

## Stand für Mitwirkung

# Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung

Vergleichende Darstellung der rechtskräftigen und neuen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) – Synopse

### Lesehinweise

- schwarz - unverändert
- rot - materielle Änderung oder neu eingefügt
- blau - redaktionelle / formelle Änderung

Metron Raumentwicklung AG  
Brugg, 18. April 2025

Rechtskräftige BNO	Entwurf BNO	Bemerkungen
Der Einwohnerrat der Stadt Baden, gestützt auf § 20 Abs. 2 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesezt) vom 19. Dezember 1978 und § 15 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993, nach Einsicht in den Planungsbericht des Stadtrats vom 30. Januar 2014 gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000, beschliesst:	Der Einwohnerrat der Stadt Baden, gestützt auf § 20 Abs. 2 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesezt) vom 19. Dezember 1978 und § 15 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993, nach Einsicht in den Planungsbericht des Stadtrats vom [Datum] gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000, beschliesst:	
<b>1 Allgemeine Bestimmungen</b>		
<b>1.1 Geltungsbereich, Ziele, Planungsinstrumente</b>		
<p><b>§ 1 Geltungsbereich</b></p> <p><sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht. Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet.</p>	<p><b>§ 1 Geltungsbereich</b></p> <p><sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht. Sie gilt, <b>vorbehältlich Abs. 2</b>, für das ganze Gemeindegebiet.</p>	Baden und Turgi bilden seit dem 1. Januar 2024 eine gemeinsame Gemeinde. Die erst kürzlich genehmigte Nutzungsplanung von Turgi behält weiterhin ihre Gültigkeit.
	<p><sup>2</sup> Für den Ortsteil Turgi kommt die <b>separate, allgemeine Nutzungsplanung Turgi (BNO, Bauzonen- und Kulturlandplan) zur Anwendung.</b></p>	
<p><sup>2</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.</p>	<p><sup>3</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.</p>	

<p><b>§ 2 Ziele</b></p> <p><sup>1</sup> Die wesentlichen Ziele der BNO mit der rechtlichen Bedeutung von Planungsgrundsätzen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die ökonomisch und ökologisch sinnvolle Nutzung und Erschliessung des Baugebiets;</li> <li>– die Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen;</li> <li>– die Förderung einer guten Wohnqualität und preisgünstiger Wohnmöglichkeiten;</li> <li>– die Förderung der wirtschaftlichen Prosperität;</li> <li>– die Förderung einer guten Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität;</li> <li>– die Pflege des Ortsbilds;</li> <li>– die Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen und landschaftlichen Qualitäten;</li> <li>– der Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen Einwirkungen, namentlich des Verkehrs.</li> </ul> <p>Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.</p>	<p><b>§ 2 Ziele</b></p> <p><sup>1</sup> Die wesentlichen Ziele der BNO mit der rechtlichen Bedeutung von Planungsgrundsätzen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <del>die ökonomisch und ökologisch sinnvolle Nutzung und Erschliessung des Baugebiets;</del></li> <li>– <del>die Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen;</del></li> <li>– die Förderung einer guten Siedlungs-, Ortsbild-, Freiraum- und Architekturqualität;</li> <li>– die Förderung einer guten Wohnqualität und preisgünstiger, vielfältiger Wohnmöglichkeiten;</li> <li>– die Förderung der wirtschaftlichen Prosperität <b>und eines wirtschaftsfreundlichen Arbeitsumfeldes;</b></li> <li>– <del>die Pflege des Ortsbilds;</del></li> <li>– <del>die Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen und landschaftlichen Qualitäten;</del></li> <li>– die Förderung einer flächensparenden Mobilität;</li> <li>– die Förderung eines nachhaltigen Energieverbrauchs;</li> <li>– die Förderung einer klimagerechten Siedlungsentwicklung;</li> <li>– die Förderung gut erreichbarer und vielfältiger Erholungsgebiete;</li> <li>– der Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, <del>ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume</del> vor schädlichen Einwirkungen, <del>namentlich des Verkehrs;</del></li> </ul> <p>Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.</p>	<p>Für neue, raumrelevante Themen werden ebenfalls Ziele definiert.</p>
--	---	---

Rechtskräftige BNO	Entwurf BNO	Bemerkungen
<p><sup>2</sup> Die Planungsziele sind als Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich.</p>	<p><sup>2</sup> Die Planungsziele sind als Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich.</p>	
<p><b>§ 3 Planungsinstrumente</b>  <sup>1</sup> Grundeigentümergebundene Planungsinstrumente sind die Bau- und Nutzungsordnung, der Nutzungsplan, Sondernutzungspläne sowie insbesondere folgende, vom Einwohnerrat erlassene Reglemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Altstadtreglement</li> <li>– Reklamereglement</li> <li>– Reglement über die Ersatzabgaben für nicht erstellte Parkfelder</li> <li>– Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung.</li> </ul>	<p><b>§ 3 Planungsinstrumente</b>  <sup>1</sup> Grundeigentümergebundene Planungsinstrumente sind die <b>allgemeine Nutzungsplanung (BNO, Nutzungspläne und Ergänzungspläne)</b>, Sondernutzungspläne sowie insbesondere folgende, vom Einwohnerrat erlassene Reglemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Altstadtreglement</li> <li>– Reklamereglement</li> <li>– Reglement über die Ersatzabgaben für nicht erstellte Parkfelder <b>zur Bau- und Nutzungsordnung</b></li> <li>– <b>Reglement über den Mehrwertausgleich von Planungsvorteilen</b></li> <li>– Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung.</li> </ul>	<p>Ergänzungspläne sind zusätzliche Pläne zu den Nutzungsplänen Nord und Süd und sollen die Lesbarkeit der Bestimmungen der BNO auf den Planunterlagen erleichtern.</p>
<p><sup>2</sup> Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	
<p><sup>3</sup> Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.</p>	<p><sup>2</sup> <b>Der Stadtrat erarbeitet Leitbilder, Richtpläne, Masterpläne, Konzepte, Richtlinien, Inventare, Grundlagenpläne usw., um seine raumwirksamen Aufgaben zu erfüllen. Diese Planungsinstrumente haben keine direkte Rechtswirkung für das betroffene Grundeigentum. Sie sind bei der Projektierung und Beurteilung von Bauvorhaben sowie der Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und können zur Vorbereitung von Sondernutzungsplanungen dienen.</b></p>	<p>Die Planungsinstrumente werden in einem Absatz zusammengefasst.</p>
	<p><sup>3</sup> Richtpläne sind vom Einwohnerrat zu genehmigen.</p>	

Rechtskräftige BNO	Entwurf BNO	Bemerkungen
<p><sup>4</sup> Die zusätzlichen Planungsinstrumente gemäss Abs. 2 und 3 werden vom Stadtrat beschlossen und haben keine direkte Rechtswirkung für das betroffene Grundeigentum. Sie sind bei der Projektierung und Beurteilung von Bauvorhaben sowie der Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und können zur Vorbereitung von Sondernutzungsplanungen dienen.</p>	<p><i>aufgehoben, integriert in Abs. 2</i></p>	
<p><sup>5</sup> Der Richtplan für die Zone IN ist im Sinne eines Entwicklungsrichtplans vom Einwohnerrat zu genehmigen.</p>	<p><i>aufgehoben, integriert in Abs. 3</i></p>	
<p><b>1.2 Überlagernde Vorschriften</b></p>		
<p><b>§ 4 Gestaltungsplan</b>  <sup>1</sup> Im Rahmen der Gestaltungsplanung wird ein zusätzliches Geschoss bewilligt, wenn dadurch eine städtebaulich einwandfreie Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden. Unter gleichen Voraussetzungen sind in den Zonen K5, Z5, G5 und den im Nutzungsplan bezeichneten Gebieten "Verenaäcker" und "Hahnrain" zwei zusätzliche Geschosse zulässig sowie in dem im Nutzungsplan bezeichneten Gebiet "Verenaäcker Ost" drei zusätzliche Geschosse zulässig.</p>	<p><b>§ 4 Gestaltungsplan</b>  <sup>1</sup> Die im Nutzungsplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.</p>	
	<p><sup>2</sup> Für die einzelnen Gestaltungsplangebiete gelten zusätzlich die Zielvorgaben gemäss Anhang I.</p>	<p>Die Zielvorgaben im Anhang I der BNO spiegeln die öffentlichen Interessen, die im Verfahren berücksichtigt werden müssen.</p>

Rechtskräftige BNO	Entwurf BNO	Bemerkungen
	<p><sup>3</sup> Liegen wesentliche öffentliche Interessen vor, können auf Antrag der Grundeigentümer weitere Gestaltungspläne erlassen werden. Der Stadtrat legt vor Planungsbeginn die Zielvorgaben für den Gestaltungsplan fest und gibt sie zusammen mit weiteren Grundlagen den antragstellenden Grundeigentümern bekannt.</p>	<p>Je nach Situation kann der Bedarf nach zusätzlichen, in den Nutzungsplänen noch nicht dargestellten, Gestaltungsplänen entstehen. Dies soll mit Abs. 3 ermöglicht werden.</p>
	<p><sup>4</sup> Teilgestaltungspläne sind zulässig, wenn die Zielvorgaben für das ganze Gestaltungsplangebiet nicht beeinträchtigt werden.</p>	
<p><sup>2</sup> Für Neubauten im Rahmen von Gestaltungsplänen ist der Minergie-Standard vorgeschrieben. Andere Lösungen, die bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung mindestens gleichwertige Ziele erreichen, sind zulässig.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>Siehe Zielvorgaben im Anhang I der BNO.</p>
<p><b>§ 5 Hochhäuser</b>  <sup>1</sup> In den im Nutzungsplan speziell bezeichneten Gebieten (Hochhausperimeter H1 und H2) sind Hochhäuser im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich.</p>	<p><i>aufgehoben, integriert in § 5 E-BNO</i></p>	<p>Die Vorschriften zu den Hochhäusern und den höheren Bauten weisen eine ähnliche Struktur auf: In beiden Fällen werden mit den Nutzungsplänen die Standorte, das Planungsverfahren und die Ziele der Planung definiert. Es macht Sinn, die Bautypen in einer Vorschrift zu regeln.</p>

Rechtskräftige BNO	Entwurf BNO	Bemerkungen
<p><sup>2</sup> Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass Hochhäuser städtebaulich und verkehrstechnisch geeignet sind und beinhaltet insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Erschliessung durch den privaten und öffentlichen Verkehr sowie das Mobilitätskonzept,</li> <li>– die städtebaulich vertretbare Gesamthöhe der Hochhäuser, welche Rücksicht auf die nähere Umgebung nimmt, namentlich den Schattenwurf. Maximal zulässig sind im Hochhausperimeter H1 15-geschossige Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von 55 m, im Hochhausperimeter H2 20-geschossige Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von 70 m,</li> <li>– die erhöhten Anforderungen an die Architektur, wie eine gute Einfügung in den städtebaulichen Kontext, die Fernwirkung, die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung, das Aussenraumkonzept, welches auch ökologischen Ansprüchen genügt.</li> </ul>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>dito</p>
<p><b>§ 5a Höhere Bauten</b>  <sup>1</sup> In den im Nutzungsplan speziell bezeichneten Gebieten (Perimeter für Höhere Bauten) sind Höhere Bauten im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich. Die Beurteilung dieser Gestaltungspläne hat immer über das jeweilige Areal hinauszureichen und das gesamte Quartier zu umfassen.</p>	<p><b>§ 5 Hochhäuser und höhere Bauten</b>  <sup>1</sup> In den im Nutzungsplan speziell bezeichneten Gebieten (Hochhausperimeter H1 und H2 sowie Perimeter für Höhere Bauten) sind Hochhäuser bzw. höhere Bauten im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich. <del>Die Beurteilung dieser Gestaltungspläne hat immer über das jeweilige Areal hinauszureichen und das gesamte Quartier zu umfassen.</del></p>	<p>Integration Bestimmungen zu den Hochhäusern.</p>

<p><sup>2</sup> Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass Höhere Bauten städtebaulich und verkehrstechnisch geeignet sind und beinhaltet insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Erschliessung durch den privaten und öffentlichen Verkehr. Es dürfen nicht mehr Parkfelder erstellt werden als nach den in Anhang IV BNO fest gehaltenen minimalen Reduktionsfaktoren,</li> <li>– die städtebaulich vertretbare Gesamthöhe der Höheren Bauten, welche Rücksicht auf die nähere Umgebung nimmt, namentlich den Schattenwurf. Die maximale Gesamthöhe beträgt 37 m,</li> <li>– die erhöhten Anforderungen an die Architektur, wie eine gute Einfügung in den städtebaulichen Kontext, die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung,</li> <li>– die Volumenverteilung auf einer Parzelle unter Einbezug qualitativvoller Grün- und Freiräume,</li> <li>– den Beitrag des Vorhabens zur Lesbarkeit der städtebaulichen Struktur, namentlich die Akzentuierung wichtiger Strassen- und Sichtachsen,</li> <li>– den Beitrag des Vorhabens zu einer guten Identifikation im Quartier,</li> <li>– den Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss entlang der strassen- bzw. platzorientierten Fassade, sowie die Gestaltung des Aussenraumes, das Aussenraumkonzept, welches auch ökologischen Ansprüchen genügt.</li> </ul>	<p><sup>2</sup> Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass <b>Hochhäuser und höhere Bauten städtebaulich und verkehrstechnisch-verkehrsplanerisch</b> geeignet sind und beinhaltet insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Erschliessung durch den privaten und öffentlichen Verkehr. <del>Es dürfen nicht mehr Parkfelder erstellt werden als nach den in Anhang IV BNO fest gehaltenen minimalen Reduktionsfaktoren,</del></li> <li>– die städtebaulich vertretbare Gesamthöhe der <b>Hochhäuser und höheren</b> Bauten, welche Rücksicht auf die nähere Umgebung nimmt, namentlich den Schattenwurf. <b>Maximal zulässig sind im Hochhausperimeter H1 15-geschossige Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von 55 m, im Hochhausperimeter H2 20-geschossige Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von 70 m.</b> Die maximale Gesamthöhe <b>im Perimeter für Höhere Bauten</b> beträgt 37 m,</li> <li>– die erhöhten Anforderungen an die Architektur, eine gute Einfügung in den städtebaulichen Kontext, <b>die Fernwirkung</b>, die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung,</li> <li>– die Volumenverteilung auf einer Parzelle unter Einbezug qualitativvoller Grün- und Freiräume, <b>welche die Biodiversität, die Grünflächenversorgung und die Hitzeminderung fördern.</b></li> <li>– den Beitrag des Vorhabens zur Lesbarkeit der städtebaulichen Struktur, namentlich die Akzentuierung wichtiger Strassen- und Sichtachsen,</li> <li>– den Beitrag des Vorhabens zu einer guten Identifikation im Quartier,</li> <li>– den Ausschluss von Wohnnutzungen im <b>1. Vollgeschoss und die Ausformulierung von vielfältig nutzbaren und öffentlich zugänglichen Aussenräumen.</b></li> </ul>	<p>Das Angebot an Parkfeldern wird im Rahmen der Zielsetzungen zu den Gestaltungsplänen festgelegt.</p>
---	--	---

