

Änderung der Bau- und Nutzungsordnung

Synopse rechtskräftige BO 1997 und Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat 2023

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom 16.04.2018 bis 25.05.2018

Vorprüfungsbericht vom 29.10.2020 / 26.10.2022

Öffentliche Auflage vom 05.11.2020 bis 07.12.2020 / vom 18.11.2022 bis 19.12.2022

Vom Einwohnerrat festgesetzt am **Datum...**

NAMENS DES EINWOHNERRATES

Der Präsident: der/die Protokollführer/in:

Genehmigungsvermerk:

Lesehilfe zur Synopse:

Standardtext: Bestehende Textpassagen

Gelb hervorgehoben: Neuer Text, Änderungen und Ergänzungen

Roter Text gestrichen: ~~Streichungen am bestehenden Text~~

Blau kursiv: *Erläuterungen zu den Änderungen und Ergänzungen*

Versionen Bezugnahme BauG und BauV:

713.100 - Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG): in Kraft seit 01.01.2022 (Beschlussdatum: 15.06.2021)

713.121 - Bauverordnung (BauV): in Kraft seit 27.02.2023 (Beschlussdatum: 11.01.2023)

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch

Marsilio Passaglia

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich und übergeordnetes Recht	6
2	Raumplanung	7
2.1	Verdichtung und Siedlungserneuerung	7
2.2	Planungsinstrumente	7
2.1	Planungsgrundsätze	8
2.2	Gestaltungspläne	10
2.3	Weitere Planungsinstrumente	18
3	Zonenvorschriften	21
3.1	Bauzonen	21
3.2	Landwirtschaftszonen	63
3.3	Schutzzonen im Kulturland	66
3.4	Überlagerte Schutzzonen	76
3.5	Schutzobjekte	84
3.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	92
3.7	Gefahren und Überflutungszonen	99
4	Definitionen Baubegriffe und Messweisen	102
4.1	Messweise	102
4.2	Spezielles zum verdichteten Bauen Innenentwicklung	105
4.3	Gewerbe	110
5	Bauvorschriften	112
5.1	Baureife, Erschliessung	112
5.2	Technische Bauvorschriften	112
5.3	Wohnhygiene	114
5.4	Ausstattung	116
6	Schutzvorschriften	122

6.1	Ortsbildschutz	122
6.2	Umweltschutz	126
7	Vollzug, Verfahren	129
8	Schluss- und Übergangsbestimmungen	132
9	Nutzungsordnung Kulturland	135
9.1	Allgemeine Bestimmungen	135
9.2	Zoneneinteilung	136
9.3	Bestimmungen für die einzelnen Zonen und Objekte	139
9.4	Bauten und Anlagen	143
9.5	Schlussbestimmungen	144
	Anhang A: Genehmigungsinhalt	146
	Kulturobjekte (§ 43 BNO)	146
	Naturschutzzonen im Kulturland (§ 32 BNO)	150
	Naturschutzzonen im Wald (§ 33 BNO)	151
	Naturobjekte (§ 44 BNO)	151
	Anhang B: Orientierungsinhalt	155
	Kantonale Denkmalschutzobjekte	155
	Inventar der Bauten von kommunaler Bedeutung / Bauinventar	157
	Inventar der Gärten von kommunaler Bedeutung	161

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<h2>1 Geltungsbereich und übergeordnetes Recht</h2>		
<p>§ 1 <i>Geltungsbereich</i></p> <p>¹ Die Bauordnung beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.</p> <p>² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten, Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p>³ Die allgemeinen Vorschriften gelten für das gesamte Gemeindegebiet. Für die Zonenvorschriften ausserhalb der Bauzonen gilt die Nutzungsordnung Kulturland.</p>	<p>§ 1 <i>Geltungsbereich</i></p> <p>¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht der Stadt Lenzburg.</p> <p>² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten, Anlagen und deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.</p> <p>³ Die allgemeinen Vorschriften gelten für das gesamte Gemeindegebiet. Für die Zonenvorschriften ausserhalb der Bauzonen gilt die Nutzungsordnung Kulturland. Der Bauzonenplan (1:2'500), der Kulturlandplan (1:5'000), der Spezialplan Hochwasserschutz (1:2'500) und der Spezialplan Energieanschluss (1:7'500) sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich. Die rechtswirksamen Planwerke können auf der Stadtverwaltung eingesehen werden.</p>	<p><i>Die ehemalige Bauordnung und Nutzungsordnung Kulturland werden neu in der Bau- und Nutzungsordnung zusammengeführt.</i></p> <p><i>Bodenschutz ist anderweitig rechtlich geregelt.</i></p> <p><i>Bestimmung unnötig bzw. durch § 1 BNO2023 gegeben.</i></p> <p><i>Bestandteile der Nutzungsplanung</i></p>
<p>§ 2 <i>Übergeordnetes Recht</i></p> <p>Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.</p>	<p>§ 2 <i>Übergeordnetes Recht</i></p> <p>¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.</p>	

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<h2>2 Raumplanung</h2>		
<h3>2.1 Verdichtung und Siedlungserneuerung</h3>		
<p>§ 3 <i>Verdichtung und Siedlungserneuerung</i></p> <p>Der Gemeinderat hilft den Grundeigentümern, rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete auszuarbeiten.</p>	<p>§ 3 <i>Verdichtung und Siedlungserneuerung</i></p> <p>Der Gemeinderat hilft den Grundeigentümern, rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete auszuarbeiten.</p>	<p><i>Thematik wird neu unter den Bestimmungen zur inneren Siedlungsentwicklung behandelt.</i></p> <p><i>Der Kanton fordert neu ein Handlungsprogramm Innenentwicklung, in welchem dargelegt wird, wie in der Gemeinde der gesetzlich geforderte und richtplanerisch konkretisierte Innenentwicklungspfad bis 2040 örtlich konkret gewährleistet werden kann</i></p>
<h3>2.2 Planungsinstrumente</h3>		
<p>§ 4 <i>Bauzonenplan</i></p> <p>Der Bauzonenplan im Massstab 1: 2500 mit Ausschnitt Altstadt und Umgebung 1: 2000 ist Bestandteil dieser Bauordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.</p>	<p>§ 4 <i>Bauzonenplan</i></p> <p>Der Bauzonenplan im Massstab 1: 2500 mit Ausschnitt Altstadt und Umgebung 1: 2000 ist Bestandteil dieser Bauordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.</p>	<p><i>Wird neu in den Bestimmungen zum Geltungsbereich geregelt.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
2.1 Planungsgrundsätze	<p>§ 3 <i>Planungsgrundsätze</i></p> <p>¹ 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>² Die Siedlungsentwicklung hat in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besonders Rechnung zu tragen hinsichtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> – der Stärkung der regionalen Zentrumsfunktion von Lenzburg, – der Stärkung bestehender und Schaffung neuer Freiräume, – der Bewahrung der vorhandenen städtebaulichen, baukulturellen und historischen Werte und Wohnqualitäten, – der Schaffung qualitätsvoller Quartierstrukturen, – der Schaffung von Wohnungsangeboten für verschiedene Anspruchsgruppen, – der gezielten Entwicklung und räumlichen Aufwertung der Arbeitsplatzstandorte, – 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, 	<p><i>Neue Bestimmung in Anlehnung an die Muster-BNO. Die Einführung einer Präambel mit Grundsätzen wurde unter anderem in der Mitwirkung zu den Interventionen gefordert.</i></p> <p><i>Mit den Planungsgrundsätzen gibt die Gemeinde die Ziele bekannt, die im Planungs- und Bewilligungsverfahren gelten sollen. Sie fördern das gemeinsame Verständnis und erleichtern die Auslegung der übrigen Vorschriften. Sie umfassen die wichtigsten Ergebnisse einer vorgängigen Leitbild-Diskussion (Räumliche Entwicklungsstrategie RES) und können hier oder in den entsprechenden Zonenvorschriften festgehalten werden.</i></p> <p><i>Die Planungsgrundsätze des übergeordneten Rechts (z.B. Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes, RPG; §§ 40 und 46 des Baugesetzes, BauG) sollen dabei nicht wiederholt werden.</i></p> <p><i>Die Planungsgrundsätze widerspiegeln die Ziele der Räumlichen Entwicklungsstrategie RES.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>– einer effizienten Energienutzung unter Berücksichtigung der kommunalen Energieplanung.</p> <p>³ Überbauungen und Freiräume sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.</p> <p>⁴ Verdichtetes Bauen an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss ist zu fördern.</p> <p>⁵ 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.</p> <p>⁶ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.</p> <p>⁷ Versiegelte Flächen sind auf das Nötige zu beschränken.</p> <p>⁸ Die Landschaft soll als zusammenhängender Landschaftsraum entwickelt werden. Dabei sind Anforderungen und Bedürfnisse von landwirtschaftlicher Nutzung und Produktion, Naherholung und Naturhaushalt aufeinander abzustimmen.</p> <p>⁹ Das Aabachtal bildet das zentrale Rückgrat des Siedlungsraums von Lenzburg. Es soll als urbaner Freiraum erhalten und ökologisch entwickelt werden.</p>	

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<h2>2.2 Gestaltungspläne</h2>		
<p>(Aus § 5 Abs. 2 BNO rechtskräftig):</p> <p>² Bei der Ausarbeitung von Gestaltungsplänen ist die Freihaltung der Sichtverbindung von den wichtigsten Blickpunkten und Stadtzufahrten auf das Schloss zu wahren.</p>	<p>§ 4 <i>Abweichungen im Rahmen von Pflichtgestaltungsplänen und Gestaltungsplänen von der Regelbauweise und Zielvorgaben</i></p> <p>¹ In den dreigeschossigen Bauzonen und höher kann der Gestaltungsplan maximal zwei zusätzliche Vollgeschosse zulassen, wenn damit eine städtebaulich bessere Lösung erreicht wird und eine umfassende Interessenabwägung stattgefunden hat. In der Altstadt-, Ring- und weiteren Schutzzonen können mit einem Gestaltungsplan keine zusätzlichen Geschosse realisiert werden. Vorbehalten bleiben abweichende Bestimmungen in der BNO.</p> <p>² Die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen hat auf der Basis eines Richtprojektes zu erfolgen.</p> <p>³ Bei der Für die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen ist die Freihaltung der Sichtverbindung von den wichtigsten Blickpunkten und Stadtzufahrten auf das Schloss zu wahren gelten folgende Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hochwertige Gestaltung von Bauten, Anlagen (Ausmass, Lage, Proportionen usw.) und Freiräumen, welche auch den ökologischen Ansprüchen genügen, 	<p><i>Präzisierung</i></p> <p><i>Für städtebaulich bessere Lösungen kann im Rahmen eines Gestaltungsplanes in den dichteren, ortsbaulich nicht sensiblen Bauzonen die Gesamthöhe um bis zu 2 Vollgeschosse erhöht werden. Damit soll der Spielraum für eine gute Einpassung erweitert werden.</i></p> <p><i>Alle Gestaltungspläne haben grundsätzlich auf der Basis eines Richtprojektes zu basieren. Der Detaillierungsgrad des Richtprojektes ist abhängig von der jeweiligen Aufgabenstellung. Es muss einen geeigneten Beurteilungsmassstab bilden und hat sich nach den entsprechenden Erfordernissen zu richten (einfache Volumenstudie oder detailliertes Vorprojekt).</i></p> <p><i>Unklare Bestimmung mit viel Interpretationsspielraum, Ziel ist auch über die städtebauliche Überprüfung anhand des Richtprojektes zu erreichen.</i></p> <p><i>Allgemeine Zielvorgaben für alle Gestaltungspläne (freiwillige und Pflichtgestaltungspläne). Eine Beurteilung hinsichtlich dieser Zielvorgaben findet im Rahmen der Stellungnahme gemäss § 8 BauV statt.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<ul style="list-style-type: none"> – rationelle Anordnung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen, unterirdische Sammelgaragen, – gemeinsame, gut eingepasste und gut zugängliche Entsorgungsanlagen, – Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten sowie Umbauten haben die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende-Zusatzanforderung (Erstellung und Betrieb) gemäss dem SIA-Effizienzpfad Energie (Merkblatt SIA 2040:2017) oder die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden energetischen Kennzahlen zur grauen Energie von Minergie-ECO einzuhalten. Bei Umbauten von historischen Bauten können Ausnahmen gewährt werden, sofern aufgrund energetischer Anforderungen die Schutzinteressen übermässig tangiert werden. 	<p><i>Hinweis aus der Energieplanung: Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten (Aufstockungen, Anbauten) sowie Umbauten haben die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Richtwerte Erstellung und Betrieb gemäss dem SIA-Effizienzpfad Energie (Merkblatt SIA 2040:2017) oder die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden energetischen Kennzahlen zur grauen Energie von Minergie-ECO einzuhalten.</i></p> <p><i>Ausnahmeregelung zur Priorisierung von Schutzinteressen gegenüber energetischen Anforderungen bei historischen Bauten</i></p>
<p>§ 5 Gestaltungspläne</p> <p>¹ Im Bauzonenplan sind die Gebiete schwarz umrahmt, in denen erst aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes gebaut werden kann.</p>	<p>§ 5 PflichtGestaltungspläne</p> <p>¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt sind die Gebiete schwarz umrahmt, in denen erst aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes gebaut werden kann.</p> <p>² Den Pflichtgestaltungsplänen muss ein Richtprojekt oder ein Entwicklungsrichtplan zugrunde gelegt werden, welches/r in einem qualitätssichernden Verfahren (insbesondere Wettbewerb oder Studienauftrag) unter Einbindung der Stadt erarbeitet wird. Wenn der Pflichtgestaltungsplan auf Basis eines Entwicklungsrichtplanes erarbeitet wird, ist darauffolgend für das</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung an die Muster-BNO</i></p> <p><i>Pflichtgestaltungspläne haben immer auf einem aussagekräftigen Richtprojekt zu basieren, welches in einem qualitätssichernden Verfahren erarbeitet wurde.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>Bauprojekt ein qualitätssicherndes Verfahren (insbesondere Wettbewerb oder Studienauftrag) durchzuführen.</p> <p>³ Die Aufteilung in mehrere Teil-Gestaltungspläne ist zulässig, wenn daraus städtebaulich sinnvoll begründete Einheiten entstehen, mit dem ersten Gestaltungsplan ein Gesamtkonzept über das gesamte Gebiet erstellt wird und eine plausible Etappierung aufgezeigt werden kann.</p> <p>⁴ Innerhalb der Pflichtgestaltungsplanperimeter kann der Stadtrat unter Abwägung der massgebenden öffentlichen und privaten Interessen für die Zeit bis zur Bebauung nach Gestaltungsplan befristete (maximal 8 Jahre), zonenkonforme Nutzungsänderungen bewilligen, wenn noch kein Gestaltungsplan besteht oder wenn diese Änderungen einem vor Inkrafttreten dieser BNO bestehenden Gestaltungsplan widersprechen.</p>	<p><i>Ermöglicht die Bewilligung temporärer Zwischennutzungen ohne Gestaltungsplan oder allenfalls im Widerspruch zu einem bestehenden GP.</i></p>
	<p>§ 6 Pflichtgestaltungsplangebiet "Erlengut"</p> <p>¹ Die Gestaltungsplanpflicht "Erlengut" bezweckt eine städtebaulich und architektonisch gut eingepasste qualitätsvolle Zentrumsüberbauung mit einem lagegerechten Nutzungsmix.</p> <p>² Für das Gestaltungsplangebiet "Erlengut" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Berücksichtigung eines weitgefassten Betrachtungsperimeters (Areale Erlengut - Sandweg - Poststrasse - Niederlenzerstrasse) bei Erarbeitung des Richtprojektes (gemäss § 5 Abs. 2), – Berücksichtigung der Anforderungen an den Ortsbildschutz (historischen Bauten und Strukturen), 	<p><i>Die bestehende Baulücke angrenzend zum Gertrud Villiger-Platz soll geschlossen werden. Mit der GP-Pflicht soll die Einwicklung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation und der Nähe zu Altstadt sichergestellt werden.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>insbesondere der Nähe zur Altstadt, den einzelnen Schutzobjekten, ISOS usw.,</p> <ul style="list-style-type: none"> – Lagegerechte Anordnung von unterschiedlichen Nutzungen unter Berücksichtigung der zentrumsnahen Lage und der hohen Erschliessungsgüte, – Prüfung der Schaffung einer öffentlich nutzbaren Parkierungsanlage. 	
	<p>§ 7 <i>Pflichtgestaltungsplangebiet "Seifi"</i></p> <p>¹ 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>² Für das Gestaltungsplangebiet "Seifi" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Berücksichtigung der Anforderungen an den Ortsbildschutz (historischen Bauten und Strukturen), insbesondere der Nähe zur Altstadt, den einzelnen Schutzobjekten, ISOS usw., – Benutzerfreundliche und hochwertige Gestaltung und Aufwertung der öffentlich zugänglichen Bereiche, Freiräume und des Strassenraumes, – Prüfung der Schaffung einer öffentlich nutzbaren Parkierungsanlage. 	<p><i>Die bauliche Entwicklung der Seifi hat unter Einbezug des gesamten Areals zu erfolgen. Mit der GP-Pflicht kann diese unter Berücksichtigung der historischen Strukturen auf dem Areal und der Umgebung gelenkt werden.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>§ 8 <i>Pflichtgestaltungsplangebiet "Zelgli / Fünf-Linden-Quartier"</i></p> <p>¹ Die Gestaltungsplanpflicht "Zelgli / Fünf-Linden-Quartier" bezweckt den Bau einer durchgrüntem, landschaftlich gut eingepassten und qualitätsvollen Wohnüberbauung nach einem Gesamtkonzept.</p> <p>² Für das Gestaltungsplangebiet "Zelgli / Fünf-Linden-Quartier" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Ausnutzungsziffer kann auf max. 1.0 erhöht werden. – Die bestehenden Hochhäuser und Höhere Bauten können erneuert oder am selben Standort durch Ersatzneubauten ersetzt werden. Die maximale Fassaden- und Gesamthöhe kann um zwei Vollgeschosse erweitert werden, wobei die höchste gebaute Gesamthöhe innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nicht überschritten werden darf (keine Aufstockung der höchsten Gebäude) und zugleich der überwiegende Anteil des bestehenden Wohnraumes wirksam erneuert wird. – Ersatzneubauten, Aufstockungen, Anbauten und solitäre Ergänzungsbauten sind möglich und richten sich nach der Grundnutzung, wobei im Rahmen des Gestaltungsplanes 2 zusätzliche Vollgeschosse realisiert werden können. – Die Bauten und Anlagen sowie die Freiräume haben eine erhöhte Qualität aufzuweisen. Die Anforderungen an eine Arealüberbauung gemäss § 39 BauV sind sinngemäss anzuwenden. 	<p><i>Mit der GP-Pflicht "Zelgli / Fünf-Linden-Quartier" soll der Anreiz für eine Erneuerung des Gebiets geschaffen und eine qualitativ hochwertige Wohnüberbauung ermöglicht werden</i></p> <p><i>Die bestehende AZ der Gestaltungspläne liegt bei 0.75 (ohne Kindergarten und eingeschossige Bauten). Eine AZ von 1.0 entspricht der AZ der Grundnutzung (0.8) plus dem im Rahmen eines Gestaltungsplan üblichen Zuschlag von 20 %.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>§ 9 Pflichtgestaltungsplangebiet "Seetalplatz Nord"</p> <p>¹ Die Gestaltungsplanpflicht "Seetalplatz Nord" bezweckt eine städtebaulich und architektonisch gut eingepasste Überbauung mit einem lagegerechten Nutzungsmix.</p> <p>² Für das Gestaltungsplangebiet "Seetalplatz Nord" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Berücksichtigung der Anforderungen an den Ortsbildschutz, insbesondere die Gewährleistung von Sichtachsen zum Schloss, der Nähe zur Altstadt, den einzelnen Schutzobjekten, ISOS usw., – Stärkung der Langsamverkehrsverbindung über die Kerntangente, – Freiraumbezug zum Aabachraum und Kerntangente. 	<p><i>Die bauliche Entwicklung des Gebiets hat unter Einbezug des gesamten Areals zu erfolgen. Mit der GP-Pflicht kann diese unter Berücksichtigung der historischen Strukturen rund um das Areal gelenkt werden.</i></p> <p><i>siehe auch raumplanerisches Konzept «Verbindung Altstadt – Bahnhof»</i></p>
<p><i>Gebiet Hornerfeld West</i></p> <p>⁶ In dem im Bauzonenplan bezeichneten Gebiet Hornerfeld West in der Zone WG 11.5 besteht die Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan bezweckt folgendes:</p> <p>a) Möglichst geringe Lärmbelastung der empfindlichen Innenräume und der dem Aufenthalt dienenden Freiräume, namentlich durch die geschlossene Bauweise gegen den Autobahnzubringer. Es gelten die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung.</p> <p>b) Die Überbauung soll eine ruhige Gesamtwirkung im Strassenraum des Autobahnzubringers und in der</p>	<p>§ 10 Pflichtgestaltungsplangebiet "Hornerfeld West"</p> <p>¹ In dem im Bauzonenplan bezeichneten Gebiet Hornerfeld West in der Zone WG 11.5 WA3 besteht die Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan bezweckt folgendes:</p> <p>a) Möglichst geringe Lärmbelastung der empfindlichen Innenräume und der dem Aufenthalt dienenden Freiräume, namentlich durch die geschlossene Bauweise gegen den Autobahnzubringer. Es gelten die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung.</p> <p>b) Die Überbauung soll eine ruhige Gesamtwirkung im Strassenraum des Autobahnzubringers und in der</p>	<p><i>Die Bestimmungen zum Gebiet Hornerfeld West wurden 2014 beschlossen und müssen aus Gründen der Planungssicherheit bestehen bleiben. Da es sich aber um Ziele für eine Gestaltungsplanpflicht handelt, werden diese aus den Bestimmungen zu den ehem. Wohn- und Arbeitszonen herausgelöst und neu unter Ziff. 2.2 der BNO gelistet.</i></p> <p><i>Widersprüche zum übergeordneten Recht des Umweltschutzgesetzes USG und Lärmschutzverordnung LSV</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>weiteren Umgebung des Schloss- und Goffersberges erzeugen.</p> <p>c) Es gelten die erhöhten Anforderungen des nachhaltigen Bauens, namentlich bezüglich ökologischen Ausgleichsmassnahmen im Aussenraum, Wasserhaushalt und Energieeffizienz.</p>	<p>weiteren Umgebung des Schloss- und Goffersberges erzeugen.</p> <p>c) Bauten und Anlagen sind nach den neusten Erkenntnissen über nachhaltiges Bauen zu erstellen Es gelten die erhöhten Anforderungen des nachhaltigen Bauens, namentlich bezüglich ökologischen Ausgleichsmassnahmen im Aussenraum, Wasserhaushalt und Energieeffizienz.</p>	<p><i>Präzisierung</i></p>
	<p>§ 11 <i>Bedingte Erschliessungsplanpflicht</i></p> <p>¹ Für das im Bauzonenplan grün umrandete Gebiet wird eine bedingte Erschliessungsplan-pflicht festgelegt.</p> <p>² Auf das Erschliessungsplanverfahren kann verzichtet werden, wenn eine genügende, zweckmässige und normgerechte Erschliessung auf andere Weise sichergestellt werden kann.</p>	
	<p>§ 12 <i>Höhere Bauten</i></p> <p>³ 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 wer-</p>	<p><i>Neu werden im Bauzonenplan Gebiete bezeichnet, in denen auch höhere Bauten, welche das zulässige Mass gemäss Grundnutzung übersteigen, denkbar sind. Die Realisation solcher Bauten bedingt eine Folgeplanung (Gestaltungsplan) und Massnahmen zur Qualitätssicherung. Die Bezeichnung der Eignungsgebiete für Höhere Baute basiert auf der Studie "Höhere Bauten Lenzburg".</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>den, welches/r in einem qualitätssichernden Verfahren (insbesondere Wettbewerb oder Studienauftrag) 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.</p> <p>⁴ Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass Höhere Bauten städtebaulich gut situiert und verkehrlich gut erschlossen sind und beinhaltet insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">– 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 entlang der strassen- bzw. platzorientierten Fassade.	

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>2.3 Weitere Planungsinstrumente</p>		
<p>§ 6 <i>Weitere Pläne</i></p> <p>¹ Weitere Pläne (Grünplan, Verkehrsrichtpläne, Energieplan, Strukturpläne, u. dgl.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Sie sind nicht grundeigentümergebunden. Die Pläne haben behördenverbindliche und informative Inhalte.</p> <p>Grünplan</p> <p>² Der Grünplan im Massstab 1: 5000 zeigt die Möglichkeiten zur Durchgrünung der Stadt auf, insbesondere im Strassenraum. Berücksichtigt werden ökologische</p>	<p>§ 136 <i>Weitere Planungsinstrumente Pläne</i></p> <p>¹ 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.</p> <p>² 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.</p> <p>¹ Weitere Pläne (Grünplan, Verkehrsrichtpläne, Energieplan, Strukturpläne, u. dgl.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Sie sind nicht grundeigentümergebunden. Die Pläne haben behördenverbindliche und informative Inhalte.</p> <p>Grünplan</p> <p>² Der Grünplan im Massstab 1: 5000 zeigt die Möglichkeiten zur Durchgrünung der Stadt auf, insbesondere im Strassenraum. Berücksichtigt werden ökologische</p>	<p><i>Die Bestimmung über weitere Planungsinstrumente wird in Anlehnung an die Muster-BNO angepasst. Will die Gemeinde weitere eigene Planungsinstrumente wie Leitbild, Masterplan, Entwicklungsrichtplan, Strukturplan, Richtkonzept, Testplanung, Landschaftsentwicklungskonzept usw. für die Behörden verbindlich vorschreiben, hat sie in der BNO die gesetzliche Grundlage dafür zu schaffen.</i></p> <p><i>Für die weitgehend überbauten Entwicklungsgebiete ist mit einer nachgelagerten Planung eine Gesamtstrategie/-Konzept zu erarbeiten.</i></p> <p><i>Wird durch Neuformulierung der Bestimmung ersetzt.</i></p> <p><i>Die veralteten Instrumente aus der BNO1997 werden nicht mehr spezifisch genannt.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>und städtebauliche Aspekte. Der Grünplan dient zur Beurteilung von Bauvorhaben.</p> <p>Verkehrskonzept</p> <p>³ Das Verkehrskonzept dient zur Beurteilung der verkehrsplanerischen Aspekte von Bauvorhaben und Massnahmen.</p> <p>Energieplan</p> <p>⁴ Der Energieplan koordiniert die Erschliessung der leistungsgebundenen Energieträger, zeigt Energiequellen (Abwärme, erneuerbare Energie), und enthält die übergeordneten Versorgungsleitungen.</p>	<p>und städtebauliche Aspekte. Der Grünplan dient zur Beurteilung von Bauvorhaben.</p> <p>Verkehrskonzept</p> <p>³ Das Verkehrskonzept dient zur Beurteilung der verkehrsplanerischen Aspekte von Bauvorhaben und Massnahmen.</p> <p>Energieplan</p> <p>⁴ Der Energieplan koordiniert die Erschliessung der leistungsgebundenen Energieträger, zeigt Energiequellen (Abwärme, erneuerbare Energie), und enthält die übergeordneten Versorgungsleitungen.</p>	<p><i>Der Bereich Energie wird bereits unter Abs. 1 genannt.</i></p>
<p>§ 7 Strukturpläne "Altstadt und Umgebung" und "Bahnhof-Bahnhofstrasse Malagarain"</p> <p>¹ Für die im Bauzonenplan mit schwarzen Punkten umrahmten zwei Gebiete "Altstadt und Umgebung" und "Bahnhof – Bahnhofstrasse - Malagarain" bestehen Strukturpläne im Massstab 1: 1000. Es können weitere Strukturpläne erlassen werden.</p> <p>² Die Strukturpläne zeigen das anzustrebende städtebauliche Grundmuster auf, insbesondere die erhaltenswerten Bauten, die Standorte für Neubauten und die Freiräume.</p> <p>³ Von der im Plan vorgesehenen Struktur kann abgewichen werden, sofern eine städtebaulich gleichwertige Lösung aufgezeigt wird. Der Gemeinderat entscheidet in der Regel aufgrund von Anträgen der zuständigen Kommissionen.</p>	<p>§ 7 Strukturpläne "Altstadt und Umgebung" und "Bahnhof-Bahnhofstrasse Malagarain"</p> <p>¹ Für die im Bauzonenplan mit schwarzen Punkten umrahmten zwei Gebiete "Altstadt und Umgebung" und "Bahnhof – Bahnhofstrasse - Malagarain" bestehen Strukturpläne im Massstab 1: 1000. Es können weitere Strukturpläne erlassen werden.</p> <p>² Die Strukturpläne zeigen das anzustrebende städtebauliche Grundmuster auf, insbesondere die erhaltenswerten Bauten, die Standorte für Neubauten und die Freiräume.</p> <p>³ Von der im Plan vorgesehenen Struktur kann abgewichen werden, sofern eine städtebaulich gleichwertige Lösung aufgezeigt wird. Der Gemeinderat entscheidet in der Regel aufgrund von Anträgen der zuständigen Kommissionen.</p>	<p><i>Die Strukturpläne werden aufgehoben. In der Praxis haben sich die Strukturpläne als zu statisch erweisen. Wo Folgeplanungen erforderlich sind, werden diese in Form von teillörtlichen Entwicklungsrichtplänen und/oder Gestaltungsplänen abgewickelt.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>§ 8 Verfahren</p> <p>Die weiteren Pläne gemäss den §§ 6 und 7 BauO werden durch den Gemeinderat erlassen. Die Mitwirkung der Bevölkerung wird gewährleistet.</p>	<p>§ 8 Verfahren</p> <p>Die weiteren Pläne gemäss den §§ 6 und 7 BauO werden durch den Gemeinderat erlassen. Die Mitwirkung der Bevölkerung wird gewährleistet.</p>	<p><i>Bestandteile unter der Bestimmung zu weiteren Planungsinstrumenten integriert oder nicht nötig, da Zuständigkeiten und Verfahren sind übergeordnet geregelt.</i></p>
<p>§ 9 Planeinsicht</p> <p>Die Pläne können im Bauamt eingesehen werden.</p>	<p>§ 9 Planeinsicht</p> <p>Die Pläne können im Bauamt eingesehen werden.</p>	<p><i>Wird neu in den Bestimmungen zum Geltungsbereich geregelt.</i></p>

BO 1997		BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat					Erläuterungen								
3 Zonenvorschriften															
3.1 Bauzonen															
§ 140															
Zonenübersicht <i>einteilung</i>															
<i>Das Baugebiet ist in die im Zonenplan eingetragenen Zonen unterteilt, für welche folgende Vorschriften gelten:</i>															
Zone	Altstadtzone A	Weitere Schutzzone B-H	Ringzone R	Spezialzone Bahnhof- Bahnhof- strasse- Mallgarain Sp-14.5	Spezialzone Gleis-Nord Sp-19	Wohn-/Gewerbezone WG-14.5 WG-11.5 WG-8.5			Wohnzone W-13.5 W-10.5 W-7.5a W-7.5b				Arbeitszone Ar	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB	Grünzone Gr
Darstellung im Zonenplan	dunkelrot	braun	hellbraun	rosarot	aubergine	dunkelrot schraffiert	rot schraffiert	orange schraffiert	dunkelrot	rot	orange	gelb	violett/ blau	grau	grün
Detailangaben siehe Bauordnung	§§ 11-17	§§ 18+19	§ 20	§ 21	§ 21 ^{bis}	§ 22	§ 22	§ 22	§ 23	§ 23	§ 23	§ 23	§ 24	§ 25	§ 26
Nutzungsart Definition zulässiger Störgrad-Gewerbe siehe § 46	Gemischte Nutzung Wohnen / mässig störendes Gewerbe				Wohnen / mässig störendes Gewerbe / Produktion / Dienstleistung / Kultur	Gemischte Nutzung Wohnen / mässig störendes Gewerbe			Wohnen und nicht störendes Gewerbe				Produktion und Dienstleistungen	Öffentliche Bauten und Anlagen	Freihaltung und Erhaltung
	Wohnanteil mind. 50%					Läden über 800 m ² sind verboten									
Bauweise, Spezielles	Erhaltung der bestehenden Bauungsart		offene und geschlossene Bauweise		offene und geschlossene	offene Bauweise Der Grenzbau ist zulässig bis zur maximalen Gebäudelänge						offene und geschlossene Bauweise		-	

BO 1997					BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat					Erläuterungen					
	Strukturplan "Altstadt und Umgebung"			Strukturplan	Bauweise gemäss Gestaltungsplan										
Ausnutzungsziffer Az max. siehe § 9 ABauV	—	—	—	—	—	1.0	0.9	0.7	0.8	0.7	0.55	0.35	—	—	—
Wmax.						0.8	0.7	0.55							
Arealüberbauungen siehe § 45	—	—	—	—	—	Az-Bonus = 0.1 Richtgrösse für die Arealfläche in m ² , wobei überbaute Grundstücke miteinbezogen werden können:							—	—	—
						4000	3000	2500	4000	3000	2500	2000			
Empfindlichkeitsstufe zur Ermittlung der Lärmgrenzwerte	ES-III	ES-III	ES-III	ES-III	ES-III	ES-III			ES-II Lärmvorbelastete Gebiete ES-III siehe Zonenplan				ES-III/IV siehe Zonenplan	ES-III/IV siehe Zonenplan	—
Gebäudehöhe G max. Firsthöhe F max.	siehe § 13	Festlegung durch Gemeinderat	siehe Zonenplan	14.5 m 16.0 m	19.0 m (siehe auch § 21 ^{ter})	14.5 m 16.0 m	11.5 m 15.5 m	8.5 m 12.5 m	13.5 m 15.0 m	10.5 m 14.5 m	7.5 m 11.5 m	7.5 m 11.5 m	siehe § 24 und Zonenplan	Festlegung durch Gemeinderat	
Grenzabstand (§ 40 ff.)	Festlegung durch Gemeinderat				Festlegung im Gestaltungsplan								Festlegung durch Gemeinderat		
Grenzabstand klein min.						6.0 m	4.0 m	4.0 m	6.0 m	6.0 m	4.0 m	5.0 m			
Grenzabstand gross min.						12.0 m	8.0 m	6.0 m	14.0 m	12.0 m	8.0 m	10.0 m			
Gebäudelänge max.	—	—	—	—	—	60 m	60 m	60 m	60 m	60 m	30 m	30 m	—	—	—

BO 1997				BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat						Erläuterungen			
Bauzonen	Ausnutzungsziffer	Mindestausnutzung ⁷⁾	Vollgeschosse	Gesamthöhe (m)	Fassadenhöhe 1 (m) ³⁾	Fassadenhöhe 2 Flachdach mit Attika (m) ³⁾	Grenzabstand klein (m)	Grenzabstand gross (m)	Gebäuelänge (m)	Nettoladenfläche (m ²)	Mindestfläche bei Arealüberbauung (m ²)	Empfindlichkeitsstufe LSV (ES)	Weiter Zonenbestimmungen
Altstadtzone A	1)	-	1)	1)	1)	-	1)	1)	-	1)	nicht zulässig	III	§ 16
Weitere Schutzzonen WS B - L	1)	-	1)	1)	1)	-	1)	1)	-	1)	nicht zulässig	III	§ 17
Ringzone R	1)	-	4 ⁸⁾ 3 ⁸⁾	17 14	14.5 11.5	17 14	1)	1)	-	1)	nicht zulässig	III	§ 18
Spezialzone Bahnhofstrasse – Malaga SpBM	1)	1)	4	17 16	14.5	17	1)	1)	-	1)	nicht zulässig	III	§ 19
Bahnhofszone B	2)	2)	4	17 16	14.5	17	1)	1)	-	2)	nicht zulässig	III	§ 20
Spezialzone Gleis Nord SpGN	2)		-	2)	19	-	2)	2)	2)	400	nicht zulässig	III	§ 21
Spezialzone Aabach Nord SpAN	2)		-	20.0	-	-	2)	2)	2)	2)	nicht zulässig	III	§ 22

Für Regelungen zum Areal «Zeughaus, Industriestrasse» siehe § 86 Abs. 3 BNO2023, für Regelungen zum Areal «Mülimärt plus inkl. Kleinvenedig siehe § 86 Abs. 4 BNO2023.

