stadt lenzburg

Bau- und Nutzungsordnung

Gemäss § 15 BauG

Stand öffentliche Auflage

Mitwirkung vom 16.04.2018 bis 25.05.2018

Vorprüfungsbericht vom 29.10.2020

Öffentliche Auflage vom TT.MM.JJJJ bis Datum TT.MM.JJJJ

Vom Einwohnerrat festgesetzt am TT.MM.JJJJ

Namens des Einwohnerrates:

der/die Präsident/in: ……...

der/die Protokollführer/in: …….....

Genehmigungsvermerk: ……

Versionen Bezugnahme BauG und BauV:
713.100 - Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG): in Kraft seit 01.05.2017 (Beschlussdatum: 20.09.2016)
713.121 - Bauverordnung (BauV): in Kraft seit 01.01.2018 (Beschlussdatum: 08.11.2017)

1. Geltungsbereich und übergeordnetes Recht

§ 1

Geltungsbereich

[1] Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht der Stadt Lenzburg.

[2] Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten, Anlagen und deren Nutzung.

[3] 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.

§ 2

Übergeordnetes Recht

[1] Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

2. Raumplanung

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungsgrundsätze

[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.

[2] Die Siedlungsentwicklung hat in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besonders Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- 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 Bahnhofsgebiet und dem nördlichen Aabachtal,
- einer effizienten Energienutzung unter Berücksichtigung der kommunalen Energieplanung.

[3] Überbauungen und Freiräume sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

[4] Verdichtetes Bauen an Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss ist zu fördern.

[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.

[6] Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

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

[8] Das Aabachtal bildet das zentrale Rückgrat des Siedlungsraums von Lenzburg. Es soll als urbaner Freiraum erhalten und ökologisch entwickelt werden.

2.2 Gestaltungspläne

§ 4

Abweichungen im Rahmen von Pflichtgestaltungsplänen und Gestaltungsplänen von der Regelbauweise und Zielvorgaben

[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.

[2] Die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen hat auf der Basis eines Richtprojektes zu erfolgen.

[3] Für die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen gelten folgende Zielvorgaben:

- Hochwertige Gestaltung von Bauten, Anlagen (Ausmass, Lage, Proportionen usw.) und Freiräumen, welche auch den ökologischen Ansprüchen genügen,
- 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) 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.

§ 5

Pflichtgestaltungspläne

[1] Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

[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 Bauprojekt ein qualitätssicherndes Verfahren (insbesondere Wettbewerb oder Studienauftrag) durchzuführen.

[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.

[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.

§ 6

Pflichtgestaltungsplangebiet "Müli-Märt"

[1] Die Gestaltungsplanpflicht "Müli-Märt" bezweckt eine städtebaulich und architektonisch gut eingepasste qualitätsvolle Zentrumsüberbauung mit einem lagegerechten Nutzungsmix. Im Bereich mit der Ringzone R4 als Grundzonierung kann im Rahmen des Gestaltungsplans ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern es für eine städtebaulich bessere Lösung notwendig wird.

[2] Für das Gestaltungsplangebiet "Müli-Märt" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Ansiedelung von zentrumsgerechten Nutzungen wie Büros, Ateliers, Praxen, Wohnungen, Läden, Dienstleistungen,
- Benutzerfreundliche und hochwertige Gestaltung und Aufwertung der öffentlich zugänglichen Bereiche, Freiräume und des Strassenraumes,
- Bezug zum Aabachraum,
- Behutsame Einpassung von Gebäuden, Anlagen und Freiräumen in die ortsbauliche Situation,
- Berücksichtigung der Anforderungen an den Ortsbildschutz (historischen Bauten und Strukturen), insbesondere der Nähe zur Altstadt, den einzelnen Schutzobjekten, ISOS usw.,
- Sicherstellung einer attraktiven und direkten Verbindung für den Langsamverkehr zwischen dem Schulhausweg und dem Waschhausgraben.

§ 7

Pflichtgestaltungsplangebiet "Erlengut"

[1] Die Gestaltungsplanpflicht "Erlengut" bezweckt eine städtebaulich und architektonisch gut eingepasste qualitätsvolle Zentrumsüberbauung mit einem lagegerechten Nutzungsmix.

[2] Für das Gestaltungsplangebiet "Erlengut" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- 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), insbesondere der Nähe zur Altstadt, den einzelnen Schutzobjekten, ISOS usw.,

- Lagegerechte Anordnung von unterschiedlichen Nutzungen unter Berücksichtigung der zentrumsnahen Lage und der hohen Erschliessungsgüte,

- Prüfung der Schaffung einer öffentlich nutzbaren Parkierungsanlage.

§ 8

Pflichtgestaltungsplangebiet "Seifi"

[1] Die Gestaltungsplanpflicht "Seifi" bezweckt eine städtebaulich und architektonisch gut eingepasste Überbauung unter Wahrung der historischen Bauten auf dem Areal und in der Umgebung.

[2] Für das Gestaltungsplangebiet "Seifi" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- 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.

§ 9

Pflichtgestaltungsplangebiet "Zelgli / Fünf-Linden-Quartier"

[1] Die Gestaltungsplanpflicht "Zelgli / Fünf-Linden-Quartier" bezweckt den Bau einer durchgrünten, landschaftlich gut eingepassten und qualitätsvollen Wohnüberbauung nach einem Gesamtkonzept.

[2] Für das Gestaltungsplangebiet "Zelgli / Fünf-Linden-Quartier" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Die Ausnützungsziffer 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 er-

höhte Qualität aufzuweisen. Die Anforderungen an eine Arealüberbauung gemäss § 39 BauV sind sinngemäss anzuwenden.

§ 10

Pflichtgestaltungsplangebiet "Seetalplatz Nord"

[1] Die Gestaltungsplanpflicht "Seetalplatz Nord" bezweckt eine städtebaulich und architektonisch gut eingepasste Überbauung mit einem lagegerechten Nutzungsmix.

[2] Für das Gestaltungsplangebiet "Seetalplatz Nord" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- 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.

§ 11

Pflichtgestaltungsplangebiet "Hornerfeld West"

[1] In dem im Bauzonenplan bezeichneten Gebiet Hornerfeld West in der Zone WA3 besteht die Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan bezweckt folgendes:

a) Möglichst geringe Lärmbelastung der empfindlichen Innenräume und der dem Aufenthalt dienenden Freiräume, namentlich durch die geschlossene Bauweise gegen den Autobahnzubringer.

b) Die Überbauung soll eine ruhige Gesamtwirkung im Strassenraum des Autobahnzubringers und in der weiteren Umgebung des Schloss- und Goffersberges erzeugen.

c) Bauten und Anlagen sind nach den neusten Erkenntnissen über nachhaltiges Bauen zu erstellen, namentlich bezüglich ökologischen Ausgleichsmassnahmen im Aussenraum, Wasserhaushalt und Energieeffizienz.

