplans ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern es für eine städtebaulich bessere Lösung notwendig wird.</p> <p><sup>2</sup> Für das Gestaltungsplangebiet "Müli-Märt" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ansiedelung von zentrumsgerechten Nutzungen wie Büros, Ateliers, Praxen, Wohnungen, Läden, Dienstleistungen,</li> <li>– Benutzerfreundliche und hochwertige Gestaltung und Aufwertung der öffentlich zugänglichen Bereiche, Freiräume und des Strassenraumes,</li> <li>– Bezug zum Aabachraum,</li> <li>– Behutsame Einpassung von Gebäuden, Anlagen und Freiräumen in die Ortsbauliche Situation,</li> <li>– Berücksichtigung der Anforderungen an den Ortsbildschutz (historischen Bauten und Strukturen), insbesondere der Nähe zur Altstadt, den einzelnen Schutzobjekten, ISOS usw.,</li> <li>– Sicherstellung einer attraktiven und direkten Verbindung für den Langsamverkehr zwischen dem Schulhausweg und dem Waschhausgraben.</li> </ul>	<p>§ 6 <i>Pflichtgestaltungsplangebiet "Müli-Märt"</i></p> <p><sup>1</sup> Die Gestaltungsplanpflicht "Müli-Märt" bezweckt eine städtebaulich und architektonisch gut eingepasste qualitätsvolle Zentrumsüberbauung mit einem lagegerechten Nutzungsmix. Im Bereich mit der Ringzone R4 als Grundzonierung kann im Rahmen des Gestaltungsplans ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern es für eine städtebaulich bessere Lösung notwendig wird.</p> <p><sup>2</sup> Für das Gestaltungsplangebiet "Müli-Märt" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ansiedelung von zentrumsgerechten Nutzungen wie Büros, Ateliers, Praxen, Wohnungen, Läden, Dienstleistungen,</li> <li>– Benutzerfreundliche und hochwertige Gestaltung und Aufwertung der öffentlich zugänglichen Bereiche, Freiräume und des Strassenraumes,</li> <li>– Bezug zum Aabachraum,</li> <li>– Behutsame Einpassung von Gebäuden, Anlagen und Freiräumen in die Ortsbauliche Situation,</li> <li>– Berücksichtigung der Anforderungen an den Ortsbildschutz (historischen Bauten und Strukturen), insbesondere der Nähe zur Altstadt, den einzelnen Schutzobjekten, ISOS usw.,</li> <li>– Sicherstellung einer attraktiven und direkten Verbindung für den Langsamverkehr zwischen dem Schulhausweg und dem Waschhausgraben,</li> <li>– <b>Bedarfsgerechte Planung von Veloabstellplätzen.</b></li> </ul>	<p><i>Die Zielvorgabe, wonach die Veloabstellplätze bedarfsgerecht zu planen sind, wurde aufgrund eines entsprechenden Antrages aus der einwohnerrechtlichen Spezialkommission eingefügt.</i></p>
--	--	---

<p>§ 7 Pflichtgestaltungsplangebiet "Erlengut"</p> <p><sup>1</sup> Die Gestaltungsplanpflicht "Erlengut" bezweckt eine städtebaulich und architektonisch gut eingepasste qualitätsvolle Zentrumsüberbauung mit einem lagegerechten Nutzungsmix.</p> <p><sup>2</sup> Für das Gestaltungsplangebiet "Erlengut" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Berücksichtigung eines weitgefassten Betrachtungsperimeters (Areale Erlengut - Sandweg - Poststrasse - Niederlenzerstrasse) bei Erarbeitung des Richtprojektes (gemäss § 5 Abs. 2),</li> <li>– Berücksichtigung der Anforderungen an den Ortsbildschutz (historischen Bauten und Strukturen), insbesondere der Nähe zur Altstadt, den einzelnen Schutzobjekten, ISOS usw.,</li> <li>– Lagegerechte Anordnung von unterschiedlichen Nutzungen unter Berücksichtigung der zentrumsnahen Lage und der hohen Erschliessungsgüte,</li> <li>– Prüfung der Schaffung einer öffentlich nutzbaren Parkierungsanlage.</li> </ul>	<p>§ 7 Pflichtgestaltungsplangebiet "Erlengut"</p> <p><sup>1</sup> Die Gestaltungsplanpflicht "Erlengut" bezweckt eine städtebaulich und architektonisch gut eingepasste qualitätsvolle Zentrumsüberbauung mit einem lagegerechten Nutzungsmix.</p> <p><sup>2</sup> Für das Gestaltungsplangebiet "Erlengut" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Berücksichtigung eines weitgefassten Betrachtungsperimeters (Areale Erlengut - Sandweg - Poststrasse - Niederlenzerstrasse) bei Erarbeitung des Richtprojektes (gemäss § 5 Abs. 2),</li> <li>– Berücksichtigung der Anforderungen an den Ortsbildschutz (historischen Bauten und Strukturen), insbesondere der Nähe zur Altstadt, den einzelnen Schutzobjekten, ISOS usw.,</li> <li>– Lagegerechte Anordnung von unterschiedlichen Nutzungen unter Berücksichtigung der zentrumsnahen Lage und der hohen Erschliessungsgüte,</li> <li>– Prüfung der Schaffung einer <b>unterirdischen</b> öffentlich nutzbaren Parkierungsanlage.</li> </ul>	<p><i>Die Präzisierung, wonach die Parkierungsanlage unterirdisch sein soll wurde aufgrund eines entsprechenden Antrages aus der einwohnerrätlichen Spezialkommission eingefügt.</i></p>
<p>§ 8 Pflichtgestaltungsplangebiet "Seifi"</p> <p><sup>1</sup> Die Gestaltungsplanpflicht "Seifi" bezweckt eine städtebaulich und architektonisch gut eingepasste Überbauung unter Wahrung der historischen Bauten auf dem Areal und in der Umgebung.</p> <p><sup>2</sup> Für das Gestaltungsplangebiet "Seifi" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:</p>	<p>§ 8 Pflichtgestaltungsplangebiet "Seifi"</p> <p><sup>1</sup> Die Gestaltungsplanpflicht "Seifi" bezweckt eine städtebaulich und architektonisch gut eingepasste Überbauung unter Wahrung der historischen Bauten auf dem Areal und in der Umgebung.</p> <p><sup>2</sup> Für das Gestaltungsplangebiet "Seifi" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:</p>	<p><i>Die Präzisierung, wonach die Parkierungsanlage unterirdisch sein soll wurde aufgrund eines entsprechenden Antrages aus der einwohnerrätlichen Spezialkommission eingefügt.</i></p>

- 
- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Berücksichtigung der Anforderungen an den Ortsbildschutz (historischen Bauten und Strukturen), insbesondere der Nähe zur Altstadt, den einzelnen Schutzobjekten, ISOS usw.,</li> <li>– Benutzerfreundliche und hochwertige Gestaltung und Aufwertung der öffentlich zugänglichen Bereiche, Freiräume und des Strassenraumes,</li> <li>– Prüfung der Schaffung einer öffentlich nutzbaren Parkierungsanlage.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Berücksichtigung der Anforderungen an den Ortsbildschutz (historischen Bauten und Strukturen), insbesondere der Nähe zur Altstadt, den einzelnen Schutzobjekten, ISOS usw.,</li> <li>– Benutzerfreundliche und hochwertige Gestaltung und Aufwertung der öffentlich zugänglichen Bereiche, Freiräume und des Strassenraumes,</li> <li>– Prüfung der Schaffung einer <b>unterirdischen</b> öffentlich nutzbaren Parkierungsanlage.</li> </ul> |
|---|---|
- 

### § 12

#### *Bedingte Erschliessungsplanpflicht*

<sup>1</sup> Für das im Bauzonenplan grün umrandete Gebiet wird eine bedingte Erschliessungsplanpflicht festgelegt.

<sup>2</sup> Auf das Erschliessungsplanverfahren kann verzichtet werden, wenn eine genügende, zweckmässige und normgerechte Erschliessung auf andere Weise sichergestellt werden kann.

*Die bedingte Erschliessungsplanpflicht wurde eingeführt, weil sich eine Erschliessung des Gebietes Eich bisher nicht bewerkstelligen liess. Falls eine Erschliessung auf andere Weise zu Stande kommt (beispielsweise auf privatrechtlichem Weg), kann auf eine Erschliessungsplanung verzichtet werden.*

### § 12

#### *Höhere Bauten*

<sup>1</sup> In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten (Perimeter für Höhere Bauten) sind Höhere Bauten im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich. Die Zulässigkeit von Höheren Bauten setzt einen besonders geeigneten Standort und eine besonders hochwertige Gestaltung voraus. Die Beurteilung dieser Gestaltungspläne hat immer über das jeweilige Areal hinauszureichen und ein städtebaulich zweckmässiges Gebiet zu umfassen. Es muss ein Richtprojekt oder ein Entwicklungsrichtplan zugrunde gelegt werden, welches/r in einem qualitätssichernden Verfahren (insbesondere Wettbewerb oder Studienauftrag)

### § 13

#### *Höhere Bauten*

<sup>1</sup> In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten (Perimeter für Höhere Bauten) sind Höhere Bauten im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich. Die Zulässigkeit von Höheren Bauten setzt einen besonders geeigneten Standort und eine besonders hochwertige Gestaltung voraus. Die Beurteilung dieser Gestaltungspläne hat immer über das jeweilige Areal hinauszureichen und ein städtebaulich zweckmässiges Gebiet zu umfassen. Es muss ein Richtprojekt oder ein Entwicklungsrichtplan zugrunde gelegt werden, welches/r in einem qualitätssichernden Verfahren (insbesondere Wettbewerb oder Studienauftrag)

*Die Präzisierung, wonach Wohnnutzungen im ersten Vollgeschoss entlang der strassen- bzw. platzorientierten Fassade in der Regel ausgeschlossen werden sollen, wurde aufgrund eines entsprechenden Antrages aus der einwohnerrechtlichen Spezialkommission eingefügt.*



---

unter Einbindung der Stadt erarbeitet wird. Wenn der Gestaltungsplan auf Basis eines Entwicklungsrichtplanes erarbeitet wird, ist darauffolgend für das Bauprojekt ein qualitätssicherndes Verfahren (insbesondere Wettbewerb oder Studienauftrag) durchzuführen.

<sup>2</sup>Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass Höhere Bauten städtebaulich gut situiert und verkehrlich gut erschlossen sind und beinhaltet insbesondere:

- die städtebaulich vertretbare Gesamthöhe der Höheren Bauten, welche Rücksicht auf den baulichen, freiräumlichen und infrastrukturellen Kontext der näheren Umgebung nimmt, namentlich den Schattenwurf. Die maximale Gesamthöhe beträgt 30 m bzw. 38 m gemäss Bauzonenplan
- den Beitrag des Vorhabens zur Lesbarkeit der städtebaulichen Struktur, namentlich die Akzentuierung wichtiger Strassen- und Sichtachsen und der Definition öffentlicher Räume,
- Freihaltung der Sichtverbindungen von den wichtigsten Blickpunkten und Stadtzufahrten auf das Schloss,
- den Beitrag des Vorhabens zu einer guten Identifikation im Quartier,
- den Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss entlang der strassen- bzw. platzorientierten Fassade.

unter Einbindung der Stadt erarbeitet wird. Wenn der Gestaltungsplan auf Basis eines Entwicklungsrichtplanes erarbeitet wird, ist darauffolgend für das Bauprojekt ein qualitätssicherndes Verfahren (insbesondere Wettbewerb oder Studienauftrag) durchzuführen.

<sup>2</sup>Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass Höhere Bauten städtebaulich gut situiert und verkehrlich gut erschlossen sind und beinhaltet insbesondere:

- die städtebaulich vertretbare Gesamthöhe der Höheren Bauten, welche Rücksicht auf den baulichen, freiräumlichen und infrastrukturellen Kontext der näheren Umgebung nimmt, namentlich den Schattenwurf. Die maximale Gesamthöhe beträgt 30 m bzw. 38 m gemäss Bauzonenplan
- den Beitrag des Vorhabens zur Lesbarkeit der städtebaulichen Struktur, namentlich die Akzentuierung wichtiger Strassen- und Sichtachsen und der Definition öffentlicher Räume,
- Freihaltung der Sichtverbindungen von den wichtigsten Blickpunkten und Stadtzufahrten auf das Schloss,
- den Beitrag des Vorhabens zu einer guten Identifikation im Quartier,
- ~~in der Regel~~ den Ausschluss von Wohnnutzungen im ~~Erdgeschoss~~ **ersten Vollgeschoss** entlang der strassen- bzw. platzorientierten Fassade.

## 2.3 Weitere Planungsinstrumente

### § 14

#### Weitere Planungsinstrumente

<sup>1</sup> Weitere Planungsinstrumente wie Inventare, Richtpläne, Konzepte und Leitbilder zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete dienen als Grundlagen und zur Orientierung über die Planungsziele. Sie werden vom Stadtrat beschlossen, sie können periodisch oder bei Bedarf ergänzt werden und haben für das betroffene Grundeigentum keine unmittelbare Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben und Arealüberbauungen zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanungen.

<sup>2</sup> Für die Gebiete Bahnhof und Aabach Nord hat der Stadtrat je einen Entwicklungsrichtplan zu erarbeiten, welcher die beabsichtigte Entwicklung in diesen Gebieten im Sinne eines behördenverbindlichen Konzeptes aufzeigt.