BO 1997				BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat						Erläuterungen			
Bauzonen	Ausnutzungsziffer	Mindestausnutzung ⁷⁾	Vollgeschosse	Gesamthöhe (m)	Fassadenhöhe 1 (m) ³⁾	Fassadenhöhe 2 Flachdach mit Attika (m) ³⁾	Grenzabstand klein (m)	Grenzabstand gross (m)	Gebäuelänge (m)	Nettoladenfläche (m ²)	Mindestfläche bei Arealüberbauung (m ²)	Empfindlichkeitsstufe LSV (ES)	Weiter Zonenbestimmungen
Wohn- und Arbeitszone WA3	0.9 0.7	0.8	-	15.5 ⁴⁾	11.5 ⁴⁾	14	4.0	8.0	60	700	2'000 3'000	III	§ 24
Wohn- und Arbeitszone WA2	0.7 0.55	0.6	-	12.5 ⁴⁾	8.5 ⁴⁾	12	4.0	6.0	60	500	1'500 2'500	III	§ 24
Wohnzone W4	0.8	0.7	-	16 15 ⁴⁾	13.5 ⁴⁾	16	6.0	10.0	60	500	2'000 4'000	II ⁶⁾	§ 23
Wohnzone W3	0.7	0.6	-	14.5 ⁴⁾	10.5 ⁴⁾	14	6.0	8.0	60	500	2'000 3'000	II ⁶⁾	§ 23
Wohnzone W2a	0.55	-	-	11.5 ⁴⁾	7.5 ⁴⁾	11	4.0	8.0	30	500	1'500 2'500	II ⁶⁾	§ 23
Wohnzone W2b	0.35	-	-	11.5	7.5	11	4.0	8.0	30	500	1'500 2'500	II	§ 23
Arbeitszone AR2	1)	-	-	20.0	-	-	1) 5)	1) 5)	-	700	-	IV	§ 25
Arbeitszone AR1	1)	-	-	15.0	-	-	1) 5)	1) 5)	-	700	-	III	§ 25
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB	1)	-	-	1)	1)	-	1) 5)	1) 5)	-	-	-	III/ IV	§ 27
Spezialzone Oberrain SpO	1)	-	-	12.0	-	-	1)	1)	-	1)	-	IV	§ 26
Grünzonen GR	-	-	-	1)	1)	-	1)	1)	1)	-	-	-	§ 28

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>¹ Die mit "-" bezeichneten Masse sind frei (vorbehaltlich übergeordneter Vorschriften)</p> <p>¹⁾ Über diese Masse entscheidet der Stadtrat unter Berücksichtigung der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere der Einpassung ins ortsbauliche Umfeld sowie der Immissions-, Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse.</p> <p>²⁾ Diese Masse werden im Gestaltungsplan festgelegt.</p> <p>³⁾ Ermittlung Fassadenhöhe:</p> <p>In der Ebene (Hangneigung $\leq 10\%$) gilt für Flachdachtbauten mit Attika nur die Fassadenhöhe 2.</p> <p>In Hanglage ist die Fassadenhöhe 1 talseitig einzuhalten. Es wird ein Zuschlag von 1.0 m gewährt.</p> <p>⁴⁾ In den Wohnzonen W2a, W3 und W4 sowie in den Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 können die Fassaden- und Gesamthöhen und die Nutzungsziffer gemäss § 54 Abs. 3 erhöht werden.</p> <p>⁵⁾ Gegenüber angrenzenden Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen sind deren Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.</p> <p>⁶⁾ In den im Bauzonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p>⁷⁾ Werden Grundstücke nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonen-gemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung erreicht werden kann. Der Stadtrat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.</p>	<p><i>Die Fassadenhöhe inkludiert das Attikageschoss, entsprechend hoch ist diese anzusetzen.</i></p> <p><i>Damit wird die hangseitige Anordnung des Attikageschosses erwirkt. Überhöht in Erscheinung tretende Bauten am Hang werden vermieden.</i></p> <p><i>Erweiterte Massnahmen zur Siedlungsentwicklung.</i></p> <p><i>So bleiben die Minimalabstände für Wohnnutzungen gewahrt.</i></p> <p><i>Bauzonen sollen entsprechend der angestrebten Entwicklung überbaut werden.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>⁸⁾ Die Geschossigkeit in der Ringzone ist je Bereich im Bauzonenplan bezeichnet.</p> <p>² In allen Bauzonen sind sowohl die offene wie die geschlossene Bauweise zulässig, soweit die maximal zulässige Gebäudelänge nicht überschritten wird oder sich aus ortsbaulicher Sicht keine anderen Auflagen ergeben.</p>	<p><i>Es bestehen drei- bis viergeschossige Gebiete.</i></p>
<p>§ 12 <i>Städtebauliches Grundmuster</i></p> <p>¹ Zu den wesentlichen Elementen des städtebaulichen Grundmusters – welche in ihrem Charakter und weitgehend auch in ihrem Bestand erhalten und erneuert werden sollen – werden gezählt:</p> <p>a) bauliche Elemente</p> <ul style="list-style-type: none"> – alle Gebäudereihen innerhalb der hufeisenförmigen Altstadt inklusive der reformierten Stadtkirche – Gebäudereihe der Aavorstadt von der Berufsschule bis und mit dem Hotel Haller sowie die Bauten zwischen Schulhausplatz 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. <p>b) landschaftliche Elemente</p> <ul style="list-style-type: none"> – Schlossberg – Aabach 	<p>§ 152 <i>Städtebauliches Grundmuster</i></p> <p>¹ Zu den wesentlichen Elementen des städtebaulichen Grundmusters – welche in ihrem Charakter und weitgehend auch in ihrem Bestand zu erhalten sind und erneuert werden sollen – werden gezählt:</p> <p>a) bauliche Elemente</p> <ul style="list-style-type: none"> – alle Gebäudereihen innerhalb der hufeisenförmigen Altstadt inklusive der reformierten Stadtkirche – Gebäudereihe der Aavorstadt von der Berufsschule vom Hünervadelhaus bis und mit dem Hotel Haller Lenzburg sowie die Bauten zwischen Schulhausplatz 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. <p>b) landschaftliche Elemente</p> <ul style="list-style-type: none"> – Schlossberg – Aabach 	<p><i>Obwohl keine regulatorischen Festlegungen beinhaltend, dient das Städtebauliche Grundmuster als wichtige Beurteilungsgrundlage. Es wird in verschiedenen Bestimmungen der BNO darauf Bezug genommen.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<ul style="list-style-type: none"> – Freiraum des ehemaligen Stadtgrabens – wertvolle Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken und Gebüsche, insbesondere diejenigen am Schlossberg, längs des Aabaches und der Schlossgasse, bei der Stadtkirche, in der Marktgasse, im Brättligau, am Grabenweg und an der Poststrasse sowie am Metzplatz. <p>c) funktionelle Aspekte</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zugänge zur Altstadt, insbesondere Niederlenzerstrasse, Schützenmattstrasse, Schlossgasse, Aavorstadt, Bahnhofstrasse und Schulhausweg. 	<ul style="list-style-type: none"> – Freiraum des ehemaligen Stadtgrabens – wertvolle Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken und Gebüsche, insbesondere diejenigen am Schlossberg, längs des Aabaches und der Schlossgasse, bei der Stadtkirche, in der Marktgasse, im Brättligau, am Grabenweg und an der Poststrasse sowie am Metzplatz. <p>c) funktionelle Aspekte</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zugänge zur Altstadt, insbesondere Niederlenzerstrasse, Schützenmattstrasse, Schlossgasse, Aavorstadt, Bahnhofstrasse und Schulhausweg. 	
<p>§ 11 Altstadtzone Grundsätze</p> <p>¹ Die Altstadt soll in ihrem Bestand und mit ihren charakteristischen Elementen des städtebaulichen Grundmusters erhalten und erneuert werden.</p> <p>Nutzung bestehender Gebäude</p> <p>⁵ Gebäude können in ihrer bestehenden Gebäudestruktur genutzt werden, sofern sie die städtebaulichen und ästhetischen Grundsätze nicht verletzen. Dies gilt auch für allfällige Brandmauerdurchbrüche.</p> <p>Wohnanteil</p> <p>⁶ In der ganzen Zone sind mindestens 50% der Nutzflächen dem Wohnen vorbehalten. Mit Zustimmung des</p>	<p>§ 161 Altstadtzone Grundsätze</p> <p>¹ Die Altstadt soll in ihrem Bestand und mit ihren charakteristischen Elementen des städtebaulichen Grundmusters erhalten und erneuert werden. 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.</p> <p>Nutzung bestehender Gebäude</p> <p>Gebäude können in ihrer bestehenden Gebäudestruktur genutzt werden, sofern sie die städtebaulichen und ästhetischen Grundsätze nicht verletzen. Dies gilt auch für allfällige Brandmauerdurchbrüche.</p> <p>Wohnanteil</p> <p>In der ganzen Zone sind mindestens 50% der Nutzflächen dem Wohnen vorbehalten. Mit Zustimmung des</p>	<p><i>Die Altstadtvorschriften sind sehr ausführlich gehalten. Zukünftig werden die Bestimmungen in der BNO auf die wesentlichen Eckpunkte (Eingriffe ins Grundeigentum) reduziert und die Details zur Auslegung in einer separaten Altstadtverordnung geregelt (vgl. auch Empfehlung "Best Practice" zum Planen und Bauen in den Altstädten Ziff. 6.7, F. Fuchs 2017).</i></p> <p><i>Regelung unnötig bzw. Brandmauerdurchbrüche werden neu unter Abs. 4 geregelt</i></p> <p><i>Die Vorgabe eines Mindestwohnanteils in der Altstadt ist aus heutiger Sicht nicht mehr nötig und wird gestrichen.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>Gemeinderates können Wohnanteilsflächen innerhalb der Gebäudezeile verschoben werden. Solche Nutzungsverschiebungen sind im Grundbuch einzutragen.</p> <p>Nutzweise</p> <p>⁷ In Gebäuden an der Rathausgasse, der Kirchgasse und im Löwenblock sind im Erdgeschoss nur Geschäftsnutzungen wie Läden, Restaurants, Cafés, Kleingewerbe und Büros zugelassen.</p> <p>Nutzungsabweichung</p> <p>⁸ Abweichungen von den Bestimmungen der Absätze 6 und 7 sind möglich</p> <ul style="list-style-type: none"> — bei öffentlichen Bauten, — bei Hotels und Pensionen und — bei Versammlungsräumen, Kinos und Theatern. <p>Abbruch</p> <p>² Grundsätzlich besteht ein Abbruchverbot. Der Gemeinderat entscheidet nach Anhören der zuständigen Kommission, ob ein Haus teilweise oder ganz abgebrochen und wieder aufgebaut werden kann.</p>	<p>Gemeinderates können Wohnanteilsflächen innerhalb der Gebäudezeile verschoben werden. Solche Nutzungsverschiebungen sind im Grundbuch einzutragen.</p> <p>Nutzweise</p> <p>² In Gebäuden an der Rathausgasse, der Kirchgasse und im Löwenblock in der Baugruppe Löwengasse sind im Erdgeschoss frontseitig nur Geschäftsnutzungen wie Läden, Restaurants, Cafés, Kleingewerbe und Büros Betriebsnutzungen zugelassen.</p> <p>Nutzungsabweichung</p> <p>Abweichungen von den Bestimmungen der Absätze 6 und 7 sind möglich</p> <ul style="list-style-type: none"> — bei öffentlichen Bauten, — bei Hotels und Pensionen und — bei Versammlungsräumen, Kinos und Theatern. <p>Abbruch</p> <p>Grundsätzlich besteht ein Abbruchverbot. Der Gemeinderat entscheidet nach Anhören der zuständigen Kommission, ob ein Haus teilweise oder ganz abgebrochen und wieder aufgebaut werden kann.</p> <p>³ 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 ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist, was mit einem entsprechenden Fachgutachten eines unabhängigen Fachgutachters nachzuweisen ist.</p>	<p><i>In den Hauptgassen wird mit entsprechenden EG-Nutzungen eine Belebung angestrebt.</i></p> <p><i>Nicht mehr nötig, da Nutzungseinschränkungen gelockert und die bisher genannten Nutzungen ohnehin gemäss Abs. 2 als Geschäftsnutzungen zulässig sind.</i></p> <p><i>Das Abbruchverbot in der Altstadt wird in Absatz 3 präzisiert.</i></p> <p><i>Ausnahmsweise kann ein Abbruch bewilligt werden, wenn die zuständige Kommission angehört wurde und im Rahmen eines Fachgutachtens entsprechender Nachweis erbracht wurde.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>⁴ Zu erhalten und wenn möglich wiederherzustellen sind insbesondere die historisch in der Altstadt üblichen Volumen und Merkmale wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die historischen Gebäudedimensionen, Geschosigkeit und Fassadeneinteilung; – die Abgrenzung der Gebäude nach der Brandmauerunterteilung, 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 Traufrichtung 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 Aussentreppen; – die altstadttübliche, auf die Baute abgestimmte Materialisierung und Farbgebung aller für den historischen Ausdruck relevanter Elemente; – weitere Merkmale, Bauteile und Ausstattungen von kulturgeschichtlichem, architektonischem und städtebaulichem Wert. <p>⁵ Nicht zulässig sind Balkone, Arkaden, An- und Vorbauten sowie alle ortsunüblichen und den historischen Eindruck störenden baulichen Elemente.</p> <p>⁶ Die Beschriftungen und Reklamen müssen sich bezüglich Grösse, Abstand, Beleuchtung, Farben und Materialien ins Strassenbild und ins Bild der Hausfassade einfügen.</p>	<p><i>Neu werden die spezifischen Erhaltungsmerkmale der Altstadt zusammengefasst. Somit werden die Eckwerte, welche einen erweiterten Eingriff ins Grundeigentum darstellen, in der BNO verankert. Detailregelungen zu deren Auslegung werden in einer Altstadtverordnung erlassen. Jedes Gebäude in der Altstadt muss für sich erkennbar sein.</i></p> <p><i>Neu wird der Schutz der inneren Strukturen verstärkt.</i></p> <p><i>Die Dachgestaltung steht vor allem hinsichtlich Umnutzungen im Fokus.</i></p> <p><i>Schutz der Fassadenelemente</i></p> <p><i>Historisch nicht herzuleitende, ortsfremde und störende Elemente sind in der Altstadt nicht zulässig.</i></p> <p><i>Reklamen haben sich gut einzupassen, Details werden in der Altstadtverordnung geregelt.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>Neubauten, Umbauten und Renovationen</p> <p>³ Neubauten, Umbauten und Renovationen müssen sich sinnvoll in das 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kleinmassstäblichkeit – städtebauliche Gliederung – typische Form und Konstruktionsmerkmale – einheitliche Gruppenwirkungen in den Teilgebieten <p>Meldepflicht an die Kantonsarchäologie</p> <p>⁴ Substanzielle Baueingriffe und Bodeneingriffe während des Bauvorgangs sind der Kantonsarchäologie zu melden.</p>	<p>Neubauten, Umbauten und Renovationen</p> <p>⁷ Neubauten, Umbauten, und Renovationen und Neubauten müssen sich sinnvoll 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kleinmassstäblichkeit – städtebauliche Gliederung und Dimensionierung – typische Form und Konstruktionsmerkmale – einheitliche Gruppenwirkungen in den Teilgebieten <p>Die relevanten Gestaltungselemente und -merkmale gemäss Absatz 4 sind sinngemäss zu adaptieren. Bei Neubauten können sie zeitgemäss interpretiert werden.</p> <p>Meldepflicht an die Kantonsarchäologie</p> <p>Substanzielle Baueingriffe und Bodeneingriffe während des Bauvorgangs sind der Kantonsarchäologie zu melden.</p> <p>⁸ 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.</p>	<p><i>Da in der Altstadt ein grundsätzliches Abbruchverbot gilt, beziehen sich die Bestimmungen zu Neubauten vor allem auf grosse Schadensereignisse oder Stadtreparaturen wie z.B. beim Parkdeck im Bereich Algier.</i></p> <p><i>Die relevanten Strukturmerkmale für die Einpassung, Details regelt die Altstadtverordnung.</i></p> <p><i>Bei einer Wiederherstellung steht eine Adaption der Gestaltungselemente im Vordergrund, bei Neubauten eher eine zeitgemässe Interpretation.</i></p> <p><i>Für jegliche bauliche Veränderungen mit Einfluss auf das Erscheinungsbild und die inneren Strukturen gilt die erweiterte Bewilligungspflicht gemäss § 59 Abs. 2 BauG. Bei Bauvorhaben in der Altstadt ist die Abteilung Stadtplanung & Hochbau frühzeitig zu involvieren. Die Kantonsarchäologie und Denkmalpflege sind entsprechend zu informieren.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	⁹ Details zum Bauen in der Altstadt regelt der Stadtrat in einer Altstadtverordnung.	<i>Details zur Auslegung der Gestaltungsvorschriften in der Altstadt werden in einer separaten Altstadtverordnung geregelt.</i>
<p>§ 13 Gebäudehöhe</p> <p>¹ Die bestehenden Gebäudehöhen sind beizubehalten. Bei Neubauten und weitgehenden Umbauten kann zur Erreichung von zweckmässigen Geschosshöhen und zur Erhaltung eines angemessenen Anteils an Wohnnutzungen allenfalls von den bestehenden Gebäudehöhen abgewichen werden. Dabei sind folgende maximalen Gebäudehöhen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – an der Rathausgasse 14.00 m – an der Kirchgasse 12.00 m – im Löwenblock 12.50 m – bei Gebäuden mit 4 Vollgeschossen 12.00 m – bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen 9.00 m <p>Bei Abweichungen von den bestehenden Gebäudehöhen sind die Regelungen über die Dachgestaltung gemäss § 14 BauO zu beachten.</p> <p>Gebäudebreiten</p> <p>² Bei Gebäuden an der Rathausgasse, an der Kirchgasse und im Löwenblock, sind die bestehenden Gebäudebreiten beizubehalten resp. die ursprünglichen wieder herzustellen. Falls die ursprüngliche Lage der Brandmauer nicht festgestellt werden kann, sind Gebäudebreiten von 5.00 - 7.00 m einzuhalten. In den übrigen Gebieten sind Gebäudebreiten von 10.00 - 14.00 m einzuhalten.</p>	<p>§ 13 Gebäudehöhe</p> <p>¹ Die bestehenden Gebäudehöhen sind beizubehalten. Bei Neubauten und weitgehenden Umbauten kann zur Erreichung von zweckmässigen Geschosshöhen und zur Erhaltung eines angemessenen Anteils an Wohnnutzungen allenfalls von den bestehenden Gebäudehöhen abgewichen werden. Dabei sind folgende maximalen Gebäudehöhen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – an der Rathausgasse 14.00 m – an der Kirchgasse 12.00 m – im Löwenblock 12.50 m – bei Gebäuden mit 4 Vollgeschossen 12.00 m – bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen 9.00 m <p>Bei Abweichungen von den bestehenden Gebäudehöhen sind die Regelungen über die Dachgestaltung gemäss § 14 BauO zu beachten.</p> <p>Gebäudebreiten</p> <p>² Bei Gebäuden an der Rathausgasse, an der Kirchgasse und im Löwenblock, sind die bestehenden Gebäudebreiten beizubehalten resp. die ursprünglichen wieder herzustellen. Falls die ursprüngliche Lage der Brandmauer nicht festgestellt werden kann, sind Gebäudebreiten von 5.00 - 7.00 m einzuhalten. In den übrigen Gebieten sind Gebäudebreiten von 10.00 - 14.00 m einzuhalten.</p>	<p><i>Die Gebäude in der Altstadt dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen. Die grundsätzlichen Anforderungen an Neubauten sind unter § 16 Abs. 4 und 7 BNO2023 formuliert. Aus den dort genannten Einpassungskriterien lassen sich auch verträgliche Gebäudemasse ableiten. Details können in der Altstadtverordnung erlassen werden.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>Abweichungen von den obigen Regelungen sind möglich</p> <ul style="list-style-type: none"> – im Rahmen von Gestaltungsplänen – in funktionell bedingten Fällen, wobei aber bei der Gliederung der Fassaden und des Daches die oben genannten Masse beachtet werden müssen – im Bereich der ehemaligen Stadtmauer. <p>Gebäudetiefen</p> <p>³ Die bestehenden Gebäudetiefen sind beizubehalten. Abweichungen von dieser Regel sind mit Ausnahme der Häuserzeilen längs Rathausgasse und Kirchgasse sowie des Löwenblockes möglich im Zusammenhang mit einer Steigerung der städtebaulichen Qualität wie z.B. beim Ersatz von störenden Bauten oder bei wesentlichen Verbesserungen an störenden Bauten.</p>	<p>Abweichungen von den obigen Regelungen sind möglich</p> <ul style="list-style-type: none"> – im Rahmen von Gestaltungsplänen – in funktionell bedingten Fällen, wobei aber bei der Gliederung der Fassaden und des Daches die oben genannten Masse beachtet werden müssen – im Bereich der ehemaligen Stadtmauer. <p>Gebäudetiefen</p> <p>³ Die bestehenden Gebäudetiefen sind beizubehalten. Abweichungen von dieser Regel sind mit Ausnahme der Häuserzeilen längs Rathausgasse und Kirchgasse sowie des Löwenblockes möglich im Zusammenhang mit einer Steigerung der städtebaulichen Qualität wie z.B. beim Ersatz von störenden Bauten oder bei wesentlichen Verbesserungen an störenden Bauten.</p>	
<p>§ 14 <i>Dachgestaltung</i></p> <p>¹ First- und Traufrichtungen müssen parallel zur Strassenrichtung liegen.</p> <p>² Die Dachneigung muss mindestens 30° a.T. (alte Teilung: 360°) und darf höchstens 45° a.T. betragen</p> <p>³ Eine Dachfläche darf höchstens einen horizontalen Knick aufweisen. Dieser muss im unteren Drittel der Dachfläche liegen. Der Dachvorsprung muss - horizontal gemessen - mindestens 1.00 m und darf höchstens 1.50 m betragen.</p> <p>⁴ Die Höhendifferenz benachbarter Dächer muss bei Neu- und Umbauten - vertikal gemessen - an der Traufe oder am First mindestens 0.50 m betragen. Sie</p>	<p>§ 14 <i>Dachgestaltung</i></p> <p>¹ First- und Traufrichtungen müssen parallel zur Strassenrichtung liegen.</p> <p>² Die Dachneigung muss mindestens 30° a.T. (alte Teilung: 360°) und darf höchstens 45° a.T. betragen</p> <p>³ Eine Dachfläche darf höchstens einen horizontalen Knick aufweisen. Dieser muss im unteren Drittel der Dachfläche liegen. Der Dachvorsprung muss - horizontal gemessen - mindestens 1.00 m und darf höchstens 1.50 m betragen.</p> <p>⁴ Die Höhendifferenz benachbarter Dächer muss bei Neu- und Umbauten - vertikal gemessen - an der Traufe oder am First mindestens 0.50 m betragen. Sie</p>	<p><i>Die Details zur Dachgestaltung in der Altstadt werden zukünftig in der Altstadtverordnung geregelt.</i></p> <p><i>Die Altstadtvorschriften sind sehr ausführlich gehalten. Zukünftig werden die Bestimmungen in der BNO auf die wesentlichen Eckpunkte (Eingriffe ins Grundeigentum) reduziert und die Details zur Auslegung in einer separaten Altstadtverordnung geregelt (vgl. auch Empfehlung "Best Practice" zum Planen und Bauen in den Altstädten Ziff. 6.7, F. Fuchs 2017).</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>darf an jeder Stelle des Daches höchstens 3.00 m betragen.</p> <p>⁵ Als Bedachungsmaterial sind Ziegel mit warmer Farbe und rauer Oberfläche in der Form der Biberschwanzziegel zu wählen.</p> <p>Dachaufbauten</p> <p>⁶ Dachaufbauten haben sich in die historische Dachlandschaft einzupassen. Für das erste Dachgeschoss gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Lukarnen sind zugelassen. — In der Regel sind Lukarnen mit Schleppeächern oder mit Quergiebeln erlaubt; andere Formen sind möglich, sofern eine einwandfreie Einordnung nachgewiesen werden kann. — Die Gesamtbreite dieser Aufbauten darf höchstens die Hälfte der Gebäudebreite betragen. — Die maximale Breite einer einzelnen Dachaufbaute darf 1.60 m nicht überschreiten (aussen gemessen). — Aufbauten haben gegenüber Nachbardächern und untereinander einen Abstand von mindestens 1.00 m einzuhalten. — Die Lukarnen sind in der Regel 0.5 m hinter die Gebäudeflucht zurückzustellen. Bei grossen Dachvorsprüngen kann dieses Mass reduziert werden. <p>Für das zweite Dachgeschoss gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Pro Dachseite ist maximal eine Lukarne zulässig. — Die maximale Breite dieser Aufbaute darf 1.20 m nicht überschreiten (aussen gemessen). — Das Rohlichtmass darf maximal 1.0 m² betragen. 	<p>darf an jeder Stelle des Daches höchstens 3.00 m betragen.</p> <p>⁵ Als Bedachungsmaterial sind Ziegel mit warmer Farbe und rauer Oberfläche in der Form der Biberschwanzziegel zu wählen.</p> <p>Dachaufbauten</p> <p>⁶ Dachaufbauten haben sich in die historische Dachlandschaft einzupassen. Für das erste Dachgeschoss gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Lukarnen sind zugelassen. — In der Regel sind Lukarnen mit Schleppeächern oder mit Quergiebeln erlaubt; andere Formen sind möglich, sofern eine einwandfreie Einordnung nachgewiesen werden kann. — Die Gesamtbreite dieser Aufbauten darf höchstens die Hälfte der Gebäudebreite betragen. — Die maximale Breite einer einzelnen Dachaufbaute darf 1.60 m nicht überschreiten (aussen gemessen). — Aufbauten haben gegenüber Nachbardächern und untereinander einen Abstand von mindestens 1.00 m einzuhalten. — Die Lukarnen sind in der Regel 0.5 m hinter die Gebäudeflucht zurückzustellen. Bei grossen Dachvorsprüngen kann dieses Mass reduziert werden. <p>Für das zweite Dachgeschoss gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Pro Dachseite ist maximal eine Lukarne zulässig. — Die maximale Breite dieser Aufbaute darf 1.20 m nicht überschreiten (aussen gemessen). — Das Rohlichtmass darf maximal 1.0 m² betragen. 	

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>Bei Abweichungen von den bestehenden Gebäudehöhen sind die Regelungen über die Dachgestaltung gemäss § 14 BauO zu beachten.</p> <p>Glasflächen in der Dachhaut</p> <p>⁷ Zur zusätzlichen Belüftung und Beleuchtung des zweiten und der weiteren Dachgeschosse sind ausserdem zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Glasziegelgruppen, — kleine Fensterlukarnen und kleine liegende Dachfenster (in Kupfer oder dachfarbig gestrichen) mit einem maximalen Rohlichtmass von 0.3 m. <p>Gestaltung, Anzahl und Anordnung dieser Glasflächen dürfen den typischen Charakter der historischen Dachlandschaft in ihrem sichtbaren Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.</p>	<p>Bei Abweichungen von den bestehenden Gebäudehöhen sind die Regelungen über die Dachgestaltung gemäss § 14 BauO zu beachten.</p> <p>Glasflächen in der Dachhaut</p> <p>⁷ Zur zusätzlichen Belüftung und Beleuchtung des zweiten und der weiteren Dachgeschosse sind ausserdem zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Glasziegelgruppen, — kleine Fensterlukarnen und kleine liegende Dachfenster (in Kupfer oder dachfarbig gestrichen) mit einem maximalen Rohlichtmass von 0.3 m. <p>Gestaltung, Anzahl und Anordnung dieser Glasflächen dürfen den typischen Charakter der historischen Dachlandschaft in ihrem sichtbaren Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.</p>	
<p>§ 15 <i>Fassadengestaltung</i></p> <p>Ablesbarkeit</p> <p>¹ Jedes Gebäude muss an der Fassade als solches erkenntlich sein, sei es durch unterschiedliche Material und Farbwahl, Fensteranordnung, Lisenen oder durch die Anordnung der Dachwasserabläufe.</p> <p>Materialien</p> <p>² Die Fassaden sind in herkömmlichen Materialien wie Mauerwerk, Stein und Holz und mit matten Oberflächen auszuführen.</p> <p>symmetrische Gliederung Obergeschosse</p>	<p>§ 15 <i>Fassadengestaltung</i></p> <p>Ablesbarkeit</p> <p>¹ Jedes Gebäude muss an der Fassade als solches erkenntlich sein, sei es durch unterschiedliche Material und Farbwahl, Fensteranordnung, Lisenen oder durch die Anordnung der Dachwasserabläufe.</p> <p>Materialien</p> <p>² Die Fassaden sind in herkömmlichen Materialien wie Mauerwerk, Stein und Holz und mit matten Oberflächen auszuführen.</p> <p>symmetrische Gliederung Obergeschosse</p>	<p><i>Die Details zur Fassadengestaltung in der Altstadt werden zukünftig in der Altstadtverordnung geregelt.</i></p> <p><i>Die Altstadtvorschriften sind sehr ausführlich gehalten. Zukünftig werden die Bestimmungen in der BNO auf die wesentlichen Eckpunkte (Eingriffe ins Grundeigentum) reduziert und die Details zur Auslegung in einer separaten Altstadtverordnung geregelt (vgl. auch Empfehlung "Best Practice" zum Planen und Bauen in den Altstädten Ziff. 6.7, F. Fuchs 2017).</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>³ Bei der Neugestaltung von bisher symmetrisch gegliederten Fassaden ist dieses Prinzip bei der Gestaltung der Obergeschosse beizubehalten.</p> <p>Risalite, Erker</p> <p>⁴ Bestehende Risalite und Erker sind zu erhalten.</p> <p>Einzelfenster</p> <p>⁵ Die Fenster sind als einzelne Elemente zu gestalten. Die Fensterbreite darf im Licht höchstens ein Fünftel der Fassadenbreite und maximal 1.50 m betragen. Fensteröffnungen haben von den Fassadentrennlinien einen seitlichen Abstand von mindestens 0.50 m einzuhalten.</p> <p>Sprossenteilung, Fensterläden</p> <p>⁶ Die Fensterflächen sind mit aufgesetzten Sprossen in mindestens 6 - 8 Felder zu gliedern. Vorhandene Fensterläden sind beizubehalten, bisher entfernte sind zu ersetzen.</p> <p>Fenstergruppen</p> <p>⁷ Bei der Anordnung der Fenster in Gruppen müssen die einzelnen Fenster ablesbar sein. Die Mittelpfosten sind dabei bündig mit der Fassade oder mit der Fens-tereinfassung auszuführen. Eine Fenstergruppe darf höchstens 3 Fenster umfassen.</p> <p>Lauben</p> <p>⁸ Die bestehenden offenen Lauben sind zu erhalten. Bei Umbauten sind eingewandte Lauben wieder zu öffnen. Ein Ausbau der Lauben als Wohn- und Arbeits-räume ist nicht gestattet.</p>	<p>³ Bei der Neugestaltung von bisher symmetrisch gegliederten Fassaden ist dieses Prinzip bei der Gestaltung der Obergeschosse beizubehalten.</p> <p>Risalite, Erker</p> <p>⁴ Bestehende Risalite und Erker sind zu erhalten.</p> <p>Einzelfenster</p> <p>⁵ Die Fenster sind als einzelne Elemente zu gestalten. Die Fensterbreite darf im Licht höchstens ein Fünftel der Fassadenbreite und maximal 1.50 m betragen. Fensteröffnungen haben von den Fassadentrennlinien einen seitlichen Abstand von mindestens 0.50 m einzuhalten.</p> <p>Sprossenteilung, Fensterläden</p> <p>⁶ Die Fensterflächen sind mit aufgesetzten Sprossen in mindestens 6 - 8 Felder zu gliedern. Vorhandene Fensterläden sind beizubehalten, bisher entfernte sind zu ersetzen.</p> <p>Fenstergruppen</p> <p>⁷ Bei der Anordnung der Fenster in Gruppen müssen die einzelnen Fenster ablesbar sein. Die Mittelpfosten sind dabei bündig mit der Fassade oder mit der Fens-tereinfassung auszuführen. Eine Fenstergruppe darf höchstens 3 Fenster umfassen.</p> <p>Lauben</p> <p>⁸ Die bestehenden offenen Lauben sind zu erhalten. Bei Umbauten sind eingewandte Lauben wieder zu öffnen. Ein Ausbau der Lauben als Wohn- und Arbeits-räume ist nicht gestattet.</p>	

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>Balkone</p> <p>⁹ Balkone sind nicht zugelassen.</p> <p>Pfeiler im Erdgeschoss</p> <p>¹⁰ Die Öffnungen im Erdgeschoss müssen innerhalb der Verbindungslinie zwischen den Fusspunkten der Fassadentrennlinien mit den äussersten unteren Ecken der Fenster des 1. Obergeschosses liegen (Lichtmass).</p> <p>Zwischenpfeiler im Erdgeschoss</p> <p>¹¹ Öffnungen in der Erdgeschoss-Fassade dürfen sich über höchstens zwei Fensterbreiten oder eine Fenstergruppe der Obergeschosse erstrecken. Die Pfeiler zwischen den Öffnungen müssen fassadenbündig liegen und eine Breite von mindestens 0.50 m aufweisen oder in ihrer optischen Wirkung die Lasten der Fassade aufnehmen.</p> <p>Arkaden</p> <p>¹² Arkaden werden nicht zugelassen.</p> <p>Fassadenrücksprünge</p> <p>¹³ Rücksprünge bei Erdgeschoss-Fassaden dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenbreite einnehmen und müssen eine Tiefe von mindestens 1.0 m. aufweisen.</p>	<p>Balkone</p> <p>⁹ Balkone sind nicht zugelassen.</p> <p>Pfeiler im Erdgeschoss</p> <p>¹⁰ Die Öffnungen im Erdgeschoss müssen innerhalb der Verbindungslinie zwischen den Fusspunkten der Fassadentrennlinien mit den äussersten unteren Ecken der Fenster des 1. Obergeschosses liegen (Lichtmass).</p> <p>Zwischenpfeiler im Erdgeschoss</p> <p>¹¹ Öffnungen in der Erdgeschoss-Fassade dürfen sich über höchstens zwei Fensterbreiten oder eine Fenstergruppe der Obergeschosse erstrecken. Die Pfeiler zwischen den Öffnungen müssen fassadenbündig liegen und eine Breite von mindestens 0.50 m aufweisen oder in ihrer optischen Wirkung die Lasten der Fassade aufnehmen.</p> <p>Arkaden</p> <p>¹² Arkaden werden nicht zugelassen.</p> <p>Fassadenrücksprünge</p> <p>Rücksprünge bei Erdgeschoss-Fassaden dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenbreite einnehmen und müssen eine Tiefe von mindestens 1.0 m. aufweisen.</p>	
<p>§ 16</p> <p><i>An- und Vorbauten, Aussentreppen</i></p> <p>¹ Anbauten und Vorbauten werden nicht zugelassen.</p>	<p>§ 16</p> <p><i>An- und Vorbauten, Aussentreppen</i></p> <p>¹ Anbauten und Vorbauten werden nicht zugelassen.</p>	<p><i>Die Altstadtvorschriften sind sehr ausführlich gehalten. Zukünftig werden die Bestimmungen in der BNO auf die wesentlichen Eckpunkte (Eingriffe ins Grundeigentum) reduziert und die Details zur Auslegung in einer separaten</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>² Aussentreppen von der Strasse zum Erdgeschoss dürfen max. 1.50 m über die Fassadenflucht hinausragen. Die Treppengeländer sind durchbrochen zu gestalten.</p>	<p>² Aussentreppen von der Strasse zum Erdgeschoss dürfen max. 1.50 m über die Fassadenflucht hinausragen. Die Treppengeländer sind durchbrochen zu gestalten.</p>	<p><i>Altstadtverordnung geregelt (vgl. auch Empfehlung "Best Practice" zum Planen und Bauen in den Altstädten Ziff. 6.7, F. Fuchs 2017).</i></p>
<p>§ 17 <i>Reklamen</i></p> <p>¹ Die Beschriftungen und Reklamen in der Altstadt müssen sich bezüglich Grösse, Abstand, Farben und Materialien ins Strassenbild und ins Bild der Hausfassade einfügen.</p> <p>² Beschriftungen und Reklamen auf der Fassade können indirekt beleuchtet oder angestrahlt werden. Sie dürfen sich höchstens über eine Gebäudebreite erstrecken.</p> <p>³ Vertikale Beschriftungen und mehr als 0.15 m in den Strassenraum hinausragende Reklamen sind nicht gestattet. Bestehende, diesen Bestimmungen widersprechende Reklamen sind spätestens 10 Jahre nach dem Inkrafttreten der Bauordnung oder bei Änderungen am Gebäude zu beseitigen. Über begründete Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat.</p> <p>⁴ Die Beschriftungen und Reklamen dürfen nur auf die Geschäftsbranche, den Firmennamen und den Geschäftsinhaber hinweisen. Reklamen für einzelne Produkte, Markenartikel sowie Werbesprüche werden in der Regel nur in Schaufenstern zugelassen.</p>	<p>§ 17 <i>Reklamen</i></p> <p>¹ Die Beschriftungen und Reklamen in der Altstadt müssen sich bezüglich Grösse, Abstand, Farben und Materialien ins Strassenbild und ins Bild der Hausfassade einfügen.</p> <p>² Beschriftungen und Reklamen auf der Fassade können indirekt beleuchtet oder angestrahlt werden. Sie dürfen sich höchstens über eine Gebäudebreite erstrecken.</p> <p>³ Vertikale Beschriftungen und mehr als 0.15 m in den Strassenraum hinausragende Reklamen sind nicht gestattet. Bestehende, diesen Bestimmungen widersprechende Reklamen sind spätestens 10 Jahre nach dem Inkrafttreten der Bauordnung oder bei Änderungen am Gebäude zu beseitigen. Über begründete Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat.</p> <p>⁴ Die Beschriftungen und Reklamen dürfen nur auf die Geschäftsbranche, den Firmennamen und den Geschäftsinhaber hinweisen. Reklamen für einzelne Produkte, Markenartikel sowie Werbesprüche werden in der Regel nur in Schaufenstern zugelassen.</p>	<p><i>Die Details zu Reklamen in der Altstadt werden zukünftig in der Altstadtverordnung geregelt.</i></p> <p><i>Die Altstadtvorschriften sind sehr ausführlich gehalten. Zukünftig werden die Bestimmungen in der BNO auf die wesentlichen Eckpunkte (Eingriffe ins Grundeigentum) reduziert und die Details zur Auslegung in einer separaten Altstadtverordnung geregelt (vgl. auch Empfehlung "Best Practice" zum Planen und Bauen in den Altstädten Ziff. 6.7, F. Fuchs 2017).</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>§ 18 <i>Weitere Schutzzonen B – H</i> Allgemeines</p> <p>¹ Die den Schutzzonen B - H zugeordneten Gebiete sollen in ihrem Bestand und mit ihren charakteristischen Elementen des städtebaulichen Grundmusters erhalten und erneuert werden. Die Schutzzonen sind im Zonenplan mit Buchstaben bezeichnet.</p> <p>Grundsätze</p> <p>B Aavorstadt mit den zugehörigen Gärten Schutz der ältesten Stadterweiterung aus dem 18. Jh. im Rahmen der Altstadtregeln</p> <p>C Vier Villen mit zugehörigen Gartenanlagen an der Schützenmattstrasse Schutz der Villen inklusive Gartenanlagen mit Elementen aus dem Klassizismus und Jugendstil</p> <p>D Schlossbergüberbauung Brättligäu Schutz des bestehenden Grundmusters.</p> <p>E Häusergruppe Burghalde mit den zugehörigen Gärten Die Einheit der Häusergruppe an der Schlossgasse, die den südlichen Eingang zur Altstadt bildet, ist zu bewahren.</p> <p>F Häusergruppe um die alte Landweibelei mit den zugehörigen Gärten Die Einheit der Häusergruppe mit dem Zentrum Landweibelei ist zu bewahren.</p> <p>H Gesamtanlage Schloss Lenzburg</p>	<p>§ 168 <i>Weitere Schutzzonen B - L H</i> Allgemeines</p> <p>¹ Die den Schutzzonen B - L H zugeordneten Gebiete sind sollen in ihrem Bestand und mit ihren charakteristischen Elementen des städtebaulichen Grundmusters zu erhalten und erneuert werden. Die Schutzzonen sind im Zonenplan mit Buchstaben bezeichnet. Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht bis mässig störende Betriebsnutzungen.</p> <p>Grundsätze</p> <p>B—Aavorstadt mit den zugehörigen Gärten — Schutz der ältesten Stadterweiterung aus dem 18. Jh. im Rahmen der Altstadtregeln</p> <p>C—Vier Villen mit zugehörigen Gartenanlagen an der — Schützenmattstrasse — Schutz der Villen inklusive Gartenanlagen mit Elementen aus dem Klassizismus und Jugendstil</p> <p>D—Schlossbergüberbauung Brättligäu — Schutz des bestehenden Grundmusters.</p> <p>E—Häusergruppe Burghalde mit den zugehörigen Gärten — Die Einheit der Häusergruppe an der Schlossgasse, die den südlichen Eingang zur Altstadt bildet, ist zu bewahren.</p> <p>F—Häusergruppe um die alte Landweibelei mit den zugehörigen Gärten — Die Einheit der Häusergruppe mit dem Zentrum Landweibelei ist zu bewahren.</p> <p>H—Gesamtanlage Schloss Lenzburg</p>	<p><i>Priorisierung von Erhalt über Erneuerung: Zulässige Erneuerungsmöglichkeiten in Detailvorschriften aufgezeigt</i></p> <p><i>Die Bestimmungen zu den erweiterten Schutzzonen B - L werden neu gegliedert. Dabei wird eine tabellarische Gliederung vorgenommen, wie dies gemäss Muster-BNO auch bei Schutzzonen im Wald und Kulturland vorgesehen ist.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat		Erläuterungen																
<p>² Bezüglich dem Abbruch, der Grundsätze für Neubauten, Umbauten und Renovationen, sowie der Nutzung bestehender Gebäude gilt § 11, Abs. 2 bis 4 und bezüglich der Reklamen § 17 der Altstadtzone.</p> <p>Nutzweise</p> <p>³ Zugelassen ist die Wohnnutzung und mässig störendes Gewerbe.</p>	<p>² Bezüglich dem ms Abbruchs, der Grundsätze für Neubauten, Umbauten und Renovationen, sowie der Nutzung bestehender Gebäude gelten die Bestimmungen der Altstadtzone gemäss § 16 Abs. 3 und 7 gilt § 11, Abs. 2 bis 4 und bezüglich der Reklamen § 17 der Altstadtzone.</p> <p>Nutzweise</p> <p>Zugelassen ist die Wohnnutzung und mässig störendes Gewerbe.</p> <p>³ Die folgenden Schutzzonen sind im Bauzonenplan bezeichnet:</p>		<p><i>Es wird auf die entsprechenden Bestimmungen zur Altstadtzone verwiesen.</i></p> <p><i>Ist neu unter Abs. 1 integriert.</i></p> <p><i>Zusammenführung der ehemals getrennt festgehaltenen Grundsätze und Detailvorschriften zu den einzelnen Schutzzonen.</i></p>																
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="165 754 450 810">Weitere Schutzzone</th> <th data-bbox="450 754 546 810">BZP</th> <th data-bbox="546 754 922 810">Zweck Grundsätze</th> <th data-bbox="922 754 1413 810">Detailvorschriften</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="165 810 450 935">Aavorstadt mit den zugehörigen Gärten</td> <td data-bbox="450 810 546 935">B</td> <td data-bbox="546 810 922 935">Schutz der ältesten Stadterweiterung aus dem 18. Jh. im Rahmen der Altstadtregeln.</td> <td data-bbox="922 810 1413 935">Es gelten die gleichen Detailvorschriften wie in Bestimmungen der Altstadtzone A.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="165 935 450 1254">Vier Villen mit zugehörigen Gartenanlagen an der Schützenmattstrasse</td> <td data-bbox="450 935 546 1254">C</td> <td data-bbox="546 935 922 1254">Schutz der Villen inklusive Gartenanlagen mit Elementen aus dem Klassizismus und Jugendstil.</td> <td data-bbox="922 935 1413 1254">Die vier Villen und der dazugehörige Umschwung wie Vorplatzbereiche und Gärten sind in ihrer historischen Struktur und Substanz zu erhalten geschützt. Der Schutz umfasst grundsätzlich alle Bauteile, die erhaltenswerte Innenausstattung sowie die Gärten. Unterhalt oder allfällige bauliche Änderungen haben nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erfolgen.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="165 1254 450 1374">Schlossbergüberbauung Brättligäu</td> <td data-bbox="450 1254 546 1374">D</td> <td data-bbox="546 1254 922 1374">Schutz des bestehenden Grundmusters.</td> <td data-bbox="922 1254 1413 1374">Der Übergang zum Freiraum am Schlosshang ist über das städtebauliche Grundmuster geschützt. Die Struktur der Ge-</td> </tr> </tbody> </table>			Weitere Schutzzone	BZP	Zweck Grundsätze	Detailvorschriften	Aavorstadt mit den zugehörigen Gärten	B	Schutz der ältesten Stadterweiterung aus dem 18. Jh. im Rahmen der Altstadtregeln.	Es gelten die gleichen Detailvorschriften wie in Bestimmungen der Altstadtzone A.	Vier Villen mit zugehörigen Gartenanlagen an der Schützenmattstrasse	C	Schutz der Villen inklusive Gartenanlagen mit Elementen aus dem Klassizismus und Jugendstil.	Die vier Villen und der dazugehörige Umschwung wie Vorplatzbereiche und Gärten sind in ihrer historischen Struktur und Substanz zu erhalten geschützt. Der Schutz umfasst grundsätzlich alle Bauteile, die erhaltenswerte Innenausstattung sowie die Gärten. Unterhalt oder allfällige bauliche Änderungen haben nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erfolgen.	Schlossbergüberbauung Brättligäu	D	Schutz des bestehenden Grundmusters.	Der Übergang zum Freiraum am Schlosshang ist über das städtebauliche Grundmuster geschützt. Die Struktur der Ge-	<p><i>Anpassungen Detailvorschriften weitere Schutzzone B – H zwecks Erreichung ISOS-Konformität</i></p>
Weitere Schutzzone	BZP	Zweck Grundsätze	Detailvorschriften																
Aavorstadt mit den zugehörigen Gärten	B	Schutz der ältesten Stadterweiterung aus dem 18. Jh. im Rahmen der Altstadtregeln.	Es gelten die gleichen Detailvorschriften wie in Bestimmungen der Altstadtzone A.																
Vier Villen mit zugehörigen Gartenanlagen an der Schützenmattstrasse	C	Schutz der Villen inklusive Gartenanlagen mit Elementen aus dem Klassizismus und Jugendstil.	Die vier Villen und der dazugehörige Umschwung wie Vorplatzbereiche und Gärten sind in ihrer historischen Struktur und Substanz zu erhalten geschützt. Der Schutz umfasst grundsätzlich alle Bauteile, die erhaltenswerte Innenausstattung sowie die Gärten. Unterhalt oder allfällige bauliche Änderungen haben nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erfolgen.																
Schlossbergüberbauung Brättligäu	D	Schutz des bestehenden Grundmusters.	Der Übergang zum Freiraum am Schlosshang ist über das städtebauliche Grundmuster geschützt. Die Struktur der Ge-																