§ 12

Höhere Bauten

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

[2] Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass Höhere Bauten städtebaulich gut situiert und verkehrlich gut erschlossen sind und beinhaltet insbesondere:

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

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 13

Weitere Planungsinstrumente

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

[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.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 14 Zonenübersicht

Bauzonen	**Ausnützungsziffer**	**Mindestausnützung** [7]	**Vollgeschosse**	**Gesamthöhe (m)**	**Fassadenhöhe 1 (m)** [3]	**Fassadenhöhe 2 Flachdach mit Attika (m)** [3]	**Grenzabstand klein (m)**	**Grenzabstand gross (m)**	**Gebäudelänge (m)**	**Nettoladenfläche (m²)**	**Mindestfläche bei Arealüberbauung (m²)**	**Empfindlichkeitsstufe (ES) Lärmschutzverordnung (LSV)**	**Weitere Zonenbestimmungen**
Altstadtzone **A**	[1]	-	[1]	[1]	[1]	-	[1]	[1]	-	[1]	nicht zulässig	III	§ 17
Weitere Schutzzonen **WS** B - M	[1]	-	[1]	[1]	[1]	-	[1]	[1]	-	[1]	nicht zulässig	III	§ 18
Ringzone **R**	[1]	-	4 [8] 3 [8]	17 14	14.5 11.5	17 14	[1]	[1]	-	[1]	nicht zulässig	III	§ 19
Spezialzone Bahnhofstrasse - Malaga **SpBM**	[1]	[1]	4	17	14.5	17	[1]	[1]	-	[1]	nicht zulässig	III	§ 20
Bahnhofszone **B**	[2]	[2]	4	17	14.5	17	[1]	[1]	-	[2]	nicht zulässig	III	§ 21
Spezialzone Gleis Nord **SpGN**	[2]		-	[2]	19	-	[2]	[2]	[2]	400	nicht zulässig	III	§ 22
Spezialzone Aabach Nord **SpAN**	[2]		-	20.0	-	-	[2]	[2]	[2]	[2]	nicht zulässig	III	§ 23
Wohn- und Arbeitszone **WA3**	0.9	0.8	-	15.5 [4]	11.5 [4]	14	4.0	8.0	60	700	2'000	III	§ 25
Wohn- und Arbeitszone **WA2**	0.7	0.6	-	12.5 [4]	8.5 [4]	12	4.0	6.0	60	500	1'500	III	§ 25
Wohnzone **W4**	0.8	0.7	-	16 [4]	13.5 [4]	16	6.0	10.0	60	500	2'000	II [6]	§ 24
Wohnzone **W3**	0.7	0.6	-	14.5 [4]	10.5 [4]	14	6.0	8.0	60	500	2'000	II [6]	§ 24
Wohnzone **W2a**	0.55	-	-	11.5 [4]	7.5 [4]	11	4.0	8.0	30	500	1'500	II [6]	§ 24
Wohnzone **W2b**	0.35	-	-	11.5	7.5	11	4.0	8.0	30	500	1'500	II	§ 24
Arbeitszone **AR2**	[1]	-	-	20.0	-	-	[1] [5]	[1] [5]	-	700	-	IV	§ 26
Arbeitszone **AR1**	[1]	-	-	15.0	-	-	[1] [5]	[1] [5]	-	700	-	III	§ 26
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen **ÖB**	[1]	-	-	[1]	[1]	-	[1] [5]	[1] [5]	-	-	-	III	§ 28
Spezialzone Oberrain **SpO**	[1]	-	-	12.0	-	-	[1]	[1]	-	[1]	-	IV	§ 27
Grünzonen **GR**	-	-	-	[1]	[1]	-	[1]	[1]	[1]	-	-	-	§ 29

Zonenübersicht

1 Die mit "-" bezeichneten Masse sind frei (vorbehältlich übergeordneter Vorschriften)

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.

2) Diese Masse werden im Gestaltungsplan festgelegt.

3) Ermittlung Fassadenhöhe:

- In der Ebene (Hangneigung < 10 %) gilt für Flachdachbauten mit Attika nur die Fassadenhöhe 2.

- Bei einer Hangneigung > 10 % wird die Fassadenhöhe 1 talseitig gemessen. Es wird ein Zuschlag von 1.0 m gewährt.

4) In den Wohnzonen W2a, W3 und W4 sowie in den Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3 und WA4 können die Fassaden- und Gesamthöhen und die Nutzungsziffer gemäss § 56 Abs. 3 erhöht werden.

5) Gegenüber angrenzenden Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen sind deren Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

6) In den im Bauzonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

7) Werden Grundstücke nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen 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.

8) Die Geschossigkeit in der Ringzone ist je Bereich im Bauzonenplan bezeichnet.

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.

§ 15

Städtebauliches Grundmuster

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

a) bauliche Elemente

- alle Gebäudereihen innerhalb der hufeisenförmigen Altstadt inklusive der reformierten Stadtkirche

- Gebäudereihe der Aavorstadt vom Hünerwadelhaus bis und mit dem Hotel Lenzburg sowie die Bauten zwischen Freischarenplatz und Ziegelacker

- Schützenmattstrasse mit ihrer Pflästerung, der bergseitigen Mauer und den aufgereihten Einzelbauten unter Ausnahme der Neubauten des Hotels "Krone"

- östlicher Abschluss des Freiraumes im Brättligäu

- Schlossgasse mit der bergseitigen Mauer, dem Heumann'schen Haus und der Gebäudegruppe der Burghalde.

b) landschaftliche Elemente

- Schlossberg
- Aabach
- 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 Brättligäu, am Grabenweg und an der Poststrasse sowie am Metzgplatz.

c) funktionelle Aspekte

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

§ 16

Altstadtzone

[1] 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.

[2] In Gebäuden an der Rathausgasse, der Kirchgasse und in der Baugruppe Löwengasse sind im Erdgeschoss frontseitig nur Betriebsnutzungen zugelassen.

[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 nachzuweisen ist.

[4] Zu erhalten und wenn möglich wiederherzustellen sind insbesondere die historisch in der Altstadt üblichen Volumen und Merkmale wie:

- die historischen Gebäudedimensionen, Geschossigkeit und Fassadeneinteilung;
- die Abgrenzung der Gebäude nach der 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 Tei-

lung der Fenster, historische Elemente wie Erker, Pfeiler, Lauben und Aussentreppen;

- die altstadtübliche, 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.

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

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

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

- Kleinmassstäblichkeit

- städtebauliche Gliederung und Dimensionierung

- typische Form und Konstruktionsmerkmale

- einheitliche Gruppenwirkungen in den Teilgebieten

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

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.

9 Details zum Bauen in der Altstadt regelt der Stadtrat in einer Altstadtverordnung.

§ 17

Weitere Schutzzonen B - M

[1] Die den Schutzzonen B - M zugeordneten Gebiete sind mit ihren charakteristischen Elementen des städtebaulichen Grundmusters zu erhalten. Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht bis mässig störende Betriebsnutzungen.

[2] Bezüglich des Abbruchs, der Grundsätze für Neubauten, Umbauten und Renovationen, sowie der Nutzung bestehender Gebäude gelten die Bestimmungen der Altstadtzone gemäss § 17 Abs. 3 und 7.