### § 14

#### Weitere Planungsinstrumente

<sup>1</sup> Weitere Planungsinstrumente wie Inventare, **namentlich das Garteninventar**, Richtpläne, Konzepte und Leitbilder zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete dienen als Grundlagen und zur Orientierung über die Planungsziele. Sie werden vom Stadtrat beschlossen, sie können periodisch oder bei Bedarf ergänzt werden und haben für das betroffene Grundeigentum keine unmittelbare Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben und Arealüberbauungen zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanungen.

<sup>2</sup> Für die Gebiete Bahnhof und Aabach Nord hat der Stadtrat je einen Entwicklungsrichtplan zu erarbeiten, welcher die beabsichtigte Entwicklung in diesen Gebieten im Sinne eines behördenverbindlichen Konzeptes aufzeigt.

*Auf eine grundeigentümergebundene Festsetzung des Garteninventars wird verzichtet. Dieses ist hingegen als weiteres Planungsinstrument behördenverbindlich und somit vom Stadtrat bei der Beurteilung von Bauvorhaben und Arealüberbauungen beizuziehen.*

### 3 Zonenvorschriften

#### 3.1 Bauzonen

§ 15

*Städtebauliches Grundmuster*

<sup>1</sup> Zu den wesentlichen Elementen des städtebaulichen Grundmusters – welche in ihrem Charakter und weitgehend auch in ihrem Bestand zu erhalten sind – werden gezählt:

- a) bauliche Elemente
- alle Gebäudereihen innerhalb der hufeisenförmigen Altstadt inklusive der reformierten Stadtkirche
  - Gebäudereihe der Aavorstadt vom Hünervadelhaus bis und mit dem Hotel Lenzburg sowie die Bauten zwischen Freischarenplatz und Ziegelacker
  - Schützenmattstrasse mit ihrer Pflasterung, der bergseitigen Mauer und den aufgereihten Einzelbauten unter Ausnahme der Neubauten des Hotels "Krone"
  - östlicher Abschluss des Freiraumes im Brättligäu
  - Schlossgasse mit der bergseitigen Mauer, dem Heumann'schen Haus und der Gebäudegruppe der Burghalde.

b) landschaftliche Elemente

§ 16

*Städtebauliches Grundmuster*

<sup>1</sup> Zu den wesentlichen Elementen des städtebaulichen Grundmusters – welche in ihrem Charakter und weitgehend auch in ihrem Bestand zu erhalten sind – werden gezählt:

- a) bauliche Elemente
- alle Gebäudereihen innerhalb der hufeisenförmigen Altstadt inklusive der reformierten Stadtkirche
  - Gebäudereihe der Aavorstadt vom Hünervadelhaus bis und mit dem ~~Hotel Lenzburg~~ **Gebäude Aavorstadt 26** sowie die Bauten zwischen Freischarenplatz und Ziegelacker
  - Schützenmattstrasse mit ihrer Pflasterung, der bergseitigen Mauer und den aufgereihten Einzelbauten unter Ausnahme der Neubauten des Hotels "Krone"
  - östlicher Abschluss des Freiraumes im Brättligäu
  - Schlossgasse mit der bergseitigen Mauer, dem Heumann'schen Haus und der Gebäudegruppe der Burghalde.

b) landschaftliche Elemente

*Das Gebäude Aavorstadt 26 trägt nicht mehr den Namen «Hotel Lenzburg». Aufgrund eines entsprechenden Antrages aus der einwohnerrätlichen Spezialkommission wurde die Bezeichnung ersetzt.*

- Schlossberg
- Aabach
- Freiraum des ehemaligen Stadtgrabens
- wertvolle Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken und Gebüsch, insbesondere diejenigen am Schlossberg, längs des Aabaches und der Schlossgasse, bei der Stadtkirche, in der Marktgasse, im Brättligäu, am Grabenweg und an der Poststrasse sowie am Metzplatz.

## c) funktionelle Aspekte

- Zugänge zur Altstadt, insbesondere Niederlenzerstrasse, Schützenmattstrasse, Schlossgasse, Aavorstadt, Bahnhofstrasse und Schulhausweg.

- Schlossberg
- Aabach
- Freiraum des ehemaligen Stadtgrabens
- wertvolle Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken und Gebüsch, insbesondere diejenigen am Schlossberg, längs des Aabaches und der Schlossgasse, bei der Stadtkirche, in der Marktgasse, im Brättligäu, am Grabenweg und an der Poststrasse sowie am Metzplatz.

## c) funktionelle Aspekte

- Zugänge zur Altstadt, insbesondere Niederlenzerstrasse, Schützenmattstrasse, Schlossgasse, Aavorstadt, Bahnhofstrasse und Schulhausweg.

## § 16

*Altstadtzone*

<sup>1</sup> Die Altstadtzone bezweckt die Erhaltung der historischen Altstadt mit ihren charakteristischen Elementen und ihrem städtebaulichen Grundmuster. Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht bis mässig störende Betriebsnutzungen.

<sup>2</sup> In Gebäuden an der Rathausgasse, der Kirchgasse und in der Baugruppe Löwengasse sind im Erdgeschoss frontseitig nur Betriebsnutzungen zugelassen.

<sup>3</sup> Die Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten und Vorplatzbereichen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Stadtrat kann nach Anhörung der zuständigen Kommission Ausnahmen bewilligen, sofern

## § 17

*Altstadtzone*

<sup>1</sup> Die Altstadtzone bezweckt die Erhaltung der historischen Altstadt mit ihren charakteristischen Elementen und ihrem städtebaulichen Grundmuster. Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht bis mässig störende Betriebsnutzungen, **namentlich Gastronomiebetriebe.**

<sup>2</sup> In Gebäuden an der Rathausgasse, der Kirchgasse und in der Baugruppe Löwengasse sind im **Erdgeschoss ersten Vollgeschoss** frontseitig nur Betriebsnutzungen zugelassen.

<sup>3</sup> Die Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten und Vorplatzbereichen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Stadtrat kann nach Anhörung der zuständigen Kommission Ausnahmen bewilligen, sofern

*Die Präzisierungen bezüglich der zulässigen Nutzungen und der Unabhängigkeit des Fachgutachters wurden aufgrund entsprechenden Anträgen aus der einwohnerrätlichen Spezialkommission eingefügt.*

---

ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist, was mit einem entsprechenden Fachgutachten eines Fachgutachters nachzuweisen ist.

<sup>4</sup> Zu erhalten und wenn möglich wiederherzustellen sind insbesondere die historisch in der Altstadt üblichen Volumen und Merkmale wie:

- die historischen Gebäudedimensionen, Geschossigkeit und Fassadeneinteilung;
- die Abgrenzung der Gebäude nach der Brandmaurerunterteilung, einzelne, untergeordnete Durchbrüche der Brandmauern sind zulässig, sofern sie für die Nutzung notwendig sind; jedes Gebäude muss an der Fassade als solches erkenntlich sein;
- die inneren Strukturen wie konstruktive Bauteile und Tragstrukturen;
- die Dachgestaltung, insbesondere First- und Trauf- richtung und -höhe, Neigung, Vorsprünge, Dachaufbauten, Materialisierung;
- die Fassadengestaltung, insbesondere deren Gliederung, Fassadenrücksprünge, Gruppierung und Dimensionierung und Teilung der Fenster, historische Elemente wie Erker, Pfeiler, Lauben und Aussentrep- pen;
- die altstadtübliche, auf die Baute abgestimmte Materialisierung und Farbgebung aller für den histori- schen Ausdruck relevanter Elemente;

ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist, was mit einem entsprechenden Fachgutachten eines **unabhängigen** Fachgutachters nachzuweisen ist.

<sup>4</sup> Zu erhalten und wenn möglich wiederherzustellen sind insbesondere die historisch in der Altstadt üblichen Volumen und Merkmale wie:

- die historischen Gebäudedimensionen, Geschossigkeit und Fassadeneinteilung;
  - die Abgrenzung der Gebäude nach der Brandmaurerunterteilung, einzelne, untergeordnete Durchbrüche der Brandmauern sind zulässig, sofern sie für die Nutzung notwendig sind; jedes Gebäude muss an der Fassade als solches erkenntlich sein;
  - die inneren Strukturen wie konstruktive Bauteile und Tragstrukturen;
  - die Dachgestaltung, insbesondere First- und Trauf- richtung und -höhe, Neigung, Vorsprünge, Dachaufbauten, Materialisierung;
  - die Fassadengestaltung, insbesondere deren Gliederung, Fassadenrücksprünge, Gruppierung und Dimensionierung und Teilung der Fenster, historische Elemente wie Erker, Pfeiler, Lauben und Aussentrep- pen;
  - die altstadtübliche, auf die Baute abgestimmte Materialisierung und Farbgebung aller für den histori- schen Ausdruck relevanter Elemente;
  - weitere Merkmale, Bauteile und Ausstattungen von kulturgeschichtlichem, architektonischem und städtebaulichem Wert.
-

- weitere Merkmale, Bauteile und Ausstattungen von kulturgeschichtlichem, architektonischem und städtebaulichem Wert.

<sup>5</sup> Nicht zulässig sind Balkone, Arkaden, An- und Vorbauten sowie alle ortsunüblichen und den historischen Eindruck störenden baulichen Elemente.

<sup>6</sup> Die Beschriftungen und Reklamen müssen sich bezüglich Grösse, Abstand, Beleuchtung, Farben und Materialien ins Strassenbild und ins Bild der Hausfassade einfügen.

<sup>7</sup> Umbauten, Renovationen und Neubauten müssen sich gut in das historische Stadt- und Strassenbild einfügen. Dabei ist der Charakter des städtebaulichen Grundmusters unter Beachtung folgender Aspekte zu erhalten und soweit möglich in seiner Wirkung zu steigern:

- Kleinmassstäblichkeit
- städtebauliche Gliederung und Dimensionierung
- typische Form und Konstruktionsmerkmale
- einheitliche Gruppenwirkungen in den Teilgebieten

Die relevanten Gestaltungselemente und -merkmale gemäss Absatz 4 sind sinngemäss zu adaptieren. Bei Neubauten können sie zeitgemäss interpretiert werden.

<sup>8</sup> Sämtliche inneren und äusseren Sanierungen und Renovationen, die Einfluss auf das innere und äussere Erscheinungsbild und die Struktur haben, sind bewilligungspflichtig. Sie sind vor Inangriffnahme mit der Stadtverwaltung zu besprechen. Archäologische und denkmalpflegerische Voruntersuchungen haben vor der Projektierung zu erfolgen. Vorhaben sind bei den entsprechenden Fachstellen frühzeitig anzuzeigen. Die Stadtverwaltung

<sup>5</sup> Nicht zulässig sind Balkone, Arkaden, An- und Vorbauten sowie alle ortsunüblichen und den historischen Eindruck störenden baulichen Elemente.

<sup>6</sup> Die Beschriftungen und Reklamen müssen sich bezüglich Grösse, Abstand, Beleuchtung, Farben und Materialien ins Strassenbild und ins Bild der Hausfassade einfügen.

<sup>7</sup> Umbauten, Renovationen und Neubauten müssen sich gut in das historische Stadt- und Strassenbild einfügen. Dabei ist der Charakter des städtebaulichen Grundmusters unter Beachtung folgender Aspekte zu erhalten und soweit möglich in seiner Wirkung zu steigern:

- Kleinmassstäblichkeit
- städtebauliche Gliederung und Dimensionierung
- typische Form und Konstruktionsmerkmale
- einheitliche Gruppenwirkungen in den Teilgebieten

Die relevanten Gestaltungselemente und -merkmale gemäss Absatz 4 sind sinngemäss zu adaptieren. Bei Neubauten können sie zeitgemäss interpretiert werden.

<sup>8</sup> Sämtliche inneren und äusseren Sanierungen und Renovationen, die Einfluss auf das innere und äussere Erscheinungsbild und die Struktur haben, sind bewilligungspflichtig. Sie sind vor Inangriffnahme mit der Stadtverwaltung zu besprechen. Archäologische und denkmalpflegerische Voruntersuchungen haben vor der Projektierung zu erfolgen. Vorhaben sind bei den entsprechenden Fachstellen frühzeitig anzuzeigen. Die Stadtverwaltung gewährleistet die kostenlose Erstberatung und Begehung und kann vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens situativ fachkundige Personen beiziehen.

gewährleistet die kostenlose Erstberatung und Begehung und kann vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens situativ fachkundige Personen beiziehen.

<sup>9</sup> Details zum Bauen in der Altstadt regelt der Stadtrat in einer Altstadtverordnung.

<sup>9</sup> Details zum Bauen in der Altstadt regelt der Stadtrat in einer Altstadtverordnung.

§ 17

Weitere Schutzzonen B - M

<sup>1</sup> Die den Schutzzonen B - M zugeordneten Gebieten sind mit ihren charakteristischen Elementen des städtebaulichen Grundmusters zu erhalten. Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht bis mässig störende Betriebsnutzungen.

<sup>2</sup> Bezüglich des Abbruchs, der Grundsätze für Neubauten, Umbauten und Renovationen, sowie der Nutzung bestehender Gebäude gelten die Bestimmungen der Altstadtzone gemäss § 16 Abs. 3 und 7.

<sup>3</sup> Die folgenden Schutzzonen sind im Bauzonenplan bezeichnet:

[...]