BO 1997		BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat		Erläuterungen
			<p>bäude als Teil der Häuserzeilen ist beizubehalten und zu stärken. Die Substanz ist zu erhalten.</p> <p>Die Schutzzone D ist Teil des zu bewahrenen städtebaulichen Grundmusters. Bauliche Erweiterungen und Ersatzbauten haben sich in die bestehende Ordnung einzu fügen.</p>	
Häusergruppe Burghalde mit den zugehörigen Gärten	E	Die Einheit der Häusergruppe an der Schlossgasse, die den südlichen Eingang zur Altstadt bildet, ist zu bewahren.	<p>Die Gebäude und die Gärten sind in ihrer historischen Struktur mit den wertvollen Einzelementen sind ihrer historischen Struktur und Substanz zu erhalten. Sie dürfen unter Wahrung des Gesamteindrucks umgestaltet und erneuert werden.</p>	
Häusergruppe um das Mieghaus (Haus Sonnenberg) die alte Landweibelei mit den zugehörigen Gärten	F	Die Einheit der Häusergruppe mit dem Zentrum Mieghaus (Haus Sonnenberg) Landweibelei ist zu bewahren.	<p>Die Gebäude und die Gärten sind in ihrer historischen Struktur mit den wertvollen Einzelementen und der Substanz zu erhalten. Sie dürfen unter Wahrung des Gesamteindrucks erneuert werden.</p>	
Gesamtanlage Schloss Lenzburg	H		<p>Die Gesamtanlage steht unter Denkmalschutz. Sämtliche bauliche Vorhaben sind frühzeitig mit der Stadtverwaltung und den kantonalen Fachstellen (Denkmalpflege, Archäologie usw.) zu besprechen.</p>	
Häusergruppe um den Lindenplatz mit den zugehörigen Gärten	I	Das Ensemble der Gebäude mit ihren zugehörigen Freiraumstrukturen um den Lindenplatz ist zu erhalten.	<p>Die Gebäude, Vorplatzbereiche und die Gärten sind in ihrer historischen Struktur zu erhalten. Sie dürfen unter Wahrung des Gesamteindrucks erneuert werden.</p>	
Vier Villen mit zugehörigen Gartenanlagen an der Angelrainstrasse	J	Schutz der Villen inklusive Gartenanlagen.	<p>Die vier Villen mit ihren Vorplatzbereichen und Gärten sind in ihrer historischen Struktur und Substanz zu erhalten.</p>	<p><i>Das Ensemble mit grosser städtebaulicher Qualität und Identitätscharakter soll in seiner Struktur erhalten bleiben. Mit einer auf die Situation abgestimmten Schutzzone kann diesem Anliegen besser entsprochen werden als mit der bisherigen, überlagerten Ensembleschutzzone.</i></p> <p><i>Gemäss BNO1997 sind die vier Villen der Spezialzone "Bahnhof – Bahnhofstrasse – Malagarain" zugeordnet. Spätestens mit der Umzonung in eine Zone mit Entwicklungscharakter sind die vier Villen mit Schutzbedarf in dieser zonenfremd. Die vier Villen sollen in ihrem Bestand</i></p>

BO 1997		BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat		Erläuterungen
				<i>und mit den charakteristischen Freiräumen erhalten bleiben. Mit einer Schutzzone kann dem besser entsprochen werden als mit dem bisherigen, überlagerten Ensemble-schutz.</i>
Reihenhäuser entlang dem Friedweg mit den zugehörigen Gärten.	K	Die Einheit der Häuserzeile ist zu bewahren.	Die Gebäude, Vorplatzbereiche und die Gärten sind in ihrer historischen Struktur zu erhalten. Sie dürfen unter Wahrung des Gesamteindrucks als Ensemble erneuert werden. Bauliche Veränderungen dürfen die Wirkung des Ensembles nicht beeinträchtigen und müssen sich unterordnen.	<i>Historisch interessant und gut erhalten sind insbesondere die drei Wohnhäuser entlang des Friedwegs mit ihren intakten Gartenanlagen. Die städtebaulichen Qualitäten der historisch wertvollen Bau- und Aussenraumstrukturen sollen gesichert werden.</i>
Häusergruppe östlich der Schützenmattstrasse	L	Schutz der Häusergruppe inklusive der parkähnlichen Freiräume.	Die Gebäude, Vorplatzbereiche und die Gärten sind in ihrer historischen Struktur, Substanz und in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten.	<i>Mit der Einführung einer Schutzzone kann der Charakter des Gebietes inklusive der Bausubstanz und der Freiräume gesichert werden. Erweiterungen und Ersatzbauten sind möglich, wenn sie mit dem Denkmalschutz vereinbar sind und sich gut in die bestehende Ordnung einfügen.</i>
<p>§ 19 Detailvorschriften für die einzelnen Schutz-zonen</p> <p>Schutzzone B, Aavorstadt</p> <p>¹ Es gelten die gleichen Detailvorschriften wie in der Altstadtzone A.</p> <p>Schutzzone C, Villen an der Schützenmattstrasse</p> <p>² Die vier Villen und der dazugehörige Umschwung sind geschützt. Der Schutz umfasst grundsätzlich alle Bauteile, die erhaltenswerte Innenausstattung und die Gärten. Unterhalt oder allfällige bauliche Änderungen haben nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erfolgen.</p> <p>Schutzzone D, Brättligäu</p>	<p>§ 19 Detailvorschriften für die einzelnen Schutz-zonen</p> <p>Schutzzone B, Aavorstadt</p> <p>¹ Es gelten die gleichen Detailvorschriften wie in der Altstadtzone A.</p> <p>Schutzzone C, Villen an der Schützenmattstrasse</p> <p>² Die vier Villen und der dazugehörige Umschwung sind geschützt. Der Schutz umfasst grundsätzlich alle Bauteile, die erhaltenswerte Innenausstattung und die Gärten. Unterhalt oder allfällige bauliche Änderungen haben nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erfolgen.</p> <p>Schutzzone D, Brättligäu</p>	<p><i>Die Bestimmungen zu den erweiterten Schutz-zonen B - L werden neu gegliedert. Dabei wird auf eine tabellarische Gliederung vorgenommen, wie dies gemäss Muster-BNO auch bei Schutz-zonen und -objekten im Kulturland vorgesehen ist.</i></p>		

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>³ Die Schutzzone D ist Teil des zu bewahrenden städtebaulichen Grundmusters. Bauliche Erweiterungen und Ersatzbauten haben sich in die bestehende Ordnung einzufügen.</p> <p>Schutzzone E+F, Burghalde und Alte Landweibelei</p> <p>⁴ Die Gebäude und die Gärten sind in ihrer Struktur mit den wertvollen Einzelementen zu erhalten. Sie dürfen unter Wahrung des Gesamteindrucks umgestaltet und erneuert werden.</p>	<p>³ Die Schutzzone D ist Teil des zu bewahrenden städtebaulichen Grundmusters. Bauliche Erweiterungen und Ersatzbauten haben sich in die bestehende Ordnung einzufügen.</p> <p>Schutzzone E+F, Burghalde und Alte Landweibelei</p> <p>⁴ Die Gebäude und die Gärten sind in ihrer Struktur mit den wertvollen Einzelementen zu erhalten. Sie dürfen unter Wahrung des Gesamteindrucks umgestaltet und erneuert werden.</p>	
<p>§ 20 Ringzone</p> <p>Nutzung</p> <p>¹ Es ist eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nutzungsdurchmischung für Wohnen und nicht störendes bis mässig störendes Gewerbe zulässig.</p> <p>Bauweise</p> <p>² 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 gewünschte Struktur ist im Strukturplan "Altstadt und Umgebung" festgehalten.</p>	<p>§ 1720 Ringzone</p> <p>¹ 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.</p> <p>Nutzung</p> <p>² Es ist eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nutzungsdurchmischung für Wohnen und nicht störendes bis mässig störendes Gewerbe Betriebsnutzungen zulässig.</p> <p>Bauweise</p> <p>³ 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</p>	<p><i>Absatz mit präzisierender Zweckbestimmung</i></p> <p><i>Vereinheitlichung Terminologie; Betriebsnutzungen definiert in § 57 Abs. 1 BNO2023</i></p> <p><i>Um den Charakter der Ringzone zu wahren, ist der Materialisierung und den Freiräumen ein hohes Gewicht beizumessen.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>Ausnützung, Abstände</p> <p>³ Die zulässige Ausnützung und die Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat bestimmt, auch gegenüber angrenzenden Zonen.</p> <p>Gebäudehöhe</p> <p>⁴ Die zulässige Gebäudehöhe ist im Bauzonenplan, Ausschnitt Altstadt und Umgebung 1:2000, festgehalten.</p>	<p>Durchwegung, sind zu erhalten. Die gewünschte Struktur ist im Strukturplan "Altstadt und Umgebung" festgehalten.</p> <p>Ausnützung, Abstände</p> <p>⁴ Die zulässige Ausnützung und die Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Stadtrat Gemeinderat bestimmt, auch gegenüber angrenzenden Zonen.</p> <p>Gebäudehöhe</p> <p>⁵ Die zulässige Gebäudehöhe Anzahl Vollgeschosse ist im Bauzonenplan , Ausschnitt Altstadt und Umgebung 1:2000, festgehalten 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.</p> <p>⁶ 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 beziehen.</p> <p>⁷ Der Stadtrat kann bei wesentlichen, stadtbildprägenden Vorhaben die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (insbesondere Wettbewerb oder Studienauftrag) einfordern.</p>	<p><i>Die Gebäudehöhe als stehender Begriff ist zu ersetzen und mit IVHB in Einklang zu bringen.</i></p> <p><i>Mit der Regelung wird dem zwingend zu berücksichtigenden Ortsbildschutz Rechnung getragen.</i></p> <p><i>Für Attika- und Dachgeschosse gelten erhöhte gestalterische Anforderungen.</i></p> <p><i>Für jegliche bauliche Veränderungen mit Einfluss auf das Erscheinungsbild und die inneren Strukturen gilt die erweiterte Bewilligungspflicht gemäss § 59 Abs. 2 BauG.</i></p> <p><i>Mit einem frühzeitigen Einbezug der Abteilung Stadtplanung & Hochbau und entsprechender Beratung kann das Risiko von Fehlplanungen minimiert werden.</i></p> <p><i>Für grössere oder für das Ortsbild wichtige Areale kann der Stadtrat die Durchführung eines Varianzverfahrens einfordern, welches sich in seiner Art nach der Relevanz</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
		<p><i>des Bauvorhabens richtet (Workshopverfahren, Konkurrenzverfahren, Testplanung usw.)</i></p>
<p>§ 21 <i>Spezialzone Bahnhof - Bahnhofstrasse - Malagarain</i> Nutzung</p> <p>¹ Es ist eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nutzungsdurchmischung für Wohnen und nicht störendes bis mässig störendes Gewerbe zulässig.</p> <p>Bauweise</p> <p>² Die Gebäude sind so zu erstellen, dass eine für Fussgänger und Geschäfte attraktive Verbindung vom Bahnhof zur Altstadt entsteht. Die gewünschte Struktur ist im Strukturplan "Bahnhof - Bahnhofstrasse - Malagarain" festgehalten.</p> <p>Ausnützung, Abstände</p> <p>³ Die zulässige Ausnützung und die Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat bestimmt, auch gegenüber angrenzenden Zonen.</p>	<p>§ 21 <i>Spezialzone Bahnhof - Bahnhofstrasse - Malagarain</i> Nutzung</p> <p>¹ Es ist eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nutzungsdurchmischung für Wohnen und nicht störendes bis mässig störendes Gewerbe zulässig.</p> <p>Bauweise</p> <p>² Die Gebäude sind so zu erstellen, dass eine für Fussgänger und Geschäfte attraktive Verbindung vom Bahnhof zur Altstadt entsteht. Die gewünschte Struktur ist im Strukturplan "Bahnhof - Bahnhofstrasse - Malagarain" festgehalten.</p> <p>Ausnützung, Abstände</p> <p>³ Die zulässige Ausnützung und die Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat bestimmt, auch gegenüber angrenzenden Zonen.</p>	<p><i>Die Spezialzone Bahnhof - Bahnhofstrasse - Malagarain wird durch die neuen Zonierungen Spezialzone Bahnhofstrasse-Malaga SpBM und Bahnhofszone B abgelöst.</i></p>
	<p>§ 19 <i>Spezialzone Bahnhofstrasse – Malaga</i></p> <p>¹ Die Spezialzone Bahnhofstrasse – Malaga dient der Aufwertung und Stärkung der Achse Bahnhof – Altstadt. Sie ist bestimmt für eine Vielfalt an privaten und öffentlichen nicht bis mässig störenden Betriebsnutzungen und für Wohnen.</p>	<p><i>Entlang der Achse Bahnhof – Altstadt ist ein vielfältiger, attraktiver Nutzungsmix anzustreben. Es gilt das Störmass einer Mischzone. siehe auch raumplanerisches Konzept «Verbindung Altstadt – Bahnhof»</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>² In der Spezialzone Bahnhofstrasse – Malaga ist eine angemessene Nutzungsdichte anzustreben.</p> <p>³ Für die spezifischen örtlichen Festlegungen wie beispielsweise Städtebau und Freiraum, insbesondere aber zur Bestimmung des konkreten Nutzungsmasses, kann der Stadtrat die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (insbesondere Wettbewerb oder Studienauftrag) einfordern.</p> <p>⁴ Im Erdgeschoss ist das Wohnen in der Regel nur auf den zum öffentlichen Raum abgewandten Seiten zulässig. Die Setzung von Gebäuden und die Gestaltung des Freiraumes haben zur besseren Fassung der Strassenräume beizutragen. Die Freiraumgestaltung ist über mehrere Grundstücke hinweg abzustimmen. Grenzabstände innerhalb der Spezialzone Bahnhofstrasse – Malaga legt der Stadtrat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie nach Massgabe der Planungsgrundsätze im Einzelfall fest.</p>	<p><i>Zur Klärung und Präzisierung einer ortsverträglichen Einpassung kann der Stadtrat ein qualitätssicherndes Verfahren einfordern.</i></p> <p><i>Regelung der relevanten Kriterien zu Sicherung eines ortsgerechten Städtebaus.</i></p>
	<p>§ 20 Bahnhofszone</p> <p>¹ Die Bahnhofszone dient der Aufwertung, baulichen Erneuerung und Entwicklung des Bahnhofgebiets als ÖV-Drehscheibe. Sie ist bestimmt für Bauten und Anlagen, die im Zusammenhang mit der Abwicklung des öffentlichen Verkehrs stehen, sowie eine Vielfalt an privaten und öffentlichen nicht bis mässig störenden Betriebsnutzungen und für Wohnen.</p> <p>² In der Bahnhofszone sind die funktionalen Anforderungen für die Abwicklung der verschiedenen Verkehrsarten zu erfüllen. Zur Sicherung der funktionalen</p>	<p><i>Für das Bahnhofsgelände wird neu eine auf die vielfältigen Nutzungsbedürfnisse abgestimmte Bahnhofszone festgesetzt.</i></p> <p><i>Um den vielfältigen, teilörtlichen Aspekten des Bahnhofs-</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>Anforderungen an die ÖV-Drehscheibe, der städtebaulichen Qualitäten sowie einer attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raumes mit hoher Aufenthalts- und Begegnungsqualität erlässt der Stadtrat einen behördenverbindlichen städtebaulichen Entwicklungsrichtplan, welcher begleitende Aussagen u.a. zu Städtebau, Erschliessung, Parkierung und Freiraumgestaltung enthält.</p> <p>³ Es darf nur auf der Basis eines Gestaltungsplans gebaut werden, welcher eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Fläche zu umfassen hat. Über ein qualitätssicherndes Verfahren (insbesondere Wettbewerb oder Studienauftrag) sind die städtebaulichen Qualitäten sicherzustellen.</p> <p>⁴ Im ersten Vollgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen zu bevorzugen, Wohnen ist in der Regel nur auf den zum öffentlichen Raum abgewandten Seiten zulässig. Der Stadtrat kann das Bauen auf eine in städtebaulichen Leitbildern oder Richtplänen usw. bezeichnete Bauflucht verlangen. Grenzabstände innerhalb der Bahnhofszone legt der Stadtrat im Einzelfall fest.</p>	<p><i>gebiets gerecht zu werten, regelt der Stadtrat detailliertere Einzelheiten in einem Entwicklungsrichtplan. Dieser dient als Beurteilungsgrundlage für nachgelagerte Gestaltungspläne oder Bauvorhaben.</i></p> <p><i>Teilgestaltungspläne sind möglich, soweit sie ein planerisch sinnvolles Gebiet umfassen.</i></p> <p><i>Regelung der relevanten Kriterien zu Sicherung eines zentrumgerechten Städtebaus und der für diese Lagen wichtigen Erdgeschossnutzungen.</i></p>
<p>§ 21^{bis} Spezialzone Gleis Nord Gestaltungsplanpflicht</p> <p>¹ Für den im Zonenplan ausgeschiedenen Perimeter gilt Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan verfeinert die Baudaten gemäss § 10.</p> <p>Nutzung</p>	<p>§ 20^{bis} Spezialzone Gleis Nord Gestaltungsplanpflicht</p> <p>¹ Für den im Zonenplan ausgeschiedenen Perimeter gilt Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan verfeinert die Baudaten gemäss § 150.</p> <p>Nutzung</p> <p>² Es ist eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nutzungsdurchmischung für Wohnen und nicht bis-</p>	<p><i>Vereinheitlichung Terminologie; Betriebsnutzungen definiert in § 56 Abs. 1 BNO2023</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>² Es ist eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nutzungsdurchmischung für Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Produktion, Dienstleistung und Kultur zulässig. Der Gestaltungsplan kann diese Nutzungen bereichsweise beschränken oder ausschliessen.</p> <p>Verkaufsnutzung</p> <p>³ Verkaufsnutzung ist nur in Bereichen zulässig, für welche der Gestaltungsplan Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung vorsieht, und dort nur in den Erdgeschosses. Die Verkaufsflächen einzelner Betriebe dürfen je 400 m² nicht übersteigen.</p> <p>Zwischennutzungen</p> <p>⁴ Der Stadtrat kann für bestehende Bauten Zwischennutzungen bewilligen, welche über die Bestandesgarantie gemäss § 68 lit. b BauG hinausgehen, jedoch nur hinsichtlich Zweckänderung. Die Bewilligung ist angemessen zu befristen, längstens jedoch auf 10 Jahre.</p> <p>Ausnützung</p> <p>⁵ Die zulässige Ausnützung wird durch die Gebäudehöhen gemäss Abs. 6 und 7 und im Gestaltungsplan mit maximal zulässigen Bruttogeschossflächen innerhalb der dort ausgeschiedenen Baufelder begrenzt. Untergeschossflächen sind nicht anrechenbar.</p> <p>Gesamt- und Fassadenhöhe</p>	<p>mässig störenden Betriebsnutzungen-Gewerbe, Produktion, Dienstleistung und Kultur zulässig. Der Gestaltungsplan kann diese Nutzungen bereichsweise beschränken oder ausschliessen.</p> <p>Verkaufsnutzung</p> <p>³ Verkaufsnutzung ist nur in Bereichen zulässig, für welche der Gestaltungsplan Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung vorsieht, und dort nur in den Erdgeschosses. Die Verkaufsflächen einzelner Betriebe dürfen je 400 m² nicht übersteigen.</p> <p>Zwischennutzungen</p> <p>⁴ Der Stadtrat kann für bestehende Bauten Zwischennutzungen bewilligen, welche über die Bestandesgarantie Besitzstandsgarantie gemäss § 68 lit. b BauG hinausgehen, jedoch nur hinsichtlich Zweckänderung. Die Bewilligung ist angemessen zu befristen, längstens jedoch auf 10 Jahre.</p> <p>Ausnützung</p> <p>⁵ Die zulässige Ausnützung wird durch die Gebäudehöhen Höhen der Bauten gemäss Abs. 6 und 7 und im Gestaltungsplan mit maximal zulässigen Bruttogeschossflächen innerhalb der dort ausgeschiedenen Baufelder begrenzt. Untergeschossflächen sind nicht anrechenbar.</p> <p>Gesamt- und Fassadenhöhe</p> <p>⁶ Die maximalen Gebäude Fassadenhöhen gemäss § 150 und gemäss Abs. 7 sind zugleich maximale First Gesamthöhen.</p>	<p><i>Terminologie gemäss § 68 BauG.</i></p> <p><i>Terminologie Bruttogeschossfläche nicht IVHB konform. Wird jedoch belassen, da im Gestaltungsplan Gleis Nord Bruttogeschossflächen als Mass der Nutzungsdichte verwendet wird.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>⁶ Die maximalen Gebäudehöhen gemäss § 10 und gemäss Abs. 7 sind zugleich maximale Firsthöhen.</p> <p>Überschreitung der Grundgebäudehöhe</p> <p>⁷ Der Gestaltungsplan kann in folgenden Bereichen der Zone folgende Überhöhen vorsehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – in der Südwestecke bis maximal 39 m; – im Zentrum der Zone, im mittleren Bereich entlang der Südgrenze sowie im mittleren und nördlichen Bereich entlang der Ostgrenze bis maximal 25 m. <p>Erhaltenswert Gebäudeteile</p> <p>⁸ Die im Bauzonenplan blau schraffierten Gebäudeteile (einschliesslich die Verbindungspasserelle) sind erhaltenswert. Diese Gebäude sind in ihren Volumen und ihren wesentlichen äusseren Erscheinungsmerkmalen grundsätzlich zu erhalten. Ein Abbruch oder Teilabbruch kann bewilligt werden, wenn damit eine städtebaulich und architektonisch bessere Lösung erreicht wird oder die Erhaltung unverhältnismässig wäre.</p> <p>⁹ Der Gestaltungsplan kann die Bewirtschaftungspflicht für Beschäftigten- und Besucherparkplätze vorschreiben.</p>	<p>Überschreitung der Grundgebäudehöhe</p> <p>⁷ Der Gestaltungsplan kann in folgenden Bereichen der Zone folgende Überhöhen Gesamthöhen vorsehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – in der Südwestecke bis maximal 39 m; – im Zentrum der Zone, im mittleren Bereich entlang der Südgrenze sowie im mittleren und nördlichen Bereich entlang der Ostgrenze bis maximal 25 m. <p>Erhaltenswert Gebäudeteile</p> <p>⁸ Die im Bauzonenplan blau schraffierten Gebäudeteile (einschliesslich die Verbindungspasserelle) sind erhaltenswert. Diese Gebäude sind in ihren Volumen und ihren wesentlichen äusseren Erscheinungsmerkmalen grundsätzlich zu erhalten. Ein Abbruch oder Teilabbruch kann bewilligt werden, wenn damit eine städtebaulich und architektonisch bessere Lösung erreicht wird oder die Erhaltung unverhältnismässig wäre.</p> <p>⁹ Der Gestaltungsplan kann die Bewirtschaftungspflicht für Beschäftigten- und Besucherparkplätze vorschreiben.</p>	<p><i>Anpassung an IVHB. Allerdings entsteht hier eine Abweichung zum rechtskräftigen Gestaltungsplan, da dieser noch die Gebäude- und Firsthöhen beinhaltet.</i></p>
	<p>§ 22</p> <p>Spezialzone Aabach Nord</p> <p>¹ Die Spezialzone Aabach Nord dient der Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden historischen Strukturen und Bausubstanz. Sie ist bestimmt für eine Vielfalt an privaten und öffentlichen</p>	<p><i>Im Gebiet wird ein vielfältiger Nutzungsmix angestrebt.</i></p> <p><i>Da es sich um einen ESP von kantonaler Bedeutung handelt, hat sich Wohnen dem Arbeiten unterzuordnen.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>nicht bis mässig störenden Betriebsnutzungen und untergeordnet für Wohnen.</p> <p>² Im ersten Vollgeschoss entlang öffentlicher Räume sind publikumsorientierte Nutzungen zu bevorzugen. 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.</p> <p>³ In der Spezialzone Aabach Nord ist unter Berücksichtigung der bestehenden und historischen Bausubstanz eine angemessene Nutzungsdichte anzustreben. Zur hinreichenden Berücksichtigung der bestehenden Strukturen und historischen Bauten und Anlagen sowie zur Sicherung einer attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raumes mit hoher Aufenthalts- und Begegnungsqualität erlässt der Stadtrat einen behördenverbindlichen städtebaulichen Entwicklungsrichtplan, welcher begleitende Aussagen u.a. zum Erhalt bestehender Qualitäten (Bauten, Anlagen, Strukturen) der Erschliessung, Parkierung, Freiraumgestaltung und Wohnanteil enthält.</p> <p>⁴ Es darf nur auf der Basis eines Gestaltungsplans gebaut werden, welcher eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Fläche zu umfassen hat. Über ein qualitätssicherndes Verfahren (insbesondere Wettbewerb oder Studienauftrag) sind die städtebaulichen Qualitäten sicherzustellen. Vom Erfordernis eines Gestaltungsplans und qualitätssichernden Verfahrens kann abgewichen werden, wenn das bauliche Vorhaben den angestrebten Zielen der Entwicklungsrichtplanung nicht zuwiderläuft. Dabei entscheidet der Stadtrat über die Masse (Ausnützungsziffer, Grenzabstand klein, Grenzabstand gross, Gebäudelänge und</p>	<p><i>Gemäss Kantonalem Richtplan sind Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf (Lager- und Logistikbetriebe) für die Arbeitsplatzgebiete in Lenzburg ungeeignet und entsprechend zu unterbinden.</i></p> <p><i>Um den vielfältigen, teilörtlichen Aspekten des durch seine historischen Strukturen geprägten Gebiets gerecht zu werden, regelt der Stadtrat detailliertere Einzelheiten in einem Entwicklungsrichtplan. Dieser dient als Beurteilungsgrundlage für nachgelagerte Gestaltungspläne oder Bauvorhaben.</i></p> <p><i>Die Präzisierung des Wohnanteils soll im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungsrichtplanes vollzogen werden.</i></p> <p><i>Eine bauliche Entwicklung soll auch ohne Gestaltungsplan und Wettbewerb / Studienauftrag möglich sein, sofern den Zielen des Entwicklungsrichtplanes entsprochen wird.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>Nettoladenfläche) unter Berücksichtigung der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen.</p> <p>⁵ Der Stadtrat kann für bestehende Bauten Zwischennutzungen bewilligen, welche über die Besitzstandsgarantie gemäss § 68 lit. b BauG hinausgehen. Die Bewilligung ist angemessen zu befristen, längstens jedoch auf 10 Jahre.</p>	<p><i>In Abstimmung auf die bestehende und heterogene Bebauung sollen Zwischennutzungen ermöglicht werden, welche das enge Korsett der Besitzstandsgarantie sprengen, auch wenn noch kein Gestaltungsplan vorliegt.</i></p>
<p>§ 23 Wohnzonen Nutzung ¹ In den Wohnzonen ist die Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe zulässig.</p> <p>Bauweise</p>	<p>§ 23 Wohnzonen Nutzung ¹ In den Wohnzonen dienen vorrangig dem Wohnen.</p> <p>² Zulässig sind ist die Wohnnutzungen und nicht störendes Betriebsnutzungen Gewerbe zulässig. Nicht zulässig sind Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen (Standort) mit insgesamt mehr als 500 m² Verkaufsfläche.</p> <p>³ In den Wohnzonen W3 und W4 sind mindestens 3-geschossige Bauten zu erstellen. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn auf untergeordneten Flächen der Bau von Mehrfamilienhäusern nicht möglich ist.</p> <p>Bauweise Es gilt die offene Bauweise. Der Grenzbau ist bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p>	<p><i>Definition Zonenzweck</i></p> <p><i>In Wohnzonen sollen Konflikte mit unerwünschtem Gewerbe vermieden werden. Verkauf ist in den zentrumsnahen und gut erschlossenen Lagen zu konzentrieren.</i></p> <p><i>Herbeiführen einer planmässigen und zonenkonformen Überbauung.</i></p> <p><i>Die Bauweise wird bereits unter § 14 Abs. 2 BNO2023 geregelt. Der Grenzbau wird unter § 47 BauG entsprechend geregelt.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>² Es gilt die offene Bauweise. Der Grenzbau ist bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p>		
<p>§ 22 Wohn- und Gewerbebezonen Nutzung</p> <p>¹ In den Wohn-/Gewerbebezonen sind mässig störende Gewerbebetriebe, Geschäfte, Läden, Landwirtschaftsbetriebe sowie die Wohnnutzung zulässig.</p> <p>² In den Zonen WG 11.5 sind Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen (einschliesslich Passantenrestauration, Lager- und Nebenräume) mit insgesamt mehr als 800 m² Bruttogeschossfläche verboten.</p> <p>Bauweise</p>	<p>§ 242 Wohn- und Arbeitszonen Gewerbebezonen Nutzung</p> <p>¹ Die Wohn- und Arbeitszonen dienen vorrangig der gemischten Betriebs- und Wohnnutzung.</p> <p>² In den Wohn-/Gewerbebezonen Zulässig sind nicht bis mässig störende Betriebsnutzungen Gewerbebetriebe, Geschäfte, Läden, Landwirtschaftsbetriebe, so wie die Wohnnutzungen sowie zulässig Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen solcher (Standort) mit einer max. Verkaufsfläche wie folgt:</p> <p>WA2 bis 500 m² WA3 bis 700 m²</p> <p>In den Zonen WG 11.5 sind Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen (einschliesslich Passantenrestauration, Lager- und Nebenräume) mit insgesamt mehr als 800 m² Bruttogeschossfläche verboten.</p> <p>³ In der Wohn- und Arbeitszone WA3 sind mindestens 3-geschossige Bauten zu erstellen. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn auf untergeordneten Randflächen der Bau mindestens 3-geschossiger Bauten nicht möglich ist.</p> <p>Bauweise</p>	<p><i>Definition Zonenzweck</i></p> <p><i>Es erfolgt eine differenzierte Einschränkung der Verkaufsfläche in Abhängigkeit zur Zonendichte und Zentralität. Gemäss kantonalem Richtplan ist in Lenzburg eine Festlegung zu Verkaufsflächen im Rahmen der Grundzonierung ausreichend.</i></p> <p><i>Herbeiführen einer planmässigen und zonenkonformen Überbauung.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>³ Es gilt die offene Bauweise. Der Grenzbau ist bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p> <p>Grenzabstand für Anbauten und Verbindungsbauten</p> <p>⁴ Für eingeschossige Anbauten und Verbindungsbauten von höchstens 4.0 m Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe gilt ein Grenzabstand von 2.0 m. Bei Einverständnis der Nachbarn können solche Bauten – unabhängig von der maximal zulässigen Gebäudelänge – an oder auf die Grenze gesetzt werden. Die Vereinbarung ist im Grundbuch einzutragen.</p> <p>Gebiet Wolfsacker</p> <p>⁵ In der Zone WG 11.5 im Gebiet Wolfsacker beträgt die maximale Gebäudelänge 45 m. Im Bereich südlich der Wolfsackerstrasse bis zur Bahnlinie sind neue Hauptgebäude nur im Rahmen eines Überbauungs- und Erschliessungskonzeptes über das gesamte Gebiet zulässig. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat ausschliesslich über den Niederlenzer Kirchweg zu erfolgen.</p> <p>Gebiet Hornerfeld West</p> <p>⁶ In dem im Bauzonenplan bezeichneten Gebiet Hornerfeld West in der Zone WG 11.5 besteht die Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan bezweckt folgendes:</p> <p>a) Möglichst geringe Lärmbelastung der empfindlichen Innenräume und der dem Aufenthalt dienenden Aussenräume, namentlich durch die geschlossene Bauweise gegen den Autobahnzubringer. Es gelten die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung.</p>	<p>Es gilt die offene Bauweise. Der Grenzbau ist bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p> <p>Grenzabstand für Anbauten und Verbindungsbauten</p> <p>Für eingeschossige Anbauten und Verbindungsbauten von höchstens 4.0 m Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe gilt ein Grenzabstand von 2.0 m. Bei Einverständnis der Nachbarn können solche Bauten – unabhängig von der maximal zulässigen Gebäudelänge – an oder auf die Grenze gesetzt werden. Die Vereinbarung ist im Grundbuch einzutragen.</p> <p>Gebiet Wolfsacker</p> <p>In der Zone WG 11.5 im Gebiet Wolfsacker beträgt die maximale Gebäudelänge 45 m. Im Bereich südlich der Wolfsackerstrasse bis zur Bahnlinie sind neue Hauptgebäude nur im Rahmen eines Überbauungs- und Erschliessungskonzeptes über das gesamte Gebiet zulässig. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat ausschliesslich über den Niederlenzer Kirchweg zu erfolgen.</p> <p>Gebiet Hornerfeld West</p> <p>In dem im Bauzonenplan bezeichneten Gebiet Hornerfeld West in der Zone WG 11.5 besteht die Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan bezweckt folgendes:</p> <p>a) Möglichst geringe Lärmbelastung der empfindlichen Innenräume und der dem Aufenthalt dienenden Aussenräume, namentlich durch die geschlossene Bauweise gegen den Autobahnzubringer. Es gelten die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung.</p>	<p><i>Die Bauweise wird bereits unter § 14 Abs. 2 BNO2023 geregelt. Der Grenzbau wird unter § 47 BauG entsprechend geregelt.</i></p> <p><i>Klein und Anbauten werden unter § 19 BauV (IVHB) geregelt. Ebenso die 2 m Grenzabstand und die Möglichkeit zur Aufhebung.</i></p> <p><i>Regelung erscheint überinstrumentalisiert. Durch die realisierten Überbauungen im Gebiet, der zukünftigen Quartiererhaltungszone im südlichen Bereich Wolfsacker und der Umzonierung im Bahnhofsbereich ist die Regelung nicht mehr stimmig.</i></p> <p><i>Die Bestimmung zum Gebiet Hornerfeld West wurden 2014 beschlossen und müssen aus Gründen der Planungssicherheit bestehen bleiben. Da es sich aber um Ziele für eine Gestaltungsplanpflicht handelt, werden die</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>b) Die Überbauung soll eine ruhige Gesamtwirkung im Strassenraum des Autobahnzubringers und in der weiteren Umgebung des Schloss- und Goffersberges erzeugen.</p> <p>c) Es gelten die erhöhten Anforderungen des nachhaltigen Bauens, namentlich bezüglich ökologischen Ausgleichsmassnahmen im Aussenraum, Wasserhaushalt und Energieeffizienz.</p>	<p>b) Die Überbauung soll eine ruhige Gesamtwirkung im Strassenraum des Autobahnzubringers und in der weiteren Umgebung des Schloss- und Goffersberges erzeugen.</p> <p>c) Es gelten die erhöhten Anforderungen des nachhaltigen Bauens, namentlich bezüglich ökologischen Ausgleichsmassnahmen im Aussenraum, Wasserhaushalt und Energieeffizienz.</p>	<p><i>Bestimmungen zu den anderen Zielvorgaben für Gestaltungspläne unter Ziff. 2.2 verschoben.</i></p>
<p>§ 24 Arbeitszonen Nutzung</p> <p>¹ In den Arbeitszonen sind Produktionen und Dienstleistungen zulässig.</p> <p>In den Gebieten mit der Empfindlichkeitsstufe IV sind nur Wohnungen zugelassen, die aus betrieblichen Gründen absolut notwendig sind.</p> <p>In den Gebieten mit der Empfindlichkeitsstufe III sind nur Wohnungen für den Betriebsinhaber und solche, die aus betrieblichen Gründen notwendig sind, zugelassen.</p>	<p>§ 254 Arbeitszonen Nutzung</p> <p>¹ Die Arbeitszonen dienen der Betriebsnutzung.</p> <p>In den Arbeitszonen sind Produktionen und Dienstleistungen zulässig.</p> <p>In den Gebieten mit der Empfindlichkeitsstufe IV sind nur Wohnungen zugelassen, die aus betrieblichen Gründen absolut notwendig sind.</p> <p>² In der Arbeitszone AR2 sind nicht, mässig und stark störende Betriebsnutzungen zulässig. Es sind nur Wohnungen zulässig, die aus betrieblichen Gründen notwendig sind.</p> <p>In den Gebieten mit der Empfindlichkeitsstufe III sind nur Wohnungen für den Betriebsinhaber und solche, die aus betrieblichen Gründen notwendig sind, zugelassen.</p> <p>³ In der Arbeitszone AR1 sind nicht bis mässig störende Betriebsnutzungen zulässig. Es sind nur Wohnungen</p>	<p><i>Definition Zonenzweck</i></p> <p><i>Die Zulässigkeit der Nutzweisen in den unterschiedliche Arbeitszonen wird neu definiert.</i></p> <p><i>Die Arbeitszone AR2 entspricht im Wesen einer Industriezone für bis zu stark störenden, industriellen Nutzungen (max. Empfindlichkeitsstufe IV wie bisher).</i></p> <p><i>Die Arbeitszone AR1 entspricht im Wesen einer Gewerbezone mit höchstens mässig störenden Nutzungen (max. Empfindlichkeitsstufe III wie bisher)</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen (einschliesslich Passantenrestauration, Lager- und Nebenräume) mit insgesamt mehr als 800 m² Bruttogeschossfläche sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Von solchen Verkaufsgeschäften dürfen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Wohngebiet ausgehen. – Die Erschliessung ist direkt ab Hauptsammelstrassen oder über vorwiegend in der Arbeitszone gelegene Erschliessungsstrassen zulässig. <p>Grosse Einkaufszentren bedürfen der Festlegung in einem Gestaltungsplan.</p> <p>Bauweise</p> <p>² Zulässig ist die offene und die geschlossene Bauweise. Der Gemeinderat kann in speziellen Fällen die geschlossene Bauweise vorschreiben.</p>	<p>für den Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.</p> <p>⁴ In allen Arbeitszonen sind Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen (Standort) bis maximal 700 m² Verkaufsfläche zulässig. Es gelten folgende Voraussetzungen: (einschliesslich Passantenrestauration, Lager- und Nebenräume) mit insgesamt mehr als 800 m² Bruttogeschossfläche sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Von solchen Verkaufsgeschäften dürfen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Wohngebiet ausgehen. – Die Ihre Erschliessung ist nur direkt ab Hauptsammelstrassen oder über vorwiegend in der Arbeitszone gelegene Erschliessungsstrassen zulässig. <p>Grosse Einkaufszentren Nutzungen mit einem hohem Personenverkehrsaufkommen wie Kinos und Freizeitanlagen usw. mit mehr als 70 Parkfeldern sowie Einkaufszentren mit einer Nettoladenfläche grösser 700 m² können nur auf der Basis eines bedürfen der Festlegung in einem Gestaltungsplans bewilligt werden.</p> <p>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.</p> <p>Bauweise</p> <p>⁵ Zulässig ist die offene und die geschlossene Bauweise. Der Stadtrat Gemeinderat kann in speziellen Fällen</p>	<p><i>Da Nettoladenflächen die Lager- und Nebenräume nicht beinhalten, werden diese auf 700 m² beschränkt.</i></p> <p><i>Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen bedürfen einer Sondernutzungsplanung, damit kann die Verträglichkeit mit städtischen Zielen sichergestellt werden.</i></p> <p><i>Gemäss Kantonalen Richtplan sind Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf für die Arbeitsplatzgebiete in Lenzburg ungeeignet.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>Maximale Höhe</p> <p>³ Die maximale Höhe (H max.) ist im Zonenplan festgelegt. Sie entspricht bei Flachdächern der Gebäudehöhe und bei Schrägdächern der Firsthöhe. In Gebieten, in denen eine durchschnittliche Höhe (H\emptyset) zulässig ist, sind Abweichungen nach oben von maximal 2 m zulässig. Diese sind unterhalb H\emptyset volumenmässig zu kompensieren.</p> <p>Für technische oder produktionsbedingte einzelne Gebäudeteile wie Silos, Filter, Kamine, Liftaufbauten und dergl. kann der Gemeinderat Abweichungen zulassen.</p> <p>Grenz- und Gebäudeabstände</p> <p>⁴ Der Gemeinderat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall die Grenz- und Gebäudeabstände. Gegenüber angrenzenden Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen sind deren Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.</p> <p>Umgebungsgestaltung</p> <p>⁵ Es ist eine den Anforderungen des Standortes und seiner Umgebung entsprechende Begrünung zu verwirklichen.</p>	<p>die geschlossene Bauweise vorschreiben. Hauptzüge sind in Bezug zum öffentlichen Raum (Strassenraum) zu setzen.</p> <p>Maximale Höhe</p> <p>Die maximale Höhe (H max.) ist im Zonenplan festgelegt. Sie entspricht bei Flachdächern der Gebäudehöhe und bei Schrägdächern der Firsthöhe. In Gebieten, in denen eine durchschnittliche Höhe (H\emptyset) zulässig ist, sind Abweichungen nach oben von maximal 2 m zulässig. Diese sind unterhalb H\emptyset volumenmässig zu kompensieren.</p> <p>⁶ Für technische oder produktionsbedingte einzelne Gebäudeteile wie Silos, Filter, Tanks, Kamine, Liftbauten und dergl. kann der Gemeinderat 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.</p> <p>Grenz- und Gebäudeabstände</p> <p>Der Gemeinderat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall die Grenz- und Gebäudeabstände. Gegenüber angrenzenden Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen sind deren Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.</p> <p>Umgebungsgestaltung</p> <p>⁷ Es ist eine den Anforderungen des Standortes und seiner Umgebung entsprechende Begrünung zu verwirklichen. Mit der Umgebungsgestaltung sind ausreichend dimensionierte Grünflächen vorzusehen. Diese sind so anzulegen, dass eine gute Einordnung der Gesamtüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild er-</p>	<p><i>Bessere Interaktion der Bauten mit dem öffentlichen Raum.</i></p> <p><i>Die Gesamthöhen werden neu je Arbeitszone (AR1 / AR2) unter § 14 BNO2023 festgelegt.</i></p> <p><i>Gemäss IVHB werden technisch bedingte Dachaufbauten nicht zur Gesamthöhe gezählt. Die Erleichterung gilt für freistehende Silos, Filter, Tanks, Kamine usw. Bei Dachaufbauten wird aber auch in Arbeitszonen eine hinreichende Einpassung verlangt.</i></p> <p><i>Wird unter § 14 BNO2023 Zonenübersicht geregelt</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>Diese ist in einem Umgebungsplan nach zu weisen.</p> <p>Der Gemeinderat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall den minimalen Grünflächenanteil.</p> <p>Gebiet Hornerfeld östlich des Autobahnzubringers</p> <p>⁶ Im Gebiet Hornerfeld östlich des Autobahnzubringers gelten folgende zusätzlichen Vorschriften:</p> <p>a) Verkaufsgeschäfte sind nicht zulässig, ausgenommen Fabrikläden bis maximal 200 m² Bruttogeschossfläche pro Betrieb.</p> <p>b) Um eine gute Einordnung in die weitere Umgebung des Schloss- und Goffersberges zu garantieren, sind bei der Gestaltung der Bauten und der Umgebung folgende Aspekte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 erstellt werden. Dieses Gebäude und die zugehörige Umgebungsgestaltung haben den städtebaulichen Bezug zum Verkehrsknoten Neuhof auf zu nehmen. 	<p>reicht wird. Offene Parkplätze sind mit standortgerechten, wenn möglich einheimischen Bäumen einzudecken. Der Strassenraum ist soweit sinnvoll mit standortgerechten, wenn möglich einheimischen Bäumen zu durchgrünen. Eine gute Aussenraumqualität Diese ist in einem Umgebungsplan nachzuweisen. Die minimale Grünflächenziffer beträgt 10%. Der Stadtrat Gemeinderat kann unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall den minimalen Grünflächenanteil Unterschreitungen zulassen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung gemäss § 71.</p> <p>Gebiet Hornerfeld östlich des Autobahnzubringers</p> <p>⁸ Im Gebiet Hornerfeld östlich des Autobahnzubringers gelten folgende zusätzlichen Vorschriften:</p> <p>a) Verkaufsgeschäfte sind nicht zulässig, ausgenommen Fabrikläden bis maximal 200 m² Verkaufsfläche Bruttogeschossfläche pro Betrieb.</p> <p>b) Um eine gute Einordnung in die weitere Umgebung des Schloss- und Goffersberges zu garantieren, sind bei der Gestaltung der Bauten und der Umgebung folgende Aspekte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 max. Gesamthöhe von 18 m erstellt werden. Dieses Gebäude und die zugehörige Umgebungsgestaltung haben den städtebaulichen Bezug zum Verkehrsknoten Neuhof auf zu nehmen. 	<p><i>Mit der Präzisierung der Anforderungen an die Umgebungsgestaltung soll die Aussenraumqualität der Arbeitszonen und die Siedlungsqualität insgesamt erhöht werden (vgl. RES).</i></p> <p><i>Unter § 71 BNO2023 werden die generellen Anforderungen an den Aussenraum geregelt.</i></p> <p><i>Anpassung an IVHB</i></p> <p><i>Anpassung an IVHB</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<ul style="list-style-type: none"> – 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. – Im Baubewilligungsverfahren sind Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 NHV nachzuweisen. Entlang dem Siedlungsrand zur offenen Flur sind Gehölze vorzusehen. – Offene Parkplätze sind mit standortheimischen Bäumen abzudecken. <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).</p> <p>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> <p>⁷ 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:</p>	<ul style="list-style-type: none"> – 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. – Im Baubewilligungsverfahren sind Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 NHV § 13 Naturschutzverordnung nachzuweisen. Entlang dem Siedlungsrand zur offenen Flur sind Gehölze vorzusehen. – Offene Parkplätze sind mit standortgerechtenheimischen Bäumen abzudecken. <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).</p> <p>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> <p>⁹ 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:</p>	<p><i>Verweis auf aktuelle Naturschutzverordnung</i></p> <p><i>Vereinheitlichung Terminologie</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>a) Publikumsintensive Nutzungen, namentlich Restauration und Verkaufsgeschäfte dürfen eine maximale Nettogeschossfläche von 550 m² aufweisen.</p> <p>b) Dem kleinen Gebäudeabstand der Silobauten zum südlich gelegenen Dienstleistungsgebäude ist durch entsprechende Disposition der Grundrisse und Fenster Rechnung zu tragen.</p> <p>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.</p> <p>d) Oberirdisch sind im Perimeter maximal 70 Parkfelder zulässig.</p> <p>e) Der minimale Grünflächenanteil innerhalb des weiteren Perimeters beträgt 20%. Er ist naturnah zu gestalten.</p>	<p>a) Publikumsintensive Nutzungen, namentlich Restauration und Verkaufsgeschäfte dürfen eine maximale anrechenbare Geschossfläche beziehungsweise Verkaufsgeschossfläche von 550 m² aufweisen.</p> <p>b) Dem kleinen Gebäudeabstand der Silobauten zum südlich gelegenen Dienstleistungsgebäude ist durch entsprechende Disposition der Grundrisse und Fenster Rechnung zu tragen.</p> <p>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.</p> <p>d) Oberirdisch sind im Perimeter maximal 70 Parkfelder zulässig.</p> <p>e) Der minimale Grünflächenanteil innerhalb des weiteren Perimeters beträgt 20%. Er ist naturnah zu gestalten. Der Stadtrat kann unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen Unterschreitungen zulassen.</p>	
<p>§ 24^{bis} Spezialzone Oberrain Nutzung</p>	<p>§ 26^{4bis} Spezialzone Oberrain Nutzung</p>	<p>Abs. 1 beschränkt sich auf den Zonenzweck.</p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>1 In der Spezialzone Oberrain sind die Kompostierung und die Verwertung von organischen Abfällen zulässig, sowie der Engros-Vertrieb der daraus entstehenden Produkte.</p> <p>Bauten und Anlagen</p> <p>2 Gestattet sind die für die obige Nutzung notwendigen Bauten und Anlagen wie Biogasanlage, Werkhalle und Bauten für die End-Verrottung des Kompostes. Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen sind unzulässig.</p> <p>Einordnung</p> <p>3 Die Bauten und Anlagen haben sich möglichst unauffällig in die Umgebung einzuordnen. Materialwahl und Farbgebung unterstehen der Genehmigung durch den Gemeinderat.</p> <p>Begrünung</p> <p>4 Es ist eine den Anforderungen des Standortes und seiner Umgebung entsprechende Begrünung zu verwirklichen. Längs der Seonerstrasse ist eine artenreiche, standortheimische Baumhecke zu pflanzen.</p>	<p>1 In der Die Spezialzone Oberrain sind die dient Nutzungen zur Kompostierung und die Verwertung von organischen Abfällen. zulässig, sowie der Engros-Vertrieb der daraus entstehenden Produkte.</p> <p>Bauten und Anlagen</p> <p>2 Gestattet Zulässig sind die für die obige Nutzung notwendigen Bauten und Anlagen wie insbesondere Biogasanlage, Werkhalle, Bauten und Anlagen für die End-Verrottung des Kompostes, die Energieerzeugung und den Vertrieb der daraus entstehenden Produkte. Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen sind unzulässig.</p> <p>Einordnung</p> <p>3 Die Bauten und Anlagen haben sich möglichst unauffällig in die Umgebung einzuordnen. Materialwahl und Farbgebung unterstehen der Genehmigung durch den Stadtrat.</p> <p>Begrünung</p> <p>4 Es ist eine den Anforderungen des Standortes und seiner Umgebung entsprechende Begrünung zu verwirklichen. Längs der Seonerstrasse ist eine artenreiche, standortheimische Baumhecke zu pflanzen.</p>	<p><i>Die zulässigen Nutzungen werden um die Energieerzeugung ergänzt. Für den Vertrieb der daraus gewonnenen Produkte wäre zukünftig eine Biogastankstelle denkbar und zulässig.</i></p> <p><i>mit § 72 BNO2023 bereits abgedeckt</i></p> <p><i>Die Hecke entlang der Seonerstrasse ist erstellt. Falls diese als wertvoll erachtet wird, ist diese im Landschaftsinventar zu führen und allenfalls als Naturobjekt zu sichern.</i></p>
<p>§ 25 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>Nutzung</p> <p>1 In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind vorhandene und künftige dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen zulässig.</p>	<p>§ 27 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>Nutzung</p> <p>1 In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind vorhandene und künftige dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen zulässig. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB ist</p>	