[3] Die folgenden Schutzzonen sind im Bauzonenplan bezeichnet:

Weitere Schutzzonen	BZP	Zweck	Detailvorschriften
Aavorstadt mit den zugehörigen Gärten	**B**	Schutz der ältesten Stadterweiterung aus dem 18. Jh. im Rahmen der Altstadtregeln.	Es gelten die 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.
Schlossbergüberbauung Brättligäu	**D**	Schutz des bestehenden Grundmusters.	Der Übergang zum Freiraum am Schlosshang ist über das städtebauliche Grundmuster geschützt. Die Struktur der Gebäude als Teil der Häuserzeilen ist beizubehalten und zu stärken. Die Substanz ist zu erhalten.
Häusergruppe Burghalde mit den zugehörigen Gärten	**E**	Die Einheit der Häusergruppe an der Schlossgasse, die den südlichen Eingang zur Altstadt bildet, ist zu bewahren.	Die Gebäude und Gärten mit den wertvollen Einzelelementen sind ihrer historischen Struktur und Substanz zu erhalten.
Häusergruppe um das Mieghaus (Haus Sonnenberg) mit den zugehörigen Gärten	**F**	Die Einheit der Häusergruppe mit dem Zentrum Mieghaus (Haus Sonnenberg) ist zu bewahren.	Die Gebäude und die Gärten sind in ihrer historischen Struktur mit den wertvollen Einzelelementen und der Substanz zu erhalten.
Gesamtanlage Schloss Lenzburg	**H**		Die Gesamtanlage steht unter Denkmalschutz. Sämtliche bauliche Vorhaben sind frühzeitig mit der Stadtverwaltung und den kantonalen Fachstellen (Denkmalpflege, Archäologie usw.) zu besprechen.
Mittlere Mühle - Kleinvenedig	**I**	Die bestehenden Strukturen mit direktem Bezug zum Aabach sind zu erhalten.	Die Gebäude und die zugehörigen Freiräume sind in ihrer historischen Struktur zu erhalten. Die Gebäude und Freiräume dürfen unter Wahrung des Gesamteindrucks, des Gleichgewichts von historischer und neuer Bausubstanz sowie des Schutzziels der Schutzobjekte umgestaltet und erneuert werden. Dem Zugang und dem Bezug zum Aabach ist ein hoher Stellenwert beizumessen. Er ist wo möglich zu verbessern.
Häusergruppe um den Lindenplatz mit den zugehörigen Gärten	**J**	Das Ensemble der Gebäude mit ihren zugehörigen Freiraumstrukturen um den Lindenplatz ist zu erhalten.	Die Gebäude, Vorplatzbereiche und die Gärten sind in ihrer historischen Struktur zu erhalten. Sie dürfen unter Wahrung des Gesamteindrucks und des Schutzziels der Schutzobjekte erneuert werden.
Vier Villen mit zugehörigen Gartenanlagen an der Angelrainstrasse	**K**	Schutz der Villen inklusive Gartenanlagen.	Die vier Villen mit ihren Vorplatzbereichen und Gärten sind in ihrer historischen Struktur und Substanz zu erhalten.
Reihenhäuser entlang dem Friedweg mit den zugehörigen Gärten.	**L**	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.
Häusergruppe östlich der Schützenmattstrasse	**M**	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.

§ 18

Ringzone

[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.

[2] Es ist eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nutzungsdurchmischung für Wohnen und nicht bis mässig störende Betriebsnutzungen zulässig.

[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 Durchwegung, sind zu erhalten.

[4] Die zulässige Ausnützung und die Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Stadtrat bestimmt, auch gegenüber angrenzenden Zonen.

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

[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 beiziehen.

[7] Der Stadtrat kann die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (insbesondere Wettbewerb oder Studienauftrag) einfordern.

§ 19

Spezialzone Bahnhofstrasse - Malaga

[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.

[2] In der Spezialzone Bahnhofstrasse - Malaga ist eine angemessene Nutzungsdichte anzustreben.

[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.

[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.

§ 20

Bahnhofszone

[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.

[2] In der Bahnhofszone sind die funktionalen Anforderungen für die Abwicklung der verschiedenen Verkehrsarten zu erfüllen. Zur Sicherung der funktionalen 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 wegleitende Aussagen u.a. zu Städtebau, Erschliessung, Parkierung und Freiraumgestaltung enthält.

[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.

[4] Im Erdgeschoss 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.

§ 21

Spezialzone Gleis Nord

[1] Für den im Zonenplan ausgeschiedenen Perimeter gilt Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan verfeinert die Baudaten gemäss § 14.

[2] Es ist eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nutzungsdurchmischung für Wohnen und nicht bis mässig störenden Betriebsnutzungen zulässig. Der Gestaltungsplan kann diese Nutzungen bereichsweise beschränken oder ausschliessen.

[3] Verkaufsnutzung ist nur in Bereichen zulässig, für welche der Gestaltungsplan Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung vorsieht, und dort nur in den Erdgeschossen. Die Nettoladenflächen einzelner Betriebe dürfen je 400 m² nicht übersteigen.

[4] Der Stadtrat kann für bestehende Bauten Zwischennutzungen bewilligen, welche über die Besitzstandsgarantie gemäss § 68 lit. b BauG hinausgehen, jedoch nur hinsichtlich Zweckänderung. Die Bewilligung ist angemessen zu befristen, längstens jedoch auf 10 Jahre.

[5] Die zulässige Ausnützung wird durch die 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.

[6] Die maximalen Fassadenhöhen gemäss § 15 und gemäss Abs. 7 sind zugleich maximale Gesamthöhen.

[7] Der Gestaltungsplan kann in folgenden Bereichen der Zone folgende Gesamthöhen vorsehen:

- 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.

[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 können bewilligt werden, wenn damit eine städtebaulich und architektonisch bessere Lösung erreicht wird oder die Erhaltung unverhältnismässig wäre.

[9] Der Gestaltungsplan kann die Bewirtschaftungspflicht für Beschäftigten- und Besucherparkplätze vorschreiben.

§ 22

Spezialzone Aabach Nord

[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 nicht bis mässig störenden Betriebsnutzungen und untergeordnet für Wohnen.

[2] Im Erdgeschoss 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.

[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 wegleitende Aussagen u.a. zum Erhalt bestehender Qualitäten (Bauten, Anlagen, Strukturen) der Erschliessung, Parkierung, Freiraumgestaltung und Wohnanteil enthält.

[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 Nettoladenfläche) unter Berücksichtigung der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen.

[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.

§ 23

Wohnzonen

[1] Wohnzonen dienen vorrangig dem Wohnen.

[2] Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebsnutzungen. Nicht zulässig sind Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen (Standort) mit insgesamt mehr als 500 m² Nettoladenfläche.

[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.

§ 24

Wohn- und Arbeitszonen

[1] Die Wohn- und Arbeitszonen dienen vorrangig der gemischten Betriebs- und Wohnnutzung.

[2] Zulässig sind nicht bis mässig störende Betriebsnutzungen, Landwirtschaftsbetriebe, Wohnnutzungen sowie Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen solcher (Standort) mit einer max. Nettoladenfläche wie folgt:

- WA2 bis 500 m²
- WA3 bis 700 m²

[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.

§ 25

Arbeitszonen

[1] Die Arbeitszonen dienen der Betriebsnutzung.

[2] In der Arbeitszone AR2 sind nicht, mässig und stark störende Betriebsnutzungen zulässig. Es sind nur Wohnungen zulässig, die aus betrieblichen Gründen notwendig sind.

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

[4] In allen Arbeitszonen sind Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen (Standort) bis maximal 700 m² Nettoladenfläche zulässig. Es gelten folgende Voraussetzungen:

- Von solchen Verkaufsgeschäften dürfen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Wohngebiet ausgehen.

- Ihre Erschliessung ist nur direkt ab Hauptsammelstrassen oder über vorwiegend in der Arbeitszone gelegene Erschliessungsstrassen zulässig.