Weitere Schutzzonen	BZP	Zweck	Detailvorschriften
Häusergruppe um den	J	Das Ensemble der Gebäude	Die Gebäude, Vorplatzbereiche und die

§ 18

Weitere Schutzzonen B - M

<sup>1</sup> Die den Schutzzonen B - M zugeordneten Gebieten sind mit ihren charakteristischen Elementen des städtebaulichen Grundmusters zu erhalten. Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht bis mässig störende Betriebsnutzungen.

<sup>2</sup> Bezüglich des Abbruchs, der Grundsätze für Neubauten, Umbauten und Renovationen, sowie der Nutzung bestehender Gebäude gelten für die Schutzzonen B – M mit Ausnahme der Schutzzonen "I Mittlere Mühle – Kleinvenedig", "K Vier Villen mit zugehörigen Gartenanlagen an der Angelrainstrasse" und "L Reihenhäuser entlang dem Friedweg mit den zugehörigen Gärten" die Bestimmungen der Altstadtzone gemäss § 17 Abs. 3 und 7, soweit unter § 18 Abs. 3 (Tabelle) keine strengeren Detailvorschriften bestehen.

<sup>3</sup> Die folgenden Schutzzonen sind im Bauzonenplan bezeichnet:

[...]

Weitere Schutzzonen	BZP	Zweck	Detailvorschriften
Häusergruppe um den	J	Das Ensemble der Gebäude	Die Gebäude, Vorplatzbereiche und die

*Die mit § 18 Abs. 2 eBNO generelle Anbindung der Vorschriften für die Schutzzonen an § 17 Abs. 3 eBNO entspricht einer planungsrechtlichen Unterschutzstellung sämtlicher Gebäude mit ihrer Umgebung, den Vorgärten und Vorplatzbereichen.*

*Mit dem weiteren Verweis auf Absatz 4 im § 17 Abs. 7 eBNO werden auch gleich noch für alle Schutzzonen die ausschliesslich auf die historische Altstadt zugeschnittenen Vorschriften bezüglich historische Gebäudedimensionen, Geschossigkeit und Fassadeneinteilung, Abgrenzung nach Brandmauern, innere Strukturen und konstruktive Bauteile und Tragstrukturen, Dachgestaltung, Fassadengestaltung, altstadtübliche Materialisierung und Farbgebung, etc., für verbindlich erklärt.*

*Insgesamt ist dies für die diejenigen Schutzzonen, welche sich in ISOS-Gebieten mit Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) befinden, nachvollziehbar. Es sind dies die Schutzzonen B Aavorstadt, C Schützenmattstrasse [West], D Brättligäu, E Burghalde, F Mieghaus, H Schloss, J Lindenplatz und M Schützenmattstrasse [Ost]. Sowohl die Inventarisierung kommunal schutzwürdiger Bauten wie auch schutzwürdiger Gärten sind jedoch analog zur Altstadtzone in diesen Schutzzonen aufgrund der faktisch planungsrechtlichen Unterschutzstellung hinfällig.*

Lindenplatz mit zugehörigen Gärten		mit ihren zugehörigen Freiraumstrukturen um den Lindenplatz ist zu erhalten.	Gärten sind in ihrer historischen Struktur zu erhalten. Sie dürfen unter Wahrung des Gesamteindrucks und des Schutzziels der Schutzobjekte erneuert werden.	Lindenplatz mit zugehörigen Gärten		mit ihren zugehörigen Freiraumstrukturen um den Lindenplatz ist zu erhalten.	Gärten sind in ihrer historischen Struktur zu erhalten. Sie dürfen unter Wahrung des Gesamteindrucks <del>und des Schutzziels der Schutzobjekte</del> erneuert werden.
------------------------------------	--	--	---	------------------------------------	--	--	--

*Die übrigen Schutzzonen (I Mittlere Mühle, K Villen Angelrain, L Friedweg) liegen hingegen alle in ISOS-Gebieten mit Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur). Die mit § 18 Abs. 2 eBNO in Verbindung mit § 17 Abs. 3 eBNO faktische Unterschutzstellung für diese Schutzzonen erscheint als nicht angemessen. Dies zeigt sich denn auch an den für die Schutzzone I oben abgebildeten konkreten Detailvorschriften; diese beziehen sich nämlich – im Widerspruch zu § 18 Abs. 2 eBNO – auf die "historische Struktur" und "die Wahrung des Gesamteindrucks". Im Weiteren erübrigte sich nämlich angesichts von § 18 Abs. 2 eBNO auch die Festlegung, dass das "Schutzziel der Schutzobjekte" zu wahren ist, da die Inventarisierung von Schutzobjekten im Licht von § 18 Abs. 2 eBNO, ohnehin hinfällig ist.*

*Aufgrund des Dargelegten drängt sich eine Anpassung von § 18 eBNO auf. Das heisst, § 18 Abs. 2 eBNO kann sich nur auf die Schutzzonen B Aavorstadt, C Schützenmattstrasse, D Brättligäu, E Burghalde, F Mieghaus, H Schloss, J Lindenplatz und M Häusergruppe östlich Schützenmattstrasse beziehen. Gleichzeitig erübrigt sich in diesen Schutzzonen die Inventarisierung von Bauten.*

§ 18  
Ringzone

<sup>1</sup> Die Ringzone bezweckt das Weiterentwickeln der historisch gewachsenen Stadterweiterung unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Ortsbildschutz, insbesondere das städtebauliche Grundmuster, einzelne Schutzobjekte und die Nähe zur Altstadt.

§ 19  
Ringzone

<sup>1</sup> Die Ringzone bezweckt das Weiterentwickeln der historisch gewachsenen Stadterweiterung unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Ortsbildschutz, insbesondere das städtebauliche Grundmuster, einzelne Schutzobjekte und die Nähe zur Altstadt.

*Die Umsetzung des ISOS in der kommunalen Nutzungsplanung erfolgt aufgrund einer Interessenabwägung. In der Ringzone soll gemäss § 19 Abs. 1 BNO eine angemessene Weiterentwicklung möglich sein. Die Kernaussage von § 19 bezieht sich denn auch auf den Erhalt der Struktur gemäss ISOS-Erhaltungsziel B, nicht hingegen der Substanz (was im ISOS Erhaltungsziel A wäre). Eine Präzisierung von § 19 Abs. 4 schafft mehr Rechtssicherheit.*



<sup>2</sup> Es ist eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nutzungsdurchmischung für Wohnen und nicht bis mässig störende Betriebsnutzungen zulässig.

<sup>3</sup> Bauliche Erneuerungen und die Schliessung von Baulücken haben sich gut in das bestehende, historische Ortsbild einzuordnen und dürfen insbesondere den Charakter der Altstadt und der weiteren Schutzzonen nicht beeinträchtigen. Die Materialisierung und Farbgebung haben sich an den bestehenden Bauten zu orientieren. Die Qualitäten der ortsüblichen Freiraumstrukturen, z.B. Vorgärten und öffentliche Durchwegung, sind zu erhalten.

<sup>4</sup> Die zulässige Ausnützung und die Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Stadtrat bestimmt, auch gegenüber angrenzenden Zonen.

<sup>5</sup> Die zulässige Anzahl Vollgeschosse ist im Bauzonenplan bezeichnet. Im schraffierten Bereich R4- sind grundsätzlich 3 Vollgeschosse zulässig. Sofern eine städtebaulich bessere Lösung erreicht wird, können situativ 4 Vollgeschosse in Anspruch genommen werden. Dach- bzw. Attikageschosse sind nur bei besonders guter Einordnung zulässig.

<sup>6</sup> Innere und äussere Sanierungen und Renovationen, die Einfluss auf das innere und äussere Erscheinungsbild und die Struktur haben, sind bewilligungspflichtig. Allfällige archäologische und denkmalpflegerische Voruntersuchungen haben vor der Projektierung zu erfolgen. Vorhaben sind vor Inangriffnahme mit der Stadtverwaltung zu besprechen und bei den entsprechenden Fachstellen frühzeitig anzuzeigen. Die Stadtverwaltung gewährleistet die kostenlose Erstberatung und Begehung und kann vor

<sup>2</sup> Es ist eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nutzungsdurchmischung für Wohnen und nicht bis mässig störende Betriebsnutzungen zulässig.

<sup>3</sup> Bauliche Erneuerungen und die Schliessung von Baulücken haben sich gut in das bestehende, historische Ortsbild einzuordnen und dürfen insbesondere den Charakter der Altstadt und der weiteren Schutzzonen nicht beeinträchtigen. Die Materialisierung und Farbgebung haben sich an den bestehenden Bauten zu orientieren. Die Qualitäten der ortsüblichen Freiraumstrukturen, z.B. Vorgärten und öffentliche Durchwegung, sind zu erhalten.

<sup>4</sup> Die zulässige Ausnützung und die Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Stadtrat **unter Berücksichtigung der bestehenden Struktur (Bau- und Freiraumstruktur)** bestimmt, auch gegenüber angrenzenden Zonen.

<sup>5</sup> Die zulässige Anzahl Vollgeschosse ist im Bauzonenplan bezeichnet. Im schraffierten Bereich R4- sind grundsätzlich 3 Vollgeschosse zulässig. Sofern eine städtebaulich bessere Lösung erreicht wird, können situativ 4 Vollgeschosse in Anspruch genommen werden. Dach- bzw. Attikageschosse sind nur bei besonders guter Einordnung zulässig.

<sup>6</sup> Innere und äussere Sanierungen und Renovationen, die Einfluss auf das innere und äussere Erscheinungsbild und die Struktur haben, sind bewilligungspflichtig. Allfällige archäologische und denkmalpflegerische Voruntersuchungen haben vor der Projektierung zu erfolgen. Vorhaben sind vor Inangriffnahme mit der Stadtverwaltung zu besprechen und bei den entsprechenden Fachstellen frühzeitig anzuzeigen. Die Stadtverwaltung gewährleistet die kostenlose Erstberatung und Begehung und kann vor

Einleitung des Baubewilligungsverfahrens situativ fachkundige Personen beiziehen.

<sup>7</sup> Der Stadtrat kann die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (insbesondere Wettbewerb oder Studienauftrag) einfordern.

Einleitung des Baubewilligungsverfahrens situativ fachkundige Personen beiziehen.

<sup>7</sup> Der Stadtrat kann **bei wesentlichen, stadtbildprägenden Vorhaben** die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (insbesondere Wettbewerb oder Studienauftrag) einfordern.

§ 25

#### Arbeitszonen

<sup>1</sup> Die Arbeitszonen dienen der Betriebsnutzung.

<sup>2</sup> In der Arbeitszone AR2 sind nicht, mässig und stark störende Betriebsnutzungen zulässig. Es sind nur Wohnungen zulässig, die aus betrieblichen Gründen notwendig sind.

<sup>3</sup> In der Arbeitszone AR1 sind nicht bis mässig störende Betriebsnutzungen zulässig. Es sind nur Wohnungen für den Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

<sup>4</sup> In allen Arbeitszonen sind Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen (Standort) bis maximal 700 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche zulässig. Es gelten folgende Voraussetzungen:

- Von solchen Verkaufsgeschäften dürfen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Wohngebiet ausgehen.
- Ihre Erschliessung ist nur direkt ab Hauptsammelstrassen oder über vorwiegend in der Arbeitszone gelegene Erschliessungsstrassen zulässig.

Nutzungen mit einem hohem Personenverkehrsaufkommen wie Kinos und Freizeitanlagen usw. mit mehr als 70

§ 26

#### Arbeitszonen

<sup>1</sup> Die Arbeitszonen dienen der Betriebsnutzung.

<sup>2</sup> In der Arbeitszone AR2 sind nicht, mässig und stark störende Betriebsnutzungen zulässig. Es sind nur Wohnungen zulässig, die aus betrieblichen Gründen notwendig sind.

<sup>3</sup> In der Arbeitszone AR1 sind nicht bis mässig störende Betriebsnutzungen zulässig. Es sind nur Wohnungen für den Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

<sup>4</sup> In allen Arbeitszonen sind Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen (Standort) bis maximal 700 m<sup>2</sup> **Nettoladenfläche Verkaufsfläche** zulässig. Es gelten folgende Voraussetzungen:

- Von solchen Verkaufsgeschäften dürfen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Wohngebiet ausgehen.
- Ihre Erschliessung ist nur direkt ab Hauptsammelstrassen oder über vorwiegend in der Arbeitszone gelegene Erschliessungsstrassen zulässig.

Nutzungen mit einem hohem Personenverkehrsaufkommen wie Kinos und Freizeitanlagen usw. mit mehr als 70

*Die Präzisierung bezüglich der zu verwendenden Baumarten und die Möglichkeit zur Unterschreitung des Grünflächenanteils wurden aufgrund entsprechenden Anträgen aus der einwohnerrätlichen Spezialkommission eingefügt.*

Parkfeldern sowie Einkaufszentren mit einer Nettoladenfläche grösser 700 m<sup>2</sup> können nur auf der Basis eines Gestaltungsplans bewilligt werden. Nicht zulässig sind Nutzungen mit hohem Güterverkehr und hohem Flächenbedarf wie Betriebe, deren Haupttätigkeit im Transport, Lagern und Konfektionieren von Waren besteht (Lager-, Verteil- und Logistikzentren). Für bestehende Betriebe sind Erweiterungen im Rahmen der Betriebsnotwendigkeit zulässig.

<sup>5</sup> Zulässig ist die offene und die geschlossene Bauweise. Der Stadtrat kann in speziellen Fällen die geschlossene Bauweise vorschreiben. Hauptzugänge sind in Bezug zum öffentlichen Raum (Strassenraum) zu setzen.