Rechtskräftige BNO	Entwurf BNO	Bemerkungen
	Für das Einhausen von technischen Dachaufbauten dürfen die zuvor erwähnten Gesamthöhen um maximal 3.5 m erhöht werden.	
	<p><b>§ 6 Aufwertung Strassenraum</b></p> <p><sup>1</sup> Die im Ergänzungsplan zum Nutzungsplan bezeichneten Gebiete dienen der Aufwertung stark belasteter Strassenabschnitte und sind den Grundnutzungszonen überlagert.</p>	<p>Neue Vorschriften zur Aufwertung klar definierter Strassenräume.</p> <p>Umsetzung Anweisung aus dem kantonalen Richtplan und dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV).</p>
	<p><sup>2</sup> Bei Bauprojekten und Planungen sind die Zielvorgaben gemäss Anhang II zu berücksichtigen.</p>	<p>Spezifische Zielvorgaben für die einzelnen Strassenabschnitte gemäss Ergänzungsplan.</p>
	<p><b>§ 7 Perimeter «Baden Nord»</b></p> <p><sup>1</sup> Der im Nutzungsplan speziell bezeichnete Perimeter dient der Weiterentwicklung des Gebiets Baden Nord als kantonal bedeutenden Wirtschaftsstandort und zu einem offenen und gemischten Stadtteil basierend auf einer Gesamtsicht gemäss dem Masterplan «Baden Nord».</p>	<p>Neue Vorschrift zur Umsetzung des Masterplans Baden Nord.</p>

	<p><sup>2</sup> Für Planungen und Bauvorhaben im Perimeter «Baden Nord» gelten folgende allgemeine Ziele und Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Die bestehende grossvolumige Bebauungstypologie (d. h. Stellung, Kubatur, Gebäudecharakter) ist nach Möglichkeit zu erhalten und bei Bedarf nach dem Grundsatz des «Weiterbauens im Bestand» zu erweitern.</li><li>b) Die Arbeitszone im Gebiet Baden Nord bleibt produzierenden Betrieben vorbehalten. In den restlichen Gebieten sind differenziert angeordnete Mischnutzungen (d. h. Wohnen, Arbeiten, Gastronomie, Kultur, Einkaufen, Bildung und Quartiereinrichtungen) vorzusehen.</li><li>c) Der Freiraum ist mittels Entsiegelung, Begrünung, Bepflanzung und Schaffen von Aufenthaltsmöglichkeiten aufzuwerten. Wo immer möglich sind Bäume zu pflanzen. Der Freiraum ist grundsätzlich von weiteren Unterbauungen freizuhalten.</li><li>d) Öffentliche Plätze und Grünanlagen sind durch gemeinschaftliche Grünräume und Freiraumnischen mit geringerem Öffentlichkeitsgrad zu ergänzen.</li><li>e) Der öffentlich zugängliche Raum (samt den Erschliessungs-, Parkierungs- und Umschlagflächen) bildet einen attraktiven, auf die Bedürfnisse von zu Fuss Gehenden sowie Velofahrenden ausgerichteten, urbanen Stadtraum.</li><li>f) Im Perimeter ist ein direktes, lückenloses und sicheres Fuss- und Velowegnetz vorzusehen, das die Teilgebiete innerhalb von Baden Nord mit den angrenzenden Quartieren verbindet (ausgenommen Zone A6).</li><li>g) Der motorisierte Individualverkehr innerhalb des Perimeters ist siedlungsverträglich abzuwickeln. Abstellplätze werden vorwiegend unterirdisch und in bestehenden Parkieranlagen angeordnet. Für künftige Bauten und Erweiterungen sind in erster Linie die vorhandenen Parkplatzreserven auszuschöpfen.</li></ul>	
--	---	--

Rechtskräftige BNO	Entwurf BNO	Bemerkungen
	<p><sup>3</sup> Bei Bauabsichten nimmt die Bauherrschaft frühzeitig Kontakt auf mit der Stadt Baden. Diese stützt sich bei der Beratung auf den Masterplan «Baden Nord» und zeigt dabei die zu berücksichtigende Inhalte auf.</p>	
	<p><sup>4</sup> Bei Neubauten und eingreifenden Erneuerungen bestehender Gebäude hat sich die Bauherrschaft bei der Ausarbeitung der Projektpläne in der Regel durch die Stadtbildkommission Baden in Fragen der Umsetzung der Masterplaninhalte beraten zu lassen. Der Stadtrat kann auf die Beratung verzichten, wenn ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren durchgeführt wird. Die Stadt Baden ist in das Konkurrenzverfahren miteinzubeziehen.</p>	
	<p><sup>5</sup> Die 1. Vollgeschosse (d. h. Erdgeschosse) entlang des Brown Boveri- und Trafo-Platzes, der Brown Boveri-Strasse und des Kreuzwegs im östlichen Teil sind grundsätzlich offen zu gestalten. Dies kann mit publikumsorientierten Nutzungen wie Detailhandel, Gastronomiebetriebe oder durch einsehbare Büronutzungen, gemeinschaftlich genutzte Räume und direkte Gebäudezugänge erfolgen. Bei Neubauten hat die lichte Geschosshöhe des 1. Vollgeschosses mindestens 5 m aufzuweisen.</p>	
	<p><sup>6</sup> Auf Plätzen und entlang von Verkehrsflächen sind in den Zonen AW6 und A6 temporäre oder dauerhafte, publikumsorientierte ein- bis zweigeschossige Bauten zulässig. Die Bauten dürfen für die Gastronomie, kleine Läden mit Gütern des täglichen Bedarfs, Dienstleistungsbetriebe und gemeinschaftliche Einrichtungen genutzt werden. Details zur temporären Nutzung regelt der Stadtrat in einem Nutzungskonzept.</p>	

Rechtskräftige BNO	Entwurf BNO	Bemerkungen
	<p><b>§ 8 Perimeter «Arbeitsplatzgebiet Dättwil»</b></p> <p><sup>1</sup> Der im Nutzungsplan speziell bezeichnete Perimeter dient der qualitativen Weiterentwicklung des Arbeitsgebiets basierend auf einer Gesamtsicht gemäss dem Masterplan «Arbeitsplatzgebiet Dättwil».</p>	<p>Neue Vorschrift zur Umsetzung des Masterplans Arbeitsplatzgebiet Dättwil.</p>
	<p><sup>2</sup> Für Planungen und Bauvorhaben im Perimeter «Arbeitsplatzgebiet Dättwil» gelten folgende allgemeine Ziele und Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Das Gebiet ist durch bauliche Interventionen städtebaulich und architektonisch aufzuwerten.</li> <li>b) Wertvolle und gut nutzbare vorhandene Bausubstanzen sind nach Möglichkeit zu erhalten und deren Lebensdauer zu maximieren.</li> <li>c) Das Gebiet ist mit einer durchgängigen, biodiversen und ökologisch vernetzten Begrünung auszustatten.</li> <li>d) Für die Nutzenden sind Grün- und Freiflächen sowie Plätze innerhalb der neuen und der bestehenden baulichen Strukturen zu schaffen und untereinander zu verbinden.</li> <li>e) Das Gebiet ist auf die Bedürfnisse bestehender Betriebe (d. h. Handwerk und Produktion) sowie den Zielbranchen gemäss der städtischen Entwicklungsstrategie (v. a. Medizintechnik, branchennahe ICT und Gesundheit/Wellness) auszurichten. Freizeit- und Sportnutzungen sowie publikumsorientierte Nutzungen ergänzen das Angebot.</li> <li>f) Die Entwicklung des Gebiets ist auf eine zweckmässige Mobilität auszurichten. Die Erschliessungsmassnahmen haben die baulichen Interventionen und die Aufwertung des öffentlichen Raums zu unterstützen.</li> </ul>	

Rechtskräftige BNO	Entwurf BNO	Bemerkungen
	<p><sup>3</sup> Bei Bauabsichten nimmt die Bauherrschaft frühzeitig Kontakt auf mit der Stadt Baden. Diese stützt sich bei der Beratung auf den Masterplan «Arbeitsgebiet Dättwil» und zeigt dabei die zu berücksichtigenden Inhalte auf.</p>	
	<p><sup>4</sup> Bei Neubauten und eingreifenden Erneuerungen bestehender Gebäude hat sich die Bauherrschaft bei der Ausarbeitung der Projektpläne in der Regel durch die Stadtbildkommission Baden in Fragen der Masterplaninhalte beraten zu lassen. Der Stadtrat kann auf die Beratung verzichten, wenn ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren durchgeführt wird. Die Stadt Baden ist in das Konkurrenzverfahren miteinzubeziehen.</p>	
	<p><sup>5</sup> Die 1. Vollgeschosse (d. h. Erdgeschosse) an der Westseite Langacker, entlang des Täfernwegs und der Täferstrasse sowie am Eingangstor Täfer/Esp Süd im Gebiet Täfer/Esp sind vorzugsweise offen zu gestalten. Dies kann mit publikumsorientierten Nutzungen wie Detailhandel, Gastronomiebetriebe oder durch einsehbare Büronutzungen, gemeinschaftlich genutzte Räume und direkte Gebäudezugänge erfolgen. Bei Neubauten hat die lichte Geschosshöhe des 1. Vollgeschosses mindestens 4 m aufzuweisen.</p>	

Rechtskräftige BNO	Entwurf BNO	Bemerkungen				
	<p><sup>6</sup> Liegt ein besonders gutes Ergebnis im Sinne der Zielvorgaben gemäss Abs. 2 vor, kann der Stadtrat auf Empfehlung der Stadtbildkommission folgende Abweichung von den Grundmassen bewilligen:</p> <table border="1" data-bbox="1048 464 1794 563"> <thead> <tr> <th data-bbox="1048 464 1413 496">Bauzonen</th> <th data-bbox="1413 464 1794 496">Abweichung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1048 496 1413 563">A4 entlang Mellingerstrasse</td> <td data-bbox="1413 496 1794 563">ein bis maximal zwei zusätzliche Vollgeschosse</td> </tr> </tbody> </table>	Bauzonen	Abweichung	A4 entlang Mellingerstrasse	ein bis maximal zwei zusätzliche Vollgeschosse	
Bauzonen	Abweichung					
A4 entlang Mellingerstrasse	ein bis maximal zwei zusätzliche Vollgeschosse					
	<p><b>§ 9 Perimeter «Oberstadt»</b>  <sup>1</sup> Der im Nutzungsplan speziell bezeichnete Perimeter dient der qualitativen Innenentwicklung des Stadtteils Oberstadt basierend auf einer Gesamtsicht gemäss dem Masterplan «Oberstadt».</p>	<p>Neue Vorschrift zur Umsetzung des Masterplans Oberstadt.</p>				

Rechtskräftige BNO	Entwurf BNO	Bemerkungen
	<p><sup>2</sup> Für Planungen und Bauvorhaben im Perimeter «Oberstadt» gelten folgende allgemeine Ziele und Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Die Bebauung, Erschliessung, Nutzung und Freiraumgestaltung sind gesamtheitlich zu betrachten und über mehrere Grundstücke hinweg aufeinander abzustimmen.</li> <li>b) Die Innenentwicklung baut auf der bestehenden Bebauungsstruktur auf und hat den patchworkartigen Charakter, welcher die Identität des Gebiets ausmacht, beizubehalten.</li> <li>c) Die bestehenden Freiräume sind aufzuwerten. Dabei sind ihre lokalklimatischen, sozialen und städtebaulichen Funktionen zu berücksichtigen.</li> <li>d) Die öffentlichen Freiräume sind in der W4-Zone zwischen Oberstadt- und Zürcherstrasse durch ein kleinmaschiges Netz von gemeinschaftlichen Quartierhöfen und privaten Freiräumen mit öffentlicher Durchwegung zu ergänzen.</li> <li>e) Das massgebende Terrain ist so weit als möglich zu erhalten. Abgrabungen, Mauern und Aufschüttungen sind auf ein Minimum zu reduzieren.</li> </ul>	
	<p><sup>3</sup> Bei Bauabsichten nimmt die Bauherrschaft frühzeitig Kontakt auf mit der Stadt Baden. Diese stützt sich bei der Beratung auf den «Masterplan Oberstadt» und zeigt dabei die zu berücksichtigenden Inhalte auf.</p>	

Rechtskräftige BNO	Entwurf BNO	Bemerkungen
	<p><sup>4</sup> Bei Neubauten und eingreifender Erneuerung bestehender Gebäude hat sich die Bauherrschaft bei der Ausarbeitung der Projektpläne in der Regel durch die Stadtbildkommission Baden in Fragen der Umsetzung der Masterplaninhalte beraten zu lassen. Der Stadtrat kann auf die Beratung verzichten, wenn ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren oder ein Gestaltungsplanverfahren durchgeführt wird. Die Stadt ist in das Konkurrenzverfahren miteinzubeziehen.</p>	
	<p><sup>5</sup> Bei Bauvorhaben entlang der Melllingerstrasse ist auf eine grösstenteils geschlossene und raumbildende Bebauungsstruktur zu achten. Durch Rücksprünge und einzelne Unterbrüche sind platzartige Freiräume zu bilden. Die Gliederung und Fassadengestaltung der Gebäude hat sich an der Kleinteiligkeit des Bestands zu orientieren. Lange, gleichförmig ausgebildete Fassaden über mehrere Parzellen sind nicht zulässig. Bei Neubauten hat die lichte Geschosshöhe des 1. Vollgeschosses mindestens 4 m aufzuweisen.</p>	
	<p><sup>6</sup> Die Adressierung von Neubauten zwischen der Zürcher- und Neuenhoferstrasse hat sich primär zur Zürcherstrasse hin zu orientieren. Geschlossene «Gebäuderückseiten» entlang der Neuenhoferstrasse sind zu vermeiden. Bei eingreifender Erneuerung bestehender Gebäude sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass Nutzungen im 1. Vollgeschoss und Gebäudezüge auch auf die Neuenhoferstrasse hin ausgerichtet werden können.</p>	