Nutzungen mit einem hohem Personenverkehrsaufkommen wie Kinos und Freizeitanlagen usw. mit mehr als 70 Parkfeldern sowie Einkaufszentren mit einer Nettoladenfläche grösser 700 m² können nur auf der Basis eines Gestaltungsplans bewilligt werden.
Nicht zulässig sind Nutzungen mit hohem Güterverkehr und hohem Flächenbedarf wie Betriebe, deren Haupttätigkeit im Transport, Lagern und Konfektionieren von Waren besteht (Lager-, Verteil- und Logistikzentren). Für bestehende Betriebe sind Erweiterungen im Rahmen der Betriebsnotwendigkeit zulässig.

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

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

[7] Mit der Umgebungsgestaltung sind ausreichend dimensionierte Grünflächen vorzusehen. Diese sind so anzulegen, dass eine gute Einordnung der Gesamtüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild erreicht wird. Offene Parkplätze sind mit standortgerechten Bäumen einzudecken. Der Strassenraum ist soweit sinnvoll mit standortgerechten Bäumen zu durchgrünen. Eine gute Aussenraumqualität ist in einem Umgebungsplan nachzuweisen. Der Stadtrat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall den minimalen Grünflächenanteil. Im Übrigen gelten die Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung gemäss § 75.

[8] Im Gebiet Hornerfeld östlich des Autobahnzubringers gelten folgende zusätzliche Vorschriften:

a) Verkaufsgeschäfte sind nicht zulässig, ausgenommen Fabrikläden bis maximal 200 m² Nettoladenfläche pro Betrieb.

b) Um eine gute Einordnung in die weitere Umgebung des Schloss- und Goffersbergs zu garantieren, sind bei der Gestaltung der Bauten und der Umgebung folgende Aspekte zu beachten:

- Die Fassaden- sowie Dachgestaltung und die Reklamen sollen zusammen eine ruhige Gesamtwirkung ausstrahlen. Eine allfällige nächtliche Beleuchtung darf das Schloss nicht beeinträchtigen.

- In dem im Bauzonenplan bezeichneten Gebiet "H max. 18 m" kann ein als Solitär in Erscheinung tretendes Gebäude mit der maximalen Gesamthöhe von 18 m erstellt werden. Dieses Gebäude und die zugehörige Umgebungsgestaltung haben den städtebaulichen Bezug zum Verkehrsknoten Neuhof auf zu nehmen.

- 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 § 13 Naturschutzverordnung (NSchV) nachzuweisen. Entlang dem Siedlungsrand zur offenen Flur sind Gehölze vorzusehen.

- Offene Parkplätze sind mit standortgerechten Bäumen abzudecken.

c) Lärmempfindliche Betriebsräume sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, wenn sie nicht über Fenster belüftet werden können, vor welchen die Abstands- und Hindernisdämpfungen folgende Werte erreichen, bezogen auf die Emissionswerte der K123: 17 dB(A), des A1 Zubringers: 18 dB(A) und der Bahnlinie: 16 dB(A).
Lärmempfindliche Wohnräume sind nur zulässig, wenn sie über Fenster belüftet werden können, vor welchen die Abstands- und Hindernisdämpfungen folgende Werte erreichen, bezogen auf die Emissionswerte der K123: 22 dB(A), des A1 Zubringers: 24 dB(A) und der Bahnlinie: 24 dB(A).

[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:

a) Publikumsintensive Nutzungen, namentlich Restauration und Verkaufsgeschäfte dürfen eine maximale anrechenbare Ge-

schossfläche beziehungsweise Nettoladenfläche von 550 m² aufweisen.

b) Dem kleinen Gebäudeabstand der Silobauten zum südlich gelegenen Dienstleistungsgebäude ist durch entsprechende Disposition der Grundrisse und Fenster Rechnung zu tragen.

c) Die Fassadengestaltung der Silobauten muss einen hohen Erinnerungswert an die ursprüngliche Nutzung vermitteln (Beton) und der Dualität zwischen älterem und jüngerem Silo angemessen Rechnung tragen. Die einfache Eleganz, welche der ältere Zweckbau ausstrahlt und dessen Monumentalität unterstreicht, muss beibehalten werden. Reklamen sind unzulässig, ausgenommen dezent wirkende, kleinformatige Eigenreklamen.

d) Oberirdisch sind im Perimeter maximal 70 Parkfelder zulässig.

e) Der minimale Grünflächenanteil innerhalb des Weiteren Perimeters beträgt 20 %. Er ist naturnah zu gestalten.

§ 26

Spezialzone Oberrain

1 Die Spezialzone Oberrain dient Nutzungen zur Kompostierung und Verwertung von organischen Abfällen.

2 Zulässig sind die für die obige Nutzung notwendigen Bauten und Anlagen 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.

3 Die Bauten und Anlagen haben sich möglichst unauffällig in die Umgebung einzuordnen.

4 Es ist eine der Umgebung entsprechende Begrünung zu verwirklichen.

§ 27

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB ist 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.

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.

3 Neue Gemeindebauten sind energieeffizient zu erstellen.

§ 28

Grünzonen

[1] Die Grünzonen dienen der Siedlungsdurchgrünung, der Erholung, dem Landschaftsschutz, als Familiengärten oder der Gliederung des Baugebiets.

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

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

[4] Im Bereich der Justizvollzugsanstalt sind die notwendigen Sicherheitseinrichtungen zugelassen.

[5] Die Bau- und Nutzungsvorschriften für Familiengärten werden in einer vom Stadtrat beschlossener Verordnung festgelegt.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 29

Landwirtschaftszone

[1] Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung bestimmt.

[2] Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

[3] Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 Aren pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

§ 30

Bauten in der Landwirtschaftszone

[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.

[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 Grundstü-

cken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.

[3] In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

§ 31

Rebbauzone

[1] Die Rebbauzone ist für den Rebbau mit extensiver Bewirtschaftungsform bestimmt. Sie dient im Weiteren der Erhaltung und Förderung dieser landschaftsprägenden Strukturen.

[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.

[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).

[4] Für Flächen, die zwischenzeitlich nicht für den Rebbau genutzt sind, gelten die Vorschriften der Naturschutzzone Schlossberg-Gofi.

[5] In der Rebbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

3.3 Schutzzonen im Kulturland

§ 32

Naturschutzzonen im Kulturland

[1] Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

[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.

[3] Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind zur Erhaltung und Förderung der Schutzziele zulässig.

[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.

[5] In den Naturschutzzonen ist vorbehältlich überlagernder Nutzungsvorgaben alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beein-

trächtigen 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.

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

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.