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>Abmessung</p> <p>² Die Ausnützung, die Gebäudehöhen sowie die Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat festgelegt. Gegen angrenzende Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.</p> <p>Gebiet „Viehmarktplatz“</p> <p>³ In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet "Viehmarktplatz" ist die Wohn- und Gewerbenutzung nach den Bestimmungen der Ringzone bzw. Zone WG 11.5 nur im Rahmen eines Sondernutzungsplanes zulässig, mit welchem zugleich die planerischen Voraussetzungen für die Verwirklichung der im Verkehrskonzept vorgesehenen öffentlichen Parkierungsanlage geschaffen werden. Ohne Erlass dieses Sondernutzungsplanes ist eine Nutzung nach den Vorschriften der Zone ÖB zulässig.</p>	<p>für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. Als im öffentlichen Interesse liegend gelten auch einzelne betriebsbedingte standortgebundene Wohnungen, Alters- und Pflegezentren. Mit Alters- und Pflegezentren funktional zusammenhängende Alterswohnungen sowie private publikumsorientierte Nutzungen zur Belebung des öffentlichen Raums im Erdgeschoss mehrgeschossiger Gebäude, können im öffentlichen Interesse liegen.</p> <p>Abmessung</p> <p>Die Ausnützung, die Gebäudehöhen sowie die Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat festgelegt. Gegen angrenzende Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.</p> <p>Gebiet „Viehmarktplatz“</p> <p>In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet "Viehmarktplatz" ist die Wohn- und Gewerbenutzung nach den Bestimmungen der Ringzone bzw. Zone WG 11.5 nur im Rahmen eines Sondernutzungsplanes zulässig, mit welchem zugleich die planerischen Voraussetzungen für die Verwirklichung der im Verkehrskonzept vorgesehenen öffentlichen Parkierungsanlage geschaffen werden. Ohne Erlass dieses Sondernutzungsplanes ist eine Nutzung nach den Vorschriften der Zone ÖB zulässig.</p> <p>² Freiräume sind öffentlich zugänglich, ausgenommen im Gebiet der Justizvollzugsanstalt. Sie dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p>	<p><i>Ergänzungen für eine Flexibilisierung der Nutzungen in der ÖB - insbesondere hinsichtlich Alters- und Pflegezentren und der Belebung des öffentlichen Raumes.</i></p> <p><i>Wird unter § 14 BNO2023 Zoneneinteilung geregelt.</i></p> <p><i>Infolge der zwischenzeitlich umgesetzten Sondernutzungsplanung werden die Spezialbestimmungen zum Viehmarkt aufgehoben. Das Areal "Viehmarkt" wird der Wohnzone W3 zugewiesen.</i></p> <p><i>Ergänzungen gemäss Vorlage Muster-BNO zur Sicherung wichtiger Qualitäten in den ÖB, gewährleisten einer Nutzung durch die Öffentlichkeit.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>Umgebung Strafanstalt</p> <p>⁴ In dem im Bauzonenplan mit Gestaltungsplanpflicht belegten Gebiet "Erweiterung Strafanstalt" ist vorgängig der zonengemässen Nutzung die dort vorhandene Kiesschicht abzubauen.</p>	<p>³ Neue Gemeindebauten sind energieeffizient zu erstellen.</p> <p>Umgebung Strafanstalt</p> <p>In dem im Bauzonenplan mit Gestaltungsplanpflicht belegten Gebiet "Erweiterung Strafanstalt" ist vorgängig der zonengemässen Nutzung die dort vorhandene Kiesschicht abzubauen.</p>	<p><i>Bezüglich Umgang mit Energie kann die Stadt eine Vorbildfunktion übernehmen (Vorschlag M-BNO).</i></p> <p><i>Es ist kein Kiesabbau mehr vorgesehen.</i></p>
<p>§ 26 Grünzonen Zweck</p> <p>¹ Die Grünzonen dienen der Erholung, dem Landschaftsschutz und/oder der Trennung von Baugebieten.</p> <p>Bauten</p> <p>² Die Grünzonen sind von allen nicht dem Zweck der Zone entsprechenden Bauten freizuhalten.</p> <p>Unterirdische Bauten sind zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Grünzone nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>§ 286 Grünzonen Zweck</p> <p>¹ Die Grünzonen dienen der Siedlungsdurchgrünung, der Erholung, dem Landschaftsschutz, als Familiengärten und/oder der Trennung von Gliederung des Baugebiets en.</p> <p>Bauten</p> <p>² Die Grünzonen sind von allen nicht dem Zweck der Zone entsprechenden Bauten freizuhalten. 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 die Zweckbestimmung der Zonenzweck der Grünzone nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>³ Grünzonen sind möglichst mit naturnaher und einheimischer, standortgerechter-Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen</p>	<p><i>Anforderungen an Grünzonen präziser definieren. Damit können Grünzonen als siedlungsinterne Parkanlagen ausgestaltet werden.</i></p> <p><i>Grössere Grünflächen sollen der Bevölkerung als Wiese</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>Sicherheitseinrichtungen im Bereich der Strafanstalt</p> <p>³ Im Bereich der Strafanstalt sind die notwendigen Sicherheitseinrichtungen zugelassen.</p>	<p>naturnahen Zustand zu überführen. Grössere zusammenhängende Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebiets sind als Wiesen mit Allmendcharakter der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Sicherheitseinrichtungen im Bereich der Strafanstalt</p> <p>⁴ Im Bereich der Strafanstalt Justizvollzugsanstalt sind die notwendigen Sicherheitseinrichtungen zugelassen.</p> <p>⁵ Die Bau- und Nutzungsvorschriften für Familiengärten werden in einer vom Stadtrat beschlossenen Verordnung festgelegt.</p>	<p><i>für Erholung und Freizeit zur Verfügung stehen</i></p> <p><i>Zulässige Nutzungen, Bauweisen und weitere Detailbestimmungen zu Familiengärten werden in einer Verordnung festgelegt, welche der Stadtrat zu beschliessen hat.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>3.2 Landwirtschaftszonen</p>		
<p>Art. 7 <i>A Landwirtschaftszone 1</i> <i>Nutzung</i></p> <p>¹</p> <p>Der Landwirtschaftszone 1 sind Gebiete zugeordnet, woran ein überwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig ist die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Obstbau sowie produzierender Gartenbau.</p> <p>Bauten, Anlagen</p> <p>² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind.</p> <p>³ Bauten und Anlagen, die der bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Produktion dienen, sind nur gestattet, soweit sie Zuerwerb zu einem landwirtschaftlichen Betrieb darstellen. Der Standort muss landwirtschaftlich tragbar sein.</p>	<p>§ 29 Art. 7 A Landwirtschaftszone 1 <i>Nutzung</i></p> <p>¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung bestimmt. Der Landwirtschaftszone 1 sind Gebiete zugeordnet, woran ein überwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig ist die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Obstbau sowie produzierender Gartenbau.</p> <p>² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.</p> <p>³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 Aren pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.</p> <p>Bauten, Anlagen</p> <p>Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind.</p> <p>Bauten und Anlagen, die der bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Produktion dienen, sind nur gestattet, soweit sie Zuerwerb zu einem landwirtschaftlichen Betrieb darstellen. Der Standort muss landwirtschaftlich tragbar sein.</p>	<p><i>Die zulässigen Nutzungen, Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ergeben sich aus dem Bundesrecht und insbesondere aus allfälligen zusätzlichen Bestimmungen.</i></p> <p><i>Richtet sich nach der Muster-BNO</i></p> <p><i>Richtet sich nach der Muster-BNO</i></p> <p><i>Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszoen werden in Anlehnung an die Muster-BNO in einer separaten Bestimmung geregelt (vgl. unten)</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>Empfindlichkeitsstufe</p> <p>⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>	<p>Empfindlichkeitsstufe</p> <p>Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>	
	<p>§ 30</p> <p>Bauten in der Landwirtschaftszone</p> <p>¹ Soweit nach übergeordnetem Recht zulässig, ist für alle Bauten und Anlagen ein – in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.</p> <p>² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände von der zuständigen Behörde unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernissen festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.</p> <p>³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>	<p><i>Anpassungen gemäss Muster-BNO. Im Kern entspricht die neue Bestimmung dem ehem. Art. 22 NO. Für Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone gelten im Übrigen die Bestimmungen von Art. 16a und Art. 24 ff. RPG.</i></p>
	<p>§ 31</p> <p>Rebbauzone</p> <p>¹ Die Rebbauzone ist für den Rebbau mit extensiver Bewirtschaftungsform bestimmt. Sie dient im Weiteren der Erhaltung und Förderung dieser landschaftsprägenden Strukturen.</p>	<p><i>Im kantonalen Rebkataster sind drei Gebiete für Rebbau bezeichnet. Zusätzlich wird das Gebiet am Schlossberg (Kulturlandplan) um die Rebbauvorhaben ergänzt. Mit der Rebbauzone wird eine auf die Nutzung abgestimmte Zonierung eingeführt.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>² Zur Bewirtschaftung notwendige Konstruktionen, wie namentlich Terrainveränderungen, Tropfbewässerungsvorrichtungen sowie Umbruch sind gestattet. Stützmauern, Erdbewegungen, Terrassierungen, Aufschüttungen, Witterungsschutznetze und Entwässerungsanlagen sind bewilligungspflichtig. Bestehende Naturstein-, Bruchstein- und Trockenmauern sind zu erhalten, zu ergänzen oder durch gleichwertige Ausführungen zu ersetzen.</p> <p>³ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach übergeordnetem Recht. Diese sind gut in die Landschaft einzupassen. Witterungsschutznetze sind bewilligungspflichtig und nur unter Einhaltung der Anforderungen an den Ortsbildschutz zulässig (keine Fernwirkung und Beeinträchtigung von Schutzobjekten inkl. geomorphologischem Objekt Schlossberg-Gofi, Berücksichtigung ISOS).</p> <p>⁴ Für Flächen die zwischenzeitlich nicht für den Rebbau genutzt sind, gelten die Vorschriften der Naturschutzzone Schlossberg-Gofi.</p> <p>⁵ In der Rebbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).</p>	<p><i>Aufgrund der exponierten und empfindlichen Lage gilt für Eingriffe ins Terrain eine erweiterte Bewilligungspflicht. Die wertvollen Natursteinmauern sind zu erhalten oder durch gleichwertige Trocken- und Bruchsteinmauern zu ersetzen (Ökologie und Orts- bzw. Landschaftsbild).</i></p> <p><i>Gewährleistet die adäquate Nutzung im Zusammenhang mit der sensiblen Lage am Schlossberg.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<h3>3.3 Schutzzonen im Kulturland</h3>		
<p>Art. 11 <i>E Naturschutzzonen</i></p> <p>Zweck</p> <p>¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p> <p>Bauverbot</p> <p>² Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.</p> <p>Nutzungseinschränkungen</p>	<p>§ 32 Art. 11 <i>E Naturschutzzonen im Kulturland</i></p> <p>Zweck</p> <p>¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p> <p>² 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</p> <p><i>Bauverbot</i></p> <p>³ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind zur Erhaltung und Förderung der Schutzziele zulässig. sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.</p> <p>⁴ Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bewässerung, Entwässerung, Aufforstung und Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln mit Ausnahme zur Einzelstockbehandlung von Problempflanzen, soweit diese mit mechanischem Aufwand nicht bekämpfbar sind, nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut abzuräumen.</p> <p><i>Nutzungseinschränkungen</i></p> <p>⁵ In den Naturschutzzonen ist vorbehaltlich überlagernder Nutzungsvorgaben alles zu unterlassen, was die</p>	<p><i>In Anlehnung an die M-BNO. Die Systematik und Darstellung der Naturschutzzonen gegenüber der bisherigen Nutzungsordnung wurde verändert. Neu werden die Gebiete unterschiedlichen Typen von Naturschutzzonen zugewiesen. Für alle Typen gelten die Grundanforderungen gemäss Abs. 1 bis 4.</i></p> <p><i>Schutz von Einzelbäumen, Hecken und dergleichen innerhalb der Naturschutzzonen über die Grundzonierung und nicht als einzelne Naturobjekte (Klärung Rechtsgrundlage)</i></p> <p><i>Aufzählung wird in Planungsbericht überführt Regelung für Bauten und Anlagen schutzzonenspezifisch in § 32 Abs. 8 BNO2023</i></p> <p><i>Generelle Nutzungs- bzw. Bewirtschaftungseinschränkungen für alle Naturschutzgebiete. Spezifische Einschränkungen werden nachfolgend nach Typ spezifiziert.</i></p> <p><i>Naturschutzzonen dienen dem Erhalt von Flora und Fauna. Ausnahme für Gofi Plateau (siehe § 41 BNO2023)</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.</p> <p>Gebiete</p> <p>³ Die folgenden Gebiete sind unter Schutz gestellt und im Kulturlandplan bezeichnet:</p> <p><u>Nr. Waldstandorte</u></p> <p>1 Fünfweiher- und Zweiweiher-Bachtale 2 Steinbruch Lütisbuech 3 Wylwand 4 Schwöschterloch</p> <p><u>Trockenstandorte</u></p> <p>10 Bannhaldenweg</p>	<p>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 unbewilligte Aussetzen und Einfangen von Tieren.</p> <p>Es bestehen folgende Nutzungseinschränkungen: Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.</p> <p>⁶ Die Naturschutzzone ist zu pflegen und zu unterhalten, dass sie in ihrem Zweck erhalten bleibt.</p> <p>⁷ 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 festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.</p> <p>Gebiete</p> <p>⁸ Die folgenden Naturschutzzonen sind Gebiete sind unter Schutz gestellt und im Kulturlandplan bezeichnet:</p> <p><u>Nr. Waldstandorte</u></p> <p>— 1 Fünfweiher und Zweiweiher Bachtale — 2 Steinbruch Lütisbuech — 3 Wylwand — 4 Schwöschterloch</p> <p>— Trockenstandorte — 10 Bannhaldenweg</p>	<p><i>Aktive Pflegeaufforderung.</i></p> <p><i>Mittels vertraglichen Vereinbarungen können weitergehende Anforderungen und Bedingungen vereinbart werden.</i></p>

BO 1997		BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat		Erläuterungen
11 Südhang Schlossberg 12 Nördliches Bahnbord 12a Südliches Bahnbord1 13 Sandrisi		11 Südhang Schlossberg 12 Nördliches Bahnbord 12a Südliches Bahnbord1 13 Sandrisi		
Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten / fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen	
Schutzzone Schlossberg-Gofi	beige	Die Schutzzone Schloss-Gofi bezweckt die umfassende Erhaltung der schutzwürdigen, landschaftlich, kulturlandschaftlich und geomorphologisch bedeutungsvollen Hügellücken Schlossberg und Gofi. Die Schutzziele sind: <ul style="list-style-type: none"> – 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), 	Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen des Zweckes und der Schutzziele gewährleistet. Folgende Einschränkungen gelten: <ul style="list-style-type: none"> – Umbruch hat sich auf das Gofi Plateau zur Ermöglichung einer extensiven humusschonenden oder -aufbauenden ackerbaulichen Produktion 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. – Düngung und auf die Ackerflächen beschränktes Mulchen von Ernterückständen ist zulässig, sofern naturnahe Elemente (Magerwiesen, usw.) nicht beein- 	<p><i>Im Rahmen der geltenden Schutzziele soll auf den Fruchtfolgeflächen auf dem Gofi Plateau eine extensive Produktion mit diversen Kulturen möglich sein.</i></p> <p><i>Schutz vor übermässigem Nährstoffeintrag: Verhinderung, dass mehr gedüngt wird, als es dem Pflanzenbedarf entspricht (in Anlehnung an Art. 13 der Direktzahlungsverordnung des Bundes)</i></p> <p><i>kulturlandschaftliche Aspekte zwecks Präzisierung als separater Schutzaspekt aufgeführt</i></p>

BO 1997		BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen	
		<ul style="list-style-type: none"> – die Erhaltung der naturnahen Teilgebiete und Elemente wie z.B. Trockenstandorte, – das Festlegen und Sichern der erforderlichen Pflegemassnahmen, insbesondere auch für kulturhistorische Elemente und Anlagen. 	<ul style="list-style-type: none"> – trüchtigt werden und die Düngerbilanz nicht über ein ausgeglichenes Mass hinaus geht. – Die bestehenden Aussichtslogen und -punkte sind zu erhalten. – Stark trennende Einfriedungen sind nicht zulässig. – Standortfremde Grünstrukturen sind zu entfernen oder durch standortgerechte zu ersetzen. – Grünstrukturen sind zu fördern, eine Vergandung ist wirksam zu unterbinden (z.B. durch Beweidung). <p>Kleinere Terrainveränderungen und landwirtschaftliche Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung und der Pflege der Landschaft dienen (bis max. 12 m² Grundfläche), können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, den Zielen der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.</p> <p>Bauten und Anlagen für eine schonende Erholungsnutzung sind unter Berücksichtigung, dass möglichst grosse, zusammenhängende und ungestörte Naturbereiche gewahrt werden, zulässig.</p>	<p><i>Präzisierung Zulässigkeit Bauten und Anlagen für die Erholungsnutzung</i></p>
Schutzzone Aabachraum	gelb	<p>Die Schutzzone Aabach dient der umfassenden Erhaltung des schutzwürdigen Gebietes als landschaftlich und kulturlandschaftlich bedeu-</p>	<p>Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen des Zweckes und der Schutzziele gewährleistet. Folgende Einschränkungen gelten:</p>	

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen	
	<p>tungsvoller Talraum sowie als naturnahes und extensiv genutztes Erholungsgebiet. Die Schutzziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Freihaltung der wichtigsten naturnahen Gebiete, – die Erhaltung kulturlandschaftlicher Elemente wie Kanalanlagen und historischer Durch- und Übergänge, – die Erhaltung der naturnahen Teilgebiete und Elemente wie z.B. Auenlandschaften, Feucht- und Amphibienstandorte, Hecken und Feldgehölze, – die Freihaltung stellenweiser Zugänge zum Aabach für die Erholungsnutzung, – der Erhalt des Ausblicks von der Seonerstrasse nach Osten. 	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Düngung, kein Mulchen – Umbruch zurückhaltend und nur nach vorgängiger Prüfung durch anerkannte Fachstelle – Stark trennende Einfriedungen sind nicht zulässig. – die Sicherung der vorhandenen Uferbestockung als raumprägendes Element durch naturnahe Pflege. – Im Übrigen gelten im Nahbereich des Aabachs die Einschränkungen gemäss Gewässerraumzone und übergeordneter Gesetzgebung. <p>Bauten und Anlagen für eine schonende Erholungsnutzung sind unter Berücksichtigung, dass möglichst grosse, zusammenhängende und ungestörte Naturbereiche gewahrt werden, zulässig.</p>	<p><i>Präzisierung Zulässigkeit Bauten und Anlagen für die Erholungsnutzung</i></p>
Trockenstandort	<p>orange</p> <p>Artenreiche Wiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Düngung, kein Mulchen und Umbruch, eine auf das Schutzziel abgestimmte Beweidung ist zulässig, – bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab Mitte Juli, emden im Herbst (sauberer Schnitt, keine Bodenverletzung, Schnitt abräumen). 	
Feuchtgebiet	<p>blau</p> <p>Als Laichgebiet geschützter Amphibienarten sowie als Lebensräume</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Vergandung durch periodische Pflegemassnahmen verhindern. 	

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>weiterer seltener Tiere und Pflanzen (Pionierarten) erhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> – keine Düngung, Beweidung, kein Mulchen und Umbruch – kein Baden und Befahren, kein unbewilligtes Einfangen und Aussetzen von Tieren – Bauten im Interesse des Schutzziels sind gestattet (z.B. Renaturierungsmassnahmen). 	
<p>Art. 15 <i>G Spezialzone Aabach</i> Zweck</p> <p>1 Die Spezialzone Aabach wird unterteilt in die Teilzonen A und B, welche die umfassende Erhaltung des schutzwürdigen Gebietes als landschaftlich und kulturlandschaftlich bedeutungsvollen Talraum bezwecken.</p> <p>Teilzone A: Bauten und Anlagen</p> <p>2 Die Teilzone A bezweckt die Freihaltung der wichtigsten naturnahen Gebiete. Innerhalb der Teilzone A dürfen keine Bauten erstellt werden. Zugelassen sind nur Terrainveränderungen und Anlagen zur Pflege und Renaturierung im Sinne der Schutzziele. Diese bedürfen der Zustimmung des Baudepartementes. Es ist eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nutzungsdurchmischung für Wohnen und nicht störendes bis mässig störendes Gewerbe zulässig.</p> <p>Schutzziele</p> <p>3 Schutzziele in der Teilzone A sind:</p>	<p>Art. 15 <i>G Spezialzone Aabach</i> Zweck</p> <p>1 Die Spezialzone Aabach wird unterteilt in die Teilzonen A und B, welche die umfassende Erhaltung des schutzwürdigen Gebietes als landschaftlich und kulturlandschaftlich bedeutungsvollen Talraum bezwecken.</p> <p>Teilzone A: Bauten und Anlagen</p> <p>2 Die Teilzone A bezweckt die Freihaltung der wichtigsten naturnahen Gebiete. Innerhalb der Teilzone A dürfen keine Bauten erstellt werden. Zugelassen sind nur Terrainveränderungen und Anlagen zur Pflege und Renaturierung im Sinne der Schutzziele. Diese bedürfen der Zustimmung des Baudepartementes. Es ist eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nutzungsdurchmischung für Wohnen und nicht störendes bis mässig störendes Gewerbe zulässig.</p> <p>Schutzziele</p> <p>3 Schutzziele in der Teilzone A sind:</p>	<p><i>Die Spezialzone Aabach wird durch eine Naturschutzzone im Kulturland ersetzt. Viele der bestehenden Inhalte werden übernommen.</i></p> <p><i>Die Spezialzone Aabach wird stark durch die Anforderungen an den Gewässerraum geprägt. Zwischen Badi und Sportanlagen muss diese wohl gänzlich den Anforderungen an den Gewässerraum nachkommen. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich entsprechend aus der GSchV.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<ul style="list-style-type: none"> – Das Sichern der vorhandenen Uferbestockung als raumprägendes Element durch naturnahe Pflege. Ufer, welche im Rahmen wasserbaulicher Sanierungsmaßnahmen neu entstehen, sind möglichst naturnah auszubilden und zu bepflanzen. Zum mindesten ist der heutige Bestand an Uferbestockungen wieder vorzusehen; – das Schaffen und Pflegen eines Überflutungsgebietes mit Rückhaltewirkung (nördlich des Sportplatzes) in möglichst naturnahem Zustand. Die Pflegemassnahmen werden in einem Reglement gemäß Art. 21 Abs. 2 NO festgelegt. Beim Waldareal gilt die Forstgesetzgebung; – das Schaffen und Pflegen eines Amphibienstandortes als Ersatz für die Absatzbecken im Kiesabbau- gebiet Strafanstalt; – das Erhalten und Pflegen des Auenwaldes im südlichen Teil der Spezialzone; – das Gestalten des verbleibenden Talraumes als naturnahen, extensiv genutzten Erholungsraum. <p>Teilzone B: Bauten, Aussichtsschutz</p> <p>⁴ Die Teilzone B bezweckt die Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen sowie als Erholungsgebiet. Sie ist von allen diesem Zweck nicht entsprechenden Bauten und Nutzungen freizuhalten. Im übrigen gelten die Art. 3 und 22 dieser Nutzungsordnung. Der Ausblick von der Seonerstrasse nach Osten ist zu erhalten.</p> <p>Nutzung</p> <p>⁵ Die Teilzonen A und B können im Rahmen ihres Zweckes und der Schutzziele landwirtschaftlich genutzt werden. Aufforstungen sind nicht zulässig.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Das Sichern der vorhandenen Uferbestockung als raumprägendes Element durch naturnahe Pflege. Ufer, welche im Rahmen wasserbaulicher Sanierungsmaßnahmen neu entstehen, sind möglichst naturnah auszubilden und zu bepflanzen. Zum mindesten ist der heutige Bestand an Uferbestockungen wieder vorzusehen; – das Schaffen und Pflegen eines Überflutungsgebietes mit Rückhaltewirkung (nördlich des Sportplatzes) in möglichst naturnahem Zustand. Die Pflegemassnahmen werden in einem Reglement gemäß Art. 21 Abs. 2 NO festgelegt. Beim Waldareal gilt die Forstgesetzgebung; – das Schaffen und Pflegen eines Amphibienstandortes als Ersatz für die Absatzbecken im Kiesabbau- gebiet Strafanstalt; – das Erhalten und Pflegen des Auenwaldes im südlichen Teil der Spezialzone; – das Gestalten des verbleibenden Talraumes als naturnahen, extensiv genutzten Erholungsraum. <p>Teilzone B: Bauten, Aussichtsschutz</p> <p>⁴ Die Teilzone B bezweckt die Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen sowie als Erholungsgebiet. Sie ist von allen diesem Zweck nicht entsprechenden Bauten und Nutzungen freizuhalten. Im übrigen gelten die Art. 3 und 22 dieser Nutzungsordnung. Der Ausblick von der Seonerstrasse nach Osten ist zu erhalten.</p> <p>Nutzung</p> <p>⁵ Die Teilzonen A und B können im Rahmen ihres Zweckes und der Schutzziele landwirtschaftlich genutzt werden. Aufforstungen sind nicht zulässig.</p>	

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>Art. 16 <i>H Spezialzone Schloss-Gofi</i></p> <p>Zweck</p> <p>1 Die Spezialzone Schloss-Gofi dient der umfassenden Erhaltung der schutzwürdigen, landschaftlich, kultur-landschaftlich und geomorphologisch bedeutungsvollen Hügellücken.</p> <p>Bauverbot, Aussichtschutz</p> <p>2 Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten. Die bestehenden Aussichtsflächen und -punkte sind zu erhalten.</p> <p>Kleinere Terrainveränderungen, Fahrnisbauten</p> <p>3 Kleinere Terrainveränderungen und landwirtschaftliche Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung und der Pflege der Landschaft dienen (bis max. 12 m² Grundfläche), können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, den Zielen der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Im übrigen gelten die Art. 3 und 22 dieser Nutzungsordnung.</p> <p>Schutzziele</p> <p>4 Die Schutzziele der Spezialzone Schloss-Gofi sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Erhaltung des landschaftlichen und kultur-landschaftlichen Wertes des ganzen Gebietes sowie einzelner Elemente wie z.B. Rebmauern, Brunnenstuben, Einzelbäume und dergleichen; – die Erhaltung der naturnahen Teilgebiete und Elemente wie z.B. Trockenstandorte 	<p>Art. 16 <i>H Spezialzone Schloss-Gofi</i></p> <p>Zweck</p> <p>1 Die Spezialzone Schloss-Gofi dient der umfassenden Erhaltung der schutzwürdigen, landschaftlich, kultur-landschaftlich und geomorphologisch bedeutungsvollen Hügellücken.</p> <p>Bauverbot, Aussichtschutz</p> <p>2 Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten. Die bestehenden Aussichtsflächen und -punkte sind zu erhalten.</p> <p>Kleinere Terrainveränderungen, Fahrnisbauten</p> <p>3 Kleinere Terrainveränderungen und landwirtschaftliche Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung und der Pflege der Landschaft dienen (bis max. 12 m² Grundfläche), können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, den Zielen der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Im übrigen gelten die Art. 3 und 22 dieser Nutzungsordnung.</p> <p>Schutzziele</p> <p>4 Die Schutzziele der Spezialzone Schloss-Gofi sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Erhaltung des landschaftlichen und kultur-landschaftlichen Wertes des ganzen Gebietes sowie einzelner Elemente wie z.B. Rebmauern, Brunnenstuben, Einzelbäume und dergleichen; – die Erhaltung der naturnahen Teilgebiete und Elemente wie z.B. Trockenstandorte 	<p><i>Die Spezialzone Schloss-Gofi wird durch eine Naturschutzzone im Kulturland ersetzt. Viele der bestehenden Inhalte werden übernommen. Zudem wird in diesem Gebiet für einen Teilbereich neu die Rebbauzone festgesetzt (erweiterter Rebkataster).</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>– das Festlegen und Sichern der erforderlichen Pflegemassnahmen, insbesondere auch für kultur-historische Elemente und Anlagen.</p> <p>Die Stadt Lenzburg fördert zudem die Schaffung von neuen naturnahen Gebieten, insbesondere von Trockenstandorten.</p> <p>Nutzung</p> <p>⁵ Die landwirtschaftliche und rebbauliche Nutzung ist im Rahmen des Zweckes und der Schutzziele gewährleistet. Aufforstungen sind nicht zulässig.</p>	<p>– das Festlegen und Sichern der erforderlichen Pflegemassnahmen, insbesondere auch für kultur-historische Elemente und Anlagen.</p> <p>Die Stadt Lenzburg fördert zudem die Schaffung von neuen naturnahen Gebieten, insbesondere von Trockenstandorten.</p> <p>Nutzung</p> <p>⁵ Die landwirtschaftliche und rebbauliche Nutzung ist im Rahmen des Zweckes und der Schutzziele gewährleistet. Aufforstungen sind nicht zulässig.</p>	
	<p>§ 33</p> <p>Naturschutzzonen im Wald</p> <p>¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</p> <p>² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten grundsätzlich zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).</p> <p>³ Soweit nachstehend oder vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre, Eibe) einen minimalen Anteil von 80% und Exoten maximal von 5% einnehmen. In seltenen</p>	<p><i>Anpassung an Muster-BNO</i></p> <p><i>In den Bestimmungen sind die unterschiedlichen Naturschutzzonen im Wald (ehem. Besondere Waldstandorte WNI) zusammengefasst und mit spezifischen Schutzzielen sowie Pflegemassnahmen und Nutzungsbeschränkungen festgelegt.</i></p> <p><i>Naturschutzgebiete im Wald orientieren sich vorwiegend an übergeordneten (kantonalen) Vorgaben und setzen diese um.</i></p>

BO 1997		BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat		Erläuterungen															
		Waldgesellschaften sind ausschliesslich standortheimische Baumarten zu fördern.																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ausprägung / Bezeichnung</th> <th>Bezeichnung im Plan</th> <th>Schutzziel</th> <th>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</th> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Naturwald</td> <td>N</td> <td>Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums</td> <td>Auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Eichenwaldreservat</td> <td>E</td> <td>Sicherung Lebensraum Eichenwald</td> <td>Auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung, insbesondere Erhalt bestehender Eichen, Erhöhung der Umtriebszeit und Bestandesverjüngung mit Eichen</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					Ausprägung / Bezeichnung	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen		Naturwald	N	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung		Eichenwaldreservat	E	Sicherung Lebensraum Eichenwald	Auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung, insbesondere Erhalt bestehender Eichen, Erhöhung der Umtriebszeit und Bestandesverjüngung mit Eichen	
Ausprägung / Bezeichnung	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen																
Naturwald	N	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung																
Eichenwaldreservat	E	Sicherung Lebensraum Eichenwald	Auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung, insbesondere Erhalt bestehender Eichen, Erhöhung der Umtriebszeit und Bestandesverjüngung mit Eichen																