Rechtskräftige BNO	Entwurf BNO	Bemerkungen										
	<p><sup>7</sup> Bei Bauvorhaben zwischen der Neuenhoferstrasse und dem Ländliweg gilt die offene Bauweise. Geschlossene «Gebäude-rückseiten» entlang der Neuenhoferstrasse sind zu vermeiden.</p>											
	<p><sup>8</sup> Liegt ein besonders gutes Ergebnis im Sinne der Zielvorgaben gemäss Abs. 2 vor, kann der Stadtrat auf Empfehlung der Stadtbildkommission folgende Abweichungen von den Grundmassen bewilligen:</p> <table border="1" data-bbox="1048 639 1794 959"> <thead> <tr> <th data-bbox="1048 639 1413 676"><b>Bauzonen</b></th> <th data-bbox="1413 639 1794 676"><b>Abweichung</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1048 676 1413 746">Z5 entlang Mellingerstrasse</td> <td data-bbox="1413 676 1794 746">ein zusätzliches Vollgeschoss in der 1. Bautiefe</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1048 746 1413 817">Z5 entlang Neuenhoferstrasse</td> <td data-bbox="1413 746 1794 817">ein zusätzliches Vollgeschoss</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1048 817 1413 887">W4 zwischen Oberstadt- und Zürcherstrasse</td> <td data-bbox="1413 817 1794 887">ein zusätzliches Vollgeschoss</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1048 887 1413 959">W4 entlang Neuenhoferstrasse</td> <td data-bbox="1413 887 1794 959">zwei zusätzliche Vollgeschosse in der 1. Bautiefe</td> </tr> </tbody> </table>	<b>Bauzonen</b>	<b>Abweichung</b>	Z5 entlang Mellingerstrasse	ein zusätzliches Vollgeschoss in der 1. Bautiefe	Z5 entlang Neuenhoferstrasse	ein zusätzliches Vollgeschoss	W4 zwischen Oberstadt- und Zürcherstrasse	ein zusätzliches Vollgeschoss	W4 entlang Neuenhoferstrasse	zwei zusätzliche Vollgeschosse in der 1. Bautiefe	
<b>Bauzonen</b>	<b>Abweichung</b>											
Z5 entlang Mellingerstrasse	ein zusätzliches Vollgeschoss in der 1. Bautiefe											
Z5 entlang Neuenhoferstrasse	ein zusätzliches Vollgeschoss											
W4 zwischen Oberstadt- und Zürcherstrasse	ein zusätzliches Vollgeschoss											
W4 entlang Neuenhoferstrasse	zwei zusätzliche Vollgeschosse in der 1. Bautiefe											

## 2 Zonenvorschriften

### 2.1 Bauzonen

#### § 6 Grundmasse und Zuordnungen

<sup>1</sup> In den Bauzonen gelten, unter Vorbehalt spezieller Bau- und Zonenvorschriften, folgende Grundmasse und Zuordnungen:

Zone	Bezeichnung	Anzahl Geschosse	Max. Gesamthöhe in m	Kleiner Grenzabstand in m	Grosser Grenzabstand ****)	Min. Wohnflächenanteil	Lärmempfindlichkeitsstufe
W2	Wohnzone 2	2	10.50	4.00	(Anzahl Vollgeschosse x 3.50 m) + ¼ Fassadenlänge, max. 2 x (Anzahl Vollgeschosse x 3.50 m)	70 %	II/III *)
W3	Wohnzone 3	3	13.50	5.00		70 %	II/III *)
W4	Wohnzone 4	4	16.50	6.00		60 %	II/III *)
V	Villenzzone	-	-	5.00		(Anzahl Vollgeschosse x 3.50 m) + ½ Fassadenlänge	70 %
WG3	Wohn-/Gewerbezone 3	3	13.50	5.00	(Anzahl Vollgeschosse x 3.50 m) + ¼ Fassadenlänge, max. 2 x (Anzahl Vollgeschosse x 3.50 m)	50 %	III
WG4	Wohn-/Gewerbezone 4	4	17.00	6.00		50 %	III
Z3	Zentrumszone 3	3	13.50	4.50		30 %	III
Z4	Zentrumszone 4	4	17.00	4.50		30 %	III
Z5	Zentrumszone 5	5	20.00	4.50		30 %	III
K4	Kernzone 4	4	17.00	4.50		50 %	III
K5	Kernzone 5	5	20.00	4.50		40 %	III
IN	Innenstadtzone Nord	6	24.50	-	-	100'000 m <sup>2</sup>	III
Aa	Altstadtzone a	-	-	-	-	60 %	III
Ab	Altstadtzone b	-	-	-	-	30 %	III
D	Dorfzone	-	-	-	-	50 %	III
B	Bäderzone	-	-	-	-	-	II/III **)
Ba	Bäderzone a	-	-	-	-	-	II
G3	Gewerbezone 3	3	13.50	5.00	-	-	III
G4	Gewerbezone 4	4	17.00	5.00	-	-	III
G5	Gewerbezone 5	5	20.00	5.00	-	-	III
OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	-	5.00	-	-	II/III ***)
PA	Parkzone	-	-	-	-	-	II
GR	Grünzone	-	-	-	-	-	-
FR	Freihaltezone	-	-	-	-	-	-

#### § 10 Grundmasse und Zuordnungen

<sup>1</sup> In den Bauzonen gelten, unter Vorbehalt spezieller Bau- und Zonenvorschriften, folgende Grundmasse und Zuordnungen:

Zone	Bezeichnung	Max. Anzahl Vollgeschosse	Max. Gesamthöhe in m	Kleiner Grenzabstand in m	Grosser Grenzabstand **)	Grünflächenziffer	Min. Wohnanteil	Lärmempfindlichkeitsstufe	§ in BNO	
W2	Wohnzone 2	2	10.5	4.0	6.0	≤ 0.7 *)	70 %	II/III **)	11	
W3	Wohnzone 3	3	13.5		8.0	0.6	70 %	II/III **)	11	
W4	Wohnzone 4	4	16.5		10.0	0.55	60 %	II/III **)	11	
V	Villenzzone	-	-		12.0	-	70 %	II	12	
WA3	Wohn- und Arbeitszone 3	3	13.5		8.0	0.6	50 %	III	13	
WA4	Wohn- und Arbeitszone 4	4	17.0		10.0	0.55	50 %	III	13	
AW3	Arbeits- und Wohnzone 3	3	13.5		-	-	§ 14	III	14	
AW4	Arbeits- und Wohnzone 4	4	17.0		-	-		III	14	
AW6	Arbeits- und Wohnzone 6	6	24.5		-	-		III	14	
Z3	Zentrumszone 3	3	13.5		4.5	-	-	30%	III	
Z4	Zentrumszone 4	4	17.0	4.0	-	-	30 %	III	15	
Z5	Zentrumszone 5	5	20.0		-	-	30 %	III	15	
K3	Kernzone 3	3	13.5		-	-	50 %	III	16	
K4	Kernzone 4	4	17.0		-	-	50 %	III	16	
K5	Kernzone 5	5	20.0		4.5	-	-	40%	III	
IN4	Innenstadtzone 4	4	17.0	-	-	-	30 %	III	17	
IN5	Innenstadtzone 5	5	20.0	-	-	-	30 %	III	17	
Aa	Altstadtzone a	-	-	-	-	-	60 %	III	18	
Ab	Altstadtzone b	-	-	-	-	-	30 %	III	18	
D	Dorfzone	3	13.5	-	-	-	60%	III		
B	Bäderzone	4	17.0	-	-	-	-	III	19	
A3	Arbeitszone 3	3	13.5	4.0		0.1		III	21	
A4	Arbeitszone 4	4	17.0				III	21		
A5	Arbeitszone 5	5	20.0				III	21		
A6	Arbeitszone 6	6	24.5				III	21		
OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6	24.5				-	-	II/III **)	22
PA	Parkzone								II	23
GR	Grünzone						24			
FR	Freihaltezone						25			

Die Masse für den grossen Grenzabstand (GG) werden vereinfacht und gleichzeitig der Anwendungsbereich der Grünflächenziffer (GZ) erhöht. Während mit den neuen GG die Innenentwicklung auf kleineren Grundstücken gefördert werden soll, trägt die GZ zum Erhalt der Grünflächen und zur Entsiegelung bei.

<p>*) In der W2 berechnet sich die Höhe der Grünflächenziffer mit der Formel: <math>0.6 + \text{anrechenbare Grundstücksfläche in m}^2/10'000</math>, jedoch <math>\leq 0.7</math></p> <p>***) Im Kernbereich Bäder und in der Bäderzone B innerhalb des Bereichs mit Gestaltungsplanpflicht gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III, in der übrigen Zone die Stufe II.</p>		
<p>**) In den im Nutzungsplan bezeichneten, <del>vorbelasteten</del> Gebieten gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p> <p>**) Für Terrassenhäuser hat gilt der grosse Grenzabstand <del>gemäss § 47 Abs. 3</del> 10 m zu betragen.</p>		
<p><sup>2</sup> In den Wohn-/Gewerbebezonen, Zentrums- und Kernzonen, der Innenstadtzone Nord sowie den Gewerbebezonen dürfen die Gesamthöhen gemäss Abs. 1 um höchstens 2.0 m überschritten werden, wenn eine gute Einordnung ins Strassen- und Quartierbild gewährleistet ist und die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigt werden.</p>	<p><sup>2</sup> In den Wohn- und Arbeitszonen, Arbeits- und Wohnzonen, Zentrums- und Kernzonen, den Innenstadtzonen sowie den Arbeitszonen dürfen die Gesamthöhen gemäss Abs. 1 um höchstens 2.0 m überschritten werden, wenn eine gute Einordnung ins Strassen- und Quartierbild gewährleistet ist und die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigt werden.</p>	
<p><sup>3</sup> In den Altstadtzonen, den Bäderzonen, der Dorf-, Villen- und Parkzone sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen entscheidet der Stadtrat über die Bauweise, die Geschossigkeit, die Gesamthöhe, allenfalls die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Freiräume und ihre Gestaltung. Er orientiert sich dabei an den Vorschriften der jeweiligen Zonen.</p>	<p><sup>3</sup> Über die mit einem Bindestrich bezeichneten Grundmasse entscheidet der Stadtrat unter Berücksichtigung der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere Wohnhygiene und Ortsbildschutz.</p>	
<p><sup>4</sup> Die Definition der Nettoladenfläche in den nachfolgenden Zonenvorschriften wird dem Begriff Verkaufsfläche der VSS-Norm SN 640 281 gleichgesetzt.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	

<p><b>§ 7 Wohnzonen W2, W3, W4</b>  <sup>1</sup> In den Wohnzonen sind neben dem vorgeschriebenen Wohnflächenanteil Läden, Kleingewerbe, Ateliers und dergleichen zulässig, sofern sie nicht stören.</p>	<p><b>§ 11 Wohnzonen W2, W3, W4</b>  <sup>1</sup> Die Wohnzonen dienen in erster Linie dem Wohnen. Nicht störende Betriebe wie Läden, Kinderbetreuungseinrichtungen, Kleingewerbe und Ateliers sind zulässig.</p>	<p>In jeder Bauzone wird neuer hauptsächlicher Zonenweck und das Störmass definiert.  Mit der Ergänzung wird der Spielraum für zusätzliche Nutzungsarten erhöht.</p>
<p><sup>2</sup> In der Wohnzone W2 beträgt die maximale Gebäudelänge 30 m, in der Wohnzone W3 40 m.</p>	<p><sup>2</sup> In der Wohnzone W2 beträgt die maximale Gebäudelänge 30 m, in der Wohnzone W3 40 m.</p>	
<p><sup>3</sup> In dem im Nutzungsplan bezeichneten Gebiet "Belvédère" ist im Rahmen einer Gestaltungsplanung, einer Arealüberbauung oder von Dienstbarkeiten an ökologisch geeigneter Lage ein durchgehender, naturnah gestalteter Vernetzungskorridor von mindestens 20 m Breite in Richtung Nord-Süd auszuweisen.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	
<p><b>§ 8 Villenzone V</b>  <sup>1</sup> Die Villenzone dient der Erhaltung der Bebauungstypologie und von deren Umgebung sowie des Stadtbilds in den landschaftlich empfindlichen und kulturhistorisch bedeutsamen Gebieten.</p>	<p><b>§ 12 Villenzone V</b>  <sup>1</sup> Die Villenzone dient der Erhaltung, zeitgemässen Erneuerung sowie Ergänzung der historisch gewachsenen Quartierstrukturen an der Burghalde und entlang des Ländliwegs</p>	
<p><sup>2</sup> Für die Nutzung gilt grundsätzlich § 7 Abs. 1.</p>	<p><sup>2</sup> Für die Nutzung gilt <i>grundsätzlich</i> § 11 Abs. 1.</p>	
	<p><sup>3</sup> Bauliche Veränderungen haben die ortsbildtypischen Merkmale und prägenden Elemente zu berücksichtigen und weitgehend zu bewahren.</p>	

	<p><sup>4</sup> Als wesentliche strukturbildende Merkmale und prägenden Elemente gelten die villenförmigen Punktbauten in umhagten Parkanlagen mit prächtigem Baumbestand.</p>	
	<p><sup>5</sup> (Ersatz-)Neubauten haben die Anforderungen gemäss Abs. 3 und 4 zu erfüllen. Die Masse der Neubauten müssen sich der bestehenden Baustruktur anpassen.</p>	
<p><sup>3</sup> Abbrüche können in Abwägung der beteiligten Interessen bewilligt werden, wenn die Realisierung eines qualitativ mindestens gleichwertigen Neubaus rechtlich und finanziell sichergestellt ist.</p>	<p><sup>6</sup> Abbrüche können in Abwägung der beteiligten Interessen bewilligt werden, wenn die Realisierung eines qualitativ mindestens gleichwertigen Neubaus rechtlich und finanziell sichergestellt ist.</p>	
<p><sup>4</sup> Neubauten, Umbauten, Nutzungsänderungen und Veränderungen der Umgebung müssen mit besonderer Sorgfalt erfolgen und dürfen das Ziel der Erhaltung nicht beeinträchtigen. Die Masse der Neubauten müssen sich der bestehenden Baustruktur anpassen.</p>	<p><i>aufgehoben, integriert in Abs. 3 und 5</i></p>	
<p><b>§ 9 Wohn-/Gewerbebezonen WG3, WG4</b> In den Wohn-/Gewerbebezonen sind neben der Wohnnutzung mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungsbetriebe und dergleichen zugelassen, sofern sie der Quartierstruktur Rechnung tragen. Verkaufsgeschäfte dürfen eine Nettoladenfläche von maximal 500 m<sup>2</sup> pro Geschäft aufweisen.</p>	<p><b>§ 13 Wohn- und Arbeitszonen WA3, WA4</b> <sup>1</sup> Die Wohn- und Arbeitszonen dienen der Bereitstellung eines breiten Nutzungsangebots. Neben der Wohnnutzung sind <b>nicht störende und mässig störende Betriebe</b>, öffentliche Nutzungen und dergleichen zulässig, sofern sie der Quartierstruktur Rechnung tragen. Verkaufsgeschäfte dürfen eine <b>Verkaufsfläche</b> von maximal 500 m<sup>2</sup> pro <b>Gebäude</b> aufweisen.</p>	<p>In den Wohn- und Arbeitszonen werden neu auch öffentliche Nutzungen explizit zugelassen. Dies erhöht den Spielraum für die Stadt Baden und andere öffentliche Behörden.</p>