[8] Die folgenden Naturschutzzonen sind im Kulturlandplan bezeichnet:

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 Hügelrücken Schlossberg und Gofi. Die Schutzziele sind: - 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 Erhaltung der naturnahen Teilgebiete und Elemente wie z.B. Trockenstandorte, - das Festlegen und Sichern der erforderlichen Pflegemassnahmen, insbesondere auch für kulturhistorische Elemente und Anlagen.	Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen des Zweckes und der Schutzziele gewährleistet. Folgende Einschränkungen gelten: - Umbruch hat sich auf das Gofi Plateau zur Ermöglichung einer extensiven Produktion von Getreide (ohne Mais), Raps, Eiweisserbsen, Ackerbohnen oder Lupinen zu beschränken. - Düngung und auf die Ackerflächen beschränktes Mulchen von Ernterückständen ist zulässig, sofern naturnahe Elemente (Magerwiesen, usw.) nicht beeinträchtigt werden und die Düngerbilanz nicht über ein ausgeglichenes Mass hinaus geht. - Die bestehenden Aussichtslagen 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). 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. Bauten und Anlagen für eine schonende Erholungsnutzung sind unter Berücksichtigung, dass möglichst grosse, zusammenhängende und ungestörte Naturbereiche gewahrt werden, zulässig.
Schutzzone Aabachraum	**gelb**	Die Schutzzone Aabach dient der umfassenden Erhaltung des schutzwürdigen Gebietes als landschaftlich und kulturland-schaftlich bedeutungsvoller Talraum sowie als naturnahes und extensiv genutztes Erholungsgebiet. Die Schutzziele sind: - 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.	Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen des Zweckes und der Schutzziele gewährleistet. Folgende Einschränkungen gelten: - Keine Düngung, kein Mulchen und Umbruch, - 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. Bauten und Anlagen für eine schonende Erholungsnutzung sind unter Berücksichtigung, dass möglichst grosse, zusammenhängende und ungestörte Naturbereiche gewahrt werden, zulässig.
Trockenstandort	**orange**	Artenreiche Wiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger)	- 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	**blau**	Als Laichgebiet geschützter Amphibienarten sowie als Lebensräume weiterer seltener Tiere und Pflanzen (Pionierarten) erhalten.	- Vergandung durch periodische Pflegemassnahmen verhindern. - 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).

§ 33

Naturschutzzonen im Wald

[1] Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

[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).

[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 Waldgesellschaften sind ausschliesslich standortheimische Baumarten zu fördern.

Ausprägung / Bezeichnung	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Naturwald	**N**	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung
Eichenwald-reservat	**E**	Sicherung Lebensraum Eichenwald	Auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung, insbesondere Erhalt bestehender Eichen, Erhöhung der Umtriebszeit und Bestandesverjüngung mit Eichen

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 34

Quartiererhaltungszone

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

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

[3] Bei der Beurteilung der Gebäudelängen und der Höhenstaffelung der Haupt- und Nebenbauten orientiert sich der Stadtrat an der bestehenden Quartierstruktur, insbesondere betreffend der Körnigkeit und Massstäblichkeit.

§ 35

Strukturerhaltungszone für empfindliche Hanglagen

[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.

[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.

§ 36

Landschaftsschutz zone

[1] Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen, in ihrer Eigenart und im Interesse der Siedlungstrennung.

[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, Terrainveränderungen, Christbaumkulturen, länger als drei Monate dauernde Abdeckungen sowie Kulturen unter Glas und Plastik verboten.

[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, landwirtschaftliche Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (z.B. Witterungsschutzanlagen) usw., die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, dem Ziel der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 37

Gewässerraumzone

[1] Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

[2] Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewäserschutzverordnung (GSchV). Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Die bestehende Uferbestockung ist geschützt und durch eine fachmännische Pflege zu Sichern und gegebenenfalls aufzuwerten.

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

[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.

[5] Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle zwischen 0,5 m und 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m.

[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.

§ 38

Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

[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.

[2] Vorbehalten bleibt ein abweichender Abstand für Fliessgewässer gemäss § 38 Abs. 6. Für diese gilt kein Mindestabstand für Bauten und Anlagen.

§ 39

Wildtierkorridor

[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.

[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.

[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.

§ 40

Aussichtsschutz

[1] An den im Zonenplan mit dreieckigen Signaturen gekennzeichneten Aussichtslagen hat die Bebauung auf die vorhandene Aussicht Rücksicht zu nehmen.

[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.

§ 41

Gofi Plateau

[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.

3.5 Schutzobjekte

§ 42

Bauten und Gärten von kommunaler Bedeutung

[1] Es bestehen

a) ein Bauinventar

b) ein Garteninventar

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

[2] Der Stadtrat entscheidet von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerschaft, ob Bauten oder Gärten, die in den Inventaren gemäss Abs. 1 lit. a bis b aufgeführt sind, grundeigentümerverbindlich unter Schutz zu stellen sind und bestimmt den Schutzumfang, der auch den Umgebungsschutz umfassen kann, sowie Schutzvorkehrungen und allfällige Nutzungsbeschränkungen. Will der Stadtrat aufgrund fachlich ausgewiesener Vorabklärungen von einer Unterschutzstellung absehen, hat er vor seinem Entscheid die Kantonale Denkmalpflege zur Stellungnahme aufzufordern.

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

[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, zum Schutzumfang sowie zu Schutzvorkehren und allfälligen Nutzungsbeschränkungen erstellen.
Der Stadtrat kann auf ein Fachgutachten verzichten, wenn offensichtlich ist, dass ein Vorhaben die Schutzziele gemäss Inventar nicht beeinträchtigt.
Der Stadtrat kann die Kosten des Fachgutachtens der Eigentümerschaft auferlegen.

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

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.

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

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.

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

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

§ 43

Kulturobjekte und historische Verkehrswege

1 Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgeführten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

2 Die im Kulturlandplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschrieb) geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.

§ 44

Naturobjekte

1 Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

2 Detaillierte Nutzungs- und Pflegebestimmungen können in Richtlinien zum Vollzug Naturschutz oder in Verträgen mit den Eigentümern /

Bewirtschaftern geregelt werden.

3 Folgende Naturobjekte sind geschützt:

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. **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. Hecken im Siedlungsgebiet dürfen unter Nachweis überwiegender Interessen gerodet werden, wenn dafür ein ökologisch und flächenmässig adäquater Ersatz angelegt und unterhalten wird.
Einzelbaum, Baumpaar, Baumgruppe	**grüngelbe Signatur**	**Schutzziel:** Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturelement, Artenreichtum, Kulturrelikt, Brut- und Naturelement **Pflegemassnahmen:** Volumen erhalten; Pflege auf lange Lebensdauer; im Bedarfsfall sachgerechter Baumschnitt; Abgänge ersetzen.
Baum-Ensemble, Baumreihe, Allee	**hellgrüne Signatur**	**Schutzziel:** Erhalt strassen- oder wegbezogene Wirkung als Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturelement, Artenreichtum, Kulturrelikt, Brut- und Naturelement **Pflegemassnahmen:** Volumen erhalten; Pflege auf lange Lebensdauer; im Bedarfsfall sachgerechter Baumschnitt; Abgänge innerhalb Objekt ersetzen.
Geschützter Waldrand	**grüne Dreiecke**	**Schutzziel:** Brut- und Nahrungsbiotop, Artenreichtum, vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland. **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.).
Feuchtbiotop	**blauer Punkt**	**Schutzziel:** Als Laichgebiet geschützter Amphibienarten sowie als Lebensräume weiterer seltener Tiere und Pflanzen (Pionierarten) erhalten. **Pflegemassnahmen:** Verlandung der Wasserfläche durch periodische Pflegemassnahmen im Herbst verhindern. **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.
Steinbruch, Kiesgrube, Sandgrube, Naturobjekt, Erratiker	**schwarzer Punkt**	**Schutzziel:** Geologische Objekte von naturgeschichtlichem Wert erhalten. Pflegemassnahmen: periodisches säubern; vor dem Überwachsen durch Gebüsch oder Pioniervegetation freizuhalten.

§ 45

Hochstämmige Bäume

1 Das Landschaftsbild 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 Beiträge entrichten.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 46

Weilerzone Wildenstein (kein Genehmigungsinhalt)

1 Es gelten die Bestimmungen von Art. 7bis der Ergänzung der Nutzungsordnung Kulturland vom 3. März 1994 vom 4. Dezember 2002.