<sup>6</sup> Für technisch bedingte einzelne Gebäudeteile wie Silos, Filter, Tanks, Kamine, Liftbauten und dergl. kann der Stadtrat Abweichungen von der Gesamthöhe zulassen. Dachaufbauten sind um ihre Höhe von der Fassade zurückversetzt anzuordnen und müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

<sup>7</sup> Mit der Umgebungsgestaltung sind ausreichend dimensionierte Grünflächen vorzusehen. Diese sind so anzulegen, dass eine gute Einordnung der Gesamtüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild erreicht wird. Offene Parkplätze sind mit standortgerechten Bäumen einzudecken. Der Strassenraum ist soweit sinnvoll mit standortgerechten, wenn möglich einheimischen Bäumen zu durchgrünen. Details regelt die entsprechende Verordnung.

Parkfeldern sowie Einkaufszentren mit einer ~~Nettoladenfläche~~ Verkaufsfläche grösser 700 m<sup>2</sup> können nur auf der Basis eines Gestaltungsplans bewilligt werden. Nicht zulässig sind Nutzungen mit hohem Güterverkehr und hohem Flächenbedarf wie Betriebe, deren Haupttätigkeit im Transport, Lagern und Konfektionieren von Waren besteht (Lager-, Verteil- und Logistikzentren). Für bestehende Betriebe sind Erweiterungen im Rahmen der Betriebsnotwendigkeit zulässig.

<sup>5</sup> Zulässig ist die offene und die geschlossene Bauweise. Der Stadtrat kann in speziellen Fällen die geschlossene Bauweise vorschreiben. Hauptzugänge sind in Bezug zum öffentlichen Raum (Strassenraum) zu setzen.

<sup>6</sup> Für technisch bedingte einzelne Gebäudeteile wie Silos, Filter, Tanks, Kamine, Liftbauten und dergl. kann der Stadtrat Abweichungen von der Gesamthöhe zulassen. Dachaufbauten sind um ihre Höhe von der Fassade zurückversetzt anzuordnen und müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

<sup>7</sup> Mit der Umgebungsgestaltung sind ausreichend dimensionierte Grünflächen vorzusehen. Diese sind so anzulegen, dass eine gute Einordnung der Gesamtüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild erreicht wird. Offene Parkplätze sind mit standortgerechten, ~~wenn möglich einheimischen~~ Bäumen einzudecken. Der Strassenraum ist soweit sinnvoll mit standortgerechten, ~~wenn möglich einheimischen~~ Bäumen zu durchgrünen. ~~Details regelt die entsprechende Verordnung.~~

Eine gute Aussenraumqualität ist in einem Umgebungsplan nachzuweisen. Der Stadtrat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall den minimalen Grünflächenanteil. Der minimale Grünflächenanteil beträgt 10 %. Im Übrigen gelten die Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung gemäss § 75.

<sup>8</sup> Im Gebiet Hornerfeld östlich des Autobahnzubringers gelten folgende zusätzliche Vorschriften:

- a) Verkaufsgeschäfte sind nicht zulässig, ausgenommen Fabrikläden bis maximal 200 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Betrieb.
- b) Um eine gute Einordnung in die weitere Umgebung des Schloss- und Goffersbergs zu garantieren, sind bei der Gestaltung der Bauten und der Umgebung folgende Aspekte zu beachten:
  - Die Fassaden- sowie Dachgestaltung und die Reklamen sollen zusammen eine ruhige Gesamtwirkung ausstrahlen. Eine allfällige nächtliche Beleuchtung darf das Schloss nicht beeinträchtigen.
  - In dem im Bauzonenplan bezeichneten Gebiet "H max. 18 m" kann ein als Solitär in Erscheinung tretendes Gebäude mit der maximalen Gesamthöhe von 18 m erstellt werden. Dieses Gebäude und die zugehörige Umgebungsgestaltung haben den städtebaulichen Bezug zum Verkehrsknoten Neuhof auf zu nehmen.

Eine gute Aussenraumqualität ist in einem Umgebungsplan nachzuweisen. ~~Der Stadtrat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall den minimalen Grünflächenanteil. Der~~ Die minimale Grünflächenanteil Grünflächenziffer beträgt 10 %. ~~Der Stadtrat kann unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen Unterschreitungen zulassen.~~ Im Übrigen gelten die Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung gemäss § 72.

<sup>8</sup> Im Gebiet Hornerfeld östlich des Autobahnzubringers gelten folgende zusätzliche Vorschriften:

- a) Verkaufsgeschäfte sind nicht zulässig, ausgenommen Fabrikläden bis maximal 200 m<sup>2</sup> ~~Nettoladenfläche~~ Verkaufsfläche pro Betrieb.
- b) Um eine gute Einordnung in die weitere Umgebung des Schloss- und Goffersbergs zu garantieren, sind bei der Gestaltung der Bauten und der Umgebung folgende Aspekte zu beachten:
  - Die Fassaden- sowie Dachgestaltung und die Reklamen sollen zusammen eine ruhige Gesamtwirkung ausstrahlen. Eine allfällige nächtliche Beleuchtung darf das Schloss nicht beeinträchtigen.
  - In dem im Bauzonenplan bezeichneten Gebiet "H max. 18 m" kann ein als Solitär in Erscheinung tretendes Gebäude mit der maximalen Gesamthöhe von 18 m erstellt werden. Dieses Gebäude und die zugehörige Umgebungsgestaltung haben den städtebaulichen Bezug zum Verkehrsknoten Neuhof auf zu nehmen.

- 
- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Die nicht als Terrassen genutzten Dächer sind zu begrünen, mit Ausnahme von technischen Aufbauten (wie Silos, Filter, Kamine, Liftaufbauten, Solaranlagen, Oblichter und dergl.) sowie von Klein- und Anbauten. Die Dachbegrünung soll eine hohe ökologische Qualität erreichen.</li><li>- Im Baubewilligungsverfahren sind Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von § 13 Naturschutzverordnung (NSchV) nachzuweisen. Entlang dem Siedlungsrand zur offenen Flur sind Gehölze vorzusehen.</li><li>- Offene Parkplätze sind mit standortgerechten Bäumen abzudecken.</li></ul> <p>c) Lärmempfindliche Betriebsräume sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, wenn sie nicht über Fenster belüftet werden können, vor welchen die Abstands- und Hindernisdämpfungen folgende Werte erreichen, bezogen auf die Emissionswerte der K123: 17 dB(A), des A1 Zubringers: 18 dB(A) und der Bahnlinie: 16 dB(A). Lärmempfindliche Wohnräume sind nur zulässig, wenn sie über Fenster belüftet werden können, vor welchen die Abstands- und Hindernisdämpfungen folgende Werte erreichen, bezogen auf die Emissionswerte der K123: 22 dB(A), des A1 Zubringers: 24 dB(A) und der Bahnlinie: 24 dB(A).</p> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Die nicht als Terrassen genutzten Dächer sind zu begrünen, mit Ausnahme von technischen Aufbauten (wie Silos, Filter, Kamine, Liftaufbauten, Solaranlagen, Oblichter und dergl.) sowie von Klein- und Anbauten. Die Dachbegrünung soll eine hohe ökologische Qualität erreichen.</li><li>- Im Baubewilligungsverfahren sind Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von § 13 Naturschutzverordnung (NSchV) nachzuweisen. Entlang dem Siedlungsrand zur offenen Flur sind Gehölze vorzusehen.</li><li>- Offene Parkplätze sind mit standortgerechten Bäumen abzudecken.</li></ul> <p>c) Lärmempfindliche Betriebsräume sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, wenn sie nicht über Fenster belüftet werden können, vor welchen die Abstands- und Hindernisdämpfungen folgende Werte erreichen, bezogen auf die Emissionswerte der K123: 17 dB(A), des A1 Zubringers: 18 dB(A) und der Bahnlinie: 16 dB(A). Lärmempfindliche Wohnräume sind nur zulässig, wenn sie über Fenster belüftet werden können, vor welchen die Abstands- und Hindernisdämpfungen folgende Werte erreichen, bezogen auf die Emissionswerte der K123: 22 dB(A), des A1 Zubringers: 24 dB(A) und der Bahnlinie: 24 dB(A).</p> |
|--|--|
-

<sup>9</sup> Innerhalb des im Bauzonenplan bezeichneten engeren Perimeters (rot), der die Silobauten an der Werkhofstrasse umschliesst, ist eine maximale Höhe gemäss Abs. 3 von 42 m zulässig. Innerhalb des weiteren Perimeters (orange) gelten nebst den Bestimmungen für die Arbeitszonen folgende Zusatzvorschriften:

- a) Publikumsintensive Nutzungen, namentlich Restauration und Verkaufsgeschäfte dürfen eine maximale anrechenbare Geschossfläche beziehungsweise Nettoladenfläche von 550 m<sup>2</sup> aufweisen.
- b) Dem kleinen Gebäudeabstand der Silobauten zum südlich gelegenen Dienstleistungsgebäude ist durch entsprechende Disposition der Grundrisse und Fenster Rechnung zu tragen.
- c) Die Fassadengestaltung der Silobauten muss einen hohen Erinnerungswert an die ursprüngliche Nutzung vermitteln (Beton) und der Dualität zwischen älterem und jüngerem Silo angemessen Rechnung tragen. Die einfache Eleganz, welche der ältere Zweckbau ausstrahlt und dessen Monumentalität unterstreicht, muss beibehalten werden. Reklamen sind unzulässig, ausgenommen dezent wirkende, kleinformatige Eigenreklamen.
- d) Oberirdisch sind im Perimeter maximal 70 Parkfelder zulässig.
- e) Der minimale Grünflächenanteil innerhalb des Weiteren Perimeters beträgt 20 %. Er ist naturnah zu gestalten.

<sup>9</sup> Innerhalb des im Bauzonenplan bezeichneten engeren Perimeters (rot), der die Silobauten an der Werkhofstrasse umschliesst, ist eine maximale Höhe gemäss Abs. 3 von 42 m zulässig. Innerhalb des weiteren Perimeters (orange) gelten nebst den Bestimmungen für die Arbeitszonen folgende Zusatzvorschriften:

- a) Publikumsintensive Nutzungen, namentlich Restauration und Verkaufsgeschäfte dürfen eine maximale anrechenbare Geschossfläche beziehungsweise ~~Nettoladenfläche~~ Verkaufsfläche von 550 m<sup>2</sup> aufweisen.
- b) Dem kleinen Gebäudeabstand der Silobauten zum südlich gelegenen Dienstleistungsgebäude ist durch entsprechende Disposition der Grundrisse und Fenster Rechnung zu tragen.
- c) Die Fassadengestaltung der Silobauten muss einen hohen Erinnerungswert an die ursprüngliche Nutzung vermitteln (Beton) und der Dualität zwischen älterem und jüngerem Silo angemessen Rechnung tragen. Die einfache Eleganz, welche der ältere Zweckbau ausstrahlt und dessen Monumentalität unterstreicht, muss beibehalten werden. Reklamen sind unzulässig, ausgenommen dezent wirkende, kleinformatige Eigenreklamen.
- d) Oberirdisch sind im Perimeter maximal 70 Parkfelder zulässig.
- e) Der minimale Grünflächenanteil innerhalb des Weiteren Perimeters beträgt 20 %. Er ist naturnah zu gestalten.

## § 28

*Grünzonen*

<sup>1</sup> Grünzonen dienen der Siedlungsdurchgrünung, der Erholung, dem Landschaftsschutz, als Familiengärten oder der Gliederung des Baugebiets.

<sup>2</sup> Sofern nachfolgend nicht anderes bestimmt wird, können in der Grünzonen Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie Kleinbauten, die dem Zonenzweck dienen, bewilligt werden. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung. Unterirdische Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn der Zonenzweck der Grünzone nicht beeinträchtigt wird.

<sup>3</sup> Grünzonen sind möglichst mit naturnaher und, standortgerechter Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen. Grössere zusammenhängende Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebiets sind als Wiesen mit Allmendcharakter der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

<sup>4</sup> Im Bereich der Justizvollzugsanstalt sind die notwendigen Sicherheitseinrichtungen zugelassen.

<sup>5</sup> Die Bau- und Nutzungsvorschriften für Familiengärten werden in einer vom Stadtrat beschlossene Verordnung festgelegt.

## § 29

*Grünzonen*

<sup>1</sup> Grünzonen dienen der Siedlungsdurchgrünung, der Erholung, dem Landschaftsschutz, als Familiengärten oder der Gliederung des Baugebiets.

<sup>2</sup> Sofern nachfolgend nicht anderes bestimmt wird, können in der Grünzonen Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie Kleinbauten, die dem Zonenzweck dienen, bewilligt werden. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung. Unterirdische Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn der Zonenzweck der Grünzone nicht beeinträchtigt wird.

<sup>3</sup> Grünzonen sind möglichst mit naturnaher und **einheimischer**, standortgerechter Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen. Grössere zusammenhängende Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebiets sind als Wiesen mit Allmendcharakter der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

<sup>4</sup> Im Bereich der Justizvollzugsanstalt sind die notwendigen Sicherheitseinrichtungen zugelassen.

<sup>5</sup> Die Bau- und Nutzungsvorschriften für Familiengärten werden in einer vom Stadtrat beschlossene Verordnung festgelegt.