	<p><sup>2</sup> In den im Nutzungsplan bezeichneten Bereichen sind mittel-grosse Verkaufsnutzungen zulässig.</p>	<p>Die Standorte für mittel-grosse Verkaufsnutzungen dienen der Quartiersversorgung im Kappelerhof und im Meierhof.</p>
	<p><b>§ 14 Arbeits- und Wohnzonen AW3, AW4, AW6</b>  <sup>1</sup> Die Arbeits- und Wohnzonen dienen der Entwicklung eines urbanen Stadtteils mit einem offenen und gemischten Nutzungsangebot. Sie ist für innerstädtische Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Gastronomie, Kultur, Einkaufen sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen bestimmt. Es sind nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe zulässig.</p>	<p>Mit der Einführung der neuen Arbeits- und Wohnzonen werden die Masterpläne Baden Nord und Dättwil umgesetzt.</p>
	<p><sup>2</sup> Das Mass und die Verteilung der Wohnnutzung in der AW6 im Gebiet Baden Nord richtet sich nach Anhang X.</p>	
	<p><sup>3</sup> Im Gebiet Dättwil gilt ein Wohnanteil von maximal 25%. Der Wohnanteil kann gestützt auf einen Gestaltungsplan erhöht werden. Massgebend sind die Zielvorgaben und Abweichungen zum Gestaltungsplan gemäss Anhang I.</p>	
<p><b>§ 10 Zentrumszonen Z3, Z4, Z5</b>  Die Zentrumszonen sind für mässig störende, innerstädtische Nutzungen wie Ladengeschäfte, Einkaufszentren, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen bestimmt. In der Regel gilt geschlossene Bauweise.</p>	<p><b>§ 15 Zentrumszonen Z3, Z4, Z5</b>  <sup>1</sup> Die Zentrumszonen dienen einer dichten Überbauung und der Entwicklung von Stadt- und Quartierzentren. Sie sind für innerstädtische Nutzungen wie Ladengeschäfte, Einkaufszentren, Betriebe, öffentliche Nutzungen sowie Wohnungen bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. In der Regel gilt geschlossene Bauweise.</p>	<p>In den Zentrumszonen werden neu auch öffentliche Nutzungen explizit zugelassen. Dies erhöht den Spielraum für die Stadt Baden und andere öffentliche Behörden.</p>

	<p><sup>2</sup> Neubauten sollen durch Stellung, Gestaltung, Materialisierung und Bauvolumen die bestehende bauliche Struktur und die Freiraumbildung unterstützen und ergänzen.</p>	
<p><b>§ 11 Kernzonen K4, K5</b> Die Kernzonen sind für Wohnen, mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Läden bestimmt. In den Kernzonen K5 sind zudem Einkaufszentren zulässig. In der Regel gilt geschlossene Bauweise.</p>	<p><b>§ 16 Kernzonen K3, K4, <del>K5</del></b> <sup>1</sup> Die Kernzonen dienen der Erhaltung und der qualitätsvollen Weiterentwicklung historisch gewachsener Stadt-, Dorf- und Quartierstrukturen.</p>	<p>Die bestehenden Kernzonen werden abgelöst und durch drei neue Kernzonen ersetzt, die dem Erhalt und der Weiterentwicklung historisch gewachsener Ortsteile dienen.</p>
	<p><sup>2</sup> Die Kernzonen sind für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, öffentliche Nutzungen sowie Läden bis maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Gebäude bestimmt. In den Kernzonen Dättwil, Münzlishausen und Rütihof sind auch landwirtschaftliche Nutzungen zulässig. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe gestattet.</p>	
	<p><sup>3</sup> Bauliche Veränderungen in den Kernzonen haben bezüglich Lage und Anordnung, Stellung und Orientierung, Massstäblichkeit und Gliederung einen Beitrag an die qualitätsvolle Weiterentwicklung der charakteristischen Bebauungs- und Freiraumstrukturen zu leisten.</p>	
	<p><sup>4</sup> Gebäude sind so zu gestalten, dass wesentliche Elemente der charakteristischen Fassadengestaltung (z. B. Fensterformate, Einlassungen, Beschattungselemente, Materialien und Farben) berücksichtigt werden.</p>	

	<p><sup>5</sup> Mit der Umgebungsgestaltung ist sicherzustellen, dass wichtige ortstypische Elemente (z. B. Vorgärten, Vorplätze, Umzäunungen) erhalten werden.</p>	
	<p><sup>6</sup> Zum Schutz des Ortsbilds kann der Stadtrat nach Anhörung der Stadtbildkommission die Unterschreitung von gesetzlichen Grenz- und Strassenabständen bewilligen oder sogar verlangen. Bei der Beurteilung orientiert sich der Stadtrat an der bestehenden Überbauung und Umgebungsgestaltung.</p>	
<p><b>§ 12 Innenstadtzone Nord IN</b>  <sup>1</sup> Die Innenstadtzone Nord ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Einkaufszentren und Fachmärkte bis insgesamt max. 20'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche, für Wohnbauten sowie für öffentliche und kulturelle Nutzungen bestimmt. Die Nutzungsanteile in den Teilgebieten werden im Rahmen des Entwicklungsrichtplans in den Gestaltungsplänen festgelegt.</p>	<p><b>§ 17 Innenstadtzonen IN4, IN5</b>  <sup>1</sup> Die Innenstadtzonen sind für innerstädtische Nutzungen wie Ladengeschäfte, Einkaufszentren, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, öffentliche Nutzungen sowie Wohnungen bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Falls nachfolgend nicht anders definiert, gilt die geschlossene Bauweise.</p>	<p>Die bestehende Innenstadtzone wird durch zwei neue Innenstadtzonen abgelöst, die der Umsetzung des Leitbilds Innenstadt dienen.</p>
<p><sup>2</sup> Mit der Zone IN soll die Umstrukturierung von der industriellen in eine gemischte Nutzung mit hoher urbaner Qualität sichergestellt werden. Sie soll ausserdem eine etappenweise Entwicklung dieses Stadtteils und ausreichende Flexibilität für Nutzungsumlagerungen ermöglichen. Die Etappenziele müssen anteilmässig den Vorgaben gemäss Abs. 3 - 7 entsprechen.</p>	<p><sup>2</sup> Die Innenstadtzonen dienen der Förderung einer belebten und durchgrüneten Stadtmitte, die die angrenzenden Quartiere miteinander verbindet. Die unterschiedlichen historischen Identitäten der Stadtstrukturen in der Innenstadt sollen ablesbar und erkennbar bleiben.</p>	

<p><sup>3</sup> Das Verhältnis der gesamten anrechenbaren Geschossfläche zur gesamten Arealfläche der Zone IN beträgt maximal 2.0. Von der Arealfläche sind mindestens je 10 % für öffentliche Erschliessungs- und Freiflächen unentgeltlich abzutreten.</p>	<p><sup>3</sup> Bei Bauabsichten nimmt die Bauherrschaft frühzeitig Kontakt auf mit der Stadt Baden. Diese stützt sich bei der Beratung auf die Vertiefungsstudie „Leitbild Innenstadt“ und zeigt dabei die zu berücksichtigenden Inhalte auf.</p>	
<p><sup>4</sup> Der minimale Wohnflächenanteil beträgt im Vollausbau 100'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche unter Einbezug der bestehenden Bauten sowie des Areals Verenaäcker gemäss dem Entwicklungsrichtplan Baden Nord. Ausser im Teilgebiet Martinsberg darf die anrechenbare Geschossfläche von Beherbergungsbetrieben im Umfang von 20'000 m<sup>2</sup> auf den Wohnflächenanteil angerechnet werden.</p>	<p><sup>4</sup> Bei Neubauten und eingreifender Erneuerung bestehender Gebäude hat sich die Bauherrschaft bei der Ausarbeitung der Projektpläne in der Regel durch die Stadtbildkommission Baden in Fragen der Leitbildinhalte beraten zu lassen. Der Stadtrat kann auf die Beratung verzichten, wenn ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wird. Die Stadt ist in das Konkurrenzverfahren miteinzubeziehen.</p>	
<p><sup>5</sup> Bei der intensiven Bebauung sind die siedlungsökologischen Aspekte besonders zu berücksichtigen.</p>	<p><sup>5</sup> Die 1. Vollgeschosse (d. h. Erdgeschosse) sind grundsätzlich offen zu gestalten; bei sehr langen Gebäudefassaden mindestens abschnittsweise. Dies hat an stark frequentierten Lagen in der ersten Raumtiefe über publikumsorientierte Nutzungen wie Detailhandel, Gastronomiebetriebe, Gewerbe mit Laufkundschaft sowie öffentliche und kulturelle Einrichtungen zu erfolgen. An rückwärtigen und wenig frequentierten Lagen sind auch einsehbare Büronutzungen, gemeinschaftlich genutzte Räume oder direkte Gebäudezugänge bzw. Wohnnutzungen möglich. Massgebend sind die Einträge gemäss Übersichtsplan in Anhang IX. Bei Neubauten hat die lichte Geschosshöhe des 1. Vollgeschosses mindestens 4 m aufzuweisen.</p>	
<p><sup>6</sup> Die Energieversorgung, namentlich bezüglich Raumheizung, muss unter Ausnützung bestehender Systeme oder, soweit möglich, durch erneuerbare Energiequellen erfolgen.</p>	<p><sup>6</sup> Die Freiräume sind möglichst zu entsiegeln und zu begrünen.</p>	

<p><sup>7</sup> Die Anzahl Parkfelder für geschäftliche und öffentliche Nutzungen sowie Wohnnutzung wird auf 2'720 Parkfelder beschränkt. Die Verteilung der Parkfelder auf die Teilgebiete wird im Entwicklungsrichtplan geregelt. Die bestehenden Parkfelder inklusive der Teilgebiete Martinsberg und Verenaäcker sind in die Bilanz mit einzubeziehen. Die Ersatzabgabe für die nicht realisierbaren Parkfelder richtet sich gemäss § 64 nach dem städtischen Reglement über die Ersatzabgaben.</p>	<p><sup>7</sup> Die Neubauten entlang der Oelrainstrasse haben sich zur Limmat hin zu orientieren (d. h. Fassadengestaltung, Hauseingänge). Es gilt die offene Bauweise. Vor den Gebäuden ist ein Fussweg vorzusehen.</p>	
<p><sup>8</sup> Grosse bauliche Veränderungen, insbesondere Neuüberbauungen, bedürfen eines genehmigten Gestaltungsplans. Der Produktion und dem Engineering dienende Bauvorhaben dürfen ohne Gestaltungsplan ausgeführt werden, sofern sie den Entwicklungszielen bzw. dem Entwicklungsrichtplan nicht widersprechen. Dasselbe gilt für Nutzungsänderungen sowie für geringfügige Umbauten und Erweiterungen. Hochhäuser sowie die Aufstockung bzw. Erneuerung der Hallen 36/37/38 bedürfen in jedem Fall eines Gestaltungsplans. Gestaltungspläne können sich auf Teilgebiete der Zone IN beschränken.</p>	<p><sup>8</sup> Das Gebiet nördlich des Bahnhofplatzes weist einen parkartigen Freiraum mit einem hohen Anteil an Grünflächen und Bäumen auf. Bei Neubauten sind die bestehenden Freiräume zu ergänzen und die Durchwegung sicherzustellen. Es gilt die offene Bauweise.</p>	
	<p><sup>9</sup> In der 1. Bautiefe südlich der Haselstrasse haben sich Neubauten am Charakter des Bestands mit der kleinteiligen Bebauungsstruktur, den unterschiedlichen Gesamthöhen und einzelnen Durchbrüchen in den Gebäudezeilen zu orientieren. Lange, gleichförmig ausgebildete Fassaden über mehrere Parzellen sind nicht zulässig.</p>	

<p><b>§ 13 Altstadtzonen Aa, Ab</b>  <sup>1</sup> In den Altstadtzonen Aa und Ab sind Wohnen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p>	<p><b>§ 18 Altstadtzonen Aa, Ab</b>  <sup>1</sup> Die Altstadtzonen dienen dem Erhalt und der behutsamen Entwicklung des historisch bedeutsamen Stadtkerns. In den Altstadtzonen Aa und Ab sind Wohnen, öffentliche Nutzungen sowie nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<p>In den Altstadtzonen werden neu auch öffentliche Nutzungen explizit zugelassen. Dies erhöht den Spielraum für die Stadt Baden und andere öffentliche Behörden.</p>
<p><sup>2</sup> Die Altstadt ist in ihrem Gesamtbild und ihrer Struktur zu erhalten. Bauten, Freiräume und stadtbildprägende Elemente mit kulturgeschichtlicher, architektonischer oder städtebaulicher Bedeutung sind in ihrem Bestand zu sichern.</p>	<p><sup>2</sup> Die Altstadt ist in ihrem Gesamtbild und ihrer Struktur zu erhalten. Bauten, Freiräume und stadtbildprägende Elemente mit kulturgeschichtlicher, architektonischer oder städtebaulicher Bedeutung sind in ihrem Bestand zu sichern.</p>	
<p><sup>3</sup> Bauliche Massnahmen sind zulässig, wenn sie den Charakter des historisch gewachsenen Stadtbilds wahren und die schützenswerten Bestandteile der inneren Struktur erhalten. Sie müssen sich bezüglich Ausmasse, Gestaltung, Materialien und Farbgebung gut in die bestehende Bebauung einfügen.</p>	<p><sup>3</sup> Für Unterhalt, Abbruch und bauliche Massnahmen in und an Gebäuden gilt § 41 Abs. 1, 3 und 4 sowie ergänzend das Altstadtreglement.</p>	<p>Vereinfachung Regelung, Vermeidung von Doppelspurigkeiten</p>
<p><sup>4</sup> Für bauliche Massnahmen gilt ergänzend das Altstadtreglement.</p>	<p><i>aufgehoben, integriert in Abs. 3</i></p>	
<p><sup>5</sup> Betreffend Unterhalt und Abbruch gelten § 39 Abs. 1 und 4.</p>	<p><i>aufgehoben, integriert in Abs. 3</i></p>	
<p><b>§ 14 Dorfzone D</b>  <sup>1</sup> Die Dorfkerne Dättwil, Rütihof und Münzlishausen sind in ihrem Gesamtbild und in ihrer geschlossenen Wirkung zu erhalten. Neubauten sollen durch Stellung, Gestaltung, Materialien und Bauvolumen die bauliche Struktur und die Freiraumbildung unterstützen und ergänzen.</p>	<p><i>aufgehoben, integriert in § 16</i></p>	