§ 47

Spezialzone Lenzhard

1 Die Spezialzone Lenzhard dient dem Abbau von Kies und Sand sowie als Naturschutz- und Schiessplatzgebiet.

2 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) IV nach Lärmschutzverordnung (LSV).

3 Für die Phase des Abbaus der letzten Kiesreserven gelten die rechtskräftigen Bewilligungen*, welche den Abbau- und Rekultivierungsplan als integrierende Bestandteile enthalten.

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.

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 Tier- und Pflanzenwelt ist in einem jährlich zu aktualisierenden, öffentlich einsehbaren Fachbericht zu dokumentieren.

* Bewilligung des Stadtrates vom 25. April 1990 und Genehmigung des Baudepartementes, Abteilung Umweltschutz vom 3. Oktober 1990

§ 48

Materialabbauzone

1 Die Materialabbauzone Lenzhard dient dem Abbau von Kies und Sand.

2 Der Materialabbau setzt eine Baubewilligung voraus, die den Abbau-, Wiederauffüllungs- und Aufforstungsplan als integrierende Bestandteile enthält. In der Baubewilligung sind folgende Auflagen sicherzustellen:

- 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 m^3.
- Im Bereich des im Westen angrenzenden Grundwasserschutzareales muss die Grubenoberkante gegenüber diesem Areal einen Sicherheitsabstand von 20 m einhalten und die Grubenböschung eine maximale Neigung von 1:1.

[3] Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) IV nach Lärmschutzverordnung (LSV).

[4] Gebiete, die noch nicht abgebaut sind, unterstehen den Bestimmungen der Waldgesetzgebung.

[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.

§ 49

Deponiezone

[1] Die Deponiezone umfasst Gebiete, die für die Deponie (D) von Material der Deponieklassen I bis III oder als Kompostierplatz (K) bestimmt sind.

[2] Die Materialdeponie und die Kompostierung setzen eine Baubewilligung voraus, die den Deponie- und Rekultivierungsplan als integrierenden Bestandteil enthält. Die Baubewilligung für Materialdeponie und Kompostierung richtet sich nach den Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, des Baugesetzes und des Umweltschutzgesetzes.

[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.

[4] Ist für die Nachnutzung eine Zonenänderung notwendig, ist diese im ordentlichen Verfahren durchzuführen.

3.7 Gefahren- und Überflutungszonen

§ 50

Hochwassergefahrenzone

[1] Die im Spezialplan Hochwasserschutz bezeichneten Hochwassergefahrenzonen (HWZ) dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

[2] In der HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen 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.

[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.

[4] Können aufgrund der nachgewiesenen Fliesstiefen gemäss Gefahrenkarte in den Hochwassergefahrenzonen die zulässigen Grundmasse gemäss § 15 (insbesondere Höhenmasse) nicht eingehalten werden, kann der Stadtrat das massgebende Terrain entsprechend erhöht ansetzen.

[5] Wer in einer HWZ baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ100) auszurichten.

[6] In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann der Stadtrat verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

[7] Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

[8] In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

§ 51

Freihaltezone Hochwasser

[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.

[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.

[3] Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

[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.

[5] Der Neubau von Bauten und Anlagen ist in der Freihaltezone Hochwasser ausnahmsweise zulässig, wenn:

- 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.

[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.

4. Baubegriffe und Messweisen

4.1 Messweisen

§ 52

Abgrabungen beim Gebäude

[1] Abgrabungen beim Gebäude dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Der Stadtrat kann bei Zufahrten zu Garagen und bei Gewerbebetrieben in begründeten Fällen eine grössere Abgrabung bewilligen.

[2] Bei einer Hangneigung > 10 % gelten für Abgrabungen < 0.50 m keine Einschränkungen.

§ 53

Geschlossene Bauweise

[1] Bei geschlossener Bauweise sind die Gebäude seitlich an die Grenze zu stellen.

[2] Sofern nicht gleichzeitig angebaut wird, dürfen Brandmauern das Umgebungsbild nicht beeinträchtigen.

§ 54

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

[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.

4.2 Innenentwicklung

§ 55

Innenentwicklung

[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.

[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 %.

[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.

	minimal erforderliche Grundstücksfläche (m²)	Anzahl Vollgeschosse (ohne Attika-/Dachgeschoss)	Fassadenhöhe (m)	Ausnützungsziffer
Wohnzone **W2a**	1'000	3	11.0	0.6
Wohnzone **W3**	1'500	4	14.0	0.8
Wohnzone **W4**	1'500	5	16.0	0.9
Wohn- und Arbeitszone **WA2**	1'000	3	12.0	0.8
Wohn- und Arbeitszone **WA3**	1'500	4	14.0	1.0

Attika- und Dachgeschosse sowie begehbare Dachterrassen sind nicht zulässig.

4 Die Erleichterung gemäss den Absätzen 2 und 3 sind untereinander und mit jenen der Arealüberbauung gemäss BauV nicht kombinierbar.

§ 56

Arealüberbauungen

1 Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen W4, W3, W2a und W2b sowie den Wohn- und Arbeitszonen WA3 und WA2 zulässig.

2 Arealüberbauungen müssen folgende Voraussetzungen erfüllen:

a) Es ist die gemäss § 15 minimale Arealfläche erforderlich, wobei bestehende Bauten miteinbezogen werden können, sofern die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt und sich eine sinnvolle Abgrenzung des Areals ergibt.
b) Die nicht für Besuchende reservierten Abstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen vorzusehen. Sofern Arealgrösse und Überbauungsart eine vorteilhafte Lösung erlauben, ist auch eine oberirdische Parkierung möglich.
c) Die zonengemässen Gesamt- und Fassadenhöhen können um höchstens 3.2 m (1 Vollgeschoss) erhöht werden, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird.

4.3 Gewerbe

§ 57

Nutzungen und deren Störmass

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.

2 Als nicht störend gilt Betriebsnutzung, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfaltet, als sie aus der Wohnnutzung entstehen (z.B. Quartierläden, kleine Gastwirtschaftsbetriebe, Kindertagesstätten)

na-

mentlich mit nur geringem eigenem sowie Kunden- und Besucherverkehr.

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 ansässiger Betriebe handelt.

4 Als üblich gelten für Gastgewerbebetriebe die ordentlichen Betriebszeiten gemäss kantonaler 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.

5 Als stark störend gilt jede andere Betriebsnutzung.

6 Wohnnutzung erfasst das auf Dauer angelegte Wohnen (einschliesslich betreuter Wohnnutzung).

§ 58

Nettoladenfläche

1 Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff "Verkaufsfläche".

5. Bauvorschriften

5.1 Baureife, Erschliessung

§ 59

Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

[1] Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Stadtrats.

[2] Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

[3] Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 60

Energiesparmassnahmen

[1] Der 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.

§ 61

Anschlusspflicht an bestehende Energieverbunde

[1] Innerhalb der im Spezialplan Energieanschluss als Energieverbunde bezeichneten Gebiete sind Neubauten und Umbauten mit Ersatz der Wärmeerzeugungsanlage an die Fernwärmeversorgung anzuschliessen, vorbehältlich der übergeordneten Gesetzgebung.