*Die Präzisierung zu den Anforderungen an die Bepflanzung erfolgte aufgrund eines entsprechenden Antrags aus der einwohnerrechtlichen Spezialkommission.*

### 3.3 Schutzzonen im Kulturland

## § 32

*Naturschutzzonen im Kulturland*

## § 33

*Naturschutzzonen im Kulturland*

*Die Präzisierungen zu Bewirtschaftung, Unterhalt und Nutzungseinschränkungen der Schutzzonen Gofji-Schloss*

<sup>1</sup> Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Landschaftsprägende Strukturen wie Einzelbäume, Hecken, Gebüschgruppen, Stein-/Asthaufen und dergleichen, die dem Schutzziel der Zone nicht widersprechen, sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind zur Erhaltung und Förderung der Schutzziele zulässig.

<sup>4</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bewässerung, Entwässerung, Aufforstung und Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln mit Ausnahme zur Einzelstockbehandlung von Problem-pflanzen, soweit diese mit mechanischem Aufwand nicht bekämpfbar sind, nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut abzuräumen.

<sup>5</sup> In den Naturschutzzonen ist vorbehältlich überlagerner Nutzungsvorgaben alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Schädigen von Naturobjekten, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Zelten und Campieren, das unwilligte Aussetzen und Einfangen von Tieren.

<sup>6</sup> Die Naturschutzzone ist zu pflegen und zu unterhalten, dass sie in ihrem Zweck erhalten bleibt.

<sup>7</sup> Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall

<sup>1</sup> Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Landschaftsprägende Strukturen wie Einzelbäume, Hecken, Gebüschgruppen, Stein-/Asthaufen und dergleichen, die dem Schutzziel der Zone nicht widersprechen, sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind zur Erhaltung und Förderung der Schutzziele zulässig.

<sup>4</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bewässerung, Entwässerung, Aufforstung und Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln mit Ausnahme zur Einzelstockbehandlung von Problem-pflanzen, soweit diese mit mechanischem Aufwand nicht bekämpfbar sind, nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut abzuräumen.

<sup>5</sup> In den Naturschutzzonen ist vorbehältlich überlagerner Nutzungsvorgaben alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Schädigen von Naturobjekten, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Zelten und Campieren, das unwilligte Aussetzen und Einfangen von Tieren.

<sup>6</sup> Die Naturschutzzone ist zu pflegen und zu unterhalten, dass sie in ihrem Zweck erhalten bleibt.

<sup>7</sup> Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall

*und Aabachraum erfolgten aufgrund entsprechender Anträge aus der einwohnerrätlichen Spezialkommission.*



festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

<sup>8</sup> Die folgenden Naturschutzzonen sind im Kulturlandplan bezeichnet:

<b>Zone</b>	Schutzzone Schlossberg-Gofi
<b>Bezeichnung im Plan</b>	beige
<b>Schutzziel (erhalten / fördern)</b>	<p>Die Schutzzone Schloss-Gofi bezweckt die umfassende Erhaltung der schutzwürdigen, landschaftlich, kulturlandschaftlich und geomorphologisch bedeutungsvollen Hügelrücken Schlossberg und Gofi. Die Schutzziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Erhaltung des landschaftlichen und geomorphologischen Wertes des ganzen Gebietes sowie einzelner Elemente wie z.B. Rebmauern, Brunnenstuben, historische Treppen und Wegverbindungen, Einzelbäume, Alleen, Hecken und dergleichen; – die Erhaltung und Förderung einer vielfältigen, traditionellen Kulturlandschaft mit Elementen der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Wiesen, Weiden und begrenzt Ackerbau auf dem Gofi Plateau),</li> </ul>

festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

<sup>8</sup> Die folgenden Naturschutzzonen sind im Kulturlandplan bezeichnet:

<b>Zone</b>	Schutzzone Schlossberg-Gofi
<b>Bezeichnung im Plan</b>	beige
<b>Schutzziel (erhalten / fördern)</b>	<p>Die Schutzzone Schloss-Gofi bezweckt die umfassende Erhaltung der schutzwürdigen, landschaftlich, kulturlandschaftlich und geomorphologisch bedeutungsvollen Hügelrücken Schlossberg und Gofi. Die Schutzziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Erhaltung des landschaftlichen und geomorphologischen Wertes des ganzen Gebietes sowie einzelner Elemente wie z.B. Rebmauern, Brunnenstuben, historische Treppen und Wegverbindungen, Einzelbäume, Alleen, Hecken und dergleichen; – die Erhaltung und Förderung einer vielfältigen, traditionellen Kulturlandschaft mit Elementen der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Wiesen, Weiden und begrenzt Ackerbau auf dem Gofi Plateau),</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Erhaltung der naturnahen Teilgebiete und Elemente wie z.B. Trockenstandorte,</li> <li>- das Festlegen und Sichern der erforderlichen Pflegemassnahmen, insbesondere auch für kulturhistorische Elemente und Anlagen.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Erhaltung der naturnahen Teilgebiete und Elemente wie z.B. Trockenstandorte,</li> <li>- das Festlegen und Sichern der erforderlichen Pflegemassnahmen, insbesondere auch für kulturhistorische Elemente und Anlagen.</li> </ul>
<p><b>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</b></p>	<p>Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen des Zweckes und der Schutzziele gewährleistet. Folgende Einschränkungen gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umbruch hat sich auf das Gofi Plateau zur Ermöglichung einer extensiven Produktion von Getreide (ohne Mais), Raps, Eiweisserbsen, Ackerbohnen oder Lupinen zu beschränken.</li> <li>- Düngung und auf die Ackerflächen beschränktes Mulchen von Ernterückständen ist zulässig, sofern naturnahe Ele-</li> </ul>	<p><b>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</b></p>	<p>Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen des Zweckes und der Schutzziele gewährleistet. Folgende Einschränkungen gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umbruch hat sich auf das Gofi Plateau zur Ermöglichung einer extensiven humusschonenden oder -aufbauenden ackerbaulichen Produktion <del>von Getreide (ohne Mais), Raps, Eiweisserbsen, Ackerbohnen oder Lupinen</del> respektive einer kleinflächigen Freiland-Gemüseproduktion zu beschränken. Auf humusabbauende und stark zehrende Kulturen ist zu verzichten. Dem Bedürfnis nach Aussicht ist Rechnung zu tragen, indem auf den grossflächigen Anbau hochwachsender Kulturen verzichtet wird.</li> <li>- Düngung und auf die Ackerflächen beschränktes Mulchen von Ernterückständen ist zulässig, sofern naturnahe Elemente (Magerwiesen, usw.) nicht be-</li> </ul>

	<p>mente (Magerwiesen, usw.) nicht beeinträchtigt werden und die Düngerbilanz nicht über ein ausgeglichenes Mass hinaus geht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die bestehenden Aussichtslogen und -punkte sind zu erhalten.</li> <li>- Stark trennende Einfriedungen sind nicht zulässig.</li> <li>- Standortfremde Grünstrukturen sind zu entfernen oder durch standortgerechte zu ersetzen.</li> <li>- Grünstrukturen sind zu fördern, eine Vergandung ist wirksam zu unterbinden (z.B. durch Beweidung). Kleinere Terrainveränderungen und landwirtschaftliche Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung und der Pflege der Landschaft dienen (bis max. 12 m<sup>2</sup> Grundfläche), können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, den Zielen der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Bauten und Anlagen für eine schonende Erholungsnutzung sind unter Berücksichtigung, dass möglichst grosse, zusammenhängende und ungestörte Naturbereiche gewahrt werden, zulässig.</li> </ul>
--	---

	<p>einträchtig werden und die Düngerbilanz nicht über ein ausgeglichenes Mass hinaus geht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die bestehenden Aussichtslogen und -punkte sind zu erhalten.</li> <li>- Stark trennende Einfriedungen sind nicht zulässig.</li> <li>- Standortfremde Grünstrukturen sind zu entfernen oder durch standortgerechte zu ersetzen.</li> <li>- Grünstrukturen sind zu fördern, eine Vergandung ist wirksam zu unterbinden (z.B. durch Beweidung). Kleinere Terrainveränderungen und landwirtschaftliche Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung und der Pflege der Landschaft dienen (bis max. 12 m<sup>2</sup> Grundfläche), können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, den Zielen der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Bauten und Anlagen für eine schonende Erholungsnutzung sind unter Berücksichtigung, dass möglichst grosse, zusammenhängende und ungestörte Naturbereiche gewahrt werden, zulässig.</li> </ul>
--	--

<b>Zone</b>	Schutzzone Aabachraum
-------------	-----------------------

<b>Zone</b>	Schutzzone Aabachraum
-------------	-----------------------

<b>Bezeichnung im Plan</b>	gelb	<b>Bezeichnung im Plan</b>	gelb
<b>Schutzziel (erhalten / fördern)</b>	<p>Die Schutzzone Aabach dient der umfassenden Erhaltung des schutzwürdigen Gebietes als landschaftlich und kulturlandschaftlich bedeutungsvoller Talraum sowie als naturnahes und extensiv genutztes Erholungsgebiet. Die Schutzziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Freihaltung der wichtigsten naturnahen Gebiete,</li> <li>- die Erhaltung kulturlandschaftlicher Elemente wie Kanalanlagen und historischer Durch- und Übergänge,</li> <li>- die Erhaltung der naturnahen Teilgebiete und Elemente wie z.B. Auenlandschaften, Feucht- und Amphibienstandorte, Hecken und Feldgehölze,</li> <li>- die Freihaltung stellenweiser Zugänge zum Aabach für die Erholungsnutzung,</li> <li>- der Erhalt des Ausblicks von der Seonerstrasse nach Osten.</li> </ul>	<b>Schutzziel (erhalten / fördern)</b>	<p>Die Schutzzone Aabach dient der umfassenden Erhaltung des schutzwürdigen Gebietes als landschaftlich und kulturlandschaftlich bedeutungsvoller Talraum sowie als naturnahes und extensiv genutztes Erholungsgebiet. Die Schutzziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Freihaltung der wichtigsten naturnahen Gebiete,</li> <li>- die Erhaltung kulturlandschaftlicher Elemente wie Kanalanlagen und historischer Durch- und Übergänge,</li> <li>- die Erhaltung der naturnahen Teilgebiete und Elemente wie z.B. Auenlandschaften, Feucht- und Amphibienstandorte, Hecken und Feldgehölze,</li> <li>- die Freihaltung stellenweiser Zugänge zum Aabach für die Erholungsnutzung,</li> <li>- der Erhalt des Ausblicks von der Seonerstrasse nach Osten.</li> </ul>
<b>Bewirtschaftung und Unterhalt,</b>	<p>Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen des Zweckes und der Schutzziele gewährleistet. Folgende Einschränkungen gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Düngung, kein Mulchen und Umbruch,</li> </ul>	<b>Bewirtschaftung und Unterhalt,</b>	<p>Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen des Zweckes und der Schutzziele gewährleistet. Folgende Einschränkungen gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Düngung, kein Mulchen <del>und Umbruch,</del></li> </ul>

<b>Nut- zungs- ein- schrän- kungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stark trennende Einfriedungen sind nicht zulässig.</li> <li>- die Sicherung der vorhandenen Uferbestockung als raumprägendes Element durch naturnahe Pflege.</li> <li>- Im Übrigen gelten im Nahbereich des Aabachs die Einschränkungen gemäss Gewässerraumzone und übergeordneter Gesetzgebung.</li> </ul> <p>Bauten und Anlagen für eine schonende Erholungsnutzung sind unter Berücksichtigung, dass möglichst grosse, zusammenhängende und ungestörte Naturbereiche gewahrt werden, zulässig.</p>	<b>Nut- zungs- ein- schrän- kungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Umbruch zurückhaltend und nur nach vorgängiger Prüfung durch anerkannte Fachstelle</b></li> <li>- Stark trennende Einfriedungen sind nicht zulässig.</li> <li>- die Sicherung der vorhandenen Uferbestockung als raumprägendes Element durch naturnahe Pflege.</li> <li>- Im Übrigen gelten im Nahbereich des Aabachs die Einschränkungen gemäss Gewässerraumzone und übergeordneter Gesetzgebung.</li> </ul> <p>Bauten und Anlagen für eine schonende Erholungsnutzung sind unter Berücksichtigung, dass möglichst grosse, zusammenhängende und ungestörte Naturbereiche gewahrt werden, zulässig.</p>
--	--	--

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 34

#### Quartiererhaltungszone

<sup>1</sup> Die Quartiererhaltungszone dient dem Erhalt der Bau- und Freiraumstrukturen. Die Quartierstruktur wird im Wesentlichen charakterisiert durch zweigeschossige Hauptgebäude, deren Hauptfassade einen Bezug zum Strassenraum aufweist. Die Volumen werden ergänzt durch untergeordnete An- und Nebenbauten. Der Freiraum entlang der Strassen ist geprägt durch die ortstypischen Vorgärten. In den rückwärtigen Lagen bilden die Gartenanlagen einen grünen Binnenraum, welcher mit

§ 35

#### Quartiererhaltungszone

<sup>1</sup> Die Quartiererhaltungszone dient **mit unterschiedlicher Nutzungsintensität vorrangig der Wohnnutzung. Zudem bezweckt sie die Erhaltung der Struktur (Bau- und Freiraumstruktur) und eine massvolle Verdichtung der von grosszügiger Durchgrünung geprägten Wohnquartieren dem Erhalt der Bau- und Freiraumstrukturen. Die Quartierstruktur wird im Wesentlichen charakterisiert durch zweigeschossige Hauptgebäude, deren Hauptfassade ei-**

*Der Quartiererhalt für einzelne Gebiete entspricht einem breiten öffentlichen Interesse, was aus den Mitwirkungsprozessen zur Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) vom 11. November 2015 und dem anschliessenden Interventionsplan deutlich hervorgeht. Ein Verzicht auf den Erlass der Quartiererhaltungszone widerspricht somit dem öffentlichen Interesse, vorhandene Qualitäten trotz innerer Verdichtung zu erhalten. Auf eine konkrete Charakterisierung der von der Quartiererhaltungszone betroffenen Gebiete soll hingegen verzichtet werden.*

Hecken, Bäumen, Sträuchern und Nutzgärten strukturiert ist.

<sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Einordnung in die Siedlungsstruktur erzielt wird.

<sup>3</sup> Bei der Beurteilung der Gebäudelängen und der Höhenstaffelung der Haupt- und Nebenbauten orientiert sich der Stadtrat an der bestehenden Quartierstruktur, insbesondere betreffend der Körnigkeit und Massstäblichkeit.

~~nen Bezug zum Strassenraum aufweist. Die Volumen werden ergänzt durch untergeordnete An- und Nebenbauten. Der Freiraum entlang der Strassen ist geprägt durch die ortstypischen Vorgärten. In den rückwärtigen Lagen bilden die Gartenanlagen einen grünen Binnenraum, welcher mit Hecken, Bäumen, Sträuchern und Nutzgärten strukturiert ist.~~

<sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass ~~der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und~~ eine gute Einordnung in die Siedlungsstruktur erzielt wird.

~~<sup>3</sup> Bei der Beurteilung der Gebäudelängen und der Höhenstaffelung der Haupt- und Nebenbauten orientiert sich der Stadtrat an der bestehenden Quartierstruktur, insbesondere betreffend der Körnigkeit und Massstäblichkeit.~~

<sup>3</sup> Die Volumen, Gebäudelängen und die Höhenstaffelungen der Gebäude und der Kleinbauten orientieren sich an der bestehenden Quartierstruktur. Es besteht kein Anspruch auf volle Ausnützung der Grundmasse von § 15 BNO.

<sup>4</sup> Im Raum zwischen Strasse und Gebäude dürfen Zugänge, Zufahrten und Hartbeläge in der Regel höchstens einen Drittel der gemeinsamen Grenze mit der Strasse in Anspruch nehmen.

<sup>5</sup> Die Umgebung ist soweit möglich zu begrünen. Die Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten oder wiederherzustellen.

*Die Zielsetzung gemäss § 35 Abs. 1 eBNO enthält ausdrücklich "massvolle Verdichtung". Damit ist gesagt, dass der Erhalt von Strukturen nicht im Gegensatz zu einer gewissen Verdichtung stehen muss.*

§ 36  
Landschaftsschutzzone

§ 37  
Landschaftsschutzzone

*Die Anpassung der zulässigen Nutzung erfolgt aufgrund eines entsprechenden Antrages aus der einwohnerrätlichen Spezialkommission.*

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen, und in ihrer Eigenart und im Interesse der Siedungstrennung.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Von den im Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Christbaumkulturen, länger als drei Monate dauernde Abdeckungen sowie Kulturen unter Glas und Plastik verboten.

<sup>3</sup> Bestehende landwirtschaftliche Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, und landwirtschaftliche Fahrnisbauten betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.) usw., die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege, Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, dem Ziel der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 37

*Gewässerraumzone*

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen, und in ihrer Eigenart und im Interesse der Siedungstrennung.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Von den im Abs. 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen ~~sowie~~ Terrainveränderungen, ~~und~~ Christbaumkulturen, ~~länger als drei Monate dauernde Abdeckungen sowie Kulturen unter Glas und Plastik~~ verboten.

<sup>3</sup> Bestehende landwirtschaftliche Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, und landwirtschaftliche Fahrnisbauten betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.) usw., die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege, Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, dem Ziel der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 38

*Gewässerraumzone*

<sup>1</sup> Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

<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. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Die bestehende Uferbestockung ist geschützt und durch eine fachmännische Pflege zu Sichern sichern und gegebenenfalls aufzuwerten.

<sup>3</sup> Die Breite des Gewässerraums wird beim Aabach, dem Dürenmattgraben sowie Hetex-, Härdi-, Hämmerli- und Sauerstoffkanal im Bauzonen- und Kulturlandplan flächig festgelegt.

<sup>4</sup> Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite und bei eingedolten Gewässern beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

<sup>5</sup> Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle zwischen 0,5 m und 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m.

<sup>6</sup> Für künstlich angelegte Fliessgewässer ohne besondere ökologische Bedeutung wird auf einen Gewässerraum verzichtet. Der Verzicht auf den Gewässerraum ist im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet.

<sup>1</sup> Als Gewässerraum beziehungsweise Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

<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. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Die bestehende Uferbestockung ist geschützt und durch eine fachmännische Pflege zu Sichern sichern und gegebenenfalls aufzuwerten.

~~<sup>3</sup> Die Breite des Gewässerraums wird beim Aabach, dem Dürenmattgraben sowie Hetex-, Härdi-, Hämmerli- und Sauerstoffkanal im Bauzonen- und Kulturlandplan flächig festgelegt.~~

<sup>34</sup> Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite und bei eingedolten Gewässern beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

<sup>45</sup> Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle zwischen 0,5 m und 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m.

<sup>56</sup> Für künstlich angelegte Fliessgewässer ohne besondere ökologische Bedeutung wird auf einen Gewässerraum verzichtet. Der Verzicht auf den Gewässerraum ist im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet.

*Für alle Gewässer, bei welchen nicht auf die Festlegung verzichtet werden kann, ist eine Gewässerraumzone umzusetzen, die gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan gilt, dieser Absatz kann gestrichen werden.*

§ 38

*Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern*

§ 39

*Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern*



<sup>1</sup> Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleibt ein abweichender Abstand für Fliessgewässer gemäss § 37 Abs. 4. Für diese gilt kein Mindestabstand für Bauten und Anlagen.

<sup>1</sup> Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleibt ein abweichender Abstand für Fliessgewässer gemäss § 38 Abs. 4 5. Für diese gilt kein Mindestabstand für Bauten und Anlagen.

### 3.5 Schutzobjekte

§ 42

*Bauten und Gärten von kommunaler Bedeutung*

<sup>1</sup> Es bestehen

- a) ein Bauinventar,
- b) ein Garteninventar,

in denen die aufgrund einer ersten, rein fachlichen Prüfung kommunal schutzwürdigen Bauten und Gärten mit den jeweiligen Schutzzielen aufgeführt sind. Der Stadtrat kann die Inventare durch Fachleute periodisch oder bei Bedarf ergänzen lassen. Die Inventare sind nicht grundeigentümerverbindlich.

<sup>2</sup> Der Stadtrat entscheidet von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerschaft, ob eine Baute oder ein Garten welche in den Inventaren gemäss Abs. 1 lit. a bis b aufgeführt sind, grundeigentümerverbindlich unter Schutz zu stellen ist und bestimmt den Schutzzumfang, der auch den Umgebungsschutz umfassen kann, sowie Schutzvorkehrungen und allfällige Nutzungsbeschränkungen. Will der Stadtrat aufgrund fachlich ausgewiesener

§ 43

*Bauten ~~und Gärten~~ von kommunaler Bedeutung*

<sup>1</sup> Es ~~bestehen~~ besteht ein Bauinventar,

- ~~a) ein Bauinventar,~~
- ~~b) ein Garteninventar,~~

in ~~denen~~ dem die aufgrund einer ~~ersten~~ summarischen, rein fachlichen Prüfung kommunal schutzwürdigen Bauten ~~und Gärten mit den jeweiligen Schutzzielen aufgeführt sind~~ beschrieben und gewürdigt werden. Der Stadtrat kann ~~die Inventare~~ das Inventar durch Fachleute periodisch oder bei Bedarf ergänzen lassen. ~~Die Inventare sind~~ Das Inventar ist nicht grundeigentümerverbindlich.

<sup>2</sup> Der Stadtrat entscheidet von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerschaft, ob eine Baute ~~oder ein Garten~~ welche ~~in den Inventaren~~ im Inventar gemäss Abs. 1 ~~lit. a bis b~~ aufgeführt ~~sind~~ ist, grundeigentümerverbindlich unter Schutz zu stellen ist. ~~Er~~ ~~und~~ bestimmt den Schutzzumfang, der auch den Umgebungsschutz umfassen kann, sowie Schutzvorkehrungen und allfällige Nutzungsbeschränkungen. ~~Vorbehalten bleibt der Schutz von~~

*Auf das Garteninventar wird verzichtet, weil von den bisher 43 inventarisierten Gärten deren 40 indirekt bereits anderweitig geschützt sind. Sie stehen entweder im Eigentum der Ortsbürger- oder Einwohnergemeinde, sind Bestandteil kantonal denkmalgeschützter Liegenschaften, liegen in Schutzzonen, gehören zu kommunal schutzwürdigen Gebäuden oder liegen in Grünzonen.*

*Die Schutzziele gehen nicht explizit aus dem Bauinventarblatt hervor, aber implizit aus der Beschreibung und Würdigung des Objekts. Die ursprüngliche Formulierung, die missverstanden werden könnte, wird präzisiert.*

Vorabklärungen von einer Unterschutzstellung absehen, hat er vor seinem Entscheid die Kantonale Denkmalpflege zur Stellungnahme aufzufordern.

<sup>3</sup> Die Unterschutzstellung setzt voraus, dass die Erhaltung einer Baute oder eines Gartens als herausragendes oder einzigartiges Zeugnis ihrer bzw. seiner Zeit im Interesse der Öffentlichkeit liegt und von kommunaler Bedeutung ist sowie der Unterschutzstellung keine überwiegenden privaten oder andere öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> Vor seinem Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung oder dem Abschluss einer Schutzvereinbarung lässt der Stadtrat ein im Vergleich zu Abs. 1 vertieftes und auf das konkrete Vorhaben bezogenes Fachgutachten zur Schutzwürdigkeit, dem Schutzzumfang sowie Schutzvorkehrungen und allfälligen Nutzungsbeschränkungen erstellen. Der Stadtrat kann auf ein Fachgutachten verzichten, wenn offensichtlich ist, dass ein

schutzwürdigen Gebäudeteilen und Ausstattungen, die erst später entdeckt werden. Will der Stadtrat aufgrund fachlich ausgewiesener Vorabklärungen von einer Unterschutzstellung absehen, hat er vor seinem Entscheid die Kantonale Denkmalpflege zur Stellungnahme aufzufordern.

<sup>3</sup> Die Unterschutzstellung setzt voraus, dass

- die Erhaltung einer Baute ~~oder eines Gartens als herausragendes oder einzigartiges Zeugnis ihrer bzw. seiner Zeit~~ als Zeugnis und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, politischen, wirtschaftlichen, wissenschaftlichen, baukünstlerischen, handwerklichen oder technischen Situation im Interesse der Öffentlichkeit liegt ~~oder Baudenkmäler mit Landschaft oder Siedlung eine Einheit bilden und dadurch ihre Erhaltung im Interesse der Öffentlichkeit liegt~~ ~~und~~
- das Objekt von kommunaler Bedeutung ist ~~sowie~~ und
- der Unterschutzstellung keine überwiegenden privaten oder andere öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> Vor seinem Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung oder dem Abschluss einer Schutzvereinbarung lässt der Stadtrat ein im Vergleich zu Abs. 1 vertieftes und auf das konkrete Vorhaben bezogenes Fachgutachten zur Schutzwürdigkeit, dem Schutzzumfang sowie Schutzvorkehrungen und allfälligen Nutzungsbeschränkungen erstellen. Der Stadtrat kann auf ein Fachgutachten verzichten, wenn offensichtlich ist, dass ein

Vorhaben die Schutzziele gemäss Inventar nicht beeinträchtigt. Der Stadtrat kann die Kosten des Fachgutachtens der Eigentümerschaft auferlegen.

<sup>5</sup> Änderungen des Schutzes und Aufhebungen der Unterschutzstellung sind im gleichen Verfahren anzuordnen wie Unterschutzstellungen. Die Gesuchsberechtigten können jederzeit ein entsprechendes Gesuch stellen.

<sup>6</sup> Der Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung ist im kantonalen Amtsblatt und im Publikationsorgan der Stadt zu publizieren. Für das Beschwerdeverfahren gelten die Bestimmungen des Baubewilligungsverfahrens entsprechend. Die Beschwerdefrist beginnt am Tag nach der Publikation im Amtsblatt zu laufen.

<sup>7</sup> Löst ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben, bei dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Schutzziele gemäss Inventar tangiert werden, das Unterschutzstellungsverfahren aus, entscheidet der Stadtrat über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung und das Baugesuch im gleichen Entscheid.

<sup>8</sup> Der Stadtrat kann zum vorläufigen Schutz vorsorgliche Massnahmen, insbesondere ein Veränderungsverbot, verfügen, wenn durch Handlungen oder Vorhaben die Schutzziele gemäss Inventar beeinträchtigt werden oder werden könnten. Die Anordnungen fallen dahin, wenn nicht innerhalb von drei Monaten ab Rechtskraft der Anordnung ein Unterschutzstellungsverfahren eröffnet

Vorhaben die ~~Schutzziele Schutzwürdigkeit~~ gemäss Inventar nicht beeinträchtigt. ~~Der Stadtrat kann die Kosten des Fachgutachtens der Eigentümerschaft auferlegen.~~

<sup>5</sup> Änderungen des Schutzes und Aufhebungen der Unterschutzstellung sind im gleichen Verfahren anzuordnen wie Unterschutzstellungen. Die Gesuchsberechtigten können jederzeit ein entsprechendes Gesuch stellen.