<p><sup>2</sup> Zulässig sind Wohnen, mässig störende Kleingewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe. Die Nutzung von Hofräumen durch Autoabstellplätze und sonstige Materialdepots ist auf das Minimum zu beschränken und darf das Dorfbild nicht beeinträchtigen. Verkaufsgeschäfte dürfen eine Nettoladenfläche von maximal 500 m<sup>2</sup> pro Geschäft aufweisen.</p>		
<p><b>§ 15 Bäderzone B</b>  <sup>1</sup> Die Bäderzone ist für Bauten und Nutzungen wie Thermalbäder, Hotels, Gastronomiebetriebe, Arzt- und Gesundheitspraxen, Therapie- und Wellnessangebote usw. vorgesehen, die der Erhaltung und Förderung des Bäderorts dienen. Wohnungen, Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe können bis zu maximal 50 % der anrechenbaren Geschossfläche bewilligt werden, sofern sie nicht stören und der Charakter der Bäderzone erhalten bleibt.</p>	<p><b>§ 19 Bäderzone B</b>  <sup>1</sup> Die Bäderzone dient der Erhaltung, zeitgemässen Erneuerung sowie Ergänzung des historisch gewachsenen Bäderquartiers und der damit verbundenen Nutzungen.</p>	
	<p><sup>2</sup> Sie ist für Bauten und Nutzungen wie Thermalbäder, Hotels, Gastronomiebetriebe, Arzt- und Gesundheitspraxen, Therapie- und Wellnessangebote usw. vorgesehen. Wohnungen, Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe können bis zu maximal 50% der anrechenbaren Geschossfläche bewilligt werden, sofern sie nicht stören und der Charakter der Bäderzone erhalten bleibt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.</p>	
<p><sup>2</sup> In dem im Nutzungsplan mit einer roten Punktierung umrandeten Bereich ist die Wohnnutzung ab dem Erdgeschoss, in den an die Bäderstrasse angrenzenden Bauten ab dem ersten Obergeschoss ohne Einschränkung zugelassen.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	

	<p><sup>3</sup> Bauliche Veränderungen haben die ortsbildtypischen Merkmale und prägenden Elemente der gewachsenen Struktur (Stellung, Massstäblichkeit und Fassadengestaltung) zu berücksichtigen und zu erhalten.</p>	
<p><sup>3</sup> Grundlage für die Bemessung des Bädernutzungsanteils ist die anrechenbare Geschossfläche pro Gebäude. Dient ein Gebäude verschiedenen Zwecken, werden die gemeinschaftlich genutzten Erschliessungsflächen anteilmässig zugerechnet.</p>	<p><sup>4</sup> Grundlage für die Bemessung des Bädernutzungsanteils ist die anrechenbare Geschossfläche pro Gebäude. Dient ein Gebäude verschiedenen Zwecken, werden die gemeinschaftlich genutzten Erschliessungsflächen anteilmässig zugerechnet.</p>	
<p><sup>4</sup> Die Übertragung und Zusammenfassung von Nutzungsanteilen innerhalb der Bäderzone ist zulässig, wenn dies im Interesse der Nutzungsdurchmischung liegt und weder der Charakter der Bäderzone noch das Umfeld der jeweiligen Bauten dadurch beeinträchtigt wird. Bewilligte Nutzungsübertragungen sind vertraglich sicherzustellen und im Grundbuch einzutragen. Im Übrigen gelten die §§ 53 bis 56 sinngemäss.</p>	<p><sup>5</sup> Die Übertragung von Nutzungsanteilen innerhalb der Bäderzone ist zulässig, wenn dies im Interesse der Nutzungsdurchmischung liegt und weder der Charakter der Bäderzone noch das Umfeld der Bauten beeinträchtigt wird. Die Übertragung ist vertraglich sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken. <del>Im Übrigen gelten die §§ 53 bis 56 sinngemäss.</del></p>	
<p><sup>5</sup> Ersatz-, Um- und Neubauten haben bezüglich Stellung, Massstäblichkeit und Fassadengestaltung die strukturellen Merkmale ihres historischen Umfelds zu übernehmen und dürfen dessen Charakter und die Schutzwürdigkeit nicht beeinträchtigen.</p>	<p><i>aufgehoben, integriert in Abs. 3</i></p>	
<p><b>§ 16 Kernbereich Bäderzone</b>  <sup>1</sup> Der im Nutzungsplan bezeichnete Kernbereich Bäderzone ist in seinem Gesamtbild und seiner Struktur zu erhalten. Bauten, Freiräume und stadtbildprägende Elemente mit kulturgeschichtlicher, architektonischer oder städtebaulicher Bedeutung sind in ihrem Bestand zu sichern.</p>	<p><b>§ 20 Kernbereich Bäderzone</b>  <sup>1</sup> Der im Nutzungsplan bezeichnete Kernbereich Bäderzone ist in seinem Gesamtbild und seiner Struktur zu erhalten. Bauten, Freiräume und stadtbildprägende Elemente mit kulturgeschichtlicher, architektonischer oder städtebaulicher Bedeutung sind in ihrem Bestand zu sichern.</p>	

	<sup>2</sup> Für Unterhalt, Abbruch und bauliche Massnahmen in und an Gebäuden gilt § 41 Abs. 1, 3 und 4 sowie ergänzend das Altstadtreglement.	
<sup>2</sup> Bauliche Massnahmen sind zulässig, wenn sie den Charakter des historisch gewachsenen Stadtbilds wahren und die schützenswerten Bestandteile der inneren Struktur erhalten. Sie müssen sich bezüglich Ausmasse, Gestaltung, Materialien und Farbgebung gut in die bestehende Bebauung einfügen.	<i>aufgehoben, integriert in Abs. 2</i>	
<sup>2</sup> Für bauliche Massnahmen gilt ergänzend das Altstadtreglement.	<i>aufgehoben, integriert in Abs. 2</i>	
<sup>2</sup> Betreffend Unterhalt und Abbruch gelten § 39 Abs. 1 und 4.	<i>aufgehoben, integriert in Abs. 2</i>	
<b>§ 17 Bäderzone Ba</b> Die Bäderzone Ba dient als öffentlich zugänglicher Park. Die Parkstrasse sowie unter der gestalteten Parkfläche liegende Erschliessungs-, Parkierungs- und Infrastrukturanlagen sind zulässig. Sofern der Charakter der Parkanlagen und des Limmatuferbereichs nicht beeinträchtigt wird, sind auf der gestalteten Parkfläche der Parknutzung dienende Bauten und Anlagen sowie einzelne Bauteile wie Zugänge, Rampen usw. zugelassen.	<i>aufgehoben</i>	Der Park wurde erstellt und ist über den rechtskräftigen Gestaltungsplan gesichert. Eine eigene Zonierung ist nicht mehr notwendig.

<p><b>§ 18 Bereich Limmatknie</b>  <sup>1</sup> Der im Nutzungsplan bezeichnete Bereich „Limmatknie“ dient der zeitgerechten Bädernutzung und Weiterentwicklung des Bäderorts mit Neu- und Ersatzbauten. Es gilt die Gestaltungsplanpflicht. Von einem Gestaltungsplan kann bei geringfügigen baulichen Veränderungen, namentlich Umbauten, abgesehen werden.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>Die Bebauung am Limmatknie wird über den rechtskräftigen Gestaltungsplan geregelt und ist erstellt. Es braucht deshalb keine spezifischen Vorschriften mehr in der BNO.          Der Gestaltungsplan kann nur mit Beschluss des Stadtrats und Genehmigung des Kantons aufgehoben werden.</p>
<p><sup>2</sup> Im Rahmen der Gestaltungsplanung für den Bereich „Limmatknie“ sind anstelle von § 15 Abs. 5 folgende Bestimmungen anzuwenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Bauten und Anlagen und ihre Umgebungsgestaltung müssen sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen.</li> <li>b) Bauten und Anlagen bilden die zeitgerechte Fortschreibung des Bäderquartiers und dürfen die Erhaltung seines historischen Teils nicht beeinträchtigen.</li> <li>c) Neubauten am Kurplatz müssen sich in ihrer Volumetrie und Fassadengestaltung gut in das bestehende Ensemble einfügen. Die geschlossene Platzwirkung ist zu erhalten.</li> </ul> <p>Der Abbruch von Bauten ist zulässig.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>dito</p>

<p><sup>3</sup> Zur Sicherstellung eines siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses muss der Gestaltungsplan darüber hinaus namentlich beinhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) die Erschliessung durch den privaten und öffentlichen Verkehr und die Bewirtschaftung der Parkfelder;</li> <li>b) die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs gestützt auf eine Mobilitätsplanung (Erschliessungs- und Verkehrskonzept sowie Mobilitätsmanagement);</li> <li>c) die Erstellung der Parkfelder unterhalb bzw. innerhalb des gesamten Gebäudekomplexes bzw. unter dem öffentlichen Park. Ebenerdig sind nur Kurzzeitparkfelder für die Anlieferung und Notdienste zulässig;</li> <li>d) die Sicherstellung eines öffentlichen Fusswegs entlang der Limmat, ökologische Massnahmen wie Ersatz- und Neupflanzungen einheimischer, standortgerechter Bäume, Renaturierungs- und Aufwertungsmassnahmen im Uferbereich der Limmat, Dachflächenbegrünungen, sickerfähige Oberflächen;</li> <li>e) die Sicherstellung der öffentlichen Nutzung und einer guten Gestaltung der Parkanlagen in der Parkzone und der Bäderzone;</li> </ul> <p>die Gewährleistung der mineralisch und energetisch optimierten Nutzung der Thermalquellen.</p>	aufgehoben	dito
<p><sup>4</sup> Im Bereich des Gestaltungsplans sind Parkfelder für den Bedarf der übrigen Gebiete der Bäderzone zugelassen.</p>	aufgehoben	dito
<p><sup>5</sup> Mit der Gestaltungsplanung kann der Bädernutzungsanteil gemäss § 15 Abs. 1 in Abweichung von § 15 Abs. 3 und 4 über den ganzen Bereich „Limmatknie“ berechnet und örtlich festgelegt werden.</p>	aufgehoben	dito

<p><b>§ 19 Gewerbeazonen G3, G4, G5</b>  <sup>1</sup> Die Gewerbeazonen sind für Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Grosslagerbauten und -plätze ohne eine angemessene Anzahl von Arbeitsplätzen sind nicht zugelassen. Fachmärkte sind in der G3 im Langacker Dättwil insgesamt bis max. 10'000 m<sup>2</sup>, in der G3 Segelhof Ost Dättwil insgesamt bis max. 5'000 m<sup>2</sup> und in der G3 Birnenstorferstrasse Dättwil insgesamt bis max. 5'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche zulässig.</p>	<p><b>§ 21 Arbeitsazonen A3, A4, A5, A6</b>  <sup>1</sup> Die Arbeitsazonen dienen der Produktion, der Dienstleistungsnutzung, der Güterversorgung, der Lagerhaltung usw. Grosslagerbauten und -plätze ohne eine angemessene Anzahl von Arbeitsplätzen sind nicht zugelassen. Fachmärkte sind in der A3 im Gebiet Langacker Dättwil bis maximal 10'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Es sind nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe zulässig.</p>	
	<p><sup>2</sup> Die Arbeitszone A6 im Gebiet Baden Nord dient Industrie- und Gewerbenutzungen mit Fokus auf produzierende Betriebe. Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind gestattet, sofern der Primärzweck nicht behindert wird. Reine Dienstleistungsbetriebe, Hotelnutzungen und Wohnungen sind nicht zulässig.</p>	
<p><sup>2</sup> Eine untergeordnete Anzahl Wohnungen, die den wohnhygienischen Anforderungen genügen, ist zulässig.</p>	<p><sup>3</sup> Eine untergeordnete Anzahl Wohnungen, die den wohnhygienischen Anforderungen genügen, ist zulässig.</p>	
<p><sup>2</sup> Es ist eine angemessene Durchgrünung sicherzustellen, wobei auch auf begrünten Dachflächen ökologische Aufwertungsmassnahmen möglich sind.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>Neu gilt für die Begrünung in allen Bauazonen § 74. Die vorliegende Vorschrift kann deshalb aufgehoben werden.</p>
<p><b>§ 20 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB</b>  <sup>1</sup> Die OeB-Zone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. Wohnungen und andere Nutzungen sind gestattet, sofern der Primärzweck nicht behindert wird.</p>	<p><b>§ 22 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA</b>  <sup>1</sup> Die OeBA-Zone dient Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse.</p>	<p>Vereinfachung Regelung</p>

<p><sup>2</sup> Das Ausmass der Bauten und die Gesamthöhe haben auf die angrenzenden Zonen Rücksicht zu nehmen.</p>	<p><sup>2</sup> Das Ausmass der Bauten und die Gesamthöhe haben auf die angrenzenden Zonen Rücksicht zu nehmen.</p>	
<p><b>§ 21 Parkzone PA</b>  <sup>1</sup> Die Parkzone dient der umfassenden Erhaltung und Pflege der kulturgeschichtlich bedeutsamen Parkanlagen mit den schutzwürdigen Bauten, Bäumen und den weiteren dazu gehörenden Parkelementen.</p>	<p><b>§ 23 Parkzone PA</b>  <sup>1</sup> Die Parkzone dient der umfassenden Erhaltung und Pflege der kulturgeschichtlich bedeutsamen Parkanlagen mit den schutzwürdigen Bauten, Bäumen und den weiteren dazu gehörenden Parkelementen.</p>	
<p><sup>2</sup> Die Nutzung der Parkanlagen darf das Erscheinungsbild und den Schutzwert nicht beeinträchtigen. Gestattet sind Bauten und Anlagen, die der Kultur, der Erholung, dem Bäderbetrieb oder der Pflege der Anlagen dienen. Für den Kurpark, den alten Friedhof und die Gartenanlage der Villa Burghalde erstellt der Stadtrat unter Mitwirkung der Bevölkerung gestützt auf § 3 je ein Entwicklungs- und Pflegekonzept. Darauf basierend erlässt er entsprechende Nutzungsverordnungen. Er berücksichtigt dabei die historische Entwicklung, die Ansprüche der Benutzer und die ökologische Belastbarkeit.</p>	<p><sup>2</sup> Die Nutzung der Parkanlagen darf das Erscheinungsbild und den Schutzwert nicht beeinträchtigen. Gestattet sind Bauten und Anlagen, die der Kultur, der Erholung, dem Bäderbetrieb oder der Pflege der Anlagen dienen. Für den Kurpark, den alten Friedhof und die Gartenanlage der Villa Burghalde erstellt der Stadtrat unter Mitwirkung der Bevölkerung gestützt auf § 3 je ein Entwicklungs- und Pflegekonzept. Darauf basierend erlässt er entsprechende Nutzungsverordnungen. Er berücksichtigt dabei die historische Entwicklung, die Ansprüche der Benutzer und die ökologische Belastbarkeit.</p>	
<p><sup>3</sup> Im Casino-Bereich des Kurparks sind im bestehenden Casino-Gebäude der Casino- und Kursaal-Betrieb, im Übrigen nur unterirdische und untergeordnete Kleinbauten sowie innerhalb des mit "A" bezeichneten Standorts eine Hochbaute zugelassen.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>Die Nutzung und die Anforderungen an Bauten werden bereits in Abs. 2 geregelt. Der im Nutzungsplan bezeichnete Bereich «A» wurde für ein Neubauprojekt im Kurpark ausgeschieden. Das Projekt wurde in der Zwischenzeit aufgehoben.</p>