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
3.4 Überlagerte Schutzzonen		
<p>§ 27 <i>Umgebungsschutzzone für die Altstadt</i></p> <p>¹ Die im Zonenplan mit gestrichelten schwarzen Linien umrandete Umgebungsschutzzone für die Altstadt umfasst die Nachbarschaft des charakteristischen Stadtbildes.</p> <p>² In der Umgebungsschutzzone kann nach der Bauordnung gebaut werden, sofern der Charakter des Grundmusters nicht beeinträchtigt wird. Es sind deutliche Unterscheidungen gegenüber dem städtebaulichen Grundmuster der Altstadt anzustreben. Nötigenfalls stellt der Gemeinderat ergänzende Bedingungen über Gebäudestellung, Dachform, Farbgebung usw. auf. Zu beachten ist der Strukturplan "Altstadt und Umgebung".</p> <p>³ Auch bei Anwendung von § 45 BauO "Arealüberbauungen" sowie bei Gestaltungsplänen dürfen in diesem Gebiet keine Gebäude errichtet werden, die die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen überschreiten.</p> <p>⁴ Der Gemeinderat unterbreitet in der Regel Baugesuche in dieser Zone vor seinem Entscheid der zuständigen Kommission zur Stellungnahme.</p>	<p>§ 27 <i>Umgebungsschutzzone für die Altstadt</i></p> <p>¹ Die im Zonenplan mit gestrichelten schwarzen Linien umrandete Umgebungsschutzzone für die Altstadt umfasst die Nachbarschaft des charakteristischen Stadtbildes.</p> <p>² In der Umgebungsschutzzone kann nach der Bauordnung gebaut werden, sofern der Charakter des Grundmusters nicht beeinträchtigt wird. Es sind deutliche Unterscheidungen gegenüber dem städtebaulichen Grundmuster der Altstadt anzustreben. Nötigenfalls stellt der Gemeinderat ergänzende Bedingungen über Gebäudestellung, Dachform, Farbgebung usw. auf. Zu beachten ist der Strukturplan "Altstadt und Umgebung".</p> <p>³ Auch bei Anwendung von § 45 BauO "Arealüberbauungen" sowie bei Gestaltungsplänen dürfen in diesem Gebiet keine Gebäude errichtet werden, die die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen überschreiten.</p> <p>⁴ Der Gemeinderat unterbreitet in der Regel Baugesuche in dieser Zone vor seinem Entscheid der zuständigen Kommission zur Stellungnahme.</p>	<p><i>Die Umgebungsschutzzone für die Altstadt wird aufgehoben. Sie umfasste im Wesentlichen die Altstadt, die weiteren Schutzzonen B-F und die Ringzone. Entsprechende Gestaltungsvorschriften mit der Möglichkeit zur Einflussnahme durch die Stadt sind in den jeweiligen Zonenvorschriften enthalten. Darüberhinaus sind lediglich entlang des Schlossbergs wenige Wohnzonen damit überlagert. Bis auf ein Gebiet nördlich des Schlossbergs in der Wohnzone W2 sind diese neu der "empfindlichen Hanglagen" zugeordnet, wo entsprechende Einpassungsvorschriften gelten.</i></p>
<p>§ 28 <i>Ensembleschutzzonen</i></p> <p>¹ Die folgenden Ensembleschutzzonen sind im Bauzonenplan mit einem Punktraster bezeichnet:</p>	<p>§ 28 <i>Ensembleschutzzonen</i></p> <p>¹ Die folgenden Ensembleschutzzonen sind im Bauzonenplan mit einem Punktraster bezeichnet:</p>	<p><i>Die Ensembleschutzzone wird aufgehoben. Zukünftig werden analoge Zielsetzungen entweder mit der Festlegung einer Schutzzone, einer Quartiererhaltungszone oder einer Strukturhaltungszone umgesetzt.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<ul style="list-style-type: none"> – Arbeiterquartier "Wolfsacker" – Villenzeile Angelrainstrasse Nr. 6, 4, 2, Bahnhofstrasse Nr. 17 und 22 – Häusergruppe Wylgasse 2/4, 10 -14, 16 und 20. <p>² Die im Zonenplan mit gestrichelten schwarzen Linien umrandete Umgebungsschutzzone für die Altstadt umfasst die Nachbarschaft des charakteristischen Stadtbildes.</p> <p>³ Der Gebietscharakter ist durch Pflege der bestehenden Gebäude- und Grünstruktur zu bewahren. An die bestehende Struktur angepasste Umbauten und Ersatzbauten sind möglich. Es besteht kein Recht auf die maximal mögliche Ausnützung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Arbeiterquartier "Wolfsacker" — Villenzeile Angelrainstrasse Nr. 6, 4, 2, Bahnhofstrasse Nr. 17 und 22 — Häusergruppe Wylgasse 2/4, 10 -14, 16 und 20. <p>² Die im Zonenplan mit gestrichelten schwarzen Linien umrandete Umgebungsschutzzone für die Altstadt umfasst die Nachbarschaft des charakteristischen Stadtbildes.</p> <p>³ Der Gebietscharakter ist durch Pflege der bestehenden Gebäude- und Grünstruktur zu bewahren. An die bestehende Struktur angepasste Umbauten und Ersatzbauten sind möglich. Es besteht kein Recht auf die maximal mögliche Ausnützung.</p>	
	<p>§ 34 Quartiererhaltungszone</p> <p>¹ 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.</p> <p>² Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass eine gute Einordnung in die Siedlungsstruktur erzielt wird.</p> <p>³ 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 § 14 BNO.</p>	<p><i>Die Überlagerung umfasst Gebiete, welche geschlossene Quartiere mit einer homogenen Körnigkeit und Freiraumstruktur sind, welche sich von ihrer heterogenen Umgebung abheben. Die städtebaulichen Qualitäten der historisch wertvollen Bau- und Aussenraumstrukturen in den Gebieten sollen erhalten bleiben. Nebst der spürbar homogenen Körnigkeit der Bebauung sind in diesen Gebieten die typischen Freiräume mit den charakteristischen Vorgartenbereichen prägend. Die minimal dimensionierten Quartierstrassen unterstützen ein hohes Mass an Privatheit und tragen zur Identität der beiden Quartiere bei.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>⁴ 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.</p> <p>⁵ Die Umgebung ist soweit möglich zu begrünen. Die Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern ist zu erhalten oder wiederherzustellen.</p>	
	<p>§ 35 <i>Strukturerhaltungszone für empfindliche Hanglagen</i></p> <p>¹ Bauvorhaben haben sich für eine gute Einordnung an der Körnigkeit und Massstäblichkeit der bestehenden, lockeren Strukturen zu orientieren. Bauten und Anlagen sind gut in die landschaftliche Umgebung, die Topographie und in Bezug auf ihre Fernwirkung einzupassen. Bauten sowie Terrassenhäuser mit mehr als zwei Gebäudestufen gemäss § 17 BauV für Vollgeschosse sind nicht zulässig. Für derartig gestaffelte Gebäude ist entweder ein zusätzliches Attikageschoss oder ein Untergeschoss zulässig.</p> <p>² Terrainveränderungen sind minimal zu halten, Geländeabsätze so weit wie möglich in Form von Böschungen oder als ortstypische Natursteinmauern mit gerichteten Steinen auszubilden. Sorgfältig gestaltete Stützmauern aus Beton sind zulässig, wenn sie im Gesamtkontext die Anforderungen von Abs. 1 erfüllen.</p>	<p><i>Die lockere, feinkörnige und stark durchgrünte Siedlungsstruktur sorgt für einen harmonischen und sanften Übergang zu den strukturreichen Hanglagen am Schlossberg, Gofi und in der Bannhalde.</i></p> <p><i>Grossmassstäbliche, die bestehende Struktur störende Bauten oder dichte Bebauungen an den empfindlichen Hanglagen sollen vermieden werden.</i></p> <p><i>Terrassenhäuser treten an den Hanglagen mit lockerer Bebauung stören in Erscheinung. Gestaffelte kleinere Häuser sollen aber nach wie vor möglich sein.</i></p> <p><i>Bei Terrainanpassungen ist auf eine gute Einpassung in die ortstypische Situation zu achten.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>Art. 14 Landschaftsschutzzone Zweck, Bauverbot, Aufforstungsverbot</p> <p>¹ Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und in ihrer Eigenart. Neue Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen sind verboten, ausgenommen solche nach Art. 20 Abs. 3 dieser Nutzungsordnung.</p> <p>Bestehende Bauten</p> <p>² Die angemessene Erweiterung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe ist zulässig, wenn sie betrieblich notwendig ist und wenn die Bauten sich gut ins Landschaftsbild einfügen. Im übrigen gelten Art. 3 und 22 dieser Nutzungsordnung.</p> <p>Nutzung</p> <p>³ Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang wird gewährleistet.</p> <p>Kleinere Terrainveränderungen, Fahrnisbauten</p>	<p>§ 35 Art. 14 F Landschaftsschutzzone Zweck, Bauverbot, Aufforstungsverbot</p> <p>¹ 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 Siedlungstrennung. Neue Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen sind verboten, ausgenommen solche nach Art. 20 Abs. 3 dieser Nutzungsordnung.</p> <p>² 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 verboten.</p> <p>Bestehende Bauten</p> <p>Die angemessene Erweiterung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe ist zulässig, wenn sie betrieblich notwendig ist und wenn die Bauten sich gut ins Landschaftsbild einfügen. Im übrigen gelten Art. 3 und 22 dieser Nutzungsordnung.</p> <p>Nutzung</p> <p>Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang wird gewährleistet.</p> <p>Kleinere Terrainveränderungen, Fahrnisbauten</p>	<p><i>Mit der Landschaftsschutzzone sind die Landschaften von kantonaler Bedeutung gemäss Kantonalem Richtplan umzusetzen. Die Landschaftsschutzzone wird um Ergänzungen gemäss Muster-BNO erweitert.</i></p> <p><i>Die Nutzungen gilt es einzuschränken, insbesondere für die Umsetzung der Landschaften von kantonaler Bedeutung. Bestehende Kulturen geniessen die Besitzstandsgarantie.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>4 Kleinere Terrainveränderungen und landwirtschaftliche Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, dem Ziel der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Sie unterstehen der Zustimmung des Baudepartementes/Baugesuchszentrale sowie der Bewilligung durch den Stadtrat.</p>	<p>3 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 und 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. Sie unterstehen der Zustimmung des Baudepartementes/Baugesuchszentrale sowie der Bewilligung durch den Stadtrat.</p>	<p><i>Die zulässigen Nutzungen werden gemäss Muster-BNO ergänzt.</i></p> <p><i>Unnötiger Zusatz da ohnehin übergeordnet geregelt.</i></p>
	<p>§ 37 Gewässerraumzone</p> <p>1 Als Gewässerraum beziehungsweise Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.</p> <p>2 Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV). Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Die bestehende Uferbestockung ist geschützt und durch eine fachmännische Pflege zu sichern und gegebenenfalls aufzuwerten.</p>	<p><i>Die im Gewässerraum zulässige Gestaltung und Bewirtschaftung wird direkt und abschliessend durch Art. 41c GSchV bestimmt. Bei der Formulierung der kommunalen Nutzungsvorschrift ist darauf zu achten, dass mindestens die Vorgaben des eidgenössischen und kantonalen Rechts berücksichtigt und keine unzulässigen Erleichterungen oder Abweichungen davon vorgesehen werden. Strengere kommunale Vorschriften sind zulässig, müssen aber in jedem Fall im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>³ Die Breite des Gewässerraums wird beim Aabach, dem Dürenmattgraben sowie Hetex-, Hårdi-, Hämmerli- und Sauerstoffkanal im Bauzonen- und Kulturlandplan flächig festgelegt.</p> <p>⁴ 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.</p> <p>⁵ Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle zwischen 0,5 m und 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m.</p> <p>⁶ Für künstlich angelegte Fliessgewässer ohne besondere ökologische Bedeutung wird auf einen Gewässerraum verzichtet. Der Verzicht auf den Gewässerraum ist im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet.</p>	<p><i>Ausscheidung des Gewässerraumes auch für künstlich angelegte Gewässer in Anlehnung an Verwaltungsgerichtsentscheid AGVE-2017-81</i></p> <p><i>Übernahme von Teilen von § 127 BauG in BNO2023 notwendig</i></p>
	<p>§ 38 <i>Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern</i></p> <p>¹ 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.</p> <p>² Vorbehalten bleibt ein abweichender Abstand für Fliessgewässer gemäss § 37 Abs. 6. Für diese gilt kein Mindestabstand für Bauten und Anlagen.</p>	<p><i>Übernahme von Teilen von § 127 BauG in BNO2023 notwendig</i></p> <p><i>Vorbehalte, so dass z.B. der Hochwasserentlastungsstellen wie bisher überbaut werden kann</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>§ 39 Wildtierkorridor</p> <p>¹ Im Bereich der im Kulturlandplan ausgeschiedenen Wildkorridore ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.</p> <p>² Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für sämtliche Weidezäune, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.</p> <p>³ Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.</p>	<p><i>Bestimmungen zur Sicherung des Wildtierkorridors im Bereich Wylmatte - Seonerstrasse. Regelung gemäss Muster-BNO.</i></p>
<p>§ 29 <i>Grundwasserschutzzonen</i></p> <p>Im Bauzonenplan sind zur Information die der Trinkwasserversorgung dienenden Grundwasserschutzzonen eingezeichnet.</p>	<p>§ 29 <i>Grundwasserschutzzonen</i></p> <p>Im Bauzonenplan sind zur Information die der Trinkwasserversorgung dienenden Grundwasserschutzzonen eingezeichnet.</p>	<p><i>Bestimmung ohne regulatorischen Inhalt. Grundwasserschutzzonen werden orientierend abgebildet. In der BNO sind hierzu keine Bestimmungen nötig.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>§ 30 <i>Aussichtsschutz</i></p> <p>¹ An den im Zonenplan mit dreieckigen Signaturen gekennzeichneten Aussichtslagen hat die Bebauung auf die vorhandene Aussicht Rücksicht zu nehmen.</p> <p>² Der freie Ausblick vom oberen Haldenweg aus darf durch Bauten, Einfriedungen und Hecken nicht behindert werden. Ausgehend von der Augenhöhe von 1.5 m über dem talseitigen Wegrand ist die Sicht über der Sichtlinie, welche im südlichen Abschnitt von der Horizontalen 17 % nach abwärts geneigt ist und im nördlichen Abschnitt um 25 % nach unten neigt, freizuhalten. Hecken längs des Wegrandes dürfen höchstens 1.0 m hoch sein.</p>	<p>§ 4030 <i>Aussichtsschutz</i></p> <p>¹ An den im Zonenplan mit dreieckigen Signaturen gekennzeichneten Aussichtslagen hat die Bebauung auf die vorhandene Aussicht Rücksicht zu nehmen.</p> <p>² Der freie Ausblick vom oberen Haldenweg aus darf durch Bauten, Einfriedungen und Hecken nicht behindert werden. Ausgehend von der Augenhöhe von 1.5 m über dem talseitigen Wegrand ist die Sicht über der Sichtlinie, welche im südlichen Abschnitt von der Horizontalen 17 % nach abwärts geneigt ist und im nördlichen Abschnitt um 25 % nach unten neigt, freizuhalten. Hecken längs des Wegrandes dürfen höchstens 1.0 m hoch sein.</p>	<p><i>Standorte mit Aussichtsschutz werden von der rechtskräftigen Nutzungsplanung übernommen.</i></p>
	<p>§ 41 <i>Gofi Plateau</i></p> <p>¹ Im Bereich des im Kulturlandplan ausgeschiedenen Gofi Plateaus können durch den Stadtrat traditionelle Festanlässe und Aktivitäten (Freischarmanöver, Fahnenweihen, Schlossfeuerwerk, usw.) bewilligt werden. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt sind nach Möglichkeit minimal zu halten.</p>	<p><i>Traditionelle Anlässe und Aktivitäten sollen weiterhin auf dem Gofi Plateau möglich sein (als Ergänzung zu § 32 Abs. 8 BNO2023).</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
3.5 Schutzobjekte		
<p>§ 32 <i>Kantonal geschützte Bauten</i></p> <p>Die im Anhang aufgelisteten und im Zonenplan rot bezeichneten Bauten stehen unter kantonalem Denkmalschutz.</p>	<p>§ 32 <i>Kantonal geschützte Bauten</i></p> <p>¹ Die im Anhang aufgelisteten und im Zonenplan rot bezeichneten Bauten stehen unter kantonalem Denkmalschutz.</p>	<p><i>Bestimmung ohne regulatorischen Inhalt.</i></p>
<p>§ 32 <i>Kommunal schutzwürdige Gebäude</i></p> <p>¹ Die im Anhang aufgelisteten und im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind kulturhistorisch oder für das Ortsbild wichtig. Sie sind im "Inventar der kommunal schutzwürdigen Gebäude der Stadt Lenzburg" enthalten.</p> <p>² Auf Gesuch hin entscheidet der Gemeinderat unter billiger Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, ob und wie weit das Gebäude unter Schutz gestellt wird. Er holt vorgängig ein Fachgutachten ein.</p>	<p>§ 4231 <i>Bauten von kommunaler Bedeutung</i> <i>Kommunal schutzwürdige Gebäude</i></p> <p>Die im Anhang aufgelisteten und im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind kulturhistorisch oder für das Ortsbild wichtig. Sie sind im "Inventar der kommunal schutzwürdigen Gebäude der Stadt Lenzburg" enthalten.</p> <p>Auf Gesuch hin entscheidet der Gemeinderat unter billiger Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, ob und wie weit das Gebäude unter Schutz gestellt wird. Er holt vorgängig ein Fachgutachten ein.</p> <p>¹ Es besteht ein Bauinventar, in dem die aufgrund einer summarischen, rein fachlichen Prüfung kommunal schutzwürdige Bauten beschrieben und gewürdigt werden. Der Stadtrat kann das Inventar durch Fachleute periodisch oder bei Bedarf ergänzen lassen. Das Inventar ist nicht grundeigentümergebunden.</p> <p>² Der Stadtrat entscheidet von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerschaft, ob eine Baute welche im Inventar gemäss Abs. 1 aufgeführt ist, grundeigentümergebunden unter Schutz zu stellen ist. Er be-</p>	<p><i>Die rechtskräftige, vom Kanton nicht genehmigungsfähige Bestimmung zu den kommunal schutzwürdigen Bauten wird ersetzt.</i></p> <p><i>Die neue Bestimmung hat keinen planrechtlichen Schutz mehr zur Folge. Schutzabklärungen werden erst auf Verlangen oder mit einem Baugesuch angeordnet. So können Bauvorhaben und Schutzziel optimal und zweckmässig aufeinander abgestimmt werden.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>stimmt den Schutzzumfang, der auch den Umgebungsschutz umfassen kann, sowie Schutzvorkehrungen und allfällige Nutzungsbeschränkungen. Vorbehalten bleibt der Schutz von 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.</p> <p>³ Die Unterschutzstellung setzt voraus, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Erhaltung einer Baute als herausragendes oder 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 und - der Unterschutzstellung keine überwiegenden privaten oder andere öffentlichen Interessen entgegenstehen. <p>⁴ 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.</p>	<p><i>Gleiche Terminologie wie § 27 der Verordnung zum Kulturgesetz (VKG).</i> <i>Analog § 27 des Kulturgesetzes (KG) und 26 ff. VKG. Der Schutzzumfang kann sich auch auf eine Tapete oder Innenmalerei beziehen.</i></p> <p><i>Wahrung des Beratungs-/ Unterstützungsauftrages der Kantonalen Denkmalpflege gemäss § 26 Abs. 2 VKG</i></p> <p><i>Analog §§ 24 und 27 KG.</i> <i>Kriterien für den Entscheid des Stadtrates.</i></p> <p><i>Als Grundlage für den Entscheid des Stadtrates ist ein vertieftes und auf das konkrete Vorhaben bezogenes Fachgutachten zu erstellen.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>len. Der Stadtrat kann auf ein Fachgutachten verzichten, wenn offensichtlich ist, dass ein Vorhaben die Schutzziele gemäss Inventar nicht beeinträchtigt.</p> <p>⁵ Änderungen des Schutzes und Aufhebungen der Unterschutzstellung sind im gleichen Verfahren anzuordnen wie Unterschutzstellungen. Die Gesuchsberechtigten können jederzeit ein entsprechendes Gesuch stellen.</p> <p>⁶ 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.</p> <p>⁷ 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. Der Stadtrat entscheidet über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung und das Baugesuch im gleichen Entscheid.</p> <p>⁸ 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 wird. Beschwerden gegen solche Verfügungen haben keine aufschiebende Wirkung.</p> <p>⁹ Der Stadtrat lässt die Unterschutzstellung nach Rechtskraft des Entscheids im Grundbuch anmerken.</p>	<p><i>Analog § 28 VKG</i></p> <p><i>Der Entscheid über die Unterschutzstellung muss publiziert werden. Bei Beschwerden kommt das Verfahren (Rechtsmittel) gemäss Baubewilligungsverfahren zur Anwendung.</i></p> <p><i>Das Unterschutzstellungsverfahren setzt fest, ob überhaupt geschützt wird, und wenn ja, in welchem Umfang und mit welchen Vorkehren.</i></p> <p><i>Er kann – wenn er davon Kenntnis hat – auch vorsorglich eine Tapete schützen. Deshalb sind hier explizit auch nicht baubewilligungspflichtige Vorhaben ausgeführt.</i> <i>Gemäss § 28 KG</i> <i>Analog § 28 KG</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>Er kann auch vorsorgliche Massnahmen im Grundbuch anmerken lassen.</p> <p>¹⁰ Der Stadtrat kann Beträge an die ausgewiesenen Mehrkosten denkmalpflegerischer Planungs- und Baumassnahmen bei unter Schutz gestellten Bauten leisten. Der Stadtrat erlässt dazu eine Verordnung.</p>	<p><i>Z.B. Abbruch- oder Veränderungsverbot</i></p> <p><i>An die Mehrkosten kann der Stadtrat Beiträge entrichten. Details dazu werden in einer Verordnung geregelt.</i></p>
<p>Art. 20 <i>Kulturobjekte</i></p> <p>¹ Die Bezeichnung von Kulturobjekten dient der Erhaltung und Pflege des schutzwürdigen Objektes in seinem archäologischen und kulturhistorischen Wert.</p> <p>² Der Kulturlandplan weist folgende Kulturobjekte aus: Nr. Kulturobjekte 50 Ausgrabungsstätte Lindfeld</p> <p>³ Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen beim Objekt selbst oder in dessen Umgebung sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt des</p>	<p>§ 43Art. 20 <i>Kulturobjekte und historische Verkehrswege</i></p> <p>¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgeführten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.</p> <p>² Die im Kulturlandplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbescrieb) geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.</p> <p>Die Bezeichnung von Kulturobjekten dient der Erhaltung und Pflege des schutzwürdigen Objektes in seinem archäologischen und kulturhistorischen Wert.</p> <p>Der Kulturlandplan weist folgende Kulturobjekte aus: Nr. Kulturobjekte 50 Ausgrabungsstätte Lindfeld</p> <p>Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen beim Objekt selbst oder in dessen Umgebung sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt des Kulturobjektes dienen. Im übrigen gelten die Bestim-</p>	<p><i>Die Kulturobjekte sind im Inventar der Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung der Stadt Lenzburg erfasst. Durch die Festsetzung von Baudenkmalern reduziert sich die Bestimmung zu Kulturobjekten, da diese lediglich Kleinobjekte wie Grenzsteine, Brunnen usw. umfassen.</i></p> <p><i>Für den Schutz von historischen Verkehrswegen soll mit dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, Kontakt aufgenommen werden. Über das Ausmass des Schutzes der historischen Verkehrswege muss im Einzelfall unter Berücksichtigung der landschaftlichen und baulichen Umgebung entschieden werden.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen						
<p>Kulturobjektes dienen. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzdekretes vom 14. Oktober 1975 sowie die Art. 3 und 22 dieser Nutzungsordnung.</p>	<p>mungen des Denkmalschutzdekretes vom 14. Oktober 1975 sowie die Art. 3 und 22 dieser Nutzungsordnung.</p>							
<p>Art. 18 <i>K Schutzobjekte</i> Naturobjekte</p> <p>¹ Naturobjekte sind schutzwürdige kleine oder streifenförmige Gebiete oder Einzelobjekte, die im Kulturlandplan nicht maßstabsgetreu ausgewiesen werden können, deren Erhaltung aber im öffentlichen Interesse liegt.</p>	<p>§ 44Art. 18 K Schutzobjekte Naturobjekte</p> <p>Naturobjekte sind schutzwürdige kleine oder streifenförmige Gebiete oder Einzelobjekte, die im Kulturlandplan nicht maßstabsgetreu ausgewiesen werden können, deren Erhaltung aber im öffentlichen Interesse liegt.</p> <p>¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.</p> <p>² Detaillierte Nutzungs- und Pflegebestimmungen können in Richtlinien zum Vollzug Naturschutz oder in Verträgen mit den Eigentümern / Bewirtschaftern geregelt werden.</p> <p>³ Folgende Naturobjekte sind geschützt:</p>	<p><i>Die Systematik und Darstellung der (Schutz-) Naturobjekte wurde in Anlehnung an die M-BNO gegenüber der bisherigen Nutzungsordnung verändert.</i></p> <p><i>Tabellarische Gliederung gemäss M-BNO.</i></p>						
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="165 1155 371 1241">Naturobjekt</th> <th data-bbox="371 1155 696 1241">Signatur im Bauzonen- oder Kulturlandplan</th> <th data-bbox="696 1155 1408 1241">Schutzziel und Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="165 1241 371 1362">Hecke, Feldgehölz</td> <td data-bbox="371 1241 696 1362">grüne Signatur</td> <td data-bbox="696 1241 1408 1362">Schutzziel: Brut- und Nahrungsbiotop, Artenreichtum, Trittstein- und Vernetzungselement, Gliederung der Landschaft sowie Windschutz.</td> </tr> </tbody> </table>		Naturobjekt	Signatur im Bauzonen- oder Kulturlandplan	Schutzziel und Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Hecke, Feldgehölz	grüne Signatur	Schutzziel: Brut- und Nahrungsbiotop, Artenreichtum, Trittstein- und Vernetzungselement, Gliederung der Landschaft sowie Windschutz.	<p><i>Naturobjekte, welche sich in der Grundzonierung innerhalb einer Naturschutzzone (z.B. Trockenstandort) befinden, werden darüber geschützt (Vermeidung von Redundanzen)</i></p>
Naturobjekt	Signatur im Bauzonen- oder Kulturlandplan	Schutzziel und Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen						
Hecke, Feldgehölz	grüne Signatur	Schutzziel: Brut- und Nahrungsbiotop, Artenreichtum, Trittstein- und Vernetzungselement, Gliederung der Landschaft sowie Windschutz.						

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
		<p>Pflegemassnahmen: Struktur erhalten; periodisch selektiv zurückschneiden und verjüngen; im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf Stock setzen; in der Regel vorgelagerten Pufferstreifen von mind. 3 m Breite erhalten und pflegen; keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Objektes und Pufferstreifens.</p> <p>Hecken im Siedlungsgebiet dürfen unter Nachweis überwiegender Interessen gerodet werden, wenn dafür ein ökologisch und flächenmässig adäquater Ersatz angelegt und unterhalten wird.</p>
Einzelbaum, Baumpaar, Baumgruppe	grüngelbe Signatur	<p>Schutzziel: Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturelement, Artenreichtum, Kulturrelikt, Brut- und Naturelement</p> <p>Pflegemassnahmen: Volumen erhalten; Pflege auf lange Lebensdauer; im Bedarfsfall sachgerechter Baumschnitt; Abgänge ersetzen.</p>
Baum-Ensemble, Baumreihe, Allee	hellgrüne Signatur	<p>Schutzziel: Erhalt strassen- oder wegbezogene Wirkung als Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturelement, Artenreichtum, Kulturrelikt, Brut- und Naturelement</p> <p>Pflegemassnahmen: Volumen erhalten; Pflege auf lange Lebensdauer; im Bedarfsfall sachgerechter Baumschnitt; Abgänge innerhalb Objekt ersetzen.</p>
Geschützter Waldrand	grüne Dreiecke	<p>Schutzziel: Brut- und Nahrungsbiotop, Artenreichtum, vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland.</p> <p>Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkung: Waldrand stufig strukturiert mit Strauchschicht anlegen und periodisch pflegen; in der Regel vorgelagerter Pufferstreifen extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Lagerung von Siloballen, Materialien, Gerätschaften usw.).</p>
Feuchtbiotop	blauer Punkt	<p>Schutzziel: Als Laichgebiet geschützter Amphibienarten sowie als Lebensräume weiterer seltener Tiere und Pflanzen (Pionierarten) erhalten.</p> <p>Pflegemassnahmen: Verlandung der Wasserfläche durch periodische Pflegemassnahmen im Herbst verhindern.</p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>Nutzungseinschränkungen: kein unbewilligtes Einfangen und Aussetzen von Tieren. Fischbesatz und -fang unter Einhaltung übergeordneter Vorgaben im Dritt- und Fünfweiher (Naturobjekt Nrn. F02 und F03) zulässig.</p>	
<p>Steinbruch, Kiesgrube, Sandgrube, Naturobjekt, Erratiker</p>	<p>schwarzer Punkt</p> <p>Schutzziel: Geologische Objekte von naturgeschichtlichem Wert erhalten.</p> <p>Pflegemassnahmen: periodisches säubern; vor dem Überwachsen durch Gebüsch oder Pioniervegetation freizuhalten.</p>	
<p>Art. 18</p> <p>2 Der Kulturlandplan weist folgende Naturobjekte aus:</p> <p><u>Nr. Waldweiher</u></p> <p>20 Keelenmattweiher</p> <p>21 Schützenmeisterweiher</p> <p>22 Vogelschutzweiher</p> <p><u>Uebrige</u></p> <p>30 Trockenstandort Bannhalde</p> <p>31 Steinbruch Gofi</p> <p>32 Biotop Bölliweiher</p> <p>3 Für die Waldweiher und die trockenen Böschungen gelten die Nutzungseinschränkungen gemäß Art. 11 Abs. 1 bis 3 (Naturschutzzone), für die Waldweiher zusätzlich Art. 12 (Waldstandorte) und für die trockenen Böschungen zusätzlich Art. 13 (Trockenstandorte).</p> <p>4 Alle Findlinge (erratische Blöcke) sind unter Schutz gestellt.</p>	<p>Art. 18</p> <p>2 Der Kulturlandplan weist folgende Naturobjekte aus:</p> <p>— Nr. Waldweiher</p> <p>— 20 Keelenmattweiher</p> <p>— 21 Schützenmeisterweiher</p> <p>— 22 Vogelschutzweiher</p> <p>— Uebrige</p> <p>— 30 Trockenstandort Bannhalde</p> <p>— 31 Steinbruch Gofi</p> <p>— 32 Biotop Bölliweiher</p> <p>3 Für die Waldweiher und die trockenen Böschungen gelten die Nutzungseinschränkungen gemäß Art. 11 Abs. 1 bis 3 (Naturschutzzone), für die Waldweiher zusätzlich Art. 12 (Waldstandorte) und für die trockenen Böschungen zusätzlich Art. 13 (Trockenstandorte).</p> <p>4 Alle Findlinge (erratische Blöcke) sind unter Schutz gestellt.</p>	

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>§ 45 <i>Hochstämmige Bäume</i></p> <p>¹ Das Landschafts- und Ortsbild wird von hochstämmigen Obstbäumen und markanten Einzelbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben. Abgehende Bestände sind nach Möglichkeit zu ersetzen. Der Stadtrat kann zur Pflege und Erhalt von hochstämmigen Obstbäumen und markanten Einzelbäumen Beiträge entrichten.</p>	<p><i>Obstbäume und markante Einzelbäume sind ein wichtiges und prägendes Element der Kulturlandschaft. Diese gilt es gesamthaft zu erhalten.</i></p> <p><i>Schaffung einer Grundlage für Beiträge in der BNO</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<h3>3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG</h3>		
<p>§ Art. 7^{bis} <i>Weilerzone Wildenstein</i> Grundsätze</p> <p>1 Die Weilerzone Wildenstein ist der Landwirtschaftszone überlagert. Bezweckt wird die Erhaltung des Weilers unter Wahrung seines landwirtschaftlich geprägten Charakters.</p> <p><i>Nutzung</i></p> <p>2 Die Bauten dürfen zu Landwirtschafts- und Wohnzwecken sowie für mässig störendes Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr genutzt werden, sofern der Charakter des Weilers nicht gestört wird. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p>3 In aktiven Landwirtschaftsbetrieben im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht werden Umnutzungen über die Vorschriften der Landwirtschaftszone hinaus nur bewilligt, wenn die Gebäude oder Gebäudeteile nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden oder den Anforderungen an eine zeitgemässe Bewirtschaftung nicht mehr genügen. In einem gesamtbetrieblichen Konzept muss aufgezeigt werden können, dass durch die Umnutzung keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die langfristige Weiterführung des landwirtschaftlichen Betriebes entstehen. Vor Beginn der Projektierungsarbeiten ist mit den zuständigen kantonalen Fachstellen Kontakt zwecks Grundsatzbeurteilung aufzunehmen.</p> <p>Ortsbildschutz</p>	<p>Art. 7^{bis} Weilerzone Wildenstein (kein Genehmigungsinhalt) Grundsätze</p> <p>1 Die Weilerzone Wildenstein ist der Landwirtschaftszone überlagert. Bezweckt wird die Erhaltung des Weilers unter Wahrung seines landwirtschaftlich geprägten Charakters.</p> <p>Nutzung</p> <p>2 Die Bauten dürfen zu Landwirtschafts- und Wohnzwecken sowie für mässig störendes Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr genutzt werden, sofern der Charakter des Weilers nicht gestört wird. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p>3 In aktiven Landwirtschaftsbetrieben im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht werden Umnutzungen über die Vorschriften der Landwirtschaftszone hinaus nur bewilligt, wenn die Gebäude oder Gebäudeteile nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden oder den Anforderungen an eine zeitgemässe Bewirtschaftung nicht mehr genügen. In einem gesamtbetrieblichen Konzept muss aufgezeigt werden können, dass durch die Umnutzung keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die langfristige Weiterführung des landwirtschaftlichen Betriebes entstehen. Vor Beginn der Projektierungsarbeiten ist mit den zuständigen kantonalen Fachstellen Kontakt zwecks Grundsatzbeurteilung aufzunehmen.</p> <p>Ortsbildschutz</p>	<p><i>Die Weilerzone ist vorderhand vom Beschluss- und Genehmigungsverfahren aufgrund unsicherer Rechtsgrundlage auf übergeordneter Stufe (kantonaler Richtplan) ausgenommen.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>4 Der Weiler wird geprägt durch die stattlichen, langgezogenen Mehrzweckbauten mit den zugehörigen Gärten und Vorplätzen, sowie ihrer Stellung zueinander. Die baulichen Eingriffe, die Nutzung und die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann im Rahmen eingreifender Renovationen und Umbauten die Beseitigung störender baulicher Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.</p> <p>Gebäude mit Substanzschutz</p> <p>5 Das violett blau bezeichnete Gebäude ist in seiner Substanz geschützt und darf nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens darf es unter Beachtung der denkmalpflegerischen Grundsätze aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume ist zulässig.</p> <p>Bauvorschriften</p> <p>6 Neben dem übergeordneten Recht gelten folgende Bauvorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zulässig sind landwirtschaftliche Bauten und Anlagen. – Neue, nicht landwirtschaftliche Hauptgebäude sind nicht zulässig. Klein- und Anbauten sind nur gestattet, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Unterbringung im bestehenden Bauvolumen nicht zweckmässig ist und dass eine gute Einordnung in die Gebäudegruppe entsteht. – Beim Aus-, Um- und Ersatzbau bestehender, nicht landwirtschaftlich genutzter Gebäude darf das oberirdische Bauvolumen nicht erweitert werden, ausgenommen Dachaufbauten, gedeckte 	<p>4 Der Weiler wird geprägt durch die stattlichen, langgezogenen Mehrzweckbauten mit den zugehörigen Gärten und Vorplätzen, sowie ihrer Stellung zueinander. Die baulichen Eingriffe, die Nutzung und die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Der Gemeinderat kann im Rahmen eingreifender Renovationen und Umbauten die Beseitigung störender baulicher Elemente verlangen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.</p> <p>Gebäude mit Substanzschutz</p> <p>5 Das violett blau bezeichnete Gebäude ist in seiner Substanz geschützt und darf nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens darf es unter Beachtung der denkmalpflegerischen Grundsätze aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden. Die Errichtung zusätzlicher Kellerräume ist zulässig.</p> <p>Bauvorschriften</p> <p>6 Neben dem übergeordneten Recht gelten folgende Bauvorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zulässig sind landwirtschaftliche Bauten und Anlagen. – Neue, nicht landwirtschaftliche Hauptgebäude sind nicht zulässig. Klein- und Anbauten sind nur gestattet, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Unterbringung im bestehenden Bauvolumen nicht zweckmässig ist und dass eine gute Einordnung in die Gebäudegruppe entsteht. – Beim Aus-, Um- und Ersatzbau bestehender, nicht landwirtschaftlich genutzter Gebäude darf das oberirdische Bauvolumen nicht erweitert werden, ausgenommen Dachaufbauten, gedeckte 	

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>Gartensitzplätze und abstandsprivilegierte Gebäudeteile gemäss. § 2 ABauV.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es dürfen höchstens 4 Wohneinheiten pro bewohntes Hauptgebäude geschaffen werden. Das Haus Vers. Nr. 259 zählt für sich als Hauptgebäude. – Bei Umnutzungen sind die Mindestabstände zu benachbarten Tierhaltungsbetrieben einzuhalten. – Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind mit der Einschränkung zulässig, dass die geschlossene Dachfläche vorherrscht. Sie dürfen gesamthaft nicht mehr als 1/4 der Trauflänge betragen. Dachaufbauten sind in der Regel nur im ersten Dachgeschoss zugelassen. Dacheinschnitte sind unzulässig. <p>Umgebungsgestaltung</p> <p>⁷ Die durch Vorplätze, Bauerngärten, Obstbaumgärten und Einzelbäume bestimmten Freiräume sind in ihrer Eigenart zu erhalten. Sie dürfen unter Wahrung des Gesamteindrucks umgestaltet und erneuert werden.</p> <p>Baubewilligung</p> <p>⁸ Fassaden- und Dachänderungen sind bewilligungspflichtig, inklusive Änderungen bezüglich Farbgebung und Materialien. Baubewilligungen dürfen vom Gemeinde nur mit Zustimmung des Baudepartementes erteilt werden.</p>	<p>Gartensitzplätze und abstandsprivilegierte Gebäudeteile gemäss. § 2 ABauV.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es dürfen höchstens 4 Wohneinheiten pro bewohntes Hauptgebäude geschaffen werden. Das Haus Vers. Nr. 259 zählt für sich als Hauptgebäude. – Bei Umnutzungen sind die Mindestabstände zu benachbarten Tierhaltungsbetrieben einzuhalten. – Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind mit der Einschränkung zulässig, dass die geschlossene Dachfläche vorherrscht. Sie dürfen gesamthaft nicht mehr als 1/4 der Trauflänge betragen. Dachaufbauten sind in der Regel nur im ersten Dachgeschoss zugelassen. Dacheinschnitte sind unzulässig. <p>Umgebungsgestaltung</p> <p>⁷ Die durch Vorplätze, Bauerngärten, Obstbaumgärten und Einzelbäume bestimmten Freiräume sind in ihrer Eigenart zu erhalten. Sie dürfen unter Wahrung des Gesamteindrucks umgestaltet und erneuert werden.</p> <p>Baubewilligung</p> <p>⁸ Fassaden- und Dachänderungen sind bewilligungspflichtig, inklusive Änderungen bezüglich Farbgebung und Materialien. Baubewilligungen dürfen vom Gemeinde nur mit Zustimmung des Baudepartementes erteilt werden.</p>	

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>Art. 17 <i>(Teiländerung Nutzungsordnung und Kulturlandplan 2011)</i> <i>I Spezialzone Lenzhard</i> <i>Zweck</i></p> <p>¹ Die Spezialzone Lenzhard dient dem Abbau von Kies und Sand sowie als Naturschutz- und Schiessplatzgebiet.</p> <p><i>Empfindlichkeitsstufe</i></p> <p>² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV nach Lärmschutzverordnung.</p> <p><i>Kiesabbau</i></p> <p>³ Für die Phase des Abbaus der letzten Kiesreserven gelten die rechtskräftigen Bewilligungen*, welche den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierende Bestandteile enthalten.</p> <p><i>Naturschutz- und Schiessplatzgebiet</i></p> <p>⁴ Die Besitzerin des Kieswerks Lenzhard hat ein Naturschutzgebiet anzulegen und zu unterhalten. Es muss nach erfolgtem Kiesabbau mindestens 6 ha gross sein. Das Gesamtgebiet ist so zu gestalten, dass auch die Schiessanlagen der Stadt Lenzburg erstellt und betrieben werden können.</p> <p><i>Unterhalt Naturschutzflächen</i></p> <p>⁵ Nach Abschluss der Endgestaltung ist durch die Besitzerin des Kieswerks ein Pflegeplan für die Naturschutzflächen zu erstellen. Der jährliche Unterhalt erfolgt gemäss dem Pflegeplan. Die Entwicklung der</p>	<p>§ 46Art. 17</p> <p>Spezialzone Lenzhard Zweck</p> <p>¹ Die Spezialzone Lenzhard dient dem Abbau von Kies und Sand sowie als Naturschutz- und Schiessplatzgebiet.</p> <p>Empfindlichkeitsstufe</p> <p>² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV nach Lärmschutzverordnung (LSV).</p> <p>Kiesabbau</p> <p>³ Für die Phase des Abbaus der letzten Kiesreserven gelten die rechtskräftigen Bewilligungen*, welche den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierende Bestandteile enthalten.</p> <p>Naturschutz- und Schiessplatzgebiet</p> <p>⁴ Die Besitzerin des Kieswerks Lenzhard hat ein Naturschutzgebiet anzulegen und zu unterhalten. Es muss nach erfolgtem Kiesabbau mindestens 6 ha gross sein. Das Gesamtgebiet ist so zu gestalten, dass auch die Schiessanlagen der Stadt Lenzburg erstellt und betrieben werden können.</p> <p>Unterhalt Naturschutzflächen</p> <p>⁵ Nach Abschluss der Endgestaltung ist durch die Besitzerin des Kieswerks ein Pflegeplan für die Naturschutzflächen zu erstellen. Der jährliche Unterhalt erfolgt gemäss dem Pflegeplan. Die Entwicklung der</p>	<p><i>Die Spezialzone Lenzhard sowie die Materialabbauzone sind gegenwärtig Gegenstand der Teiländerung Kiesabbauzone Lenzhard und Spezialzone Lenzhard, welche parallel zur Revision der Nutzungsplanung durchgeführt wird. Entsprechender Abgleich mit den zuständigen Planern findet statt.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>Tier- und Pflanzenwelt ist in einem jährlich zu aktualisierenden, öffentlich einseharen Fachbericht zu dokumentieren.</p> <p><i>* Bewilligung des Stadtrates vom 25. April 1990 und Genehmigung des Baudepartementes, Abteilung Umweltschutz vom 3. Oktober 1990</i></p>	<p>Tier- und Pflanzenwelt ist in einem jährlich zu aktualisierenden, öffentlich einseharen Fachbericht zu dokumentieren.</p> <p><i>* Bewilligung des Stadtrates vom 25. April 1990 und Genehmigung des Baudepartementes, Abteilung Umweltschutz vom 3. Oktober 1990</i></p>	
<p>Art. 9 <i>(Teiländerung Nutzungsordnung und Kulturlandplan 2011)</i> <i>C Materialabbauzone</i> <i>Zweck</i></p> <p>¹ Die Materialabbauzone Lenzhard dient dem Abbau von Kies und Sand. <i>Verfahren und Auflagen</i></p> <p>² Der Materialabbau setzt ein Baugesuch und eine vom Stadtrat mit Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau-, Wiederauffüllungs- und Aufforstungsplan als integrierende Bestandteile enthält. In der Baubewilligung sind folgende Auflagen sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Abbau darf nur durch die Ortsbürger- oder Einwohnergemeinde (Besitzerin, Betreiberin) erfolgen. – Der abgebaute Kies muss vor Ort oder für den lokalen Bedarf verwendet werden. – Der Gesamtabbau beträgt pro Jahr maximal 50'000 m³. – Im Bereich des im Westen angrenzenden Grundwasserschutzareales muss die Grubenoberkante 	<p>§ 47Art. 9 <i>€ Materialabbauzone</i> <i>Zweck</i></p> <p>¹ Die Materialabbauzone Lenzhard dient dem Abbau von Kies und Sand. <i>Verfahren und Auflagen</i></p> <p>² Der Materialabbau setzt eine Baugesuch und eine vom Stadtrat mit Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erteilte Baubewilligung voraus, die den Abbau-, Wiederauffüllungs- und Aufforstungsplan als integrierende Bestandteile enthält. In der Baubewilligung sind folgende Auflagen sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Abbau darf nur durch die Ortsbürger- oder Einwohnergemeinde (Besitzerin, Betreiberin) erfolgen. – Der abgebaute Kies muss vor Ort oder für den lokalen Bedarf verwendet werden. – Der Gesamtabbau beträgt pro Jahr maximal 50'000 m³. – Im Bereich des im Westen angrenzenden Grundwasserschutzareales muss die Grubenoberkante 	<p><i>Die Spezialzone Lenzhard sowie die Materialabbauzone sind gegenwärtig Gegenstand der Teiländerung Kiesabbauzone Lenzhard und Spezialzone Lenzhard, welche parallel zur Revision der Nutzungsplanung durchgeführt wird. Entsprechender Abgleich mit den zuständigen Planern findet statt.</i></p> <p><i>Die Zuständigkeit ergibt sich bereits aus übergeordnetem Recht.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>gegenüber diesem Areal einen Sicherheitsabstand von 20 m einhalten und die Grubenböschung eine maximale Neigung von 1:1.</p> <p><i>Empfindlichkeitsstufen</i></p> <p>³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV nach Lärmschutzverordnung.</p> <p><i>Noch nicht gebauten Gebiete</i></p> <p>⁴ Gebiete, die noch nicht abgebaut sind, unterstehen den Bestimmungen der Waldgesetzgebung.</p> <p><i>Nachnutzungen</i></p> <p>⁵ Dort, wo der Abbau und die Wiederauffüllung abgeschlossen sind, ist das Gebiet so aufzuforsten, dass ein Ökosystem mit einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt entstehen kann. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Aufforstungsplan.</p>	<p>gegenüber diesem Areal einen Sicherheitsabstand von 20 m einhalten und die Grubenböschung eine maximale Neigung von 1:1.</p> <p><i>Empfindlichkeitsstufen</i></p> <p>³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV nach Lärmschutzverordnung (LSV).</p> <p><i>Noch nicht gebauten Gebiete</i></p> <p>⁴ Gebiete, die noch nicht abgebaut sind, unterstehen den Bestimmungen der Waldgesetzgebung.</p> <p><i>Nachnutzungen</i></p> <p>⁵ Dort, wo der Abbau und die Wiederauffüllung abgeschlossen sind, ist das Gebiet so aufzuforsten, dass ein Ökosystem mit einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt entstehen kann. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Aufforstungsplan.</p>	
<p>Art. 10</p> <p><i>D Deponiezone</i></p> <p><i>Zweck</i></p> <p>¹ Die Deponiezone umfasst Gebiete, die für die Deponie (D) von Material der Deponieklassen I bis III oder als Kompostierplatz (K) bestimmt sind.</p> <p><i>Verfahren</i></p> <p>² Die Materialdeponie und die Kompostierung setzen ein Baugesuch und eine vom Stadtrat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilte Baubewilligung voraus, die den Deponie- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält. Die Baubewilligung für Materialdeponie und Kompostierung richtet</p>	<p>§ 48Art. 10</p> <p>D <i>Deponiezone</i></p> <p>Zweck</p> <p>¹ Die Deponiezone umfasst Gebiete, die für die Deponie (D) von Material der Deponieklassen I bis III oder als Kompostierplatz (K) bestimmt sind.</p> <p>Verfahren</p> <p>² Die Materialdeponie und die Kompostierung setzen eine Baugesuch und eine vom Stadtrat mit Zustimmung des Baudepartementes erteilte Baubewilligung voraus, die den Deponie- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält. Die Baubewilligung für Materialdeponie und Kompostierung richtet</p>	<p><i>Die Bestimmungen zu den Deponiezone sind beizubehalten. Es bestehen weiterhin eine Deponie für Material (D) südlich der Spezialzone Oberrain sowie ein Kompostierplatz (K) südlich der Justizvollzugsanstalt.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>sich nach den Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, des Baugesetzes und des Umweltschutzgesetzes.</p> <p>Rekultivierung</p> <p>³ Aufgefüllte Deponien und unbenutzte Kompostieranlagen sind für die im Rekultivierungsplan vorgesehene Nutzung herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.</p> <p>Nachnutzung</p> <p>⁴ Ist für die Nachnutzung eine Zonenänderung notwendig, ist diese im ordentlichen Verfahren durchzuführen.</p>	<p>sich nach den Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, des Baugesetzes und des Umweltschutzgesetzes.</p> <p>Rekultivierung</p> <p>³ Aufgefüllte Deponien und unbenutzte Kompostieranlagen sind für die im Rekultivierungsplan vorgesehene Nutzung herzurichten und in die Landschaft einzupassen. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem Rekultivierungsplan.</p> <p>Nachnutzung</p> <p>⁴ Ist für die Nachnutzung eine Zonenänderung notwendig, ist diese im ordentlichen Verfahren durchzuführen.</p>	
<p>§ 33</p> <p><i>Bauten im Bereich von Hauptverkehrsträgern</i></p> <p>Die Hauptverkehrsträger (Nationalstrassen, Staatsstrassen, wichtige Gemeindestrassen, SBB-Trasse) sind im Bauzonenplan weiss eingetragen. Bauten sind zulässig, wenn die Zweckbestimmung dieser Verkehrsträger nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>§ 33</p> <p><i>Bauten im Bereich von Hauptverkehrsträgern</i></p> <p>Die Hauptverkehrsträger (Nationalstrassen, Staatsstrassen, wichtige Gemeindestrassen, SBB-Trasse) sind im Bauzonenplan weiss eingetragen. Bauten sind zulässig, wenn die Zweckbestimmung dieser Verkehrsträger nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p><i>Bestimmung ohne regulatorischen Inhalt, da bereits übergeordnet geregelt.</i></p>
<p>§ 34</p> <p><i>Bauten ausserhalb der Bauzonen</i></p>	<p>§ 34</p> <p><i>Bauten ausserhalb der Bauzonen</i></p>	<p><i>Bestimmung ohne Inhalt.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
3.7 Gefahren und Überflutungszonen		
	<p>§ 49 Hochwassergefahrenzone</p> <p>¹ Die im Spezialplan Hochwasserschutz bezeichneten Hochwassergefahrenzonen (HWZ) dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.</p> <p>² In der HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessene Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.</p> <p>³ In der HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.</p> <p>⁴ Können aufgrund der nachgewiesenen Fliesstiefen gemäss Gefahrenkarte in den Hochwassergefahrenzonen die zulässigen Grundmasse gemäss § 14 (insbesondere Höhenmasse) nicht eingehalten werden,</p>	<p><i>Neue Bestimmung in Anlehnung an die Muster-BNO.</i></p> <p><i>Mit der Einführung von Hochwassergefahrenzonen wird die Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser vollzogen. Es kommt das "Vorschriftenmodell" zur Anwendung. Einzonungen, Erschliessungen oder Baubewilligungen, die den Hochwasserschutz nicht berücksichtigen, können haftungsrechtliche Folgen für die Stadt haben. Die Hochwassergefahrenzonen sind im Spezialplan Hochwasserschutz bezeichnet.</i></p> <p><i>Je nach Gefahrensituation werden drei Hochwassergefahrenzonen (HWZ) unterschieden. In der HWZ 1 konzentriert sich das Schutzziel primär auf Untergeschosse sowie Gebäudeöffnungen, Zugänge usw.</i></p> <p><i>In der HWZ 2 verschärfen sich die Nutzungseinschränkungen aufgrund des erhöhten Gefahrenpotenzials.</i></p> <p><i>Der Stadtrat erhält die Kompetenz, in Hochwassergefahrenzonen das massgebende Terrain erhöht anzusetzen.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>kann der Stadtrat das massgebende Terrain entsprechend erhöht ansetzen.</p> <p>⁵ Wer in einer HWZ baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass § 36c BauV eingehalten ist. Die Massnahmen sind mindestens auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) auszurichten.</p> <p>⁶ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.</p>	
	<p>§ 50 <i>Freihaltezone Hochwasser</i></p> <p>¹ Die im Spezialplan Hochwasserschutz bezeichnete Freihaltezone Hochwasser dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.</p> <p>² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in Absätzen 3,4, und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.</p> <p>³ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den</p>	<p><i>Neue Bestimmung in Anlehnung an die Muster-BNO.</i></p> <p><i>Die Freihaltezone Hochwasser umfasst alle Gebiete ausserhalb der Bauzonen, die bei Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p data-bbox="837 220 1402 280">Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p> <p data-bbox="801 309 1413 533">⁴ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.</p> <p data-bbox="801 561 1413 1040">⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist in der Freihaltezone Hochwasser ausnahmsweise zulässig, wenn:</p> <ul data-bbox="846 683 1413 1040" style="list-style-type: none"> – erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können, – keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können, – der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden, – die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und – keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind. <p data-bbox="801 1069 1413 1292">⁶ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 3 und 4 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.</p>	