§ 62

Anschlusspflicht an geplante Energieverbunde

[1] Innerhalb der im Spezialplan Energieanschluss als geplante Energieverbunde bezeichneten Gebiete sind Neubauten und Umbauten mit Ersatz der Wärmeerzeugungsanlage, vorbehältlich der übergeordneten Gesetzgebung, an die Fernwärmeversorgung anzuschliessen, sobald der vorgesehene Wärmeverbund verfügbar ist (Positiver Investitionsentscheid seitens Betreiber).

5.3 Wohnhygiene

§ 63

Ausrichtung der Wohnungen

[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 zonengemässen

Gebäudeabstände ist eine genügende Besonnung an den mittleren

Winterhalbjahrestagen zu gewährleisten.

§ 64

Mindestmasse bei Neubauten

[1] In Räumen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, beträgt die lichte Mindesthöhe 2.40 m, in Dachräumen mindestens auf 5 m² Fläche. Dieses Mass darf durch kleinere technisch bedingte Bauteile unterschritten werden.

[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

a) Arbeitsräumen, wenn durch entsprechende künstliche Belichtung und Belüftung einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden;

b) geschützten Bauten oder solchen in Schutzzonen.

[3] Die Mindestfläche von Wohnräumen in Mehrfamilienhäusern beträgt 10 m².

[4] In Mehrfamilienhäusern müssen Nebenräume von mindestens 5 m² Fläche für eine Einzimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich geschaffen werden (inkl. Keller- und Estrichräume).

§ 65

Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen

[1] Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen, ausgenommen in Schutzzonen oder bei Klein- und Dachwohnungen.

§ 66

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

[1] Der Stadtrat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehren oder die Anforderungen das Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

§ 67

Abstellplätze

[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.

[2] Das Angebot von Parkfeldern für Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung motorfahrzeugarmer oder -freier Nutzung kann – mit Ausnahme eines angemessenen Angebots für Besuchende – bis zum vollständigen Verzicht reduziert werden. Bewilligungsvoraussetzung ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 71.

[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.

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

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

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

§ 68

Gestaltung von Parkierungsanlagen

1 Parkfelder sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel mit Hecken, Sträuchern, Bäumen oder Rankgewächsen zu begrünen. Offene Parkfelder sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen, oder das Oberflächenwasser ist mittels oberflächiger Versickerung abzuleiten. Die Gestaltung ist von der Stadtverwaltung zu genehmigen.

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.

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.

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.

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

§ 69

Parkleitsystem

[1] Der Stadtrat kann ein Parkleitsystem einführen und erweitern.

[2] Die Eigentümerinnen und Eigentümer öffentlich zugänglicher Parkierungsanlagen 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.

§ 70

Mobilitätskonzept

[1] Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität aller Nutzergruppen optimiert werden kann. Es enthält insbesondere:

a) die Definition von Zielen (Entlastung des Strassennetzes von Motorfahrzeugverkehr, Benützung der öffentlichen Verkehrsmittel, Förderung des Fuss- und Veloverkehrs).

b) die Massnahmen zur Erreichung dieser Ziele.

[2] Die Eigentümerinnen und Eigentümer von Parkierungsanlagen, die aufgrund eines Mobilitätskonzepts 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.

[3] Der Einwohnerrat regelt in der Parkierungsverordnung die Ausführungsbestimmungen zum Mobilitätskonzept sowie über die Wirkungskontrolle und den Rhythmus der Berichterstattung.

§ 71

Abstellplätze für Fahrräder, Motorfahrräder, Motorräder usw.

[1] Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sowie bei allen Gebäuden, wo aufgrund der Nutzung mit einem regelmässigen Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen oder Kinderwagen usw. zu rechnen ist, sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellflächen bereitzustellen

[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.

[3] Für die Bedarfsermittlung, Platzierung, Anordnung und die technische Ausgestaltung gelten die in der kantonalen Gesetzgebung verwiesenen Normen.

§ 72

Spielplätze und Aufenthaltsbereiche.

[1] Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen gelten folgende Anforderungen:

a) Auf privatem Grund sind zweckmässige und auf die zu erwartenden Spiel- und Aufenthaltsbedürfnisse unterschiedlicher Bewohnerstrukturen- und Altersstufen abgestimmte Spiel- und Erholungsanlagen anzulegen. Deren Grundfläche muss gesamthaft mindestens 15 % der zum Wohnen genutzten anrechenbaren Geschossfläche betragen.

b) Ist das Erstellen der gemäss a) geforderten Spiel- und Aufenthaltsbereiche nicht möglich, ist ein Ausnahmegesuch zu stellen und die Bauherrschaft hat einen Ersatzabgabe zu leisten, deren Höhe den voraussichtlichen Erstellungskosten der entsprechenden Anlagen entspricht. Der Erlös ist für die Erstellung neuer oder die Aufwertung bestehender Spielplätze auf öffentlichem Grund zu verwenden.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbildschutz

§ 73

Einordnung von Bauten und Anlagen

[1] Der Stadtrat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

a) Stellung und Wirkung im Strassenraum

b) Proportion und Dimension der Baukuben

c) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse

d) Dachform und Dachgestaltung

e) Fassadengliederung

f) Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der Bauteile an Fassaden und Dach (Aussenhülle)

g) Ausführung von Eingängen, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Freiräumen und Vorgärten

h) Terrain- und Umgebungsgestaltung inkl. Bepflanzung

[2] Der Stadtrat kann bei Baugesuchen:

a) zusätzliche Unterlagen verlangen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume usw.);

b) eine bessere Einordnung einfordern;

c) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 74

Dachgestaltung

[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 harmonieren.

[2] Die Dachfläche von Firstdächern darf nur auf einem Geschoss und höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden, mit Ausnahme von einzelnen zusätzlichen Dachflächenfenstern mit einem Rohlichtmass von bis 0.5 m². Die Ausnahme gilt nicht für die Altstadt-, Ring- und weiteren Schutzzonen.

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

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

[5] In den Schutzzonen sind die zonenspezifischen Vorschriften massgebend.

§ 75

Aussenraumgestaltung

[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.

[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.

[3] Bei der Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

[4] Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes.

[5] Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher folgenden Zielsetzungen nachkommt:

- attraktiv gestaltete Gesamtanlage,
- auf das Notwendige beschränkte Bodenversiegelung, namentlich durch Parkfelder, Wege und Plätze,
- genügend Abstellplätze für Zweiräder usw.,
- auf das notwendigste beschränkte Terrainveränderungen, Stützmauern und Abtreppungen,
- gute Durchgrünung, vorwiegend mit standortgerechten Gehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe,
- sichere sowie kinder- und erwachsenengerechte Ausstattung für Aufenthalt und Erholung.

§ 76

Strassenraumgestaltung

[1] Zur Förderung der Siedlungsqualität und des Ortsbilds ist der Gestaltung des Strassenraums (von Fassade zu Fassade) besondere Beachtung zu schenken. Es sind Aufwertungsmassnahmen, insbeson-

de-

re bezüglich Gestaltung, Ausstattung und Einteilung des Aussenraums bezüglich der Strassenraumqualität zu treffen.

§ 77

Mobilfunkantennen

[1] Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen

- in erster Priorität in den Arbeitszonen AR1 und AR2 sowie der Spezialzone Oberrain,
- in zweiter Priorität in den Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3 und WA4, 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

erstellt werden. In Bauzonen untergeordneter Priorität 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 - N und den Wohnzonen W2, W3, W4 (3. Priorität) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt.