<sup>6</sup> Der Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung ist im kantonalen Amtsblatt und im Publikationsorgan der Stadt zu publizieren. Für das Beschwerdeverfahren gelten die Bestimmungen des Baubewilligungsverfahrens entsprechend. Die Beschwerdefrist beginnt am Tag nach der Publikation im Amtsblatt zu laufen.

<sup>7</sup> ~~Kann bei einem Bauvorhaben an einer Baute, die im Inventar gemäss Abs. 1 figuriert, nicht ausgeschlossen werden, dass schutzwürdige Bausubstanz tangiert wird, so löst dies das Unterschutzstellungsverfahren aus. Löst ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben, bei dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Schutzziele gemäss Inventar tangiert werden, das Unterschutzstellungsverfahren aus, entscheidet der~~ Der Stadtrat entscheidet über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung und das Baugesuch im gleichen Entscheid.

<sup>8</sup> Der Stadtrat kann zum vorläufigen Schutz vorsorgliche Massnahmen, insbesondere ein Veränderungsverbot, verfügen, wenn durch Handlungen oder Vorhaben die ~~Schutzziele Schutzwürdigkeit~~ gemäss Inventar beeinträchtigt ~~werden wird~~ oder werden könnten. Die Anordnungen fallen dahin, wenn nicht innerhalb von drei Mo-

---

wird. Beschwerden gegen solche Verfügungen haben keine aufschiebende Wirkung.

<sup>9</sup> Der Stadtrat lässt die Unterschutzstellung nach Rechtskraft des Entscheids im Grundbuch anmerken. Er kann auch vorsorgliche Massnahmen im Grundbuch anmerken lassen.

<sup>10</sup> Der Stadtrat kann Beträge an die ausgewiesenen Mehrkosten denkmalpflegerischer Planungs- und Baumassnahmen bei unter Schutz gestellten Bauten und Gärten leisten. Der Stadtrat erlässt dazu eine Verordnung.

naten ab Rechtskraft der Anordnung ein Unterschutzstellungsverfahren eröffnet wird. Beschwerden gegen solche Verfügungen haben keine aufschiebende Wirkung.

<sup>9</sup> Der Stadtrat lässt die Unterschutzstellung nach Rechtskraft des Entscheids im Grundbuch anmerken. Er kann auch vorsorgliche Massnahmen im Grundbuch anmerken lassen.

<sup>10</sup> Der Stadtrat kann Beträge an die ausgewiesenen Mehrkosten denkmalpflegerischer Planungs- und Baumassnahmen bei unter Schutz gestellten Bauten ~~und Gärten~~ leisten. Der Stadtrat erlässt dazu eine Verordnung.

---

## 4 Baubegriffe und Messweisen

### 4.2 Innenentwicklung

§ 55

#### *Innenentwicklung*

<sup>1</sup> Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer später möglichen zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

<sup>2</sup> Werden in den zweigeschossigen Wohnzonen (W2a / W2b) auf einem Grundstück von weniger als 2'000 m<sup>2</sup> pro 1'000 m<sup>2</sup> mindestens 3 Wohneinheiten erstellt, erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer um 10 %.

<sup>3</sup> Innerhalb der Wohnzonen W2a, W3 und W4 sowie in den Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 kann zur Förderung einer qualitätsvollen, dichten Bauweise nach den folgenden Bedingungen und Grundmassen gebaut werden. Vorausgesetzt werden eine gute Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen, Freiräumen sowie eine ansprechende Umgebungsgestaltung und eine rationelle Parkierung. Die Gliederung der Volumen hat den bestehenden Bau- und Freiraumstrukturen zu entsprechen. Die qualitativen Anforderungen gemäss Arealüberbauung (§ 39 BauV) sind sinngemäss anzuwenden, wobei der haushälterische Umgang mit dem Boden im Vordergrund steht.

§ 55

#### *Innenentwicklung*

<sup>1</sup> Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer später möglichen zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

<sup>2</sup> Werden in den zweigeschossigen Wohnzonen (W2a / W2b) auf einem Grundstück von weniger als 2'000 m<sup>2</sup> pro 1'000 m<sup>2</sup> mindestens 3 Wohneinheiten erstellt, erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer um 10 %.

<sup>3</sup> Innerhalb der Wohnzonen W2a, W3 und W4 sowie in den Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 kann zur Förderung einer qualitätsvollen, dichten Bauweise nach den folgenden Bedingungen und Grundmassen gebaut werden. Vorausgesetzt werden eine gute Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen, Freiräumen sowie eine ansprechende Umgebungsgestaltung und eine rationelle Parkierung. Die Gliederung der Volumen hat den bestehenden Bau- und Freiraumstrukturen zu entsprechen. Die qualitativen Anforderungen gemäss Arealüberbauung (§ 39 BauV) sind sinngemäss anzuwenden, wobei der haushälterische Umgang mit dem Boden im Vordergrund steht.

*Die Zulassung von begehbaren Flachdächern erfolgt aufgrund eines entsprechenden Antrages aus der einwohnerrechtlichen Spezialkommission.*

Für weitere Nutzungsboni (z.B. § 35 BauV) gilt die Anwendung analog der Arealüberbauung.

	Minimalerforderliche Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl Vollgeschosse (ohne Attika-/Dachgeschoss)	Fassadenhöhe (m)	Ausnützungsziffer
Wohnzone W2a	1'000	3	11.0	0.6
Wohnzone W3	1'500	4	14.0	0.8
Wohnzone W4	1'500	5	16.0	0.9
Wohn- und Arbeitszone WA2	1'000	3	12.0	0.8
Wohn- und Arbeitszone WA3	1'500	4	14.0	

Attika- und Dachgeschosse sowie begehbare Dachterrassen sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Die Erleichterungen gemäss den Absätzen 2 und 3 sind untereinander und mit jenen der Arealüberbauung gemäss BauV nicht kombinierbar.

Für weitere Nutzungsboni (z.B. § 35 BauV) gilt die Anwendung analog der Arealüberbauung.

	Minimalerforderliche Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl Vollgeschosse (ohne Attika-/Dachgeschoss)	Fassadenhöhe (m)	Ausnützungsziffer
Wohnzone W2a	1'000	3	11.0	0.6
Wohnzone W3	1'500	4	14.0	0.8
Wohnzone W4	1'500	5	16.0	0.9
Wohn- und Arbeitszone WA2	1'000	3	12.0	0.8
Wohn- und Arbeitszone WA3	1'500	4	14.0	

Attika- und Dachgeschosse ~~sowie begehbare Dachterrassen~~ sind nicht zulässig. Bei der Erstellung von begehbaren Dachterrassen erhöht sich die Fassadenhöhe um die Höhe einer notwendigen, hinter dem Dachrand anzubringenden Absturzsicherung um maximal 1.0 m. Es sind nur technisch und für den Dachausstieg erforderliche Dachaufbauten zulässig. Diese sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und zurückhaltend zu gestalten.

<sup>4</sup> Die Erleichterungen gemäss den Absätzen 2 und 3 sind untereinander und mit jenen der Arealüberbauung gemäss BauV nicht kombinierbar.

### 4.3 Gewerbe

§ 58 Nettoladenfläche	<del>§ 58 Nettoladenfläche</del>	Der gesamte Artikel entfällt aufgrund der übergeordneten Regelung in § 15d BauV (in Kraft seit 01.11.2021).
<sup>1</sup> Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".	<del><sup>1</sup> Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".</del>	

BNO Stand öffentliche Auflage 2020

BNO Stand 2022

Erläuterungen

## 5 Bauvorschriften

### 5.2 Wohnhygiene

§ 64 Mindestmasse bei Neubauten	<del>§ 64 Mindestmasse bei Neubauten</del>	Der gesamte Artikel entfällt aufgrund der übergeordneten Regelung in § 36a BauV (in Kraft seit 01.11.2021).
<sup>1</sup> In Räumen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, beträgt die lichte Mindesthöhe 2.40 m, in Dachräumen mindestens auf 5 m <sup>2</sup> Fläche. Dieses Mass darf durch kleinere technisch bedingte Bauteile unterschritten werden.	<del><sup>1</sup> In Räumen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, beträgt die lichte Mindesthöhe 2.40 m, in Dachräumen mindestens auf 5 m<sup>2</sup> Fläche. Dieses Mass darf durch kleinere technisch bedingte Bauteile unterschritten werden.</del>	
<sup>2</sup> Die Fensterfläche von Wohn- Schlaf- und Arbeitsräumen hat wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen. Die Fenster müssen über dem Erdreich liegen und direkt ins Freie führen. Abweichungen sind bei besonderen Verhältnissen zulässig, insbesondere bei	<del><sup>2</sup> Die Fensterfläche von Wohn- Schlaf- und Arbeitsräumen hat wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen. Die Fenster müssen über dem Erdreich liegen und direkt ins Freie führen. Abweichungen sind bei besonderen Verhältnissen zulässig, insbesondere bei</del>	
a) Arbeitsräumen, wenn durch entsprechende künstliche Belichtung und Belüftung einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden;	<del>e) Arbeitsräumen, wenn durch entsprechende künstliche Belichtung und Belüftung einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden;</del>	
b) geschützten Bauten oder solchen in Schutzzonen.	<del>d) geschützten Bauten oder solchen in Schutzzonen.</del>	

<sup>3</sup> Die Mindestfläche von Wohnräumen in Mehrfamilienhäusern beträgt 10 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> In Mehrfamilienhäusern müssen Nebenräume von mindestens 5 m<sup>2</sup> Fläche für eine Einzimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich geschaffen werden (inkl. Keller- und Estrichräume).

~~<sup>3</sup> Die Mindestfläche von Wohnräumen in Mehrfamilienhäusern beträgt 10 m<sup>2</sup>.~~

~~<sup>4</sup> In Mehrfamilienhäusern müssen Nebenräume von mindestens 5 m<sup>2</sup> Fläche für eine Einzimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich geschaffen werden (inkl. Keller- und Estrichräume).~~

### 5.3 Ausstattung

§ 67

#### Abstellplätze

<sup>1</sup> Die Erstellung von Parkfeldern für Personenwagen über das notwendige Angebot gemäss kantonalem Recht oder über das reduzierte Angebot gemäss Abs. 2 und Abs. 5 hinaus, ist nicht zulässig. Der Stadtrat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

<sup>2</sup> Das Angebot von Parkfeldern für Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung motorfahrzeugarmer oder -freier Nutzung kann – mit Ausnahme eines angemessenen Angebots für Besuchende – bis zum vollständigen Verzicht reduziert werden. Bewilligungsvoraussetzung ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 70.

<sup>3</sup> Eigentümerinnen und Eigentümer von Parkierungsanlagen mit mehr als 50 Parkfeldern für Motorfahrzeuge oder Vorhaben mit mehr als 50 Arbeitsplätzen können bei Inbetriebnahme, Nutzungserweiterung und Umnutzung im Baubewilligungsverfahren zu einem Mobilitätskonzept

§ ~~67~~ 64

#### Abstellplätze

<sup>1</sup> Die Erstellung von Parkfeldern für Personenwagen über das notwendige Angebot gemäss kantonalem Recht oder über das reduzierte Angebot gemäss Abs. 2 und Abs. 5 hinaus, ist nicht zulässig. Der Stadtrat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

~~<sup>2</sup> Das Angebot von Parkfeldern für Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung motorfahrzeugarmer oder -freier Nutzung kann – mit Ausnahme eines angemessenen Angebots für Besuchende – bis zum vollständigen Verzicht reduziert werden. Bewilligungsvoraussetzung ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 70.~~

~~<sup>2</sup> Eine Reduktion des Parkfelder-Angebots gemäss § 43 a BauV für autoarmes Wohnen ist bis zum vollständigen Verzicht möglich. Ausgenommen sind Parkfelder für Besuchende.~~

<sup>3</sup> Eigentümerinnen und Eigentümer von Parkierungsanlagen mit mehr als 50 Parkfeldern für Motorfahrzeuge oder Vorhaben mit mehr als 50 Arbeitsplätzen können bei Inbetriebnahme, Nutzungserweiterung und Umnutzung im Baubewilligungsverfahren zu einem Mobilitätskonzept

*Abs. 2 entfällt aufgrund der übergeordneten Regelung in § 43a BauV (in Kraft seit 01.11.2021).*



und zu dessen dauernden Umsetzung verpflichtet werden.

<sup>4</sup> Öffentlich zugängliche Parkieranlagen, die zur Förderung des kombinierten Verkehrs (P+R) und zur Aufhebung von oberirdischen Parkplätzen dienen, sind vom Mobilitätskonzept befreit.

<sup>5</sup> Der Einwohnerrat legt gestützt auf den Kommunalen Gesamtplan Verkehr in der Parkierungsverordnung insbesondere fest:

Bemessungsgrundlage

- das Mass der Abweichungen von der Erstellungspflicht in der Altstadtzone, der Ring-zone, der Bahnhofzone und der Spezial-zone Bahnhofstrasse – Malaga, sowie für autoarme Nutzungen,
- die Höhe und Verwendung der Ersatzabgaben für Pflichtparkfelder von Motorfahrzeugen
- die Vorschriften über das Parkieren auf öffentlichem Grund,
- die Gebührenpflicht und -höhe auf öffentlichem Grund und für öffentlich zugängliche Parkplätze auf privatem Grund.

und zu dessen dauernden Umsetzung verpflichtet werden.