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
4 Definitionen Baubegriffe und Messweisen		
4.1 Messweise		
<p>§ 35 Gebäudehöhe, Firsthöhe, Gebäudeprofil</p> <p>¹ Das zulässige Gebäudeprofil ist bestimmt durch die zulässige Gebäudehöhe und die an der Traufseite anschließende Neigung von 45° bis zur zulässigen Firsthöhe.</p> <p>Geschosszahl</p> <p>² Die Aufteilung der verschiedenen Geschosse ist im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils frei.</p> <p>Attikageschosse</p> <p>³ Attikageschosse dürfen das zulässige Gebäudeprofil im Sinne von § 16 Abs. 4 ABauV durchstossen.</p>	<p>§ 35 Gebäudehöhe, Firsthöhe, Gebäudeprofil</p> <p>¹ Das zulässige Gebäudeprofil ist bestimmt durch die zulässige Gebäudehöhe und die an der Traufseite anschließende Neigung von 45° bis zur zulässigen Firsthöhe.</p> <p>Geschosszahl</p> <p>² Die Aufteilung der verschiedenen Geschosse ist im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils frei.</p> <p>Attikageschosse</p> <p>³ Attikageschosse dürfen das zulässige Gebäudeprofil im Sinne von § 16 Abs. 4 ABauV durchstossen.</p>	<p><i>Bestimmung wird durch die Einführung der IVHB obsolet, da die Messweisen durch übergeordnetes Recht abschliessend definiert sind.</i></p>
<p>§ 36 <i>Abgrabungen beim Gebäude</i></p> <p>Abgrabungen beim Gebäude dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Der Gemeinderat kann bei Zufahrten zu Garagen und bei Gewerbebetrieben in begründeten Fällen eine grössere Abgrabung bewilligen.</p>	<p>§ 5136 <i>Abgrabungen beim Gebäude</i></p> <p>¹ Abgrabungen beim Gebäude dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Der Stadtrat Gemeinderat kann bei Zufahrten zu Garagen und bei Gewerbebetrieben in begründeten Fällen eine grössere Abgrabung bewilligen.</p> <p>² An Hanglagen gelten für Abgrabungen < 0.50 m <u>gelten</u> keine Einschränkungen.</p>	<p><i>Erleichterung (Praxis Umsetzung) bei Bauten am Hang.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>§ 37 Tiefbauten</p> <p>Das zulässige Gebäudeprofil ist bestimmt durch die zulässige Gebäudehöhe und die an der Traufseite anschliessende Neigung von 45° bis zur zulässigen Firsthöhe.</p> <p>Klein- und Anbauten</p>	<p>§ 37 Tiefbauten</p> <p>Das zulässige Gebäudeprofil ist bestimmt durch die zulässige Gebäudehöhe und die an der Traufseite anschliessende Neigung von 45° bis zur zulässigen Firsthöhe.</p> <p>Klein- und Anbauten</p>	<p><i>Wird unter § 20 BauV hinreichend geregelt, es gilt ein Abstand von 0.5 m einzuhalten, was hinsichtlich der nachbarschaftlichen Einwirkungen auch sinnvoll ist.</i></p>
<p>§ 38 <i>Geschlossene Bauweise</i></p> <p>¹ Bei geschlossener Bauweise sind die Gebäude seitlich an die Grenze zu stellen.</p> <p>Brandmauern</p> <p>² Sofern nicht gleichzeitig angebaut wird, dürfen Brandmauern das Umgebungsbild nicht beeinträchtigen.</p>	<p>§ 5238 <i>Geschlossene Bauweise</i></p> <p>¹ Bei geschlossener Bauweise sind die Gebäude seitlich an die Grenze zu stellen.</p> <p>Brandmauern</p> <p>² Sofern nicht gleichzeitig angebaut wird, dürfen Brandmauern das Umgebungsbild nicht beeinträchtigen.</p>	
<p>§ 39 Terrassenhäuser</p> <p>¹ Terrassenhäuser und ähnliche Bauformen sind in geeigneten Hanglagen in den Zonen W 7.5a und W 7.5b gestattet.</p> <p>² Die einzelnen Stufen sind so zu versetzen, dass eine optimale Anpassung an die Hangneigung entsteht. Nur die Fassaden der zwei untersten Stufen dürfen übereinander liegen. Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Terrassenhäuser auch seitlich gestaffelt</p>	<p>§ 39 Terrassenhäuser</p> <p>¹ Terrassenhäuser und ähnliche Bauformen sind in geeigneten Hanglagen in den Zonen W 7.5a und W 7.5b gestattet.</p> <p>² Die einzelnen Stufen sind so zu versetzen, dass eine optimale Anpassung an die Hangneigung entsteht. Nur die Fassaden der zwei untersten Stufen dürfen übereinander liegen. Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Terrassenhäuser auch seitlich gestaffelt</p>	<p><i>Die Definition für Terrassenhäuser ergibt sich aus der übergeordneten Rechtsprechung (vgl. § 17 BauV). Terrassenhäuser sind an den empfindlichen Hanglagen am Schlossberg, Gofi, Bölli und Brunnamatte nicht mehr zulässig (vgl. Bestimmung zur Strukturerhaltungszone für empfindliche Hanglagen).</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
werden, wenn so eine bessere Einordnung in die Umgebung entsteht.	werden, wenn so eine bessere Einordnung in die Umgebung entsteht.	
<p>§ 40 Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes</p> <p>Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände durch schriftliche, vom Gemeinderat zu genehmigende Vereinbarung ungleich verteilt werden.</p>	<p>§ 40 Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes</p> <p>Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände durch schriftliche, vom Gemeinderat zu genehmigende Vereinbarung ungleich verteilt werden.</p>	<p><i>Wird übergeordnet unter § 47 BauG entsprechend geregelt.</i></p>
<p>§ 41 <i>Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten</i></p> <p>¹ Für einen Neubau muss gegenüber bestehenden Bauten lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden, wenn die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.</p>	<p>§ 5341 <i>Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten</i></p> <p>¹ Für einen Neubau muss gegenüber bestehenden Bauten lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden, wenn die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.</p>	

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
4.2 Spezielles zum verdichteten Bauen Innenentwicklung		
	<p>§ 54 <i>Innenentwicklung</i></p> <p>¹ 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.</p> <p>² Werden in den zweigeschossigen Wohnzonen (W2a / W2b) auf einem Grundstück von weniger als 2'000 m² pro 1'000 m² mindestens 3 Wohneinheiten erstellt, erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer um 10 %.</p> <p>³ 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. Für weitere Nutzungsboni (z.B. § 35 BauV) gilt die Anwendung analog der Arealüberbauung.</p>	<p><i>Innerhalb der Bauzonen ist die gute Ausschöpfung der zulässigen Ausnützung sowie die Verhinderung von übermässigem Landverbrauch anzustreben. Nicht zonengemäss bebaubare Teilgrundstücke sollen mit dieser Bestimmung verhindert werden.</i></p> <p><i>Bestimmung zur Förderung von real dichter Bauweise mit mehr Personen/ha.</i></p> <p><i>In den Wohngebieten in flachen Gebieten soll alternativ nach den vorgegebenen Bedingungen (ein zusätzliches Vollgeschoss, ohne Attika, Dachgeschoss oder begehbare Flachdächer) unter Einhaltung qualitativer Anforderungen in Anlehnung an die Arealüberbauung gemäss kantonalem Baugesetz (§ 39 BauV) gebaut werden können.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat					Erläuterungen
		minimal erforderliche Grundstücksfläche (m ²)	Anzahl Vollgeschosse (ohne Attika-/Dachgeschoss)	Fassadenhöhe (m)	Ausnützungsziffer	<p><i>Analog der Arealüberbauung erfordern die baulichen Erleichterungen eine minimale Grundstücksfläche (Gestaltungsspielraum).</i></p> <p><i>Die Anzahl der Vollgeschosse ist vorgeben. Anstelle eines Attikageschosses kann mit der Erleichterung ein Vollgeschoss realisiert werden. Die Fassadenhöhe richtet sich nach der Regelbauweise mit Attikageschoss. Damit bleibt die Massstäblichkeit gegenüber der Regelbauweise gewährt.</i></p> <p><i>Der maximale Ausnützungsbonus liegt unterhalb demjenigen, der bei Arealüberbauungen gewährt wird.</i></p> <p><i>Angestrebt werden kompakte Baukörper, weshalb auf Attika- und Dachgeschosse zu verzichten ist.</i></p> <p><i>Mit einer Kumulation der Boni wäre eine verträgliche Einpassung in Frage gestellt.</i></p>
	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	1.0	
	<p>Attika- und Dachgeschosse 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.</p> <p>⁴ Die Erleichterungen gemäss den Absätzen 2 und 3 sind untereinander und mit jenen der Arealüberbauung gemäss BauV nicht kombinierbar.</p>					

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>§ 42 Änderung an vorschriftswidrigen Bauten; Auflagen</p> <p>Der Gemeinderat kann die Bewilligung für Erleichterungen gemäss § 69 BauG mit der Auflage erteilen, dass der bestehende Zustand der Baute hinsichtlich Eingliederung, Ortsbild, Energiehaushalt, usw. verbessert wird.</p>	<p>§ 42 Änderung an vorschriftswidrigen Bauten; Auflagen</p> <p>Der Gemeinderat kann die Bewilligung für Erleichterungen gemäss § 69 BauG mit der Auflage erteilen, dass der bestehende Zustand der Baute hinsichtlich Eingliederung, Ortsbild, Energiehaushalt, usw. verbessert wird.</p>	<p><i>Eine Beurteilung erfolgt gemäss Bundesrecht.</i></p>
<p>§ 43 Reduktion der Abstände; Anforderungen</p> <p>¹ Es gelten die Erleichterungen gemäss § 47 Abs. 2 BauG, sofern das Ortsbild, die Wohnhygiene, die Zu-fahrtsverhältnisse und die Sicherheit nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>² Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Wohn-hygiene einen Besonnungsnachweis verlangen.</p>	<p>§ 43 Reduktion der Abstände; Anforderungen</p> <p>¹ Es gelten die Erleichterungen gemäss § 47 Abs. 2 BauG, sofern das Ortsbild, die Wohnhygiene, die Zu-fahrtsverhältnisse und die Sicherheit nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>² Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Wohn-hygiene einen Besonnungsnachweis verlangen.</p>	<p><i>Regelungsdichte abbauen - Bestimmung ersatzlos streichen. Entsprechende Handhabe besteht mit der allg. Einordnungsbestimmung im Kapitel Ortsbildschutz.</i></p>
<p>§ 44 Erleichterungen für ökologisch vorbildliche Gebäude</p> <p>Für ökologisch vorbildliche Bauten werden Erleichterungen bezüglich der Ausnützung sowie der Gebäude- und Grenzabstände wie bei Arealüberbauungen (§ 45 Abs. 3a und c) gewährt. Der Gemeinderat entscheidet in der Regel aufgrund von Anträgen der zuständigen Kommissionen.</p>	<p>§ 44 Erleichterungen für ökologisch vorbildliche Gebäude</p> <p>Für ökologisch vorbildliche Bauten werden Erleichterungen bezüglich der Ausnützung sowie der Gebäude- und Grenzabstände wie bei Arealüberbauungen (§ 45 Abs. 3a und c) gewährt. Der Gemeinderat entscheidet in der Regel aufgrund von Anträgen der zuständigen Kommissionen.</p>	<p><i>Für MINERGIE-Bauten sieht § 35 BauV einen Ausnützungsbonus von 10 % vor. Zudem bringen die aktuellen Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) mittelfristig eine weitere Verschärfung der energetischen Vorschriften an Gebäuden mit sich. Bestimmung ersatzlos streichen - Regelungsdichte abbauen.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>§ 45 <i>Arealüberbauungen</i></p> <p>¹ Arealüberbauungen sind in den Wohn- und Wohn-/Gewerbezonenzonen zulässig.</p> <p>² Arealüberbauungen müssen folgende Voraussetzungen erfüllen:</p> <p>a) Es muss die in § 10 BauO als Richtgrösse angegebene minimale Arealfläche vorhanden sein, wobei bestehende Bauten miteinbezogen werden können, sofern die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt und sich eine sinnvolle Abgrenzung des Areals ergibt.</p> <p>b) Die Bauten und Aussenräume sind so anzuordnen, dass gemeinschaftliche Bereiche (Spielplatz, Wohnstrasse, etc.) halbprivate Bereiche (Vorplatz, Vorgarten, etc.) und Privatbereiche (Wohnung, Garten, Terrasse, Wintergarten, etc.) klar erkennbar sind.</p> <p>c) Die nicht für Besucher reservierten Abstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen vorzusehen. Sofern Arealgrösse und Überbauungsart eine vorteilhafte Lösung erlauben, ist auch eine oberirdische Parkierung möglich.</p> <p>³ Es gelten folgende Erleichterungen gegenüber der zonengemässen Grundordnung:</p> <p>a) Die zonengemässe Ausnützung kann um 0.10 erhöht werden. Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind geringfügige Nutzungs- und Ausnutzungsverschiebungen zulässig.</p>	<p>§ 5545 <i>Arealüberbauungen</i></p> <p>¹ Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen W4, W3, W2a und W2b sowie den Wohn- und Arbeitszonen WA3 und WA2 –und Wohn-/Gewerbezonenzonen zulässig.</p> <p>² Arealüberbauungen müssen folgende Voraussetzungen erfüllen:</p> <p>a) Es ist die gemäss § 14 muss die in § 10 BauO als Richtgrösse angegebene minimale Arealfläche erforderlich vorhanden sein, wobei bestehende Bauten miteinbezogen werden können, sofern die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt und sich eine sinnvolle Abgrenzung des Areals ergibt.</p> <p>b) Die Bauten und Aussenräume sind so anzuordnen, dass gemeinschaftliche Bereiche (Spielplatz, Wohnstrasse, etc.) halbprivate Bereiche (Vorplatz, Vorgarten, etc.) und Privatbereiche (Wohnung, Garten, Terrasse, Wintergarten, etc.) klar erkennbar sind.</p> <p>Die nicht für Besucher Besuchende reservierten Abstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen vorzusehen. Sofern Arealgrösse und Überbauungsart eine vorteilhafte Lösung erlauben, ist auch eine oberirdische Parkierung möglich.</p> <p>³ Es gelten folgende Erleichterungen gegenüber der zonengemässen Grundordnung:</p> <p>a) Die zonengemässe Ausnützung kann um 0.10 erhöht werden. Bei Arealen unter-</p>	<p><i>redaktionelle Anpassung</i></p> <p><i>§ 39 Abs. 2 BauV regelt die Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen abschliessend.</i></p> <p><i>Die Stadt kann das Erstellen von Sammelgaragen verlangen.</i></p> <p><i>Die gemäss § 39 Abs. 3 BauV zulässige Erhöhung um 15 % sollte im Sinne einer effektiven Innenentwicklung gewährt werden.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>b) Die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen können um höchstens 3 m erhöht werden, wenn dadurch eine markante Verbesserung der Siedlungsqualität erzielt wird und die Sichtverbindungen von den wichtigen Blickpunkten und Stadtfahrten auf das Schloss nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>c) Arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände (auch bei Mehrfamilienhäusern) können reduziert werden, wenn die genügende Besonnung nachgewiesen ist.</p> <p>d) Die zonengemässen Gebäudelängen können überschritten werden.</p>	<p>schiedlicher Zonenzugehörigkeit sind geringfügige Nutzungs- und Ausnutzungsverschiebungen zulässig.</p> <p>c) Die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen Gesamt- und Fassadenhöhen können um höchstens 3.2 m (1 Vollgeschoss) erhöht werden, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. eine markante Verbesserung der Siedlungsqualität erzielt wird und die Sichtverbindungen von den wichtigen Blickpunkten und Stadtfahrten auf das Schloss nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>e) Arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände (auch bei Mehrfamilienhäusern) können reduziert werden, wenn die genügende Besonnung nachgewiesen ist.</p> <p>d) Die zonengemässen Gebäudelängen können überschritten werden.</p>	<p><i>Anpassung an die IVHB</i></p> <p><i>Ist mit einem besseren siedlungs- und landschaftsgestalterischen Ergebnis zu erreichen.</i></p> <p><i>Ist übergeordnet geregelt (§ 39 Abs. 4 BauV).</i></p> <p><i>Ist übergeordnet geregelt (§ 39 Abs. 4 BauV).</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>4.3 Gewerbe</p>		
<p>§ 46 Gewerbe, zulässiger Störgrad</p> <p>¹ Als nicht störend</p> <p>Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p> <p>² Als mässig störend</p> <p>gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremden Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.</p>	<p>§ 5646 <i>Nutzungen und deren Störmass</i> <i>Gewerbe, zulässiger Störgrad</i></p> <p>¹ Betriebsnutzungen sind jede nicht der dauernden Wohnnutzung dienende Arbeits- und Freizeitnutzung, namentlich Industrie, Gewerbe, Verkauf, Dienstleistungen, Gastwirtschaft, Hotellerie, Gesundheit, Unterhaltung, Kultur, Bildung und Sport.</p> <p>² Als nicht störend gilt Betriebsnutzung, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfaltet, als sie aus der Wohnnutzung entstehen (z.B. Quartierläden, kleine Gastwirtschaftsbetriebe, Kindertagesstätten) namentlich mit nur geringem eigenem sowie Kunden- und Besucherverkehr. Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p> <p>³ Als mässig störend gilt Betriebsnutzung mit grösseren Auswirkungen als gemäss Abs. 2, soweit sie die üblichen Betriebszeiten ihrer Art einhalten. Lagerhäuser und Verteilzentren gelten nur dann als mässig störend, wenn es sich dabei um untergeordnete Teile anässiger Betriebe handelt. gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremden Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.</p>	<p><i>Neudefinition der Störmass von Nutzungen</i></p> <p><i>Abgrenzung der Betriebsnutzung gegenüber der Wohnnutzung</i></p> <p><i>Definition nicht störender Betriebsnutzung.</i></p> <p><i>Definition mässiger störender Betriebsnutzung.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>⁴ Als üblich gelten für Gastgewerbebetriebe die ordentlichen Betriebszeiten gemäss kantonalen Gesetzgebung, für nicht gastgewerbliche Kulturbetriebe die veranstaltungstechnischen Betriebszeiten. Von der Üblichkeit abweichende, längere oder kürzere Betriebszeiten können unter Abwägung aller Interessen, namentlich des Quartiercharakters, bewilligt bzw. angeordnet werden.</p> <p>⁵ Als stark störend gilt jede andere Betriebsnutzung.</p> <p>⁶ Wohnnutzung erfasst das auf Dauer angelegte Wohnen (einschliesslich betreuter Wohnnutzung).</p>	<p><i>Definition der "üblichen" Betriebszeiten hinsichtlich mässig störender Betriebsnutzung gemäss Abs. 3.</i></p> <p><i>Definition stark störender Betriebsnutzung.</i></p> <p><i>Definition der Wohnnutzung.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<h2>5 Bauvorschriften</h2>		
<h3>Baureife, Erschliessung</h3>		
<p>§ 47 Verkehrs- und Versorgungsanlagen Strassenbenennung</p> <p>¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.</p> <p>Benützung von Privateigentum</p> <p>² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interessen liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.</p> <p>Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.</p>	<p>§ 47 Verkehrs- und Versorgungsanlagen Strassenbenennung</p> <p>³ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.</p> <p>Benützung von Privateigentum</p> <p>⁴ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interessen liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.</p> <p>Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.</p>	
<h3>5.1 Technische Bauvorschriften</h3>		
<p>§ 48 Allgemeine Anforderungen</p> <p>¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst.</p> <p>² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute an-</p>	<p>§ 48 Allgemeine Anforderungen</p> <p>¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst.</p> <p>² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute an-</p>	<p><i>Ergibt sich aus Normen, Haftpflicht und anderweitigen gesetzlichen Bestimmungen (u.a. § 52 BauG).</i></p> <p><i>Wird gesamthaft unter dem Kapitel Vollzug und Verfahren behandelt.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
ordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.	ordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.	
<p>§ 49 <i>Energiesparmassnahmen</i></p> <p>¹ Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.</p> <p>² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten wird.</p>	<p>§ 5749 <i>Energiesparmassnahmen</i></p> <p>¹ Der Gemeinderat Stadtrat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich und unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag sinnvoll und zumutbar ist.</p> <p>Aussenwände dürfen nachisoliert werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten wird.</p>	<p><i>Ergänzung gemäss Muster-BNO</i></p> <p><i>Wird in den §§ 33 und 36 der BauV behandelt (Wände bis max. 35 cm angerechnet, Baumasse können um 20 cm überschritten werden).</i></p>
	<p>§ 58 <i>Anschlusspflicht an bestehende Energieverbunde</i></p> <p>¹ Innerhalb der im Spezialplan Energieanschluss als Energieverbunde bezeichneten Gebiete sind Neubauten und Umbauten mit Ersatz der Wärmeerzeugungsanlage an die Fernwärmeversorgung anzuschliessen, vorbehaltlich der übergeordneten Gesetzgebung.</p>	<p><i>Ergebnis Energieplanung: In den im Spezialplan Energieanschluss bezeichneten Verbundgebieten V01 und V03 bis V06 bestehen Wärme- oder Energieverbunde. Diese sollen ausgebaut und verdichtet werden. Die Grundeigentümer im bezeichneten Gebiet werden deshalb zum Anschluss verpflichtet (vgl. §14 Abs. 3 EnergieG). Ausnahmen werden unter § 14 Abs. 5 EnergieG geregelt.</i></p>
	<p>§ 59 <i>Anschlusspflicht an geplante Energieverbunde</i></p> <p>¹ Innerhalb der im Spezialplan Energieanschluss als geplante Energieverbunde bezeichneten Gebiete sind</p>	<p><i>Ergebnis Energieplanung: In den im Spezialplan Energieanschluss bezeichneten Verbundgebieten V02 und V07 bis V10 bestehen noch keine Verbunde. Um einen späteren Anschluss an die Verbunde zu erleichtern, werden</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>Neubauten und Umbauten mit Ersatz der Wärme-erzeugungsanlage, vorbehaltlich der übergeordneten Gesetzgebung, an die Fernwärmeversorgung anzuschliessen, sobald der vorgesehene Wärmeverbund verfügbar ist (Positiver Investitionsentscheid seitens Betreiber).</p>	<p><i>entsprechende Bestimmungen erlassen. Ausnahmen werden unter § 14 Abs. 5 EnergieG geregelt.</i></p>
<h2>5.2 Wohnhygiene</h2>		
<p>§ 50</p> <p><i>Besonnung von Wohnräumen</i></p> <p>Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung, usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet. Bei Unterschreitung der zonen-gemässen Gebäudeabstände ist eine genügende Beson-nung an den mittleren Winterhalbjahrestagen zu ge-währleisten.</p>	<p>§ 6050</p> <p><i>Ausrichtung der Wohnungen</i></p> <p>Besonnung von Wohnräumen</p> <p>¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung, usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet. Bei Unterschreitung der zonen-gemässen Gebäudeabstände ist eine genügende Beson-nung an den mittleren Winterhalbjahrestagen zu ge-währleisten.</p>	<p><i>Die bestehende Bestimmung behält ihre Gültigkeit.</i></p>
<p>§ 51</p> <p><i>Mindestmasse bei Neubauten</i></p> <p>Raumhöhe</p> <p>¹ In Räumen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, beträgt die lichte Mindesthöhe 2.30 m, in Dach-räumen mindestens auf 5 m² Fläche. Dieses Mass darf durch kleinere technisch bedingte Bauteile unter-schritten werden.</p> <p>Fensterfläche</p>	<p>§ 51</p> <p>Mindestmasse bei Neubauten</p> <p>Raumhöhe</p> <p>⁵ In Räumen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, beträgt die lichte Mindesthöhe 2.30 m, in Dach-räumen mindestens auf 5 m² Fläche. Dieses Mass darf durch kleinere technisch bedingte Bauteile unter-schritten werden.</p> <p>Fensterfläche</p>	<p><i>Neu in der BauV geregelt</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>² 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</p> <p>a) Arbeitsräumen, wenn durch entsprechende künstliche Belichtung und Belüftung einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden;</p> <p>b) geschützten Bauten oder solchen in Schutzzonen.</p> <p>Flächen von Wohnräumen in Mehrfamilienhäuser</p> <p>³ Die Mindestfläche von Wohnräumen in Mehrfamilienhäusern beträgt 10 m².</p> <p>Nebenräume in Mehrfamilienhäuser</p> <p>⁴ In Mehrfamilienhäusern müssen Nebenräume von mindestens 5 m² Fläche für eine Einzimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich geschaffen werden.</p>	<p>⁶ 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</p> <p>a) Arbeitsräumen, wenn durch entsprechende künstliche Belichtung und Belüftung einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden;</p> <p>b) geschützten Bauten oder solchen in Schutzzonen.</p> <p>Flächen von Wohnräumen in Mehrfamilienhäuser</p> <p>⁷ Die Mindestfläche von Wohnräumen in Mehrfamilienhäusern beträgt 10 m².</p> <p>Nebenräume in Mehrfamilienhäuser</p> <p>⁸ In Mehrfamilienhäusern müssen Nebenräume von mindestens 5 m² Fläche für eine Einzimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich geschaffen werden.</p>	
<p>§ 52 <i>Den Wohnungen zugeordnete Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen</i></p> <p>¹ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen, ausgenommen in Schutzzonen oder bei Klein- und Dachwohnungen.</p>	<p>§ 6152 Den Wohnungen zugeordnete Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen</p> <p>¹ Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen, ausgenommen in Schutzzonen oder bei Klein- und Dachwohnungen.</p>	<p><i>Die bestehende Bestimmung behält ihre Gültigkeit.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>§ 53 <i>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</i></p> <p>¹ Der Stadtrat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.</p>	<p>§ 6253 <i>Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen</i></p> <p>¹ Der Stadtrat Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.</p>	<p><i>Die bestehende Bestimmung behält ihre Gültigkeit.</i></p>
<p>5.3 Ausstattung</p>		
<p>§ 54 <i>Abstellplätze</i></p>	<p>§ 6354 <i>Abstellplätze</i></p> <p>¹ 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.</p> <p>² Eine Reduktion des Parkfelder-Angebots gemäss § 43 a BauV für autoarmes Wohnen ist bis zum vollständigen Verzicht möglich. Ausgenommen sind Parkfelder für Besuchende.</p> <p>³ 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 und zu dessen dauernden Umsetzung verpflichtet werden.</p> <p>⁴ Öffentlich zugängliche Parkierungsanlagen, die zur Förderung des kombinierten Verkehrs (P+R) und zur</p>	<p><i>Die Berechnung vom Mindestangebot an Parkfeldern richtet sich nach kantonalem Recht. Dies wird nach oben bzw. auf das notwendige Angebot beschränkt.</i></p> <p><i>Verankerung für autoarmes Wohnen, welches gemäss Kommunalem Gesamtplan Verkehr (KGV) in spezifischen Gebieten ermöglicht werden soll. Ein solches kann nur auf der Basis eines Mobilitätskonzepts eingeführt werden.</i></p> <p><i>Bei grösseren Parkierungsanlagen kann ebenfalls ein Mobilitätskonzept eingefordert werden.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>Parkierungsreglement</p> <p>¹ Der Einwohnerrat legt aufgrund des Parkraumkonzepts im Parkierungsreglement fest:</p> <p>Bemessungsgrundlage</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Berechnung der Anzahl Abstellplätze, – das Mass der Abweichungen von der Erstellungspflicht in der Altstadtzone, der Ringzone und der Spezialzone "Bahnhof-Bahnhofstrasse-Malagarain", <p>Ersatzabgaben</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Höhe und Verwendung der Ersatzabgaben sowie die übergangsrechtliche Umwandlung der nach altem Recht sichergestellten Abstellplätze in Ersatzabgaben, <p>Bewirtschaftung</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Vorschriften über das Parkieren auf öffentlichem Grund, <p>Gebührenpflicht</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Gebührenpflicht auf öffentlichem Grund. <p>Gebührenreglement</p> <p>² Die Gebühren für das Parkieren auf öffentlichem Grund werden in einem Gebührenreglement festgelegt.</p>	<p>Aufhebung von oberirdischen Parkplätzen dienen, sind vom Mobilitätskonzept befreit.</p> <p>Parkierungsreglement</p> <p>⁵ Der Einwohnerrat legt aufgrund des Parkraumkonzepts gestützt auf den Kommunalen Gesamtplan Verkehr in der Parkierungsverordnung reglement insbesondere fest:</p> <p>Bemessungsgrundlage</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Berechnung der Anzahl Abstellplätze, – das Mass der Abweichungen von der Erstellungspflicht in der Altstadtzone, den weiteren Schutz-zonen B-L, der Ringzone, der Bahnhofzone und der Spezialzone Bahnhofstrasse – Malagarain, so-wie für autoarme Nutzungen, <p>Ersatzabgaben</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Höhe und Verwendung der Ersatzabgaben für Pflichtparkfelder von Motorfahrzeugen sowie die übergangsrechtliche Umwandlung der nach altem Recht sichergestellten Abstellplätze in Ersatz-abgaben, <p>Bewirtschaftung</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Vorschriften über das Parkieren auf öffentlichem Grund, <p>Gebührenpflicht</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Gebührenpflicht und -höhe auf öffentlichem Grund und für öffentlich zugängliche Parkplätze auf privatem Grund. <p>Gebührenreglement</p> <p>Die Gebühren für das Parkieren auf öffentlichem Grund werden in einem Gebührenreglement festgelegt.</p>	<p><i>Grössere Parkierungsanlagen, welche dem kombinierten Verkehr dienen oder Lösungen im Zusammenhang mit der Aufhebung oberirdischer Parkplätze sind von der Pflicht zum Mobilitätskonzept befreit.</i></p> <p><i>Der KGV bildet die Grundlage für Massnahmen bezüglich Parkierung, die von übergeordnetem Recht abweichen.</i></p> <p><i>Die Berechnung wird kantonale geregelt.</i></p> <p><i>Anpassung der zu regelnden Abweichungen an die revidierte Zonenordnung</i></p> <p><i>Präzisierung, zweckgebundenen Nutzung der Ersatzabgabe.</i></p> <p><i>Ergänzung gemäss KGV und Energieplanung</i></p> <p><i>wird mit Abs. 5 abgedeckt</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>§ 54 <i>Gestaltung, Begrünung</i></p> <p>³ Parkfelder sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel mit Hecken, Sträuchern, Bäumen und Rankgewächsen zu begrünen. Offene Parkfelder sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist mittels Versickerung abzuleiten. Die Gestaltung ist mit dem Stadtbauamt abzusprechen.</p> <p>Ausstellungsgelände für Motorwagen und deren Anhänger</p> <p>⁴ Neue, nicht gedeckte Ausstellungsgelände für Motorwagen und deren Anhänger sind gegenüber Wohnbauten zu begrünen. Sie sind in den Wohnzonen unzulässig.</p> <p>Provisorische Parkfelder</p> <p>⁵ Die Gestaltung provisorischer Parkfelder ist frühzeitig mit dem Stadtbauamt abzusprechen. Die Bewilligung</p>	<p>§ 6454 <i>Gestaltung und Begrünung von Parkierungsanlagen</i></p> <p>¹ Parkfelder sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel mit Hecken, Sträuchern, Bäumen und oder Rankgewächsen zu begrünen. Offene Parkfelder sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen, oder das Oberflächenwasser ist mittels oberflächiger Versickerung abzuleiten. Die Gestaltung ist von mit dem Stadtbauamt abzusprechen von mit dem Stadtbauamt zu genehmigen.</p> <p>² Bei Mehrfamilienhäusern sind die Abstellplätze für die Bewohner unterirdisch anzuordnen, soweit es die örtlichen Verhältnisse zulassen. Der Stadtrat kann für Besuchende die unterirdische Anordnung von Abstellplätzen verlangen.</p> <p>³ Tiefgaragen und gedeckte Parkierungsanlagen 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.</p> <p>Ausstellungsgelände für Motorwagen und deren Anhänger</p> <p>⁴ 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.</p> <p>Provisorische Parkfelder</p> <p>⁵ Die Gestaltung provisorischer Parkfelder ist frühzeitig mit dem Stadtbauamt dem Stadtbauamt abzusprechen. Die</p>	<p><i>Gestalterische Anforderungen an Parkfelder werden beibehalten und ergänzt.</i></p> <p><i>Die unterirdische Anlage von Abstellplätzen schont den Aussenraum und das Ortsbild.</i></p> <p><i>Ergänzung gemäss Energieplanung zur Förderung von Elektrofahrzeugen</i></p> <p><i>Nebst den Wohnzonen sind auch an zentralen Lagen flächenintensive Ausstellungsanlagen für Motorwagen unerwünscht.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>von Provisorien ist auf 3 Jahre beschränkt mit einmaliger Verlängerungsmöglichkeit von 3 Jahren.</p>	<p>Bewilligung von Provisorien ist auf 3 Jahre beschränkt mit einmaliger Verlängerungsmöglichkeit von 3 Jahren.</p>	
	<p>§ 65 <i>Parkleitsystem</i></p> <p>¹ Der Stadtrat kann ein Parkleitsystem einführen und erweitern.</p> <p>² Die Eigentümerinnen und Eigentümer öffentlich zugänglicher Parkieranlagen für Motorfahrzeuge können verpflichtet werden, die nötigen Einrichtungen zu erstellen, zu unterhalten sowie sich an den Kosten des Parkleitsystems zu beteiligen. Die Ausgestaltung dieser Verpflichtung und das Mass der Kostenbeteiligung werden in einer Verordnung festgelegt.</p>	<p><i>Kompetenz zur Einführung eines Parkleitsystems.</i></p> <p><i>Verpflichtung der Grundeigentümer zur Beteiligung an einem Parkleitsystem.</i></p> <p><i>Delegation der Verpflichtung und Kostenbeteiligung an einer Verordnung.</i></p>
	<p>§ 66 <i>Mobilitätskonzept</i></p> <p>¹ Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität aller Nutzergruppen optimiert werden kann. Es enthält insbesondere:</p> <p>a) die Definition von Zielen (Entlastung des Strassennetzes von Motorfahrzeugverkehr, Benützung der öffentlichen Verkehrsmittel, Förderung des Fuss- und Veloverkehrs).</p> <p>b) die Massnahmen zur Erreichung dieser Ziele.</p> <p>² Die Eigentümerinnen und Eigentümer von Parkieranlagen, die aufgrund eines Mobilitätskonzepts</p>	<p><i>Rechtliche Grundlage für die Einforderung von Mobilitätskonzepten.</i></p> <p><i>Das Mobilitätsmanagement soll zu einer guten Siedlungsqualität beitragen, indem die Verkehrsteilnehmenden bei der Wahl des wesensgerechten Verkehrsmittels unterstützt werden (zu Fuss gehen, Velofahren, Benutzung von Bus, Bahn, Tram, CarSharing, Nutzung des Autos). Es ergänzt die klassischen verkehrsplanerischen Massnahmen und hilft mit, die Verkehrseffizienz zu verbessern und die nachteiligen Auswirkungen zu mindern.</i></p> <p><i>Ein Mobilitätskonzept enthält situative Zielsetzungen und entsprechende Massnahmen.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>bewilligt wurden, haben eine dauernde Wirkungskontrolle durchzuführen und dem Stadtrat darüber periodisch Bericht zu erstatten. Zeigt diese, dass die angestrebten Ziele nicht erreicht werden, sind dem Stadtrat zusätzliche Massnahmen zur nachträglichen Erreichung vorzuschlagen. Der Stadtrat kann diese und andere Massnahmen verfügen. Bleibt die Berichterstattung über die Wirkungskontrolle aus und ist die Nichterreichung der angestrebten Ziele offensichtlich, kann der Stadtrat vorläufige Massnahmen bis hin zum Nutzungsverbot verfügen.</p> <p>³ Der Einwohnerrat regelt in einem Reglement die Ausführungsbestimmungen zum Mobilitätskonzept sowie über die Wirkungskontrolle und den Rhythmus der Berichterstattung.</p>	<p><i>Dauerhafte Berichterstattung und Controlling</i></p> <p><i>Weitergehende Massnahmen bei Nichterreichung der Ziele</i></p> <p><i>Details werden in einem Reglement geregelt.</i></p>
<p>§ 55 <i>Zweiradabstellplätze, Kinderwagen</i></p> <p>Bei allen Gebäuden, wo aufgrund der Nutzung mit einem regelmässigen Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen und/oder Kinderwagen zu rechnen ist, sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen bereitzustellen.</p>	<p>§ 6755 Zweiradabstellplätze, Kinderwagen <i>Abstellplätze für Fahrräder, Motorfahrräder, Motorräder usw.</i></p> <p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sowie bei allen Gebäuden, wo aufgrund der Nutzung mit einem regelmässigen Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen und/oder Kinderwagen usw. zu rechnen ist, sind genügend grosse, leicht gut zugängliche und abschliessbare Abstellflächen bereitzustellen.</p> <p>² Für Besuchende aller Nutzungen sowie für Beschäftigte usw. sind die notwendigen Abstellplätze für Velos, Mofas usw. leicht zugänglich, in der Nähe der Hauseingänge und nach Möglichkeiten witterungsgeschützt bereitzustellen.</p>	<p><i>Bei Neubauten sind genügend grosse Räume für Zweiräder, Kinderwagen und Anhänger bereitzustellen, um wildes Parkieren oder das Zustellen von Zugängen zu unterbinden. Generell wird zwischen Wohnbauten (Abs. 1) und übriger Nutzungen (Abs. 2) unterschieden.</i></p> <p><i>Anforderungen an die Veloabstellplätze für alle Nutzungen mit Besucher- und Kundenverkehr.</i></p> <p><i>Die zu realisierenden Veloabstellplätze regeln die §§ 43 Abs. 4 und 44 Abs. 2 BauV verbindlich.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	³ Für die Bedarfsermittlung, Platzierung, Anordnung und die technische Ausgestaltung gelten die in der kantonalen Gesetzgebung verwiesenen Normen.	
<p>§ 56 Spielplätze und Aufenthaltsbereiche.</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppeneinfamilienhaussiedlungen gelten folgende Anforderungen:</p> <p>a) Auf privatem Grund sind abseits der Strasse und an gut besonnter Stelle Spiel- und Erholungsanlagen anzulegen. Deren Grundfläche muss mindestens 20% der Bruttogeschossfläche zum Wohnen betragen.</p> <p>b) Bei mehr als 8 Wohneinheiten ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung und dergleichen zu schaffen.</p> <p>Die Benützungsmöglichkeit und der Unterhalt der Spielplätze sind durch Dienstbarkeiten im Grundbuch sicherzustellen.</p>	<p>§ 6856 <i>Spielplätze und Aufenthaltsbereiche.</i></p> <p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern „Gruppeneinfamilienhaus-siedlungen und Arealüberbauungen gelten folgende Anforderungen:</p> <p>a) Auf privatem Grund sind abseits der Strasse und an gut besonnter Stelle zweckmässige und auf die zu erwartenden Spiel- und Aufenthaltsbedürfnisse unterschiedlicher Bewohnerstrukturen- und Altersstufen abgestimmte Spiel- und Erholungsanlagen anzulegen. Deren Grundfläche muss gesamthaft mindestens 15 % 20% der Bruttogeschossfläche zum Wohnen genutzten anrechenbaren Geschossfläche betragen.</p> <p>b) Ist das Erstellen der gemäss a) geforderten Spiel- und Aufenthaltsbereiche nicht möglich, ist ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung zu stellen.</p> <p>b) Bei mehr als 8 Wohneinheiten ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung und dergleichen zu schaffen.</p> <p>Die Benützungsmöglichkeit und der Unterhalt der Spielplätze sind durch Dienstbarkeiten im Grundbuch sicherzustellen.</p>	<p><i>Anforderung gilt explizit auch bei Arealüberbauungen.</i></p> <p><i>Einfordern einer auf zu erwartende Benutzerstrukturen abgestimmte Aussenraumgestaltung (z.B. bei Alterswohnungen evtl. nicht unbedingt ein Kleinkinderspielplatz).</i></p> <p><i>Anpassung an IVHB.</i></p> <p><i>Auf die generelle Einforderung von Gemeinschaftsräume wird verzichtet.</i></p> <p><i>Auf die Sicherung im Grundbuch soll verzichtet werden.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<h2>6 Schutzvorschriften</h2>		
<h3>6.1 Ortsbildschutz</h3>		
<p>§ 57 <i>Einordnung von Bauten und Anlagen</i></p> <p>¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild.</p> <p>² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zusätzliche Unterlagen verlangen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume usw.); b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten; c) In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen; d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist; e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann. 	<p>§ 6957 <i>Einordnung von Bauten und Anlagen</i></p> <p>¹ Der Stadtrat Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien gemäss § 15e BauV.</p> <p>² Der Stadtrat Gemeinderat kann bei Baugesuchen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zusätzliche Unterlagen verlangen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume usw.); b) Vorschläge zur eine bessere Einordnung einfordern unterbreiten; c) In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen; cd) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist; e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann. 	<p><i>Es ist nicht Sache des Stadtrats, konkrete Vorschläge zu unterbreiten. Begutachtung wird zentral in § 77 BNO2023 geregelt</i></p> <p><i>immanente Pflicht des Stadtrates</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>§ 58 <i>Dachgestaltung</i></p> <p>¹</p> <p>Alle Dachdurchbrüche müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.</p> <p>² Die Dachfläche von Schrägdächern 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 0.3 m²).</p> <p>³ In den Schutzzonen sind die zonenspezifischen Vorschriften massgebend. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall.</p>	<p>§ 7058 <i>Dachgestaltung</i></p> <p>¹ 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 harmonisieren.</p> <p>² Die Dachfläche von Firstdächern Schrägdächern 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 0.3 0.5 m²). Die Ausnahme gilt nicht für die Altstadt-, Ring- und weiteren Schutzzonen.</p> <p>³ Attikageschosse dürfen eine Höhe von max. 3.20 m aufweisen und sind mit einem flachen oder höchstens 10° geneigten Dach zu versehen.</p> <p>⁴ Flachdächer sind 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.</p> <p>⁵ In den Schutzzonen sind die zonenspezifischen Vorschriften massgebend. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall.</p>	<p><i>Allgemeine Qualitätsanforderung an die Dachgestaltung</i></p> <p><i>Aus Gründen des Ortsbildschutzes wird von der kantonalen 2/3 Regel abgewichen und es wird an der bisherigen 1/3 Regel festgehalten (vgl. § 24 Abs 1bis BauV).</i></p> <p><i>0.5 m² entspricht einem gängigen Praxiswert.</i></p> <p><i>Einhaltung von § 24 Abs. 1^{bis} BauV</i></p> <p><i>Vermeidung einer atypischen Gestaltung der Attikageschosse.</i></p> <p><i>Extensiv begrünte Flachdächer leisten einen Beitrag zur Ökologie, zum Siedlungsklima und zur Retention.</i></p> <p><i>Es gilt die Anwendung der zonenspezifischen Vorschriften.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>§ 59 <i>Aussenraumgestaltung</i></p> <p>¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Versiegelte Flächen sind auf das nötige zu beschränken.</p> <p>² 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 zu bepflanzen.</p> <p>³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung.</p>	<p>§ 7159 <i>Aussenraumgestaltung</i></p> <p>¹ 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.</p> <p>² 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.</p> <p>³ Bei der Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte, möglichst einheimische-Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.</p> <p>⁴ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung.</p> <p>⁵ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher folgenden Zielsetzungen nachkommt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – attraktiv gestaltete Gesamtanlage, – auf das Notwendige beschränkte Bodenversiegelung, namentlich durch Parkfelder, Wege und Plätze, – genügend Abstellplätze für Zweiräder usw., 	<p><i>Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung werden präzisiert. Den Freiraumqualitäten soll ein hoher Stellenwert eingeräumt werden.</i></p> <p><i>Es wird eine ökologische Verbesserung der Freiräume angestrebt.</i></p> <p><i>Der Stadtrat ist ohnehin ermächtigt, Auflagen zu machen (Regelung unnötig)</i></p> <p><i>Zur konsequenten Einforderungen qualitativ hochwertiger Freiräume wird ein Umgebungsplan mit entsprechenden Auflagen vorgeschrieben.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<ul style="list-style-type: none"> – auf das notwendigste beschränkte Terrainveränderungen, Stützmauern und Abtreppungen, – gute Durchgrünung, vorwiegend mit standortgerechten Gehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe, – sichere sowie kinder- und erwachsenengerechte Ausstattung für Aufenthalt und Erholung. 	
	<p>§ 72 <i>Strassenraumgestaltung</i></p> <p>¹ Zur Förderung der Siedlungsqualität und des Ortsbilds ist der Gestaltung des Strassenraums (von Fassade zu Fassade) besondere Beachtung zu schenken. Es sind Aufwertungsmassnahmen, insbesondere bezüglich Gestaltung, Ausstattung und Einteilung des Aussenraums bezüglich der Strassenraumqualität zu treffen.</p>	<p><i>Als Beitrag zum Siedlungs- und Ortsbild und hinsichtlich einer hohen Aufenthaltsqualität ist auf eine gute Gestaltung gegenüber dem Strassenraum zu achten. Mit der Bestimmung enthält der Stadtrat die Handhabe zur Einforderungen entsprechender Qualitäten.</i></p>
	<p>§ 76 <i>Mobilfunkantennen</i></p> <p>¹ Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – in erster Priorität in den Arbeitszonen AR1 und AR2 sowie der Spezialzone Oberrain, – in zweiter Priorität in den Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3, der Spezialzone Bahnhofstrasse – Malaga, Bahnhofszone, den Spezialzonen Gleis Nord und Aabach Nord, sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB, – in dritter Priorität in der Altstadtzone, der Ringzone, den weiteren Schutzzonen B - N und den Wohnzonen W2, W3, W4 <p>erstellt werden. In Bauzonen untergeordneter Priorität</p>	<p><i>Neuer Paragraph in Anlehnung an die M-BNO</i></p> <p><i>In der neuen Bestimmung zu den Mobilfunkantennen kommt das Kaskadenmodell zur Anwendung, welches verpflichtet, zuerst Standorte in weniger empfindlichen Bauzonen zu prüfen. Dabei beschränkt sich die Bestimmung auf Antennen, welche optisch wahrgenommen werden können (Ortsbildschutz). Für eine weitergehende Bestimmung fehlt die rechtliche Grundlage (Wahrung der Kommunikationsfreiheit und Erfüllung des Versorgungsauftrags, vgl. Bundesgericht, Urteil im Fall Urtenen-Schönbühl vom 19. März 2012 (1C_449/2011, 1C_451/2011)).</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>tät kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in der Altstadtzone, der Ringzone, den weiteren Schutzzonen B - L und den Wohnzonen W2, W3, W4 (3. Priorität) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt.</p>	
<p>§ 60 Dieser Paragraph wurde vom Einwohnerrat gestrichen.</p>	<p>§ 60 Dieser Paragraph wurde vom Einwohnerrat gestrichen.</p>	
<p>§ 61 <i>Materialablagerungen</i> Bewilligungspflichtige Ablagerungen insbesondere von Altfahrzeugen, Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen sind nur in den Arbeitszonen zulässig.</p>	<p>§ 61 <i>Materialablagerungen</i> Bewilligungspflichtige Ablagerungen insbesondere von Altfahrzeugen, Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen sind nur in den Arbeitszonen zulässig.</p>	<p><i>Materialablagerungen von mehr als 2 Monaten sind gemäss § 49 Abs. 2 lit e) BauV bewilligungspflichtig, damit besteht ausreichend Handlungsspielraum.</i></p>
<p>6.2 Umweltschutz</p>		
<p>§ 62 <i>Einwirkungen</i> 1 Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten. 2 Verboten sind insbesondere alle schädlichen und je nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke</p>	<p>§ 62 <i>Einwirkungen</i> 1 Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten. 2 Verboten sind insbesondere alle schädlichen und je nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke</p>	<p><i>Bestimmung ist unnötig. Entsprechende Regelungen bestehen in übergeordneten Gesetzen (USG, ZPG, Polizeireglement).</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.</p> <p>³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.</p>	<p>oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.</p> <p>³ Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.</p>	
<p>§ 63 Lärmschutz</p> <p>Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Architektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen, usw.) selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Lärmvorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.</p>	<p>§ 63 Lärmschutz</p> <p>Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Architektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen, usw.) selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Lärmvorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.</p>	<p><i>Der Lärmschutz wird abschliessend übergeordnet geregelt. Ein drüber hinausgehender Regelungseingriff ist nicht statthaft.</i></p>
	<p>§ 74 Siedlungsrand</p> <p>¹ Die Gestaltung der Freiräume am Siedlungsrand hat sorgfältig zu erfolgen und ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Terrainveränderungen sind zu vermeiden und besonders vorsichtig an die Umgebung anzupassen. Einfriedungen und Stützmauern sind zulässig, wenn sie den örtlichen Begebenheiten</p>	<p><i>Der Siedlungsrand ist unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte und hinsichtlich dem Landschaftsbild sorgfältig zu gestalten.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	entsprechen und sich gut einordnen. Es sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.	
	§ 75 <i>Lichtemissionen</i> ¹ Aussenbeleuchtung und nach Aussen wirkende Innenbeleuchtung sind auf das Notwendige zu beschränken. Im Bereich der Altstadt ist besondere Sorgfalt erforderlich.	<i>Übermässige und unnötige Lichtemissionen sollen verhindert werden. Die SIA-Norm 586 491 ist beizuziehen.</i>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
7 Vollzug, Verfahren		
<p>§ 64 <i>Hilfsorgane des Gemeinderates</i></p> <p>¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen.</p> <p>² Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder regionale Stellen auf Kosten der Gesuchsteller beiziehen, wenn die Gemeindeorgane nicht dazu in der Lage sind. Der Gesuchsteller ist vorher zu orientieren.</p> <p>³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement. Verfügungen und Entscheide aller Art trifft der Gemeinderat.</p>	<p>§ 7664 <i>Hilfs-Organ des Stadtrates Gemeinderates</i></p> <p>¹ Der Stadtrat Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen.</p> <p>Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder regionale Stellen auf Kosten der Gesuchsteller beiziehen, wenn die Gemeindeorgane nicht dazu in der Lage sind. Der Gesuchsteller ist vorher zu orientieren.</p> <p>² Der Gemeinderat Stadtrat regelt die Einzelheiten in einem Reglement einer Verordnung. Verfügungen und Entscheide aller Art trifft der Gemeinderat.</p>	<p><i>Die Begutachtung wird unter § 77 BNO2023 explizit geregelt.</i></p>
<p>§ 65 <i>Kompetenzdelegation</i></p> <p>Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Vorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung/Baukommission delegieren.</p>	<p>§ 65 <i>Kompetenzdelegation</i></p> <p>Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Vorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung/Baukommission delegieren.</p>	<p><i>Die Kompetenzdelegation ist im Gemeindegesetz geregelt.</i></p>
	<p>§ 77 <i>Begutachtung</i></p> <p>¹ Bei Bauvorhaben</p> <ul style="list-style-type: none"> – in Hochwassergefahrenzonen, – in den Quartier- und Strukturerhaltungszonen, – mit (Pflicht-)Gestaltungsplänen, 	<p><i>Verankerung der allg. Kompetenz zum Einholen von Begutachtungen durch den Stadtrat, insbesondere in Bauzonen mit erhöhten Anforderungen an das Ortsbild.</i></p> <p><i>Zusammenzug Begutachtung</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<ul style="list-style-type: none"> – mit Inanspruchnahme der erhöhten Ausnutzungsziffer durch § 54 – oder soweit es überwiegende öffentliche Interessen erfordern <p>kann der Stadtrat Begutachtungen durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen.</p> <p>² 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 eine Begutachtung durch Fachleute anzuordnen, sofern die zuständigen Kommissionen nicht angehört wurden.</p>	<p><i>Begutachtungspflicht zwecks Sicherstellung Ortsbildschutz</i></p>
	<p>§ 78 <i>Beratung</i></p> <p>¹ Bei Bauvorhaben wird der Bauherrschaft empfohlen, frühzeitig mit der Baubehörde einen Erstkontakt aufzunehmen.</p>	<p><i>Eine frühe Kontaktaufnahme mit den Behörden ermöglicht einen besseren Informationsfluss.</i></p>
<p>§ 66 <i>Gebührenreglement</i></p> <p>Die Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinderates in den Bereichen Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.</p>	<p>§ 7966 <i>Gebührenverordnungreglement</i></p> <p>¹ Die Gebühren für die Tätigkeiten der Stadt des Gemeinderates in den Bereichen Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen richten sich nach dem der der Gebührenverordnungreglement der Stadt Gemeinde.</p>	