<p><b>§ 22 Grünzone GR</b>  <sup>1</sup> Grünzonen dienen der Erholung, als Spiel- und Grünanlagen, Gartenanlagen sowie zur Gliederung des Baugebiets. Sie sind von allen Bauten freizuhalten, die nicht dem Zweck der Zone entsprechen.</p>	<p><b>§ 24 Grünzone GR</b>  <sup>1</sup> Die Grünzone dient der Erholung, als Spiel- und Grünanlagen, Gartenanlagen sowie zur Gliederung des Baugebiets. Sie sind ist von allen Bauten freizuhalten, die nicht dem Zweck der Zone entsprechen. Standortgebundene technische Bauten und Anlagen sowie unabdingbare Erschliessungseinrichtungen sind bei minimaler Beeinträchtigung der Grünzone zulässig.</p>	
	<p><sup>2</sup> Die im Nutzungsplan speziell bezeichneten Grünzonen mit Vernetzungsfunktion dienen zudem in besonderem Masse der Durchlässigkeit und Vernetzung von Wildtieren. Sie sind – wo dies möglich ist – als Grünflächen von hoher Qualität (v. a. artenreiche Blumenwiesen) zu gestalten.</p>	<p>Umsetzung Vorgabe aus dem Richtplan Natur und Landschaft.</p>
	<p><sup>3</sup> In den speziell bezeichneten Grünzonen mit Vernetzungsfunktion nicht zulässig sind, ergänzend zum Abs. 1, Zaunanlagen oder Einfriedungen, welche die Durchlässigkeit für Wildtiere beeinträchtigen. Im Ausnahmefall kann der Stadtrat Zaunanlagen oder Einfriedungen als Abgrenzung zur Bauzone hin bewilligen, wenn sie für Kleinsäuger durchlässig gestaltet sind.</p>	<p>dito</p>
<p><b>§ 23 Freihaltezone FR</b>  <sup>1</sup> Die Freihaltezonen im Baugebiet sind aus Gründen des Stadt- und Landschaftsbilds, der Erholung, des Gewässerschutzes und des Naturschutzes von allen Bauten und Anlagen freizuhalten, die nicht dem Zweck der Zone entsprechen. Sie dienen auch der Erhaltung, Entwicklung und Vernetzung von Lebensräumen schutzwürdiger Tiere und Pflanzen.</p>	<p><b>§ 25 Freihaltezone FR</b>  <sup>1</sup> Die Freihaltezone dient dem Schutz des Stadt- und Landschaftsbilds, der Erhaltung, Entwicklung und Vernetzung von Lebensräumen schutzwürdiger Tiere und Pflanzen sowie dem Gewässer- und dem Naturschutz. Sie dient zudem in besonderem Masse der Durchlässigkeit und Vernetzung von Wildtieren und ist von allen Bauten und Anlagen freizuhalten. Standortgebundene technische Bauten und Anlagen sowie unabdingbare Erschliessungseinrichtungen sind bei minimaler Beeinträchtigung der Freihaltezone zulässig.</p>	<p>Klarere Formulierung der Regelung</p>

	<sup>2</sup> Sie ist als Grünflächen von hoher Qualität (v. a. artenreiche Blumenwiesen) zu gestalten sowie nach ökologischen Grundsätzen zu nutzen und zu pflegen. Die Düngung, Verwendung von Pflanzen- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht zulässig. Eine massvolle Beweidung ist gestattet.	Umsetzung Vorgabe aus dem Richtplan Natur und Landschaft.
<sup>2</sup> Nutzung und Pflege müssen nach ökologischen Grundsätzen erfolgen. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet. Eine massvolle Beweidung ist zulässig.	<i>aufgehoben, integriert in Abs. 2</i>	
	<sup>3</sup> In Freihaltezonen nicht zulässig sind Zaunanlagen oder Einfriedungen, welche die Durchlässigkeit für Wildtiere beeinträchtigen. Im Ausnahmefall kann der Stadtrat Zaunanlagen oder Einfriedungen als Abgrenzung zur Bauzone hin bewilligen, wenn sie für Kleinsäuger durchlässig gestaltet sind.	Umsetzung Vorgabe aus dem Richtplan Natur und Landschaft.
<sup>3</sup> Standortgebundene technische Bauten und Anlagen sowie unabdingbare Erschliessungseinrichtungen sind bei minimaler Beeinträchtigung der Freihaltezone zulässig.	<i>aufgehoben, integriert in Abs. 1</i>	
<b>2.2 Landwirtschaftszonen</b>		
<p><b>§ 24 Landwirtschaftszone LW</b></p> <p><sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die standortbezogene Energiegewinnung aus Biomasse bestimmt. Die Zulässigkeit weiterer Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen Recht. Zusätzlich dient die Zone der Naherholung.</p>	<p><b>§ 26 Landwirtschaftszone LW</b></p> <p><sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts (insbesondere Art. 16 und Art. 16a sowie Art. 24 ff. RPG).</p>	Anpassung Vorschrift an übergeordnete Vorgaben.

<p><sup>2</sup> Für Bauten und Anlagen ist ein – in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>	<p><sup>2</sup> Für <b>alle</b> Bauten und Anlagen ist – <b>unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse und in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – ein optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.</b> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>	
	<p><sup>3</sup> Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.</p>	
<p><sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Eignung, des Landschaftsbilds und des Biotopschutzes erlaubt.</p>	<p><i>aufgehoben, integriert in Abs. 1</i></p>	<p>Die zulässige Nutzung in der Landwirtschaftszone regelt das übergeordnete Recht.</p>
<p><sup>4</sup> Entlang von Waldrändern ist nach Möglichkeit ein Pufferstreifen von mindestens 3 m mit extensiver Bewirtschaftung gemäss § 23 Abs. 2 einzuhalten.</p>	<p><sup>4</sup> Entlang von Waldrändern ist nach Möglichkeit ein Pufferstreifen von mindestens 3 m mit extensiver Bewirtschaftung gemäss § <b>25</b> Abs. 2 einzuhalten.</p>	
<p><b>§ 25 Speziallandwirtschaftszone SL</b>  <sup>1</sup> Die Speziallandwirtschaftszone ist für die bodenunabhängige und bodenabhängige Produktion im Bereich des Pflanzen- und Gemüsebaus bestimmt.</p>	<p><b>§ 27 Speziallandwirtschaftszone SL</b>  <sup>1</sup> Die Speziallandwirtschaftszone ist für die bodenunabhängige und bodenabhängige Produktion im Bereich des Pflanzen- und Gemüsebaus bestimmt.</p>	

<p><sup>2</sup> Gestattet sind Gewächshäuser sowie Bauten und Anlagen, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Der Stadtrat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>	<p><sup>2</sup> Gestattet sind Gewächshäuser sowie Bauten und Anlagen, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. <del>Der Stadtrat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</del> Die Bauvorschriften richten sich nach § 26.</p>	
<p><b>2.3 Weitere Zonen gemäss Artikel 18 RPG</b></p>		
<p><b>§ 26 Rebbauzone RB</b>  <sup>1</sup> Die Rebbauzone ist für den Rebbau bestimmt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>	<p><b>§ 28 Rebbauzone RB</b>  <sup>1</sup> Die Rebbauzone ist für den Rebbau bestimmt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>	
<p><sup>2</sup> Die in der Rebbauzone liegenden Flächen sind möglichst umweltverträglich zu bewirtschaften. Für die zonenkonforme Nutzung notwendige Terrainveränderungen sowie Bewässerung und Umbruch sind zulässig.</p>	<p><sup>2</sup> Die in der Rebbauzone liegenden Flächen sind möglichst umweltverträglich zu bewirtschaften. <del>Für die zonenkonforme Nutzung notwendige Terrainveränderungen sowie Bewässerung und Umbruch sind zulässig.</del> Notwendige Terrainveränderungen sowie Bauten, Anlagen, Bewässerung und Umbruch sind zulässig, soweit sie dem Rebbau dienen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken und müssen sich gut in die landschaftliche Umgebung einpassen.</p>	<p>Die Bestimmung ist noch nicht präzise genug. Es findet sich zudem keine Aussage zur Zonenkonformität von Bauten und Anlagen.</p>
<p><sup>3</sup> Terrainveränderungen und dergleichen müssen sich gut in die landschaftliche Umgebung einpassen.</p>	<p><del>aufgehoben, integriert in Abs. 2</del></p>	
<p><b>§ 27 Übergangszone Galgenbuck UeZ</b>  Die Übergangszone Galgenbuck gilt als Bauerwartungsgebiet für eine spätere Wohnzone. Vorübergehend dient sie der landwirtschaftlichen Nutzung mit sinngemässer Anwendung der Bestimmungen von § 24.</p>	<p><b>§ 29 Übergangszone Galgenbuck UeZ</b>  Die Übergangszone Galgenbuck gilt als Bauerwartungsgebiet für eine spätere Wohnzone. Vorübergehend dient sie der landwirtschaftlichen Nutzung mit <del>sinngemässer</del> Anwendung der Bestimmungen von § 26.</p>	<p>Die Zonierung des Gebiets Galgenbuck ist Teil einer separaten Planung. Bis dahin wird an der bestehenden Vorschrift festgehalten.</p>

<b>2.4 Schutzzonen</b>		
<p><b>§ 28 Naturschutzzone Wald NSW, Waldränder</b>  <sup>1</sup> Die aufgrund der ökologischen Vielfalt, der Seltenheit der Pflanzengesellschaft, der geomorphologischen Eigenheiten und besonderer Bestandesstrukturen ausgeschiedenen Waldstandorte sind geschützt. Pflege und Unterhalt sind im Rahmen des Waldwirtschaftsplans bzw. von Bewirtschaftungsverträgen auf die Schutzziele auszurichten.</p>	<p><b>§ 30 Naturschutzzone Wald</b>  <sup>1</sup> Die <b>Naturschutzzone Wald N</b> dient dem <b>Schutz, der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.</b></p>	<p>Vereinfachung der Regelung gemäss kantonaler Praxis</p>
	<p><sup>2</sup> Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum bis zu 20 Hektaren sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau [AWaV]).</p>	<p>dito</p>
	<p><sup>3</sup> Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer einen minimalen Anteil von mindestens 80% und Gastbaumarten (z. B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5% einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften sind nur standortheimische Baumarten zu fördern.</p>	<p>dito</p>

<p><sup>2</sup> Es gelten folgende generelle Schutz- und Entwicklungsziele:</p> <p>a) Waldreservate Teufelskeller und Unterwilerberg: Durch den Verzicht auf jegliche Art von forstlicher Nutzung entstehen allein durch die Kräfte der Natur beeinflusste Waldflächen. Sie sollen ein Refugium für Flora und Fauna sein sowie dem Menschen als Anschauungsflächen dienen.</p> <p>b) Waldreservat Sonnenberg: Durch eine gezielte naturnahe forstliche Bewirtschaftung auf Teilflächen soll die Vielfalt an Lebensräumen erhalten und entwickelt werden.</p> <p>c) Gesamte Fläche der Naturschutzzone Wald: Zur nachhaltigen Eichenförderung werden auf der gesamten Waldfläche Stiel- und Traubeneichen durch Pflanzung, Pflege und Erhalt von Alteichen gefördert.</p> <p>d) Feuchtgebiet Dättwiler Weiher: Durch entsprechende Pflegemassnahmen wird die standorttypische Flora und Fauna im gesamten Lebensraum ganzheitlich entwickelt.</p>	<p><sup>4</sup> Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:</p> <table border="1" data-bbox="1037 363 1823 1086"> <thead> <tr> <th>Ausprägung / Bezeichnung</th> <th>Schutzziele</th> <th>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen</th> <th>Bezeichnung im Nutzungsplan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Feucht- und Nassstandort</td> <td rowspan="5">Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen</td> <td>Dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung</td> <td>W</td> </tr> <tr> <td>Strauchreicher, lichter Wald (Spezialreservate)</td> <td>Periodische Pflege der Strauchschicht</td> <td>L</td> </tr> <tr> <td>Orchideenreicher Föhrenwald</td> <td rowspan="2">Periodische Mahd offener Teilflächen</td> <td>O</td> </tr> <tr> <td>Waldwiese</td> <td>M</td> </tr> <tr> <td>Felsflur, Blockschutthalde</td> <td>Felsen / Blockschutthalden periodisch freiholzen</td> <td>F</td> </tr> <tr> <td>Naturwaldreservate</td> <td>Prozessschutz</td> <td>Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung gemäss Vereinbarung im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald</td> <td>P</td> </tr> <tr> <td>Eichenwaldreservat</td> <td>Sicherung Lebensraum Eichenwald</td> <td>Erhalt bestehender Eichen, Erhöhung der Umtriebszeit, Bestandsverjüngung mit Eichen gemäss Vereinbarung im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald</td> <td>E</td> </tr> </tbody> </table>	Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Bezeichnung im Nutzungsplan	Feucht- und Nassstandort	Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen	Dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung	W	Strauchreicher, lichter Wald (Spezialreservate)	Periodische Pflege der Strauchschicht	L	Orchideenreicher Föhrenwald	Periodische Mahd offener Teilflächen	O	Waldwiese	M	Felsflur, Blockschutthalde	Felsen / Blockschutthalden periodisch freiholzen	F	Naturwaldreservate	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung gemäss Vereinbarung im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald	P	Eichenwaldreservat	Sicherung Lebensraum Eichenwald	Erhalt bestehender Eichen, Erhöhung der Umtriebszeit, Bestandsverjüngung mit Eichen gemäss Vereinbarung im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald	E	<p>dito</p>
Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen	Bezeichnung im Nutzungsplan																										
Feucht- und Nassstandort	Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen	Dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung	W																										
Strauchreicher, lichter Wald (Spezialreservate)		Periodische Pflege der Strauchschicht	L																										
Orchideenreicher Föhrenwald		Periodische Mahd offener Teilflächen	O																										
Waldwiese			M																										
Felsflur, Blockschutthalde		Felsen / Blockschutthalden periodisch freiholzen	F																										
Naturwaldreservate	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung gemäss Vereinbarung im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald	P																										
Eichenwaldreservat	Sicherung Lebensraum Eichenwald	Erhalt bestehender Eichen, Erhöhung der Umtriebszeit, Bestandsverjüngung mit Eichen gemäss Vereinbarung im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald	E																										
<p><sup>3</sup> Bei den im Nutzungsplan besonders bezeichneten Waldrändern soll mittels forstlicher Massnahmen ein artenreicher, heckenähnlicher Aufbau angestrebt werden. Vorgelagerte Aufforstungen sind nicht gestattet.</p>	<p><i>aufgehoben, Waldränder integriert in § 38 Abs. 2</i></p>																												