<sup>4</sup> Öffentlich zugängliche Parkieranlagen, die zur Förderung des kombinierten Verkehrs (P+R) und zur Aufhebung von oberirdischen Parkplätzen dienen, sind vom Mobilitätskonzept befreit.

<sup>5</sup> Der Einwohnerrat legt gestützt auf den Kommunalen Gesamtplan Verkehr in der Parkierungsverordnung insbesondere fest:

Bemessungsgrundlage

- das Mass der Abweichungen von der Erstellungspflicht in der Altstadtzone, der Ring-zone, der Bahnhofzone und der Spezial-zone Bahnhofstrasse – Malaga, sowie für autoarme Nutzungen,
- die Höhe und Verwendung der Ersatzabgaben für Pflichtparkfelder von Motorfahrzeugen
- die Vorschriften über das Parkieren auf öffentlichem Grund,
- die Gebührenpflicht und -höhe auf öffentlichem Grund und für öffentlich zugängliche Parkplätze auf privatem Grund.

§ 68

*Gestaltung von Parkieranlagen*

<sup>1</sup> Parkfelder sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel mit Hecken, Sträuchern, Bäumen oder Rankgewächsen zu begrünen. Offene Parkfelder sind in der Regel wasser-durchlässig aus-zuführen, oder das Oberflächenwasser ist mittels oberflächiger Versickerung abzuleiten. Die Gestaltung ist von der Stadtverwaltung zu genehmigen.

§ ~~68~~ 65

*Gestaltung von Parkieranlagen*

<sup>1</sup> Parkfelder sind sorgfältig zu gestalten und ~~in der Regel~~ mit Hecken, Sträuchern, Bäumen oder Rankgewächsen zu begrünen. Offene Parkfelder sind in der Regel wasser-durchlässig aus-zuführen, oder das Oberflächenwasser ist mittels oberflächiger Versickerung abzuleiten. Die Gestaltung ist von der Stadtverwaltung zu genehmigen.

*Die Anpassung erfolgt aufgrund eines entsprechenden Antrages aus der einwohnerrätlichen Spezialkommission.*

<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind die Abstellplätze für die Bewohner unterirdisch anzuordnen, so weit es die örtlichen Verhältnisse zulassen. Der Stadtrat kann für Besuche die unterirdische Anordnung von Abstellplätzen verlangen.

<sup>3</sup> Tiefgaragen und gedeckte Parkieranlagen für Personenwagen und Zweiräder sind mit baulichen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen zu versehen.

<sup>4</sup> Neue, nicht gedeckte Ausstellungsgelände für Motorwagen und deren Anhänger sind gegenüber Wohnbauten zu begrünen. Sie sind in der Altstadt-, Ring-, Zentrums-, Bahnhofs- und Spezialzone Aabach Nord sowie in den Wohnzonen unzulässig.

<sup>5</sup> Die Gestaltung provisorischer Parkfelder ist frühzeitig mit der Stadtverwaltung abzusprechen. Die Bewilligung von Provisorien ist auf 3 Jahre beschränkt mit einmaliger Verlängerungsmöglichkeit von 3 Jahren.

## § 71

### *Spielplätze und Aufenthaltsbereiche*

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen gelten folgende Anforderungen:

- a) Auf privatem Grund sind zweckmässige und auf die zu erwartenden Spiel- und Aufenthaltsbedürfnisse unterschiedlicher Bewohnerstrukturen und Altersstufen abgestimmte Spiel- und Erholungsanlagen an-

<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind die Abstellplätze für die Bewohner unterirdisch anzuordnen, so weit es die örtlichen Verhältnisse zulassen. Der Stadtrat kann für Besuche die unterirdische Anordnung von Abstellplätzen verlangen.

<sup>3</sup> Tiefgaragen und gedeckte Parkieranlagen für Personenwagen und Zweiräder sind mit baulichen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen zu versehen. **Es ist zumindest die Ausbaustufe B gemäss SIA-Merkblatt 2060:2020 zu erstellen.**

<sup>4</sup> Neue, nicht gedeckte Ausstellungsgelände für Motorwagen und deren Anhänger sind gegenüber Wohnbauten zu begrünen. Sie sind in der Altstadt-, Ring-, Zentrums-, Bahnhofs- und Spezialzone Aabach Nord sowie in den Wohnzonen unzulässig.

<sup>5</sup> Die Gestaltung provisorischer Parkfelder ist frühzeitig mit der Stadtverwaltung abzusprechen. Die Bewilligung von Provisorien ist auf 3 Jahre beschränkt mit einmaliger Verlängerungsmöglichkeit von 3 Jahren.

## ~~§ 71~~ 69

### *Spielplätze und Aufenthaltsbereiche*

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen gelten folgende Anforderungen:

- a) Auf privatem Grund sind zweckmässige und auf die zu erwartenden Spiel- und Aufenthaltsbedürfnisse unterschiedlicher Bewohnerstrukturen und Altersstufen abgestimmte Spiel- und Erholungsanlagen an-

*Die Anpassung erfolgt aufgrund eines entsprechenden Antrages aus der einwohnerrätlichen Spezialkommission.*

- 
- |  |   |
|--|---|
| <p>zulegen. Deren Grundfläche muss gesamthaft mindestens 15 % der zum Wohnen genutzten anrechenbaren Geschossfläche betragen.</p> <p>b) Ist das Erstellen der gemäss a) geforderten Spiel- und Aufenthaltsbereiche nicht möglich, ist ein Ausnahmegesuch zu stellen und die Bauherrschaft hat einen Ersatzabgabe zu leisten, deren Höhe den voraussichtlichen Erstellungskosten der entsprechenden Anlagen entspricht. Der Erlös ist für die Erstellung neuer oder die Aufwertung bestehender Spielplätze auf öffentlichem Grund zu verwenden.</p> | <p>zulegen. Deren Grundfläche muss gesamthaft mindestens 15 % der zum Wohnen genutzten anrechenbaren Geschossfläche betragen.</p> <p>b) Ist das Erstellen der gemäss a) geforderten Spiel- und Aufenthaltsbereiche nicht möglich <del>oder unverhältnismässig</del>, ist ein <del>Ausnahmegesuch</del> <del>Gesuch</del> um eine <del>Ausnahmebewilligung</del> nach § 67 BauG zu stellen <del>und die Bauherrschaft hat einen Ersatzabgabe zu leisten, deren Höhe den voraussichtlichen Erstellungskosten der entsprechenden Anlagen entspricht. Der Erlös ist für die Erstellung neuer oder die Aufwertung bestehender Spielplätze auf öffentlichem Grund zu verwenden.</del></p> |
|--|---|
-

## 6 Schutzvorschriften

### 6.1 Ortsbildschutz

§ 74

#### Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Alle Dachdurchbrüche müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.

<sup>2</sup> Die Dachfläche von Firstdächern darf nur auf einem Geschoss und höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden, mit Ausnahme von einzelnen zusätzlichen Dachflächenfenstern mit einem Rohlichtmass von bis 0.5 m<sup>2</sup>. Die Ausnahme gilt nicht für die Altstadt-, Ring- und weiteren Schutz-zonen.

<sup>3</sup> Attikageschosse dürfen eine Höhe von max. 3.20 m aufweisen und sind mit einem flachen oder höchstens 10° geneigten Dach zu versehen.

<sup>4</sup> Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen oder durch Energieerzeugungsanlagen genutzt werden oder eine Regenwassernutzung vorgesehen wird. Dachbegrünungen haben eine hohe ökologische Qualität gemäss SIA Norm 312 zu erfüllen.

<sup>5</sup> In den Schutz-zonen sind die zonenspezifischen Vorschriften massgebend.

§ ~~74~~ 71

#### Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Alle Dachdurchbrüche müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.

<sup>2</sup> Die Dachfläche von Firstdächern darf nur auf einem Geschoss und höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden, mit Ausnahme von einzelnen zusätzlichen Dachflächenfenstern mit einem Rohlichtmass von bis 0.5 m<sup>2</sup>. Die Ausnahme gilt nicht für die Altstadt-, Ring- und weiteren Schutz-zonen.

<sup>3</sup> Attikageschosse dürfen eine Höhe von max. 3.20 m aufweisen und sind mit einem flachen oder höchstens 10° geneigten Dach zu versehen.

<sup>4</sup> Flachdächer sind **extensiv** zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen oder durch Energieerzeugungsanlagen genutzt werden oder eine Regenwassernutzung vorgesehen wird. Dachbegrünungen haben eine hohe ökologische Qualität gemäss SIA Norm 312:2013 zu erfüllen.

<sup>5</sup> In den Schutz-zonen sind die zonenspezifischen Vorschriften massgebend.

*Aufgrund des Klimawandels (Zunahme sowohl von Starkniederschlägen als auch von längeren Trockenperioden) vermag eine **extensive** Begrünung von Flachdächern die ökologischen Anforderungen nicht mehr zu erfüllen. Einerseits weisen extensiv begrünte Flachdächer aufgrund der geringeren Dicke der Substratschicht nicht das erwünschte Retentionsvermögen auf, andererseits besteht die Gefahr, dass die Vegetation bei zu geringer Dicke der Substratschicht während längerer Trockenperioden abstirbt.*

## § 75

## Aussenraumgestaltung

<sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich gut in die Umgebung einordnen und die Verkehrssicherheit angemessen berücksichtigen. Versiegelte Flächen sind auf das nötige zu beschränken. Parkfelder, Wege und Plätze sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.

<sup>2</sup> Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel mit optisch wirksamen Grünstrukturen zu bepflanzen.

<sup>3</sup> Bei der Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

<sup>4</sup> Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes.

<sup>5</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher folgenden Zielsetzungen nachkommt:

- attraktiv gestaltete Gesamtanlage,
- auf das Notwendige beschränkte Bodenversiegelung, namentlich durch Parkfelder, Wege und Plätze,
- genügend Abstellplätze für Zweiräder usw.,
- auf das notwendigste beschränkte Terrainveränderungen, Stützmauern und Abtreppungen,

§ ~~75~~ 72

## Aussenraumgestaltung

<sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich gut in die Umgebung einordnen und die Verkehrssicherheit angemessen berücksichtigen. Versiegelte Flächen sind auf das nötige zu beschränken. Parkfelder, Wege und Plätze sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.

<sup>2</sup> Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel mit optisch wirksamen Grünstrukturen zu bepflanzen.

<sup>3</sup> Bei der Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte, **möglichst einheimische** Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

<sup>4</sup> Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes.

<sup>5</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher folgenden Zielsetzungen nachkommt:

- attraktiv gestaltete Gesamtanlage,
- auf das Notwendige beschränkte Bodenversiegelung, namentlich durch Parkfelder, Wege und Plätze,
- genügend Abstellplätze für Zweiräder usw.,
- auf das notwendigste beschränkte Terrainveränderungen, Stützmauern und Abtreppungen,

*Die Präzisierung zur Umgebungsgestaltung erfolgt aufgrund eines entsprechenden Antrages aus der einwohnerrechtlichen Spezialkommission.*

- |   |   |
|---|---|
| – gute Durchgrünung, vorwiegend mit standortgerechten Gehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe, | – gute Durchgrünung, vorwiegend mit standortgerechten Gehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe, |
| – sichere sowie kinder- und erwachsenengerechte Ausstattung für Aufenthalt und Erholung.    | – sichere sowie kinder- und erwachsenengerechte Ausstattung für Aufenthalt und Erholung.    |

## BNO Stand öffentliche Auflage 2020

## BNO Stand 2022

## Erläuterungen

## 7 Vollzug, Verfahren

§ 81

*Begutachtung*<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben

- in Hochwassergefahrenzonen,
- in den Quartier- und Strukturerehaltungszonen,
- mit (Pflicht-)Gestaltungsplänen,
- mit Inanspruchnahme der erhöhten Ausnützungsziffer durch § 55
- oder soweit es überwiegende öffentliche Interessen erfordern

kann der Stadtrat auf Kosten der Bauherrschaft Begutachtungen durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen.

<sup>2</sup> Bei Bauvorhaben in Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild wie der Altstadt-, Ring- und weiteren Schutzzonen, der Bahnhofszone und der Spezialzone Bahnhofstrasse – Malaga hat der Stadtrat auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anzuordnen, sofern die zuständigen Kommissionen nicht angehört wurden.

§ ~~81~~ 78*Begutachtung*<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben

- in Hochwassergefahrenzonen,
- in den Quartier- und Strukturerehaltungszonen,
- mit (Pflicht-)Gestaltungsplänen,
- mit Inanspruchnahme der erhöhten Ausnützungsziffer durch § 55
- oder soweit es überwiegende öffentliche Interessen erfordern

kann der Stadtrat ~~auf Kosten der Bauherrschaft~~ Begutachtungen durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen.

<sup>2</sup> Bei Bauvorhaben in Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild wie der Altstadt-, Ring- und weiteren Schutzzonen, der Bahnhofszone und der Spezialzone Bahnhofstrasse – Malaga hat der Stadtrat ~~auf Kosten der Bauherrschaft~~ eine Begutachtung durch Fachleute anzuordnen, sofern die zuständigen Kommissionen nicht angehört wurden.

*Die Anpassung bezüglich der Kostenregelung bei Fachgutachten erfolgt aufgrund eines Antrages aus der einwohnerrechtlichen Spezialkommission.*

## Anhänge

Nr.	Objekt	Adresse	BZP	KLP
<hr/>				
<hr/>				
<hr/>				