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
	<p>§ 80 Abgabensatz bei Einzonungen</p> <p>¹ Bei der Einzonung von Land in eine Bauzone und gleichgestellten Umzonungen ist eine Mehrwertabgabe von 30 % zu leisten.</p>	<p><i>Per 1. Mai 2017 ist das revidierte BauG mit den Bestimmungen zur Mehrwertabgabe in Kraft. Unter Anwendung von § 28a Abs. 2 BauG erhöht die Stadt Lenzburg den Abgabensatz für Einzonungen von 20 % auf 30 %. Davon müssen 10 % (1/2 des kantonalen Mindestsatzes) dem Kanton übergeben werden. Die verbleibenden 20 % können von der Stadt zweckgebunden für Aufgaben der Raumentwicklung gemäss Bundesrecht verwendet werden. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.</i></p>
	<p>§ 81 Kosten von Sondernutzungsplanungen</p> <p>¹ Soweit Sondernutzungsplanungen von der Stadt ausgearbeitet werden, sind die begünstigten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer je nach Interesse zu Beiträgen von mindestens 50 % an den Planungskosten verpflichtet.</p> <p>² Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden bei Erschliessungsplänen im Verhältnis der erschlossenen Landflächen, bei Gestaltungsplänen im Verhältnis der zulässigen Höchstnutzung der einbezogenen Landflächen belastet.</p> <p>³ Bei privaten Sondernutzungsplanungen kann sich die Stadt nach Massgabe ihres öffentlichen Interesses an den Kosten beteiligen.</p>	<p><i>§ 34 Abs. 1bis BauG genügt möglicherweise nicht als gesetzliche Grundlage für die Beitragserhebung. Die Rechtsprechung zu Erschliessungsbeiträgen jedenfalls fordert von den Gemeinden auch eine präzise kommunale Umsetzung der baugesetzlichen Grundlage.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
8 Schluss- und Übergangsbestimmungen		
	<p>§ 82 <i>Übergangsbestimmungen</i></p> <p>¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.</p> <p>² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten die bisherigen Begriffsdefinitionen (Begriffe der ABauV gemäss Anhang 3 BauV vom 25. Mai 2011) sowie die entsprechenden altrechtlichen Bestimmungen, soweit in den Sondernutzungsvorschriften explizit auf solche verwiesen wird.</p> <p>³ Für das Areal «Zeughaus, Industriestrasse» gelten bis zum Inkrafttreten einer späteren Teiländerung die Bestimmungen zur Wohn- / Gewerbezone WG 14.5 der Bauordnung vom 22. Mai 1997. Zur Sicherung eines genügenden Planungsspielraums bis zur Einleitung einer späteren Teiländerung Nutzungsplanung bleibt die Verfügung einer Planungszone gemäss § 29 BauG vorbehalten.</p> <p>⁴ Für das Areal «Mülimärt plus inkl. Kleinvenedig» gelten bis zum Inkrafttreten einer späteren Teiländerung die Bestimmungen zur Ringzone der Bauordnung vom 22. Mai 1997. Zur Sicherung einer späteren Teiländerung Nutzungsplanung bleibt die Verfügung einer Planungszone gemäss § 29 BauG vorbehalten.</p>	<p><i>Übergangsbestimmung betreffend Klärung der Rechtslage hängiger Baugesuche.</i></p> <p><i>Klärung der Rechtsgrundlage für bestehende Gestaltungspläne.</i></p> <p><i>Offenhalten planerischer Optionen für Mittelschulstandort in Lenzburg</i></p> <p><i>Die Regelungen für dieses Areal werden von der laufenden Gesamtrevision ausgenommen, da noch keine genügenden Grundlagen vorliegen.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>§ 67 <i>Aufhebung bisherigen Rechts</i></p> <p>¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden</p> <p>die Bauordnung und der Zonenplan vom 9. 4. 1981 sowie die seither erfolgten Änderungen, insbesondere die Teilrevision vom 3. 3. 1994 (Anpassung an die Umweltschutzgesetzgebung) aufgehoben</p> <p>Diese Bauordnung mit Bauzonenplan ist vom Einwohnerrat am 22. Mai 1997 beschlossen worden.</p>	<p>§ 8367 <i>Aufhebung bisherigen Rechts</i></p> <p>¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Bauordnung vom 22. Mai 1997 sowie die seither erfolgten Teiländerungen (ausgenommen Bestimmungen für Wohn- / Gewerbezone WG 14.5 sowie für die Ringzone). – Der Bauzonenplan vom 22. Mai 1997 sowie die seither erfolgten Teiländerungen (ausgenommen Perimeter Wohn- / Gewerbezone WG 14.5 sowie für die Ringzone im Areal «Mülimärt plus»). – Die Nutzungsordnung Kulturland vom 3. März 1994 sowie die seither erfolgten Ergänzungen und Teiländerungen (ausgenommen Ergänzung Weilerzone Wildenstein vom 4. Dezember 2002). – Der Kulturlandplan vom 3. März 1994 sowie die seither erfolgten Ergänzungen und Teiländerungen (ausgenommen Festlegung für Weilerzone Wildenstein). – Der Strukturplan Altstadt und Umgebung vom 30. April 1997 – Der Strukturplan Bahnhof - Bahnhofstrasse - Malagarain vom 30. April 1997 – Der Grünplan vom 30. April 1997 <p>die Bauordnung und der Zonenplan vom 9. 4. 1981 sowie die seither erfolgten Änderungen, insbesondere die Teilrevision vom 3. 3. 1994 (Anpassung an die Umweltschutzgesetzgebung) aufgehoben.</p> <p>Diese Bauordnung mit Bauzonenplan ist vom Einwohnerrat am 22. Mai 1997 beschlossen worden.</p>	

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>Im Namen des Einwohnerrates Lenzburg Der Präsident: Herbert Hauri Der Protokollführer: Christoph Moser</p> <p>Vom Grossen Rat genehmigt am 3. März 1998 Im Auftrag des Grossen Rates Der Staatsschreiber: Marc Pfirter</p> <p>Nachführungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – § 22 Abs. 4 Wohn- und Gewerbezone, Gebiet Wolfsacker Beschluss Einwohnerrat: 10. April 2003 Genehmigung Regierungsrat: 24. September 2003 – § 24 Abs. 7 Gebiet Hornerfeld östlich des Autobahnzubringers – § 36 Abgrabungen beim Gebäude Beschluss Einwohnerrat: 26. Juni 2008 Genehmigung Regierungsrat: 17. September 2008 – § 24bis Spezialzone Oberrain Beschluss Einwohnerrat: 26. Juni 2003 Genehmigung Regierungsrat: 3. Dezember 2003 – § 21bis Spezialzone Gleis Nord Beschluss Einwohnerrat: 23. September 2010 Genehmigung Regierungsrat: 16. Februar 2011 	<p>Im Namen des Einwohnerrates Lenzburg Der Präsident: Herbert Hauri Der Protokollführer: Christoph Moser</p> <p>Vom Grossen Rat genehmigt am 3. März 1998 Im Auftrag des Grossen Rates Der Staatsschreiber: Marc Pfirter</p> <p>Nachführungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – § 22 Abs. 4 Wohn- und Gewerbezone, Gebiet Wolfsacker Beschluss Einwohnerrat: 10. April 2003 Genehmigung Regierungsrat: 24. September 2003 – § 24 Abs. 7 Gebiet Hornerfeld östlich des Autobahnzubringers – § 36 Abgrabungen beim Gebäude Beschluss Einwohnerrat: 26. Juni 2008 Genehmigung Regierungsrat: 17. September 2008 – § 24bis Spezialzone Oberrain Beschluss Einwohnerrat: 26. Juni 2003 Genehmigung Regierungsrat: 3. Dezember 2003 – § 21bis Spezialzone Gleis Nord Beschluss Einwohnerrat: 23. September 2010 Genehmigung Regierungsrat: 16. Februar 2011 	

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
9 — Nutzungsordnung Kulturland		
9.1 — Allgemeine Bestimmungen		
<p>Art. 1 Geltungsbereich</p> <p>Die Nutzungsordnung regelt die Bodennutzung der außerhalb der Bauzonen gemäß Bauzonenplan gelegenen Gebiete.</p>	<p>Art. 1 Geltungsbereich</p> <p>Die Nutzungsordnung regelt die Bodennutzung der außerhalb der Bauzonen gemäß Bauzonenplan gelegenen Gebiete.</p>	<p>Wird neu in der BNO unter Kapitel 1 geregelt.</p>
<p>Art. 2 Kulturlandplan</p> <p>¹ Der Kulturlandplan im Maßstab 1:5000 ist Bestandteil dieser Nutzungsordnung. Er kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Maßstab dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p>Inventare</p> <p>² Inventare haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Das Landschaftsinventar (Plan und Bericht) beschreibt die erhaltenswerten Landschaftsräume und -elemente; es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Kantonsarchäologie berührt sind (§ 6 Abs. 4 NLD; Denkmalschutzdekret §§ 2,3,12).</p>	<p>Art. 2 Kulturlandplan</p> <p>¹ Der Kulturlandplan im Maßstab 1:5000 ist Bestandteil dieser Nutzungsordnung. Er kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Maßstab dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p>Inventare</p> <p>² Inventare haben keine rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Das Landschaftsinventar (Plan und Bericht) beschreibt die erhaltenswerten Landschaftsräume und -elemente; es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen, sofern Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Kantonsarchäologie berührt sind (§ 6 Abs. 4 NLD; Denkmalschutzdekret §§ 2,3,12).</p>	<p>Wird neu in der BNO unter Kapitel 1 geregelt.</p> <p>Wird neu in der BNO unter Kapitel 2.3 geregelt.</p>
<p>Art. 3 Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechtes</p>	<p>Art. 3 Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechtes</p>	

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>1 Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechtes, insbesondere des Bundesgesetzes über die Raumplanung und des kantonalen Baugesetzes, sowie der Gemeindebauordnung bleiben vorbehalten.</p> <p>Baubewilligungspflicht und -verfahren</p> <p>2 Alle Bauten, ihre gesundheits- oder baupolizeilich bedeutsame Umgestaltung oder Zweckänderung bedürfen der Bewilligung durch den Stadtrat, abweichende Zuständigkeitsregelung in besonderen Fällen vorbehalten (§ 59 nBauG).</p> <p>3 Baubewilligungen für alle Bauten und Anlagen und deren Zweckänderung ausserhalb des Baugebietes bedürfen der Zustimmung des Baudepartementes/Baugesuchszentrale (§ 63 nBauG).</p>	<p>1 Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechtes, insbesondere des Bundesgesetzes über die Raumplanung und des kantonalen Baugesetzes, sowie der Gemeindebauordnung bleiben vorbehalten.</p> <p>Baubewilligungspflicht und -verfahren</p> <p>2 Alle Bauten, ihre gesundheits- oder baupolizeilich bedeutsame Umgestaltung oder Zweckänderung bedürfen der Bewilligung durch den Stadtrat, abweichende Zuständigkeitsregelung in besonderen Fällen vorbehalten (§ 59 nBauG).</p> <p>3 Baubewilligungen für alle Bauten und Anlagen und deren Zweckänderung ausserhalb des Baugebietes bedürfen der Zustimmung des Baudepartementes/Baugesuchszentrale (§ 63 nBauG).</p>	<p><i>Unnötig, da durch übergeordnetes Recht gegeben.</i></p>
<p>9.2 — Zoneneinteilung</p>		
<p>Art. 4 Nutzungs- und Schutzzonen, Schutzobjekte</p> <p>1 Der Kulturlandplan der Stadt Lenzburg scheidet folgende Nutzungs- und Schutzzonen sowie Schutzobjekte aus:</p> <p>Nutzungszone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftszone 1 - Landwirtschaftszone 2 - Materialabbauzone - Deponiezone <p>Schutzzonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naturschutzzone - Landschaftsschutzzone 	<p>Art. 4 Nutzungs- und Schutzzonen, Schutzobjekte</p> <p>1 Der Kulturlandplan der Stadt Lenzburg scheidet folgende Nutzungs- und Schutzzonen sowie Schutzobjekte aus:</p> <p>Nutzungszone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftszone 1 - Landwirtschaftszone 2 - Materialabbauzone - Deponiezone <p>Schutzzonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naturschutzzone - Landschaftsschutzzone 	<p><i>Die Zonen ausserhalb der Bauzonen (Kulturland) sind in der Bau- und Nutzungsordnung integriert.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>Spezialzonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aabach - Schloss-Gofi - Lenzhard <p>Schutzobjekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naturobjekte - Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze - Kulturobjekte <p>Plandarstellung</p> <p>² Naturschutzzonen sind im Kulturlandplan flächig, Schutzobjekte mit Signaturen eingetragen.</p>	<p>Spezialzonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> —Aabach —Schloss-Gofi —Lenzhard <p>Schutzobjekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> —Naturobjekte —Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze —Kulturobjekte <p>Plandarstellung</p> <p>² Naturschutzzonen sind im Kulturlandplan flächig, Schutzobjekte mit Signaturen eingetragen.</p>	
<p>Art. 5 <i>Wald</i></p> <p>¹ Das Waldareal untersteht der Forstgesetzgebung. Für den Naturschutz im Wald gelten zusätzlich Art. 11 und 12 dieser Nutzungsordnung.</p> <p>Aufforstungen</p> <p>² Kleinflächige Ersatz-Aufforstungen im Ausmaß bis zu 30 a sind in der Landwirtschaftszone unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Eignung sowie der Bestimmungen von § 17 NLD erlaubt.</p> <p>Waldränder</p> <p>³ Die Begradigung bestehender Waldränder ist zu unterlassen. Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind geeignete Waldränder gemäß einem im Rahmen der wald- baulichen Planung zu erstellenden Inventar entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig anzulegen und zu erhalten. Für die Entschädigung des Ertragsausfalls und der</p>	<p>Art. 5 <i>Wald</i></p> <p>¹ Das Waldareal untersteht der Forstgesetzgebung. Für den Naturschutz im Wald gelten zusätzlich Art. 11 und 12 dieser Nutzungsordnung.</p> <p>Aufforstungen</p> <p>² Kleinflächige Ersatz-Aufforstungen im Ausmaß bis zu 30 a sind in der Landwirtschaftszone unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Eignung sowie der Bestimmungen von § 17 NLD erlaubt.</p> <p>Waldränder</p> <p>³ Die Begradigung bestehender Waldränder ist zu unterlassen. Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind geeignete Waldränder gemäß einem im Rahmen der wald- baulichen Planung zu erstellenden Inventar entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig anzulegen und zu erhalten. Für die Entschädigung des Ertragsausfalls und der</p>	<p><i>Die Raumplanung im Wald wird über das Waldgesetz des Kantons Aargau geregelt. Die Gemeinden schaffen wo nötig Schutzzonen im Wald oder bezeichnen Naturobjekte (u.a. Waldränder usw.). Waldgrenzen müssen in der Nutzungsplanung abgebildet werden. Weitergehende Festlegungen für den Wald sind Bestandteil der forstlichen Planung (Waldentwicklungsplan / Betriebsplan) und können nicht im Rahmen der Nutzungsplanung erlassen werden.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>Unterhaltsarbeiten gilt Art. 21 Abs. 1 dieser Nutzungsordnung.</p>	<p>Unterhaltsarbeiten gilt Art. 21 Abs. 1 dieser Nutzungsordnung.</p>	
<p>Art. 6 <i>Gewässer</i></p> <p>¹ Stehende und offen fließende Gewässer sind in ihrer Lage und in ihrem Bestand geschützt (§§ 114 ff. nBauG, § 13 NLD). Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett, Ufer und -vegetation ist zu erhalten bzw. herbeizuführen.</p> <p><i>Ufer</i></p> <p>² Die Ufervegetation darf weder gerodet noch überschüttet oder auf andere Weise zum Absterben gebracht werden (§ 117 nBauG, Art. 21 Natur- und Heimatschutzgesetz). Die Beseitigung von Ufergehölzen kann vom kantonalen Baudepartement nur bewilligt werden, wenn übergeordnete Interessen dies erfordern; eine Bewilligung setzt einen gleichwertigen Ersatz voraus (§ 13 NLD).</p> <p>³ Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in und an Oberflächengewässern ist untersagt (Stoffverordnung des Bundesrates).</p> <p>⁴ Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäß Baugesetz.</p> <p><i>Renaturierung</i></p> <p>⁵ Eingedolte Gewässer und Gewässer mit undurchlässiger Sohlen- oder Uferverbauung sind unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung</p>	<p>Art. 6 <i>Gewässer</i></p> <p>¹ Stehende und offen fließende Gewässer sind in ihrer Lage und in ihrem Bestand geschützt (§§ 114 ff. nBauG, § 13 NLD). Der naturnahe Zustand von Gelände, Bachbett, Ufer und -vegetation ist zu erhalten bzw. herbeizuführen.</p> <p><i>Ufer</i></p> <p>² Die Ufervegetation darf weder gerodet noch überschüttet oder auf andere Weise zum Absterben gebracht werden (§ 117 nBauG, Art. 21 Natur- und Heimatschutzgesetz). Die Beseitigung von Ufergehölzen kann vom kantonalen Baudepartement nur bewilligt werden, wenn übergeordnete Interessen dies erfordern; eine Bewilligung setzt einen gleichwertigen Ersatz voraus (§ 13 NLD).</p> <p>³ Die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln in und an Oberflächengewässern ist untersagt (Stoffverordnung des Bundesrates).</p> <p>⁴ Vorbehalten sind die im öffentlichen Interesse erforderlichen Unterhaltsarbeiten gemäß Baugesetz.</p> <p><i>Renaturierung</i></p> <p>⁵ Eingedolte Gewässer und Gewässer mit undurchlässiger Sohlen- oder Uferverbauung sind unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung</p>	<p><i>Bestimmung unnötig, da übergeordnet oder über die Bestimmungen zum Gewässerraum geregelt.</i></p> <p><i>Wird im Rahmen des Gewässerraumes geregelt.</i></p> <p><i>Wird übergeordnet und im Rahmen des Gewässerraumes geregelt.</i></p> <p><i>Übergeordnete Regelung (u.a. § 119 BauG)</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
nach Möglichkeit wieder offenzulegen bzw. naturnah zu verbauen (§ 13 NLD).	nach Möglichkeit wieder offenzulegen bzw. naturnah zu verbauen (§ 13 NLD).	
9.3 — Bestimmungen für die einzelnen Zonen und Objekte		
Art. 7 <i>A Landwirtschaftszone 1</i>	Art. 7 <i>A Landwirtschaftszone 1</i>	<i>Die Regelungen der Landwirtschaftszone 1 werden durch die BNO Bestimmungen zur Landwirtschaftszone ersetzt.</i>
Art. 7^{bis} <i>Weilerzone Wildenstein</i>	Art. 7^{bis} <i>Weilerzone Wildenstein</i>	<i>Die Bestimmungen der Weilerzone Wildenstein werden in der BNO unter "weitere Zonen" geführt, sind jedoch nicht Teil des Genehmigungsinhaltes.</i>
Art. 8 <i>B Landwirtschaftszone 2</i> <i>Nutzung</i> ¹ Der Landwirtschaftszone 2 sind Gebiete zugeordnet, woran ein vorwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig sind die bodenabhängige und die bodenunabhängige Produktion der Landwirtschaft und des produzierenden Gartenbaus. Bauten, Anlagen ² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. ³ Gewächshäuser und andere Bauten der bodenunabhängigen Produktion sind zudem nur an Standorten	Art. 8 <i>B Landwirtschaftszone 2</i> <i>Nutzung</i> ¹ Der Landwirtschaftszone 2 sind Gebiete zugeordnet, woran ein vorwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig sind die bodenabhängige und die bodenunabhängige Produktion der Landwirtschaft und des produzierenden Gartenbaus. Bauten, Anlagen ² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. ³ Gewächshäuser und andere Bauten der bodenunabhängigen Produktion sind zudem nur an Standorten	<i>Die Landwirtschaftszone 2 (entspricht einer Speziallandwirtschaftszone gemäss heutiger Terminologie) wird so nicht mehr benötigt. Das betroffene Gebiet der ehemaligen Geflügelzucht wird neu der Spezialzone Oberrain zugewiesen.</i>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>zugelassen, die landschaftlich tragbar sind. Insbesondere ist entlang der Spezialzone Aabach Art. 15 Abs. 1 zu berücksichtigen.</p> <p>Empfindlichkeitsstufe</p> <p>⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>	<p>zugelassen, die landschaftlich tragbar sind. Insbesondere ist entlang der Spezialzone Aabach Art. 15 Abs. 1 zu berücksichtigen.</p> <p>Empfindlichkeitsstufe</p> <p>⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>	
<p>Art. 9 <i>C Materialabbauzone</i></p>	<p>Art. 9 <i>C Materialabbauzone</i></p>	<p><i>Die Bestimmungen der Materialabbauzone werden in der BNO unter "weitere Zonen gemäss Art.18 RPG" geführt.</i></p>
<p>Art. 10 <i>D Deponiezone</i></p>	<p>Art. 10 <i>D Deponiezone</i></p>	<p><i>Die Bestimmungen der Deponiezone werden in der BNO unter "weitere Zonen gemäss Art.18 RPG" geführt.</i></p>
<p>Art. 11 <i>E Naturschutzzonen</i></p>	<p>Art. 11 <i>E Naturschutzzonen</i></p>	<p><i>Die Regelungen der Naturschutzzonen werden durch die BNO Bestimmungen zu den Naturschutzzonen im Kulturland ersetzt/ergänzt.</i></p>
<p>Art. 12 <i>Waldstandorte</i></p> <p>Waldstandorte zeichnen sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht oder durch eine besondere Bestandesstruktur aus, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt.</p>	<p>Art. 12 <i>Waldstandorte</i></p> <p>Waldstandorte zeichnen sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht oder durch eine besondere Bestandesstruktur aus, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt.</p>	<p><i>Die Regelungen der Waldstandorte werden durch die BNO Bestimmungen zu Naturschutzzonen Wald ersetzt.</i></p>
<p>Art. 13 <i>Trockenstandorte</i></p>	<p>Art. 13 <i>Trockenstandorte</i></p>	

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
Trockenstandorte sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet.	Trockenstandorte sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet.	Die Regelungen der Trockenstandorte werden durch die BNO Bestimmungen zu Naturschutz zonen im Kulturland ersetzt.
Art. 14 F Landschaftsschutzzone	Art. 14 F Landschaftsschutzzone	Die Bestimmungen der Landschaftsschutzzone werden in der BNO unter "überlagerte Schutz zonen" geführt.
Art. 15 G Spezialzone Aabach	Art. 15 G Spezialzone Aabach	Die Bestimmungen der Spezialzone Aabach werden durch die BNO Bestimmungen zu Naturschutz zonen im Kulturland ersetzt.
Art. 16 H Spezialzone Schloss-Gofi	Art. 16 H Spezialzone Schloss-Gofi	Die Bestimmungen der Spezialzone Schloss-Gofi werden durch die BNO Bestimmungen zu Naturschutz zonen im Kulturland ersetzt.
Art. 17 I Spezialzone Lenzhard	Art. 17 I Spezialzone Lenzhard	Die Bestimmungen der Spezialzone Lenzhard werden in der BNO unter "weitere Zonen gemäss Art.18 RPG" geführt.
Art. 18 K Schutzobjekte	Art. 18 K Schutzobjekte	Die Regelungen der Schutzobjekte werden durch die BNO Bestimmungen zu den Naturobjekten ersetzt/ergänzt.
Art. 19 Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze	Art. 19 Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze	

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>1 Die im Kulturlandplan mit Signaturen bezeichneten Feldgehölze, Hecken (einschließlich Gebüschgruppen, Bäume innerhalb der Hecken sowie Ufergehölze) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen.</p> <p>2 Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Stadtrates bzw. des Baudepartementes (bei Ufergehölzen) vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird (§ 4 Abs. 3 NLD).</p> <p>3 Die Stadt Lenzburg fördert nach Möglichkeit die Umwandlung artenarmer Hecken sowie Ersatzpflanzungen innerhalb geschützter Hecken.</p>	<p>1 Die im Kulturlandplan mit Signaturen bezeichneten Feldgehölze, Hecken (einschließlich Gebüschgruppen, Bäume innerhalb der Hecken sowie Ufergehölze) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen.</p> <p>2 Eine Rodung von Hecken aus zwingenden Gründen darf nur mit Bewilligung des Stadtrates bzw. des Baudepartementes (bei Ufergehölzen) vorgenommen werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird (§ 4 Abs. 3 NLD).</p> <p>3 Die Stadt Lenzburg fördert nach Möglichkeit die Umwandlung artenarmer Hecken sowie Ersatzpflanzungen innerhalb geschützter Hecken.</p>	<p><i>Die Regelungen zu den Hecken, Feldgehölzen und Ufergehölzen werden durch die BNO Bestimmungen zu den Naturobjekten ersetzt/ergänzt.</i></p>
<p>Art. 20 <i>Kulturobjekte</i></p>	<p>Art. 20 <i>Kulturobjekte</i></p>	<p><i>Die Regelungen der Kulturobjekten werden durch die BNO Bestimmungen zu den Kommunalen Schutzobjekten ersetzt/ergänzt.</i></p>
<p>Art. 21 <i>L Vollzug des Naturschutzes</i> <i>Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege</i></p> <p>1 Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge/privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/ Stadt und Bewirtschafter. Der Stadtrat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Stadt vornehmen lassen, wenn die Umstände dies erfordern.</p>	<p>Art. 21 <i>L Vollzug des Naturschutzes</i> <i>Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege</i></p> <p>1 Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind Bewirtschaftungsverträge/privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Kanton/ Stadt und Bewirtschafter. Der Stadtrat kann im Interesse der Schutzziele Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Stadt vornehmen lassen, wenn die Umstände dies erfordern.</p>	<p><i>Durch übergeordnetes Recht geregelt.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>Waldwirtschaftsplan, Nutzungsreglemente</p> <p>² Im öffentlichen Wald sind die auf den Naturschutz ausgerichteten Nutzungsbestimmungen im Waldwirtschaftsplan festzulegen. Der Stadtrat kann in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Baudepartement und der Abteilung Forstwirtschaft (soweit Wald betroffen ist) Reglemente für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und Schutzobjekte erlassen.</p> <p>Kommissionen</p> <p>³ Der Stadtrat setzt zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte die entsprechenden Kommissionen ein.</p>	<p>Waldwirtschaftsplan, Nutzungsreglemente</p> <p>² Im öffentlichen Wald sind die auf den Naturschutz ausgerichteten Nutzungsbestimmungen im Waldwirtschaftsplan festzulegen. Der Stadtrat kann in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Baudepartement und der Abteilung Forstwirtschaft (soweit Wald betroffen ist) Reglemente für die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzonen und Schutzobjekte erlassen.</p> <p>Kommissionen</p> <p>³ Der Stadtrat setzt zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Schutzzonen und Schutzobjekte die entsprechenden Kommissionen ein.</p>	
<p>9.4 — Bauten und Anlagen</p>		
<p>Art. 22</p> <p><i>Bauten ausserhalb der Bauzone</i></p> <p>¹ Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen werden nur bewilligt, wenn sie dem Zweck der Nutzungszone entsprechen, keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und die Zustimmung des Baudepartementes vorliegt. Bestehende Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten und zeitgemäß erneuert werden.</p> <p>Ausnahmen</p> <p>² Ausnahmen für Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Nutzungszone nicht entsprechen, können mit der Zustimmung des Baudepartementes erteilt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Unter</p>	<p>Art. 22</p> <p><i>Bauten ausserhalb der Bauzone</i></p> <p>¹ Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen werden nur bewilligt, wenn sie dem Zweck der Nutzungszone entsprechen, keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und die Zustimmung des Baudepartementes vorliegt. Bestehende Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten und zeitgemäß erneuert werden.</p> <p>Ausnahmen</p> <p>² Ausnahmen für Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Nutzungszone nicht entsprechen, können mit der Zustimmung des Baudepartementes erteilt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Unter</p>	<p><i>Bestimmung wird in Anlehnung an die Muster-BNO durch die Regelung von Bauten in der Landwirtschaftszone ersetzt.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>den gleichen formellen und materiellen Voraussetzungen können Baubewilligungen erteilt werden für Zweckänderungen und bauliche Maßnahmen bei bestehenden Bauten und Anlagen, welche den Vorschriften der Nutzungszone widersprechen.</p> <p>Baumasse</p> <p>³ Für bewohnte Gebäude sind höchstens 2 Geschosse erlaubt. Für Ökonomiegebäude und andere Bauten werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Stadtrat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4.0 m. Alle Bauten und Anlagen müssen sich in Bezug auf Ausmaß, Gestaltung, Stellung und Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einfügen. Der Standort muss landschaftlich tragbar sein.</p> <p>Erschliessung</p> <p>⁴ Für die Erschließung ist § 32 nBauG analog anzuwenden. Erschliessungsanlagen werden nur bewilligt, wenn sie von bestehenden Anlagen aus ohne übermäßige Aufwendungen möglich sind.</p>	<p>den gleichen formellen und materiellen Voraussetzungen können Baubewilligungen erteilt werden für Zweckänderungen und bauliche Maßnahmen bei bestehenden Bauten und Anlagen, welche den Vorschriften der Nutzungszone widersprechen.</p> <p>Baumasse</p> <p>³ Für bewohnte Gebäude sind höchstens 2 Geschosse erlaubt. Für Ökonomiegebäude und andere Bauten werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Stadtrat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4.0 m. Alle Bauten und Anlagen müssen sich in Bezug auf Ausmaß, Gestaltung, Stellung und Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einfügen. Der Standort muss landschaftlich tragbar sein.</p> <p>Erschliessung</p> <p>⁴ Für die Erschließung ist § 32 nBauG analog anzuwenden. Erschliessungsanlagen werden nur bewilligt, wenn sie von bestehenden Anlagen aus ohne übermäßige Aufwendungen möglich sind.</p>	
<p>9.5 — Schlussbestimmungen</p>		
<p>Art. 23 <i>Inkrafttreten</i></p> <p>Die Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Großen Rat des Kantons Aargau in Kraft.</p>	<p>Art. 23 <i>Inkrafttreten</i></p> <p>Die Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Großen Rat des Kantons Aargau in Kraft.</p>	<p><i>Wird in den Schlussbestimmungen der BNO geregelt.</i></p>

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen
<p>Art. 24 <i>Aufhebung bisherigen Rechts</i></p> <p>Mit dieser Nutzungsordnung im Widerspruch stehende Bestimmungen der Bauordnung vom 9. April 1981 sind für die außerhalb der Bauzone gemäß Bauzonenplan gelegenen Gebiete aufgehoben.</p>	<p>Art. 24 <i>Aufhebung bisherigen Rechts</i></p> <p>Mit dieser Nutzungsordnung im Widerspruch stehende Bestimmungen der Bauordnung vom 9. April 1981 sind für die außerhalb der Bauzone gemäß Bauzonenplan gelegenen Gebiete aufgehoben.</p>	<p><i>Wird in den Schlussbestimmungen der BNO geregelt.</i></p>

BO 1997		BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat			Erläuterungen	
Anhang A: Genehmigungsinhalt						
Kulturobjekte (§ 43 BNO)						
Inventar Nr.	Objekt	Ortsbezeichnung / Adresse	Parz. Nr.	Eigentümerschaft	BZP	KLP
KKO_002	Wasserrad Bleiche mit Einlaufwerk und Leerlaufwehr		356	Einwohnergemeinde Lenzburg	X	
KKO_003	Wehranlage Bleiche (Kleinvenedig)		351	Kanton Aargau	X	
KKO_004	Wehranlage oberhalb Kleinvenedig		351	Kanton Aargau	X	
KKO_005	Einlaufwerk Tommasini		1927	Einwohnergemeinde Lenzburg	X	
KKO_007	Wehranlage Tommasinkanal		2752	Einwohnergemeinde Lenzburg	X	
KKO_008	Wehranlage Hämmerlikraftwerk					X
KKO_009	Springbrunnen	Burghaldenhaus	248	Ortsbürgergemeinde Lenzburg	X	
KKO_010	Brunnen	Museum Burghalde	248	Ortsbürgergemeinde Lenzburg	X	
KKO_011	Brunnen	Steinbrüchliweg Abzw. Ellsworthweg	1187	Einwohnergemeinde Lenzburg	X	
KKO_012	Brunnen	Steinbrüchliweg Abzw. Schlosshöhle	1839	Ortsbürgergemeinde Lenzburg	X	
KKO_013	Brunnen	Parkplatz Schlossgut	1820	Ortsbürgergemeinde Lenzburg		X
KKO_014	Brunnen	Oberer Haldenweg Reservoir	1820	Ortsbürgergemeinde Lenzburg		X

Die Kulturobjekte richten sich nach dem Inventar der Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung (Stand 18. Oktober 2019).