<p><b>§ 29 Naturschutzzonen</b>  <sup>1</sup> Die Naturschutzzonen Dättwiler Weiher und Schartenfels bezwecken die uneingeschränkte Erhaltung und Entwicklung dieser wertvollen Lebensräume und ihrer naturnahen Strukturen.</p>	<p><b>§ 31 Naturschutzzonen</b>  <sup>1</sup> Die Naturschutzzonen <del>Dättwiler Weiher und Schartenfels bezwecken die uneingeschränkte Erhaltung und Entwicklung dieser wertvollen Lebensräume und ihrer naturnahen Strukturen</del> dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere (d. h. Biotop- und Artenschutz).</p>	<p>Anpassung Vorschrift an kantonale Praxis.          Die Inhalte richten sich nach der bestehenden BNO und den Vorgaben des Richtplans Natur und Landschaft. Diese Regelungen beziehen sich nicht auf die Naturschutzzone Wald.</p>
	<p><sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (d. h. Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Düngung, Beweidung, Baumschulen, Weihnachtsbaumkulturen, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd und Bodenheugung abzuräumen.</p>	<p>dito</p>
	<p><sup>3</sup> In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten sind insbesondere das Anzünden von Feuern, die Durchführung von Festen und sportlichen Aktivitäten, das Pflücken, Ausgraben oder Zerstören wildwachsender Pflanzen und das Töten, Verletzen, Fangen oder Stören von wildlebenden Tieren. Für Hunde gilt Leinenpflicht.</p>	<p>dito</p>
	<p><sup>4</sup> Bauten, Anlagen und Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.</p>	<p>dito</p>

	<p><sup>5</sup> Naturschutzzonen dürfen betreten werden</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten;</li><li>b) für die Überwachung und</li><li>c) für wissenschaftliche Untersuchungen.</li></ul> <p>Für c) sind vorgängig die Bewilligung des Stadtrats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen. Spazierwege in Naturschutzzonen sind zulässig, dürfen aber nicht verlassen werden.</p>	dito
	<p><sup>6</sup> Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftern und der Stadt bzw. dem Kanton zur Abgeltung der ökologischen Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.</p>	dito

<p><sup>2</sup> Zu erhalten und zu fördern sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) die typische Tier- und Pflanzenwelt sowie deren Lebensräume (Biotopschutz),</li> <li>b) die geschützten Tier- und Pflanzenarten innerhalb dieser Lebensräume (Artenschutz).</li> </ul>	<p><sup>7</sup> Im Nutzungsplan werden folgende Naturschutzzonen aus- scheiden:</p> <table border="1" data-bbox="1041 300 1823 1123"> <thead> <tr> <th data-bbox="1041 300 1254 387">Zone</th> <th data-bbox="1254 300 1523 387">Schutzziel</th> <th data-bbox="1523 300 1823 387">Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1041 387 1254 798">Dättwiler Weiher  Schartenfels</td> <td data-bbox="1254 387 1523 798"> <p>Uneingeschränkte Erhaltung und Entwicklung der wertvollen Lebensräume und ihrer naturnahen Strukturen.</p> <p>Zu erhalten und zu fördern sind insbesondere:</p> <p>Die typische Tier- und Pflanzenwelt sowie deren Lebensräume (Biotopschutz).</p> <p>Die geschützten Tier- und Pflanzenarten innerhalb dieser Lebensräume (Artenschutz).</p> </td> <td data-bbox="1523 387 1823 798"> <p>Die Nutzung richtet sich nach § 31 Abs. 2 bis 6.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1041 798 1254 1123">Magerwiesen / Trockenstandorte</td> <td data-bbox="1254 798 1523 1123"> <p>Artenreiche, extensiv genutzte Wiesen und Trockenstandorte mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund.</p> </td> <td data-bbox="1523 798 1823 1123"> <p>Die Standorte sind zu erhalten und durch fachgerechten Unterhalt in ihrer Entwicklung zu fördern.</p> <p>Nutzung und Pflege müssen nach ökologischen Grundsätzen erfolgen. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch, Aufforstung sowie Beweidung sind nicht gestattet.</p> </td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung	Dättwiler Weiher  Schartenfels	<p>Uneingeschränkte Erhaltung und Entwicklung der wertvollen Lebensräume und ihrer naturnahen Strukturen.</p> <p>Zu erhalten und zu fördern sind insbesondere:</p> <p>Die typische Tier- und Pflanzenwelt sowie deren Lebensräume (Biotopschutz).</p> <p>Die geschützten Tier- und Pflanzenarten innerhalb dieser Lebensräume (Artenschutz).</p>	<p>Die Nutzung richtet sich nach § 31 Abs. 2 bis 6.</p>	Magerwiesen / Trockenstandorte	<p>Artenreiche, extensiv genutzte Wiesen und Trockenstandorte mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund.</p>	<p>Die Standorte sind zu erhalten und durch fachgerechten Unterhalt in ihrer Entwicklung zu fördern.</p> <p>Nutzung und Pflege müssen nach ökologischen Grundsätzen erfolgen. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch, Aufforstung sowie Beweidung sind nicht gestattet.</p>	<p>dito</p>
Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung									
Dättwiler Weiher  Schartenfels	<p>Uneingeschränkte Erhaltung und Entwicklung der wertvollen Lebensräume und ihrer naturnahen Strukturen.</p> <p>Zu erhalten und zu fördern sind insbesondere:</p> <p>Die typische Tier- und Pflanzenwelt sowie deren Lebensräume (Biotopschutz).</p> <p>Die geschützten Tier- und Pflanzenarten innerhalb dieser Lebensräume (Artenschutz).</p>	<p>Die Nutzung richtet sich nach § 31 Abs. 2 bis 6.</p>									
Magerwiesen / Trockenstandorte	<p>Artenreiche, extensiv genutzte Wiesen und Trockenstandorte mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund.</p>	<p>Die Standorte sind zu erhalten und durch fachgerechten Unterhalt in ihrer Entwicklung zu fördern.</p> <p>Nutzung und Pflege müssen nach ökologischen Grundsätzen erfolgen. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch, Aufforstung sowie Beweidung sind nicht gestattet.</p>									
	<p><sup>8</sup> Der Stadtrat kann auf Antrag Beiträge ausrichten, insbesondere wenn durch die Schutzmassnahmen Mehrkosten oder Ertragsminderungen entstehen.</p>	<p>dito</p>									
<p><sup>3</sup> Im Übrigen gilt § 23 Abs. 2.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>										

<b>2.5 Überlagerte Schutzzonen</b>		
<p><b>§ 30 Magerwiesen, Trockenstandorte</b>  <sup>1</sup> Magerwiesen/Trockenstandorte sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Sie sind zu erhalten.</p>	<i>aufgehoben, integriert in § 31</i>	
<p><sup>2</sup> Nutzung, Pflege und Unterhalt müssen nach ökologischen Grundsätzen erfolgen. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch, Aufforstung sowie Beweidung sind nicht gestattet.</p>	<i>aufgehoben, integriert in § 31</i>	
<p><sup>3</sup> Der Stadtrat kann auf Antrag Beiträge ausrichten, insbesondere wenn durch die Schutzmassnahmen Mehrkosten oder Ertragsminderungen entstehen.</p>	<i>aufgehoben, integriert in § 31 Abs. 8</i>	
<p><b>§ 31 Landschaftsschutzzone</b>  <sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.</p>	<p><b>§ 32 Landschaftsschutzzone LSZ</b>  <sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone <b>LSZ ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie</b> dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.</p>	Anpassung Vorschrift an die kantonale Praxis. Die Inhalte richten sich nach der bestehenden BNO und den Vorgaben des Richtplans Natur und Landschaft.
<p><sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 24. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.</p>	<p><sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 26. <del>Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.</del> Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (d. h. Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.</p>	dito

<p><sup>3</sup> Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p>	<p><sup>3</sup> <b>Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird.</b> Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (<del>Hagelschutznetze usw.</del>), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, den Zielen des Landschaftsschutzes nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p>	<p>Neuregelung nach kantonaler Praxis</p>
	<p><sup>4</sup> <b>Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Nutzungsplan mit einem Symbol «L» bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltung der Bauten und Anlagen gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.</b></p>	<p>dito</p>
<p><b>§ 32 Ensembleschutzzone</b>  <sup>1</sup> Die Ensembleschutzzone dient dem Schutz geschichtlich, architektonisch oder stadträumlich einheitlicher Bebauungsstrukturen.</p>	<p><b>§ 33 Ensembleschutzzone</b>  <sup>1</sup> Die Ensembleschutzzone dient dem Schutz geschichtlich, architektonisch oder stadträumlich einheitlicher Bebauungsstrukturen <b>und ihrer Aussenräume. Massgebend für die Beurteilung von Baugesuchen sind die Beschriebe im Anhang III.</b></p>	<p>Die Schutzbestimmungen erstrecken sich neu auch auf die Aussenräume. Die Einzelbeschriebe bleiben unverändert.</p>
<p><sup>2</sup> Um- und Ergänzungsbauten sowie, äussere z.B. wärmetechnische Sanierungen und Renovationen sind gut in das bestehende Ensemble einzupassen. Die prägenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen sind zu wahren.</p>	<p><sup>2</sup> <b>Äusserliche bauliche Veränderungen und Ergänzungsbauten</b> sind gut in das <del>bestehende</del>-Ensemble einzupassen. Die prägenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen sind zu wahren.</p>	

<p><sup>3</sup> Die Ensembleschutzzonen 1 - 3 sind durch eine einheitliche Bebauungsstruktur geprägt, weisen aber eine unterschiedliche Gestaltung der einzelnen Bauten auf. Ersatzbauten in diesen Ensembleschutzzonen müssen die für das Ensemble besonders charakteristischen Gestaltungselemente übernehmen bzw. zeitgemäss interpretieren. Abweichungen sind nur gestattet, sofern daraus eine architektonisch mindestens gleichwertige Lösung resultiert und das Gesamtbild des Ensembles nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p><sup>3</sup> Die Ensembleschutzzonen 1 - 3 sind durch eine einheitliche Bebauungsstruktur geprägt, weisen aber eine unterschiedliche Gestaltung der einzelnen Bauten auf. Ersatzbauten in diesen Ensembleschutzzonen müssen die für das Ensemble besonders charakteristischen Gestaltungselemente übernehmen bzw. zeitgemäss interpretieren. Abweichungen sind nur gestattet, sofern daraus eine architektonisch mindestens gleichwertige Lösung resultiert und das Gesamtbild des Ensembles nicht beeinträchtigt wird.</p>	
<p><sup>4</sup> Die Ensembleschutzzonen 4 - 8 zeichnen sich durch homogene Gebäudegruppen aus, die nach einem einheitlichen Plan erbaut worden sind. Bauten in diesen Ensembleschutzzonen dürfen nur beseitigt und durch eine stadträumlich und architektonisch hochwertige Überbauung ersetzt werden, wenn sich das Bauvorhaben auf das gesamte Ensemble oder auf einen in sich geschlossenen oder sonst sinnvoll abgegrenzten Teilbereich erstreckt.</p>	<p><sup>4</sup> Die Ensembleschutzzonen 4 - 9 zeichnen sich durch homogene Gebäudegruppen aus, die nach einem einheitlichen Plan erbaut worden sind. Bauten in diesen Ensembleschutzzonen dürfen nur beseitigt und durch eine stadträumlich und architektonisch hochwertige Überbauung ersetzt werden, wenn sich das Bauvorhaben auf das gesamte Ensemble oder auf einen in sich geschlossenen oder sonst sinnvoll abgegrenzten Teilbereich erstreckt.</p>	
<p><sup>5</sup> Massgebend für die Beurteilung sind die Beschriebe im Anhang I.</p>	<p><i>aufgehoben, integriert in Abs. 1</i></p>	
<p><sup>6</sup> Der Stadtrat kann auf seine Kosten Fachgutachten einholen. Dabei berücksichtigt er die Anliegen der Betroffenen.</p>	<p><sup>5</sup> Der Stadtrat kann auf seine Kosten Fachgutachten einholen. <del>Dabei berücksichtigt er die Anliegen der Betroffenen.</del></p>	

	<p><b>§ 34 Gewässerraum</b>  <sup>1</sup> Der Gewässerraum umfasst das Gewässer mit seinen Uferstreifen. Der Gewässerraum ist den Grundnutzungszonen überlagert.</p>	<p>Umsetzung Bundesvorgabe zur Sicherung des Gewässerraums.          Die Ausdehnung der Gewässerräume ist im entsprechenden Ergänzungsplan ersichtlich.</p>
	<p><sup>2</sup> Innerhalb des Gewässerraums gemäss Ergänzungsplan zum Nutzungsplan richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des eidgenössischen Rechts, insbesondere Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201).</p>	<p>dito</p>
	<p><sup>3</sup> Bei den offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV innerhalb der Gewässerraumzone erstellt werden dürfen.</p>	<p>dito</p>
	<p><sup>4</sup> Im Gewässerraum sind ausschliesslich einheimische, klimaangepasste, biodiversitätsfördernde Pflanzen zulässig.</p>	<p>dito</p>
	<p><b>§ 35 Hochwassergefahrenzonen</b>  <sup>1</sup> Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schäden durch Hochwasser. In den Hochwassergefahrenzonen ist der jeweiligen Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen.</p>	<p>Umsetzung des Hochwasserschutzes gemäss kantonomer Praxis.          Die Ausdehnung der Hochwassergefahrenzonen ist im entsprechenden Ergänzungsplan ersichtlich.</p>