§ 78

Siedlungsrand

[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 entsprechen und sich gut einordnen. Es sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

§ 79

Lichtemissionen

[1] Aussenbeleuchtung und nach Aussen wirkende Innenbeleuchtung sind auf das Notwendige zu beschränken. Im Bereich der Altstadt ist besondere Sorgfalt erforderlich.

7. Vollzug, Verfahren

§ 80

Organe des Stadtrates

[1] Der Stadtrat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen.

[2] Der Stadtrat regelt die Einzelheiten in einer Verordnung.

§ 81

Begutachtung

[1] Bei Bauvorhaben

- in Hochwassergefahrenzonen,
- in den Quartier- und Strukturerhaltungszonen,
- mit (Pflicht-)Gestaltungsplänen,
- mit Inanspruchnahme der erhöhten Ausnützungsziffer durch § 56
- oder soweit es überwiegende öffentliche Interessen erfordern

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

[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 auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anzuordnen, sofern die zuständigen Kommissionen nicht angehört wurden.

§ 82

Beratung

[1] Bei Bauvorhaben wird der Bauherrschaft empfohlen, frühzeitig mit der Baubehörde einen Erstkontakt aufzunehmen.

§ 83

Gebührenverordnung

[1] Die Gebühren für die Tätigkeiten der Stadt in den Bereichen Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen richten sich nach der Gebührenverordnung der Stadt.

§ 84

Abgabesatz bei Einzonungen

[1] Bei der Einzonung von Land in eine Bauzone und gleichgestellten Umzonungen ist eine Mehrwertabgabe von 30 % zu leisten.

§ 85

Kosten von Sondernutzungsplanungen

[1] Soweit Sondernutzungsplanungen von der Stadt ausgearbeitet werden, sind die begünstigten Grundeigentümerinnern und Grund-

eigentümer je nach Interesse zu Beiträgen von mindesten 50 % an den Planungskosten verpflichtet.

[2] Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden bei Erschliessungsplänen im Verhältnis der erschlossenen Landflächen, bei Gestaltungsplänen im Verhältnis der zulässigen Höchstnutzung der einbezogenen Landflächen belastet.

[3] Bei privaten Sondernutzungsplanungen kann sich die Stadt nach Massgabe ihres öffentlichen Interesses an den Kosten beteiligen.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 86

Übergangs-bestimmungen

[1] Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

[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.

[3] Für das Areal «Zeughaus, Industriestrasse» gel-ten 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.

§ 87

Aufhebung bisherigen Rechts

[1] Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- Die Bauordnung vom 22. Mai 1997 sowie die seither erfolgten Teiländerungen (ausgenommen Bestimmungen für Wohn- / Gewerbezone WG 14.5).
- Der Bauzonenplan vom 22. Mai 1997 sowie die seither erfolgten Teiländerungen (ausgenommen Bestimmungen für Wohn- / Gewerbezone WG 14.5).
- 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.
- Der Strukturplan Altstadt und Umgebung vom 30. April 1997
- Der Strukturplan Bahnhof - Bahnhofstrasse - Malagarain vom 30. April 1997
- Der Grünplan vom 30. April 1997

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 Tommasinikanal		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
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. Wolfgangsbrunnen	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	

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 Erlisbrunnen	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 Bäreloch	Waldteil Berg - Ebnet	1478	Ortsbürgergemeinde Lenzburg		X
KKO_043	Gedenkstein von Hieronimus Hünerwadel	Rebweg	1834	Stiftung Schloss Lenzburg	X	
KKO_044	Gedenkplatte für Wedekind	Schützenmatt-strasse	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
KKO_048	Fünflinden Gedenkstein für Bernhard Matter und Stifter	Aarauerstrasse	562	Ortsbürgergemeinde Lenzburg	X	
KKO_049 (LEN945)	Dampfmaschine Wisa-Gloria, 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: unbekannt	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	Hendschikerstrasse Hornerfeld	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
KKO_070	Kalköfen	Im Boll	3096	Ortsbürgergemeinde Lenzburg		X
KKO_071	Hallstatt-Grab	Im Lind	1800	Ortsbürgergemeinde Lenzburg		X

Naturschutzzonen im Kulturland (§ 32 BNO)

Nr./Bez. Inventar	***Objekttyp***	***Ort, Objektname***
	Trockenstandort:	
SBn1	Magerstandort Bahndamm, nordexponiert	I de Saagi – Bollberg
SBs2	Magerstandort Bahndamm, südexponiert	Lindfeld
	Trockenstandort:	
SBs1	Magerstandort Bahndamm, südexponiert	Mertmatte
SBn2	Magerstandort Bahndamm, nordexponiert	Gexi
SW1	Trockenstandort:	
	Magere Mähwiese	Bodefeld – Sandrisi
SH2	Trockenstandort:	Schlossberg (Südhang)
	Magerwiese Schlossberg-Gofi, Kernbereich	
SE3	Trockenstandort:	Schlossberg (Westhang)
	Magerwiese Schlossberg-Gofi, Erweiterung	
	Schutzzone	Schutzzone Aabach
	Schutzzone	Schutzzone Schlossberg-Gofi
SV1	Feuchtgebiet:	
	Strukturell vielfältiger Standort	Bergfeld (JVA)
SV2	Feuchtgebiet:	
	Strukturell vielfältiger Standort	Bölli – Wildistei

Naturschutzzonen im Wald (§ 33 BNO)

Nr./Bez.	***Objekttyp***	***Ort, Objektname***
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)

Nr./Bez. Inventar	*Objekttyp*	*Ort, Objektname*	*BZP*	*KLP*
H01	Hecke	Oberrain	x	x
H02	Hecke	Unteri Wylmatte	x	x
H03	Hecke	Bergfeld		x
H05	Hecke	Unteri Wylmatte	x	x
H06	Hecke	Unteri Wylmatte	x	
H07	Hecke	Bölli – 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	Ammerswilerstrasse (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	
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
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

Anhang B: Orientierungsinhalt

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.

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.

Kantonale Denkmalschutzobjekte

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	
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
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	

Inventar der Bauten von kommunaler Bedeutung / Bauinventar

Nr.	***Objekt***	***Adresse***	***Vers. Nr.***	***Parz. Nr.***	***BZP***	***KLP***
LEN902A	Wohnhaus (Dietschihaus), 1765	Aavorstadt 6	458	309	x	
LEN902B	Wohnhaus ("zum Latärnli"), um 1750	Aavorstadt 10	453	311	x	
LEN902C	2 Wohnhäuser, um 1750	Aavorstadt 12, 14	452, 451	312, 313	x	
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 GeschäftshausMittlere 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	
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 (Bau-recht: 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	
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	x	
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	
LEN952	Villa, 1912	Kulmerweg 3	869	1733	x	

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	Bölli 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

Nr.	***Objekt***	***Adresse***	***Parz. Nr.***	***BZP***	***KLP***
LEN - G 001	Schloss Lenzburg	Schloss 1, Schlossgasse	1834	x	x
LEN - G 002	Gofischlössli	Gofiweg 20	1820		x
LEN - G 003	Haus Sonnenberg (Mieg-haus)	Schlossgasse 50	1345	x	
LEN - G 004	Burghalde	Schlossgasse 19, 21, 23, 25	248, 3152	x	
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	
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. Hünerwadel-haus)	Bleicherain 7, Aavorstadt	360	x	
LEN - G 033	Villa Irniger	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	x	
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	