BO 1997			BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat				Erläuterungen
KKO_015	Brunnen	Schlossgasse Rebmannhaus	3297	Einwohnergemeinde Lenzburg	X		
KKO_016	Brunnen	Schlossweg Zufahrt Schloss	1834	Stiftung Schloss Lenzburg		X	
KKO_017	Brunnen	Friedhof	2020	Einwohnergemeinde Lenzburg	X		
KKO_018	Brunnen	Friedhof	2020	Einwohnergemeinde Lenzburg	X		
KKO_019	Fröschlibrunnen	Wilgasse/Friedweg	434	Einwohnergemeinde Lenzburg	X		
KKO_020	Brunnen	Schulanlage Angelrain	489	Einwohnergemeinde Lenzburg	X		
KKO_022	Brunnen	Murackerstrasse Schwarz	2525	Einwohnergemeinde Lenzburg	X		
KKO_023	Wolfsbrunnen	Lindenplatz	855	Einwohnergemeinde Lenzburg	X		
KKO_024	St. Wolfgangsbunnen	Schützenmatt	2402	Ortsbürgergemeinde Lenzburg	X		
KKO_026	Brunnen	Sportplatz Wilmatten	2511	Einwohnergemeinde Lenzburg	X		
KKO_027	Kadettenbrunnen	Schützenmatt	2402	Ortsbürgergemeinde Lenzburg	X		
KKO_028	Brunnen	Hypiplatz	573	Einwohnergemeinde Lenzburg	X		
KKO_029	Brunnen	Viehmarkt	1361	Ortsbürgergemeinde Lenzburg	X		
KKO_031	Sodbrunnen	Rathausgasse	145	Einwohnergemeinde Lenzburg	X		
KKO_032	Sodbrunnen	Ziegelacker	284	Terrial AG	X		
KKO_033	Sodbrunnen	Erlengut	13	P. Doninelli AG	X		

BO 1997			BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat				Erläuterungen
KKO_035	Grosser und kleiner Römerstein	Waldteil Lind	3158	Ortsbürgergemeinde Lenzburg		X	
KKO_036	Ehemaliger Glockenstuhl der Lenzburger Stadtkirche	Waldteil Berg - Ebnet	1478	Ortsbürgergemeinde Lenzburg		X	
KKO_038_A	Quelle am unteren Haldenweg (Platte)	Unterer Haldenweg	1398	M. Fischer AG	X		
KKO_038_B	Quelle am Goffersberg (Westabhang)	Sonnenbergstrasse	2941	S. Häusermann	X		
KKO_038_C	Brunnstube Erisbrunnen	Bühlweg	2441	H.R. Kyburz		X	
KKO_038_D	Brunnstube Schlossgasse	Schlossgasse	2922	U. Bucher	X		
KKO_038_E	Teilstock Steinbrüchli	Steinbrüchliweg	1834	Schloss Lenzburg		X	
KKO_038_F	Teilstock Landweybeley (Brunnenstock)	Schlossgasse	1341	Ortsbürgergemeinde Lenzburg	X		
KKO_038_G	Lütisbuchquelle (kleiner Tunnel)	Ammerswilerstrasse	1263	Ortsbürgergemeinde Lenzburg		X	
KKO_038_H	Zweiweiherquellen (Brunnen Fischzucht)	Ammerswilerstrasse	2495	Erbengemeinschaft H.R. Kieser		X	
KKO_038_I	Teilstock Ammerswilerstrasse	Ammerswilerstrasse	1749	Einwohnergemeinde Lenzburg	X		
KKO_039	Wasserstollen Bärelloch	Waldteil Berg - Ebnet	1478	Ortsbürgergemeinde Lenzburg		X	
KKO_043	Gedenkstein von Hieronimus Hünerwadel	Rebweg	1834	Stiftung Schloss Lenzburg	X		
KKO_044	Gedenkplatte für Wedekind	Schützenmattstrasse	3039	Einwohnergemeinde Lenzburg	X		
KKO_046	Gedenkstein Stifter Heropark (Arent Oetker)	Heropark	604	Einwohnergemeinde Lenzburg	X		
KKO_047	Gedenkstein Walo von Greyerz	Waldteil Berg - Ebnet	1478	Ortsbürgergemeinde Lenzburg		X	

BO 1997			BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat				Erläuterungen
KKO_048	Fünflinden Gedenkstein für Bernhard Matter und Stifter	Aarauerstrasse	562	Ortsbürgergemeinde Lenzburg	X		
KKO_049 (LEN945)	Dampfmaschine Wisagloria, 1920/21	Sägestrasse 28	1204	CAS Immobilien AG Hintermättlistrasse 5 55506 Mägenwil	X		
KKO_050 (LEN961)	Aabach-Wehr, 19. Jh.	Aabach, bei der Mittleren Mühle	351, 352, 354	Kanton Aargau; Einwohnergemeinde Lenzburg	X		
KKO_051 (LEN962A)	Brunnen, 19. Jh., 1960/61	Burghaldenstrasse	413	Parzelle: Staat Aargau, Brunnen: ?	X		
KKO_052 (LEN962B)	Brunnen, M. 19. Jh.	Schlossgasse / Unterer Haldenweg	1353	Einwohnergemeinde Lenzburg	X		
KKO_053 (LEN962C)	Brunnen, 1877	Bahnhofplatz	632	Einwohnergemeinde Lenzburg	X		
KKO_054 (LEN962D)	Brunnen, 1877	Othmarsingerstrasse / Römerweg	1873	Einwohnergemeinde Lenzburg	X		
KKO_055 (LEN962E)	Brunnen, sp. 19. Jh.	Ammerwilerstrasse vis-à-vis Nr. 16	1749	Einwohnergemeinde Lenzburg	X		
KKO_065 (LEN963)	Alte Grabsteine, 19./20. Jh.	Friedhof Rosengarten	2020	Einwohnergemeinde Lenzburg	X		
KKO_066 (LEN964A)	Grenzstein, 1956	Henschikerstrasse Hornfeld	1088	Kanton Aargau		X	
KKO_067 (LEN964B)	Grenzstein, 1956	Aarauerstrasse, Fünflinden	562	Ortsbürgergemeinde Lenzburg	X		
KKO_068 (LEN964C)	Grenzstein, 1956	Seonerstrasse	1527	Ortsbürgergemeinde Lenzburg		X	
KKO_069	Gedenkstein Henri Guisan	Goffersberg, unter den drei Linden	2471	Ortsbürgergemeinde Lenzburg		X	

BO 1997			BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat				Erläuterungen
KKO_070	Kalköfen	Im Boll	3096	Ortsbürgergemeinde Lenzburg		X	
KKO_071	Hallstatt-Grab	Im Lind	1800	Ortsbürgergemeinde Lenzburg		X	
Naturschutzzonen im Kulturland (§ 32 BNO)							<p><i>Anpassungen an das überarbeitete Landschaftsinventar</i></p> <p><i>Die Naturschutzzonen im Kulturland richten sich nach dem Inventar Natur und Landschaft von kommunaler Bedeutung, welches im Auftrag der Stadt Lenzburg 2016/17 erfasst und 2019 präzisiert wurde. Die Gebiete sind grösstenteils bereits im rechtskräftigen Kulturlandplan bzw. der Nutzungsordnung bezeichnet, wurden aber hinsichtlich ihrer exakten Lage und der Bestimmungen überarbeitet.</i></p>
<i>Nr./Bez. Inventar</i>	<i>Objekttyp</i>	<i>Ort, Objektname</i>					
SBn1	Trockenstandort: Magerstandort Bahndamm, nordexponiert	I de Saagi – Bollberg					
SBs2	Magerstandort Bahndamm, südexponiert	Lindfeld					
SBs1	Trockenstandort: Magerstandort Bahndamm, südexponiert	Mertmatte					
SBn2	Magerstandort Bahndamm, nordexponiert	Gexi					
SW1	Trockenstandort: Magere Mähwiese	Bodefeld – Sandrisi					
SH2	Trockenstandort: Magerwiese Schlossberg-Gofi, Kernbereich	Schlossberg (Südhang)					
SE3	Trockenstandort: Magerwiese Schlossberg-Gofi, Erweiterung	Schlossberg (Westhang)					
	Schutzzone	Schutzzone Aabach					
	Schutzzone	Schutzzone Schlossberg-Gofi					
SV1	Feuchtgebiet:	Bergfeld (JVA)					

BO 1997		BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat		Erläuterungen	
	Strukturell vielfältiger Standort				
SV2	Feuchtgebiet: Strukturell vielfältiger Standort	Bölli – Wildistei			
Naturschutzzonen im Wald (§ 33 BNO)					
<i>Nr./Bez.</i>	<i>Objekttyp</i>	<i>Ort, Objektname</i>			<p><i>Die Naturschutzzonen im Wald richten sich nach den Naturschutzgebieten von kantonaler Bedeutung im Wald gemäss Kantonalem Richtplan. Die Gebiete Fünfweiher, Zweiweiher-Bachtale und Schwöschterloch wurden gemäss dem Inventar Natur und Landschaft von kommunaler Bedeutung der Stadt Lenzburg erweitert bzw. ergänzt.</i></p>
N	Naturwald	Boll			
E	Eichenwaldreservat	Lind, nördlich Autobahn			
E	Eichenwaldreservat	Lind-Boll, südlich Autobahn			
N	Naturwald	Rain, Sandrisi			
E	Eichenwaldreservat	Lütisbuech			
N	Naturwald	Schwöschterloch			
N	Naturwald	Fünfweiher			
N	Naturwald	Zweiweiher-Bachtale			
E	Eichenwaldreservat	Heidebrug			
N	Naturwald	Wylwand			
Naturobjekte (§ 44 BNO)					
<i>Nr./Bez. Inventar</i>	<i>Objekttyp</i>	<i>Ort, Objektname</i>	<i>BZP</i>	<i>KLP</i>	<p><i>Die Naturobjekte richten sich nach dem 2017 erfassten und 2019 präzisierten Inventar Natur und Landschaft von kommunaler Bedeutung der Stadt Lenzburg sowie dem Waldleistungsplan. Der Grossteil der Objekte befindet sich im Kulturlandplan. Innerhalb des Siedlungsgebiets</i></p>
H01	Hecke	Oberrain	x	x	

BO 1997		BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat			Erläuterungen
H02	Hecke	Unteri Wylmatte	x	x	<p><i>(Bauzonenplan) sind besonders wertvolle Hecken bezeichnet.</i></p> <p><i>Naturobjekte innerhalb der Naturschutzzonen werden über die Grundzonierung geschützt (Schutzzone Aabach, Schlossberg-Gofi, Feuchtgebiete und Trockenstandorte)</i></p>
H03	Hecke	Bergfeld		x	
H05	Hecke	Unteri Wylmatte	x	x	
H06	Hecke	Unteri Wylmatte	x		
H07	Hecke	Bölili – Wildistei	x		
H08	Hecke	Bannhalde (Brunnmattstrasse)		x	
H09	Hecke	Unteri Wylmatte (Badi)	x		
H14	Hecke	Gofi (Parkplatz Schloss)	x	x	
H17	Hecke	Schlossberg (Westhang)		x	
H19	Hecke	Schlossberg (Steibrüchliweg)		x	
H20	Hecke	Industrie- / Langsamstigstrasse	x		
H21	Hecke	Ringstrasse (Bahnunterführung)	x		
H22	Hecke	Länzert (nördlich Bahnlinie)	x		
H23	Hecke	Schützematt	x		
H24	Hecke	Gexi (Gexistrasse)		x	
B02	Allee	Wilstrasse (Mitte)	x		
B04	Baumreihe	Ammerwilerstrasse (Widmi)	x		
B14	Baum-Ensemble	Schule Bleicherain (Wiese)	x		
B15	Baumreihe	Schule Bleicherain (Kanzel Süd)	x		
B16	Baumgruppe	Schule Bleicherain (Mitte)	x		
B17	Baumpaar	Seonerstrasse (Seetalplatz)	x		
B18	Einzelbaum	Burghaldenstrasse (Sternen)	x		
B19	Baumgruppe	Bahnhofstrasse (Ost)	x		
B20	Baum-Ensemble	Aavorstadt (Altstadt)	x		
B21	Baum-Ensemble	Promenade – Brättligäu	x		

BO 1997		BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat			Erläuterungen
B22	Baum-Ensemble	Kronenplatz	x		
B23	Baum-Ensemble	Schule Länzert (Nord / Ost)	x		
B26	Allee	Keltenweg	x		
B27	Baumreihe	Henschikerstr. (Berufsschule)	x		
B28	Baumreihe	Othmarsingerstrasse	x		
B29	Baum-Ensemble	Niederlenzer Kirchweg	x		
B30	Baumreihe und Allee	Heroweg	x		
B31	Allee	Wilstrasse (Mitte)	x		
F01	Feuchtstandort	Zweuweier		x	
F02	Feuchtstandort	Drittweier		x	
F03	Feuchtstandort	Föifweier		x	
F04	Feuchtstandort	Munimattweier		x	
F05	Feuchtstandort	Seitenarm Aabach		x	
F06	Feuchtstandort	Schützemeisterweier		x	
F07	Feuchtstandort	Bachtale		x	
F08	Feuchtstandort	Steinbruch Lütisbuech		x	
F10	Feuchtstandort	Eichligarte (oben)		x	
F11	Feuchtstandort	Eichligarte (unten)		x	
F12	Feuchtstandort	Chaibegarte		x	
F13	Feuchtstandort	Chaibegarte / Im Moos		x	
F14	Feuchtstandort	Lütisbuech (Nord) / Büelhof		x	
F15	Feuchtstandort	Länzert (Linieweg)		x	
F16	Feuchtstandort	Länzert (südlich Bahnlinie)		x	
F17	Feuchtstandort	Länzert (nördlich Bahnlinie)		x	
F18	Feuchtstandort	Länzert (Waldhüttenweg)		x	

BO 1997		BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat			Erläuterungen
F19	Feuchtstandort	Lind / Wilhalde (Kiesgrube)		x	
F20	Feuchtstandort	Lind / Hermenegge		x	
N01	Naturobjekt	Heideburg		x	
N02	Steinbruch	Lütisbuech / Bachtale		x	
N03	Sandgrube	Lütisbuech / Bi de 12 Apostle		x	
N04	Steinbruch	Gofi		x	
N05	Erratiker	Lind		x	
N06	Erratiker	Lind		x	
N07	Erratiker	Boll		x	
N09	Kiesgrube	Lind / Wilhalde (Lindgrüebli)		x	

BO 1997	BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat	Erläuterungen																																																																																												
Anhang B: Orientierungsinhalt																																																																																														
<p>Die nachfolgend aufgelisteten Inventare haben orientierenden Charakter. Ihr Inhalt ist nicht Bestandteil der Bau- und Nutzungsordnung. Im Umgang mit den Kantonalen Denkmalschutzobjekten ist die Kantonale Denkmalpflege direkt zuständig.</p> <p>Bei den übrigen Inventaren erfolgt eine mögliche Unterschutzstellung erst im Rahmen eines Vorhabens oder auf Ersuchen der Grundeigentümerschaft oder von Amtes wegen durch den Stadtrat.</p>																																																																																														
Kantonale Denkmalschutzobjekte																																																																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>Objekt</th> <th>Adresse (Koordinaten)</th> <th>BZP</th> <th>KLP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LEN001</td> <td>Vicus und Theateranlage</td> <td>Archäologisches Objekt</td> <td></td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>LEN002</td> <td>Schloss, Toranlagen und Zwinger</td> <td></td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>LEN003</td> <td>Ev.-ref. Stadtkirche mit Grabdenkmälern</td> <td>Hintere Kirchgasse</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>LEN004</td> <td>Metzgplatz, Klausbrunnen</td> <td>Metzgplatz</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>LEN005</td> <td>Sternenplatz, Schmittenbrunnen</td> <td>Sternenplatz</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>LEN006</td> <td>Rathausgasse, Rathausbrunnen</td> <td>Rathausgasse</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>LEN007</td> <td>Kirchgasse, Moritzbrunnen</td> <td>Kirchgasse</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>LEN008</td> <td>Kirchgasse, Spittelbrunnen</td> <td>Kirchgasse</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>LEN009</td> <td>Burghaldenstrasse, Brünggelbrunnen</td> <td>Burghaldenstrasse</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>LEN010</td> <td>Aabachbrücke, Brunnen</td> <td>Aabachbrücke</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>LEN011</td> <td>Kronenplatz, Brunnen</td> <td>Kronenplatz</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>LEN012</td> <td>Schützenmattstrasse, Brunnen</td> <td>Schützenmattstrasse</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>LEN013</td> <td>Rathausgasse 16, Rathaus</td> <td>Rathausgasse 16</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>LEN014</td> <td>Rathausgasse 32, Amtshaus</td> <td>Rathausgasse 32</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>LEN015</td> <td>Rathausgasse 4</td> <td>Rathausgasse 4</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>LEN016</td> <td>Rathausgasse 31</td> <td>Rathausgasse 31</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>LEN017</td> <td>Rathausgasse 36, Landschreiberei</td> <td>Rathausgasse 36</td> <td>x</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					Nr.	Objekt	Adresse (Koordinaten)	BZP	KLP	LEN001	Vicus und Theateranlage	Archäologisches Objekt		x	LEN002	Schloss, Toranlagen und Zwinger		x		LEN003	Ev.-ref. Stadtkirche mit Grabdenkmälern	Hintere Kirchgasse	x		LEN004	Metzgplatz, Klausbrunnen	Metzgplatz	x		LEN005	Sternenplatz, Schmittenbrunnen	Sternenplatz	x		LEN006	Rathausgasse, Rathausbrunnen	Rathausgasse	x		LEN007	Kirchgasse, Moritzbrunnen	Kirchgasse	x		LEN008	Kirchgasse, Spittelbrunnen	Kirchgasse	x		LEN009	Burghaldenstrasse, Brünggelbrunnen	Burghaldenstrasse	x		LEN010	Aabachbrücke, Brunnen	Aabachbrücke	x		LEN011	Kronenplatz, Brunnen	Kronenplatz	x		LEN012	Schützenmattstrasse, Brunnen	Schützenmattstrasse	x		LEN013	Rathausgasse 16, Rathaus	Rathausgasse 16	x		LEN014	Rathausgasse 32, Amtshaus	Rathausgasse 32	x		LEN015	Rathausgasse 4	Rathausgasse 4	x		LEN016	Rathausgasse 31	Rathausgasse 31	x		LEN017	Rathausgasse 36, Landschreiberei	Rathausgasse 36	x	
Nr.	Objekt	Adresse (Koordinaten)	BZP	KLP																																																																																										
LEN001	Vicus und Theateranlage	Archäologisches Objekt		x																																																																																										
LEN002	Schloss, Toranlagen und Zwinger		x																																																																																											
LEN003	Ev.-ref. Stadtkirche mit Grabdenkmälern	Hintere Kirchgasse	x																																																																																											
LEN004	Metzgplatz, Klausbrunnen	Metzgplatz	x																																																																																											
LEN005	Sternenplatz, Schmittenbrunnen	Sternenplatz	x																																																																																											
LEN006	Rathausgasse, Rathausbrunnen	Rathausgasse	x																																																																																											
LEN007	Kirchgasse, Moritzbrunnen	Kirchgasse	x																																																																																											
LEN008	Kirchgasse, Spittelbrunnen	Kirchgasse	x																																																																																											
LEN009	Burghaldenstrasse, Brünggelbrunnen	Burghaldenstrasse	x																																																																																											
LEN010	Aabachbrücke, Brunnen	Aabachbrücke	x																																																																																											
LEN011	Kronenplatz, Brunnen	Kronenplatz	x																																																																																											
LEN012	Schützenmattstrasse, Brunnen	Schützenmattstrasse	x																																																																																											
LEN013	Rathausgasse 16, Rathaus	Rathausgasse 16	x																																																																																											
LEN014	Rathausgasse 32, Amtshaus	Rathausgasse 32	x																																																																																											
LEN015	Rathausgasse 4	Rathausgasse 4	x																																																																																											
LEN016	Rathausgasse 31	Rathausgasse 31	x																																																																																											
LEN017	Rathausgasse 36, Landschreiberei	Rathausgasse 36	x																																																																																											
<p><i>Die Kantonale Denkmalpflege führt das Inventar der kantonalen Denkmalschutzobjekte. Vorhaben an inventarisierten Objekten werden durch die Denkmalpflege begleitet und beurteilt.</i></p>																																																																																														

BO 1997		BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat			Erläuterungen
LEN018	Rathausgasse 38	Rathausgasse 38	x		
LEN019	Kirchgasse 2, Stadtbibliothek	Kirchgasse 2	x		
LEN020	Aavorstadt 2, Berufsschulhaus	Aavorstadt 2	x		
LEN021	Aavorstadt 1	Aavorstadt 1	x		
LEN022	Aavorstadt 4	Aavorstadt 4	x		
LEN023	Aavorstadt 8	Aavorstadt 8	x		
LEN024	Aavorstadt 18	Aavorstadt 18	x		
LEN025	Bleicherain 7, Müllerhaus	Bleicherain 7	x		
LEN026	Schlossgasse 2	Schlossgasse 2	x		
LEN027	Schlossgasse 21, 23, Burghalde	Schlossgasse 21, 23	x		
LEN028	Schlossgasse 50, Sonnenberg	Schlossgasse 50	x		
LEN029	Steinbrüchliweg 1	Steinbrüchliweg 1	x		
LEN030	Steinbrüchliweg 6, Pavillon	Steinbrüchliweg 6	x		
LEN031	Schützenmattstrasse 6	Schützenmattstr. 6	x		
LEN032	Grabenweg 4, Haus im Hof	Grabenweg 4	x		
LEN033	Kronenplatz 24, Försterhaus	Kronenplatz 24	x		
LEN034	Kronenplatz 20, Gasthaus zur Krone	Kronenplatz 20	x		
LEN035	Schützenmattstrasse 3, Villa Hünerwadel	Schützenmattstrasse 3	x		
LEN036	Schützenmattstrasse 5, Rosenhaus	Schützenmattstrasse 5	x		
LEN037	Schützenmattstrasse 7, Villa Malaga	Schützenmattstrasse 7	x		
LEN038	Bachstrasse 40, Obere Mühle	Bachstrasse 40	x		
LEN039	an Friedhofsmauer, Grabplatte Christian Lippe	an Friedhofsmauer	x		
LEN040	Goffiweg 20, Goffischlössli	Goffiweg 20		x	
LEN041	Gexistrasse 22, Gexi-Pavillon	Gexistrasse 22		x	
LEN042	Oberer Haldenweg 55, Trotte	Oberer Haldenweg 55		x	

BO 1997		BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat				Erläuterungen	
LEN043	Metzgplatz, Bemalte Decke Gemeindesaal	Metzgplatz		x			
LEN044	Promenade, Stadtmauer West	Promenade		x			
LEN045	Promenade, Stadtmauer Ost	Promenade		x			
LEN046	Promenade, Stadtmauer Ost	Promenade		x			
LEN047	Ellsworthweg 4, Schlossscheune	Ellsworthweg 4		x			
LEN048	Grabenweg, Stadtmauer	Grabenweg		x			
LEN049	Schloss, nördl. Bergfried mit Torhaus			x			
LEN050	Schloss, nördliches Wohnhaus			x			
LEN051	Schloss, Landvogtei			x			
LEN052	Schloss, Ostbastion			x			
LEN053	Schloss, südl. Bergfried mit Palas			x			
LEN054	Schloss, Ritterhaus			x			
LEN055	Schloss, Stapferhaus			x			
LEN056	Schloss, übrige Mauern mit Befestigungsanlagen			x			
LEN057	Schloss, Höfe mit Gärten			x			
LEN058	Rathausgässli 27 / Rathausgasse 30						
LEN059	Villa samt Nebengebäude an der Gartenstrasse 9						
Inventar der Bauten von kommunaler Bedeutung / Bauinventar							
<i>Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Adresse</i>	<i>Vers. Nr.</i>	<i>Parz. Nr.</i>	<i>BZP</i>	<i>KLP</i>	<p><i>Das Inventar der Bauten von kommunaler Bedeutung (Bauinventar) der Stadt Lenzburg wurde 2017 durch die kantonale Denkmalpflege nach fachlichen Kriterien (authentische Zeitzeugen, für die Ortsbildprägung typische und wichtige Objekte) erhoben. Eine Unterschutzstellung (Vereinbarung/Verfügung) erfolgt erst im Rahmen eines</i></p>
LEN902A	Wohnhaus (Dietschihaus), 1765	Aavorstadt 6	458	309	x		
LEN902B	Wohnhaus ("zum Latärnli"), um 1750	Aavorstadt 10	453	311	x		

BO 1997		BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat					Erläuterungen
LEN902C	2 Wohnhäuser, um 1750	Aavorstadt 12, 14	452, 451	312, 313	x	<i>Vorhabens oder auf Ersuchen der Grundeigentümerschaft oder von Amtes wegen durch den Stadtrat.</i>	
LEN902D	2 Wohnhäuser, um 1750	Aavorstadt 20	445	319	x		
LEN902E	Wohnhaus, um 1850/60	Burghaldenstrasse 1	503	274	x		
LEN903A	Villa, 1902/03	Schützenmattstrasse 1	94	1909	x		
LEN904A	Wohn- und Geschäftshaus (ehem. Bezirksanzeiger), um 1860/70	Kronenplatz 12	522	225	x		
LEN904B	Wohnhaus (Wedekind-Haus), um 1735	Steinbrüchliweg 2	517	2632	x		
LEN905A	Wohnhaus ("Kutscherhaus Burghalde"), sp. 18. Jh.	Schlossgasse 31	341	2733	x		
LEN905B	Wohnhaus (ehem. Haushaltungsschule u. Kinderkrippe Burghalde), 1921	Schlossgasse 29	969	1360	x		
LEN905C	Wohn- und Geschäftshaus ("Untere Burghalde", "Hirzelhaus"), 1696	Burghaldenstrasse 59	345	263	x		
LEN906	Mehrfamilienhaus, 1864/65	Aavorstadt 29	426	379	x		
LEN907	Mehrfamilienhaus, 1845/46	Aavorstadt 31, 33	425, 424	378, 377	x		
LEN908	Mehrfamilienhaus ("Haus Diana"), 1845	Aavorstadt 37	423	374	x		
LEN909	Mehrfamilienhaus, 1839	Bachstrasse 23A	419	3404	x		
LEN910	Wohnhaus (zur ehem. Bleiche), 1770	Bleicherain 2	220	1942	x		
LEN912	Wohn- und Geschäftshaus Mittlere Mühle, 19. Jh. (ev. mit älterer Substanz)	Bachstrasse 4, 6	207, 208	495	x		
LEN913	Villa Zeiler (vormals Henckell), 1900	Angelrainstrasse 2	733	515	x		
LEN914	Villa Irmiger (Musikschule), 1897	Angelrainstrasse 4	676	519	x		
LEN915	Villa Häusler, 1902	Angelrainstrasse 6	743	520	x		

BO 1997		BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat					Erläuterungen
LEN916	Schulhaus Angelrain, 1902/03 (aufgestockt um 1950)	Angelrainstrasse 13	744	489	x		
LEN917	Turnhalle Angelrain, 1909	Angelrainstrasse 16	824	489	x		
LEN918	Bezirksschulhaus, 1929/30	Angelrainstrasse 18, 19	1159, 1160 (Saal)	489	x		
LEN919	Villa, 1927	Gartenstrasse 1	1123	1913	x		
LEN920	Villa, 1922/23	Gartenstrasse 17	1011	2054	x		
LEN921	Alte kath. Kirche samt Pfarrhaus, 1892	Bahnhofstrasse 25, 27	682, 683	511	x		
LEN922	Kath. Pfarrkirche Herz-Jesu, 1933/34	Bahnhofstrasse 21A	1251	511	x		
LEN923	Villa (Wälli), 1915	Bahnhofstrasse 17	919	1747	x		
LEN924	Fabrik- und Bürogebäude, 1903/04 oder 1908 (1911 verlängert)	Bahnhofstrasse 19	813	513	x		
LEN926	Verwaltungsgebäude Hero, 1912/13	Niederlenzer Kirchweg 3	771	900	x		
LEN927	Wohlfahrtsgebäude Hero, 1946	Niederlenzer Kirchweg 5	1455	1957 (Baurecht: 1143)	x		
LEN928	Fabrikgebäude Wisa-Gloria, 1930-32, 1943	Sägestrasse 44, 46	1181, 1226, 135	1951, 1204	x		
LEN929	Wohnhaus ("Türmlihaus"), 1914	Sägestrasse 20	906	1925	x		
LEN930	Villa samt Garten , 1848	Hendschikerstrasse 1	81	465	x		
LEN931	"Cholerahaus" (ehem. Schützenhaus), 1735/36, 1831 erweitert	Schützenmatte 7	62	2402	x		
LEN932	Schiessstand (Schützenhaus), 1912/13	Schützenmatte 6	61	2402	x		
LEN933	Wohnhauszeile, 1844/45	Niederlenzerstrasse 4, 6	118, 120	25, 27	x		
LEN935	Doppelwohnhaus 17.-19. Jh.	Wylgasse 4, 2	395	392, 389	x		

BO 1997		BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat					Erläuterungen
LEN937	Villa (Killer, vormals Bertschinger), 1910/11	Burghaldenstrasse 10	387	702	x		
LEN938	Atelierhaus und Wohnhaus Hächler, 1964	Blumenrain 7	1885, 1923	3015	x		
LEN939	Wohnhaus mit Gartenpavillon, 1968/69	Bölli 3	2028, 2047	1437	x		
LEN940	Bauernhaus, um 1770	Wildenstein 26, 30	258, 259, 290	2476, 2478		x	
LEN941	Strafanstalt, 1861-64	Ziegeleiweg 13	285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292	2497	x		
LEN942	Villa, 1923	Gartenstrasse 9	1051, 138, 498	2070, 3448	*		
LEN943	Wohn- und Geschäftshaus, 1877/78	Poststrasse 13	188	17	x		
LEN944	Alte Hypothekarbank / „Lenzhof“, 1913/14	Bahnhofstrasse 3	896	496	x		
LEN946	Rebhäuschen, 1644, umgebaut 1942	Bölli 23	277	1430	x		
LEN947	Villa Bertschinger, 1873	Bollbergstrasse 8	66	1815	x		
LEN948	Villa „Jurablick“, 1878, 1893/94	Bollbergstrasse 2	74	945	x		
LEN949	Villa, 1905	Bahnhofstrasse 28	755, 933	1881	x		
LEN950	Villa, 1910	Im Boll 11	840	1890	x		
LEN951	Gartenstadtquartier, 1907-13	Lindenplatz 1/3, 7, 9/11/13, 10/12/15/17, 6, 2/4, Lindenweg 20, Lindenweg 15 / Wolfsackerstrasse 8,	828, 834, 836, 837A/B, 872A-D, 860, 827, 900, 2867, 873A/B	860, 862, 858, 857, 856, 848, 847, 849, 845, 846, 844, 853, 854, 865, 863, 864, 855	x		

BO 1997		BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat					Erläuterungen
LEN952	Villa, 1912	Kulmerweg 3	869	1733	x		<i>Entfernung der Kulturobjekte aus dem Bauinventar</i>
LEN953	Doppelwohnhaus, 1915/16	Wolfsackerstrasse 1/3	929, 930	85	x		
LEN954	Villa, 1922	Im Boll 9	1031	948	x		
LEN955	Wohnhaus "Eichturm", 1931/32	Wylgasse 22	1219	2235	x		
LEN956	Villa Hächler, 1948	Böllli 17	1483	1430	x		
LEN957	Bleichegebäude, 18. Jh. 1843	Bleicherain, Vers.-Nr. 221/222, am Aabach	221, 222	356	x		
LEN958	Gewerbeanlage (Brauerei) Felsenkeller samt Nebengebäude und Bierkellern, 1865, 1891, 1958	Felsenkeller	4, 5, 8	1196, 3012, 3013	x		
LEN959	Kino „Urban“, 1946/47	Bleicherain 8	1458	1943	x		
LEN960	Katholisches Pfarreizentrum, 1989/93	Bahnhofstrasse 23	2427	511	x		
Inventar der Gärten von kommunaler Bedeutung							
<i>Nr.</i>	<i>Objekt</i>	<i>Adresse</i>	<i>Parz. Nr.</i>	<i>BZP</i>	<i>KLP</i>		<i>Das Inventar der Gärten von kommunaler Bedeutung wurde 2017 durch die Stadt Lenzburg auf Basis des Inventars der Historischen Gärten und Anlagen (Aargauer Heimatschutz AHS und Aargauer Landschaftsarchitekten BSLA, 2014) erhoben. Eine Unterschutzstellung (Vereinbarung/Verfügung) erfolgt erst im Rahmen eines Vorhabens oder auf Ersuchen der Grundeigentümerschaft oder von Amtes wegen durch den Stadtrat.</i>
LEN - G 001	Schloss Lenzburg	Schloss 1, Schlossgasse	1834	x	x		
LEN - G 002	Gofischlössli	Gofiweg 20	1820		x		
LEN - G 003	Haus Sonnenberg (Mieghaus)	Schlossgasse 50	1345	x			
LEN - G 004	Burghalde	Schlossgasse 19, 21, 23, 25	248, 3152	x			

BO 1997		BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat				Erläuterungen
LEN - G 005	Heumannhaus / Altes Stadtammann-Haus	Schlossgasse 2	261, 3285	x		
LEN - G 006	Steinbrüchli	Steinbrüchliweg 2, 4, 6	2621, 2632	x		
LEN - G 007		Steinbrüchliweg 1	1179	x		
LEN - G 008		Schützenmattstrasse 6	1178	x		
LEN - G 009	Schützenhaus und -matte	Schützenmatte 6, 7	2402	x		
LEN - G 010		Im Boll 21	1816	x		
LEN - G 011		Im Boll	4201	x		
LEN - G 012		Bollbergstrasse 8	1815	x		
LEN - G 013		Im Boll 11	1890	x		
LEN - G 014		Im Boll 9	948	x		
LEN - G 015		Niederlenzerstrasse 28	465	x		
LEN - G 016	Villa Malaga	Schützenmattstrasse 7	20	x		
LEN - G 017	Rosenhaus	Schützenmattstrasse 5	22	x		
LEN - G 018	Villa Alice (Hünerwadel)	Schützenmattstrasse 3	23	x		
LEN - G 019		Schützenmattstrasse 1	1909	x		
LEN - G 020	Stadtkirche, Pfarrhaus	Poststrasse, Kirchgasse 31	38, 39	x		
LEN - G 021	Gärten im Graben	Grabenweg	3307, 194, 199, 202, 211	x		
LEN - G 022	Eh. Friedhof Ziegelacker	Grabenweg, Ziegelrain	285	x		
LEN - G 023	Haus im Hof	Grabenweg 4	1955	x		
LEN - G 024		Gärten am Waschhausgr., Hünerwadelplatz	308, 309, 310, 311, 312, 357	x		
LEN - G 025		Burghaldenstrasse 10	702	x		
LEN - G 026	Liegenschaft "Eich"	Wylgasse 22	2235	x		
LEN - G 027		Friedweg 7, 9, 11, 13, 15, 17	2013, 2014, 2015, 2016, 2017	x		

BO 1997		BNO Stand Antrag Stadtrat an Einwohnerrat				Erläuterungen
LEN - G 028	Friedhof Rosengarten	Wylgasse	2020	x		
LEN - G 029	Freibad	Seonerstrasse 23	2048	x		
LEN - G 030	Obere Mühle	Bachstrasse 40	3369, 456	x		
LEN - G 031	Mittlere Mühle	Bachstrasse 2, 4, 6	342, 495	x		
LEN - G 032	Müllerhaus (eh. Hünenwadelhaus)	Bleicherain 7, Aavorstadt	360	x		
LEN - G 033	Villa Irmiger	Angelrainstrasse 4	519	x		
LEN - G 034		Angelrainstrasse 2	515	x		
LEN - G 035	Villa Häfliger (früher Villa Wälli)	Bahnhofstrasse 17	1747	x		
LEN - G 036		Bahnhofstrasse 28	1881	x		
LEN - G 037	Gartensiedlung Lindenplatz	Lindenplatz, Lindenweg	834, 854, 845, 847, 842, 853, 856, 844, 846, 848	x		
LEN - G 038	Obstwiese Hero	Ringstrasse Nord	421	x		
LEN - G 039		Gartenstrasse 1	1913	x		
LEN - G 040		Gartenstrasse 9	3132, 693, 2070	*		
LEN - G 041		Gartenstrasse 17	2054	x		
LEN - G 042	Fünflinden	Aarauerstrasse	562	x		
LEN - G 043	Villa Haldimann / Villa Langenbach	Augustin Kellerstr. 33	2027	x		