	<p><sup>2</sup> In der Hochwassergefahrenzone HWZ1 sind Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten, Lichtschächte s ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsorientierte Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.</p>	dito
	<p><sup>3</sup> In der Hochwassergefahrenzone HWZ2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten, Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume in Untergeschossen sind nicht zulässig.</p>	dito
	<p><sup>4</sup> In der Hochwassergefahrenzone HWZ3 sind neue Bauten und Anlagen, Um- und Anbauten, welche über den Besitzstand hinausgehen sowie neue Nutzungen nicht zulässig. Der Stadtrat kann Ausnahmen bewilligen, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, mit dem öffentlichen Interesse vereinbar sind und wenn das Schadenspotenzial für Menschen, Tiere und Sachwerte vernachlässigbar ist und nicht erhöht wird.</p>	dito
	<p><sup>5</sup> Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Stadtverwaltung, Abteilung Bau, eingesehen werden können.</p>	dito

	<p><sup>6</sup> Der Stadtrat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen oder weitergehende Massnahmen verfügen.</p>	dito
	<p><b>§ 36 Wildtierkorridorzone</b>  <sup>1</sup> Die Wildtierkorridorzone ist der Grundnutzungszone überlagert. Sie dient der Vernetzung von Lebensräumen und bezweckt den Erhalt und die Verbesserung der Wandermöglichkeiten von Wildtieren.</p>	Umsetzung kantonaler Vorgaben
	<p><sup>2</sup> In der Wildtierkorridorzone ist die Durchgängigkeit für Wildtiere ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden. Lärmimmissionen sind auf ein Minimum zu beschränken.</p>	
	<p><sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie auf den Standort angewiesen in der Wildtierkorridorzone angewiesen sind und die freie Wildwanderung nicht behindern. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für permanente Einfriedungen mit Maschendraht, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken können.</p>	
	<p><sup>4</sup> Im Baugesuch ist die Standortgebundenheit des Vorgehens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass die Durchlässigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere gewährleistet bleibt.</p>	
	<p><b>§ 37 Fördergebiet Reptilien</b>  <sup>1</sup> In den im Nutzungsplan bezeichneten Gebieten mit bekannten Reptilienvorkommen sind die Lebensraumstrukturen (z. B. Trockenmauern, Steinhäufen, Asthäufen) zu erhalten, zu pflegen und zu fördern.</p>	Umsetzung Vorgabe aus dem Richtplan Natur und Landschaft

<b>2.6 Schutzobjekte</b>		
<p><b>§ 33 Begriffsdefinition Schutzobjekte</b> Schutzobjekte sind alle Objekte gemäss §§ 34 - 39 sowie alle Gebäude in den Altstadtzonen und im Kernbereich Bäderzone.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>Kein Regelungsinhalt</p>
	<p><b>§ 38 Naturobjekte</b> <sup>1</sup> Die im Nutzungsplan bezeichneten und im Anhang IV aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Sie sind fachgerecht zu unterhalten und je nach Objekt bei einem Abgang frühzeitig zu ersetzen.</p>	<p>Anpassung Vorschrift an die kantonale Praxis. Die Inhalte richten sich nach der bestehenden BNO und den Vorgaben des Richtplans Natur und Landschaft.</p>

<sup>2</sup> Folgende Naturobjekte sind geschützt:			Bestimmungen aus alter BNO (d. h. §§ 28 Abs. 3, 34, 35 und 38) in tabellarischer Form zusammengefasst.
Objekt	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkung	
Hecken, Feld und Ufergehölze	Brut- und Nahrungsbiotop Gliederung der Landschaft oder des Siedlungsgebiets Trittstein, Vernetzungselement Windschutz Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland Artenreichtum	Periodisch zurückschneiden / verjüngen Im gleichen Jahr nicht mehr als ein Drittel auf den Stock setzen Vorgelagerter Krautsaum Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Krautsaums Rodung oder erhebliche Auslichtung wird nur aus wichtigen Gründen und bei gleichwertigem Ersatz bewilligt	
Hochstamm-Obstbäume		Abgehende Bäume sind wieder mit Hochstamm-Obstbäumen zu ersetzen. Wo möglich, sind Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.	
Waldränder		Es ist ein artenreicher, heckenähnlicher und gestufter Waldrand mittels forstlicher Pflege zu erhalten und zu fördern. Vorgelagerte Aufforstungen sind nicht gestattet. Die Pflege hat periodisch zu erfolgen.	
Aussichtspunkte	Aussichten freihalten	Die Aussicht darf weder durch bauliche oder andere Massnahmen noch durch nachwachsende Gehölze beeinträchtigt werden	

<p><b>§ 34 Hecken, Feld- und Ufergehölze</b> Die im Nutzungsplan bezeichneten Hecken und Feldgehölze, inklusive Bäume und Gebüschgruppen innerhalb der Hecken, sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Sie dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden und sind zu pflegen. Zugelassen sind insbesondere das periodische Zurückschneiden und die Beseitigung ausschlagkräftiger Arten. Eine Rodung oder erhebliche Auslichtung der Hecken wird nur aus wichtigen Gründen und bei gleichwertigem Ersatz bewilligt.</p>	<p><i>aufgehoben, integriert in § 38</i></p>	
<p><b>§ 35 Hochstamm-Obstbäume</b> Die Hochstamm-Obstbestände sind zu erhalten und zu pflegen. Wo dies möglich ist, sind sie durch Neupflanzungen zu ergänzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.</p>	<p><i>aufgehoben, integriert in § 38</i></p>	
	<p><b>§ 39 Bäume</b> <sup>1</sup> Bäume im Baugebiet ab 80 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe ab massgebendem Terrain, sowie deren Ersatzpflanzungen sind geschützt. Bei mehrstämmigen Bäumen sind die einzelnen Stammflächen zusammenzurechnen.</p>	<p>Einführung eines generellen Baumschutzes für das ganze Baugebiet.</p>
	<p><sup>2</sup> Fachgerechte Pflegemassnahmen sind zulässig und unterstehen vorbehältlich Abs. 4 lit. b keiner Bewilligungspflicht.</p>	

	<p><sup>3</sup> Der Stadtrat erteilt für geschützte Bäume eine Fällbewilligung, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) mit dem Fortbestand des Baums eine Gefahr verbunden ist;</li> <li>b) der Baum im Sinn einer Pflegemassnahme zu Gunsten eines wertvollen Baumbestands entfernt oder eingreifend zurückgeschnitten werden muss;</li> <li>c) der Baum die ordentliche Nutzung eines Grundstücks durch eine Baute verhindert;</li> <li>d) Wohn- und Arbeitsräume wesentlich beeinträchtigt werden (z. B. Schattenwurf, Feuchtigkeit an Bauten);</li> <li>e) ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und eine für die öffentlichen Interessen gesamthaft bessere Situation geschaffen wird, wobei der Baumschutz angemessen zu berücksichtigen ist;</li> <li>f) wenn ein rechtskräftiges Zivilurteil die Fällung bedingt.</li> </ul> <p>Bei den in den Nutzungsplänen gekennzeichneten Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen kommen die Bestimmungen unter lit. c und d nicht zur Anwendung.</p>	<p>Regelung der Fälle, in denen ein Baum gefällt werden kann.</p>
	<p><sup>4</sup> Wird ein geschützter Baum gefällt, ist dieser durch eine mindestens gleichwertige Ersatzpflanzung zu ersetzen. Die aufgrund behördlicher Verfügung gepflanzten Bäume unterstehen unabhängig von ihrer Grösse den Bestimmungen dieses Gesetzes.</p>	<p>Für einen gefällten Baum muss wieder ein Baum gepflanzt werden.</p>
	<p><sup>5</sup> Ist ein Ersatz auf dem gleichen oder einem anderen Grundstück nicht möglich, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe pro geschützten Baum zu entrichten. Der Erlös der Ersatzabgabe ist für die Pflanzung neuer oder die Pflege bestehender Bäume zu verwenden.</p>	

	<p><sup>6</sup> Die Ausführungsbestimmungen zum Baumschutz regelt der Stadtrat in einer Verordnung. Die Bestimmungen zur Ersatzabgabe (z. B. Höhe) sind vom Einwohnerrat zu erlassen.</p>	<p>Die Details zur Ausführung werden in einer Verordnung geregelt, um die BNO zu entlasten.</p>
<p><b>§ 36 Geschützte Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen</b>  <sup>1</sup> Die im Nutzungsplan bezeichneten geschützten Einzelbäume und Baumreihen sind landschaftlich, kulturhistorisch und biologisch wertvoll. Sie sind zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur beseitigt werden, wenn wichtige Gründe dies rechtfertigen. Das Fällen ist bewilligungspflichtig.</p>	<p><i>aufgehoben, integriert in § 39</i></p>	
<p><sup>2</sup> Wird eine Bewilligung gemäss Abs. 1 erteilt, ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Ist das nicht möglich, ist eine Ersatzabgabe in der Höhe der Kosten für eine gleichwertige Ersatzpflanzung zu leisten. Für die Bemessung der Ersatzabgabe können die jeweils gültigen Richtlinien der Vereinigung schweiz. Stadtgärtnereien und Gartenbauämter beigezogen werden. Die Ersatzabgabe wird einem zweckgebundenen Fonds zur naturräumlichen Aufwertung des Stadtgebiets zugewiesen.</p>	<p><i>aufgehoben, integriert in § 39</i></p>	
<p><b>§ 37 Aussichtspunkte</b>  Die Aussicht von den im Nutzungsplan bezeichneten und im Anhang II aufgelisteten Aussichtspunkten darf weder durch bauliche oder andere Massnahmen noch durch nachwachsende Gehölze beeinträchtigt werden.</p>	<p><i>aufgehoben, integriert in § 38</i></p>	

<p><b>§ 38 Gartenanlagen</b>  <sup>1</sup> Die im Nutzungsplan mit einer grünen Kreissignatur bandierten und im Anhang III aufgelisteten Gartenanlagen zeichnen sich durch ihre besondere historische und kulturelle Bedeutung aus. Die schützenswerten Charakteristiken jedes Objekts sind im Verzeichnis der Gartenanlagen beschrieben.</p>	<p><b>§ 40 Gartenanlagen</b>  <sup>1</sup> Die im Nutzungsplan mit einer roten Kreissignatur bandierten und im Anhang V aufgelisteten Gartenanlagen sind von kulturellem und historischem Wert und geschützt und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Der Stadtrat kann Ausnahmen bewilligen, sofern die Erhaltung der Anlage unverhältnismässig ist, was mit einem entsprechenden Fachgutachten eines unabhängigen Fachgutachters nachzuweisen ist.</p>	
	<p><sup>2</sup> Die schützenswerte Charakteristiken jedes Objekts sind im Verzeichnis der Gartenanlagen, Teil A, beschrieben.</p>	
<p><sup>2</sup> Die Gartenanlagen sind so zu unterhalten und zu pflegen, dass ihr Wert erhalten bleibt. Unterhalt und Pflege sind grundsätzlich Sache des Eigentümers.</p>	<p><sup>3</sup> Die Gartenanlagen sind so zu unterhalten und zu pflegen, dass ihr Wert erhalten bleibt. Unterhalt und Pflege sind grundsätzlich Sache des Eigentümers.</p>	
<p><sup>3</sup> In den Gartenanlagen im Eigentum der Einwohnergemeinde Baden sind lediglich standortgebundene Bauten erlaubt, die dem Unterhalt oder ausschliesslich der nichtkommerziellen Nutzung dienen.</p>	<p><sup>4</sup> In den Gartenanlagen im Eigentum der Einwohnergemeinde Baden sind lediglich standortgebundene Bauten erlaubt, die dem Unterhalt oder ausschliesslich der nichtkommerziellen Nutzung dienen.</p>	
<p><b>§ 39 Baudenkmäler</b>  <sup>1</sup> Die im Nutzungsplan eingezeichneten und im Anhang III aufgelisteten Baudenkmäler dürfen grundsätzlich nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Der Stadtrat kann Ausnahmen vom Beseitigungs- oder Beeinträchtigungsverbot bewilligen, wenn wichtige Gründe dies rechtfertigen.</p>	<p><b>§ 41 Baudenkmäler</b>  <sup>1</sup> Die im Nutzungsplan eingezeichneten und im Anhang V aufgelisteten Baudenkmäler sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert. Baudenkmäler inklusive deren Bestandteile und Zugehör sind integral geschützt. Sie dürfen weder beseitigt noch beeinträchtigt werden.</p>	

<p><sup>2</sup> Die Baudenkmäler zeichnen sich durch ihre besondere architekturhistorische, städtebauliche oder historische Bedeutung oder einen hohen typologischen Stellenwert aus. Wegweisend sind die Beschriebe der einzelnen Objekte im Verzeichnis der Baudenkmäler.</p>	<p><sup>2</sup> <b>Der Stadtrat kann, auf der Basis von unabhängigen Fachgutachten und nach Anhörung der Stadtbildkommission, im Rahmen einer Interessenabwägung Ausnahmen bewilligen.</b></p>	
<p><sup>3</sup> Bauvorhaben, insbesondere Um- und Ergänzungsbauten, wärmetechnische Sanierungen, Renovationen sowie Umnutzungen müssen die Charakteristiken des Baudenkmals erhalten.</p>	<p><sup>3</sup> Bauvorhaben, insbesondere Um- und Ergänzungsbauten, wärmetechnische Sanierungen, Renovationen sowie Umnutzungen müssen die Charakteristiken des Baudenkmals erhalten.</p>	
<p><sup>4</sup> Die Bausubstanz von Baudenkmälern ist so zu unterhalten, dass ihr Wert erhalten bleibt. Unterhalt und Pflege sind grundsätzlich Sache der Eigentümer.</p>	<p><sup>4</sup> Die Bausubstanz von Baudenkmälern ist so zu unterhalten, dass ihr Wert erhalten bleibt. Unterhalt und Pflege sind grundsätzlich Sache der Eigentümer.</p>	
<p><sup>5</sup> Der Stadtrat kann aufgrund einer Anfrage, eines Vorentscheid- oder eines Baugesuchs spezifische Anforderungen an die Gestaltung der Objekte und ihres Umfelds festlegen sowie auf seine Kosten Fachgutachten einholen.</p>	<p><i>aufgehoben, integriert in Abs. 2</i></p>	
<p><b>§ 40 Inventarobjekte</b>  <sup>1</sup> Die Inventarobjekte zeichnen sich durch ihre architekturhistorische, städtebauliche oder historische Bedeutung oder einen typologischen Stellenwert aus und werden im behördenverbindlichen Verzeichnis der Inventarobjekte aufgeführt.</p>	<p><b>§ 42 Inventarobjekte</b>  <sup>1</sup> Die Inventarobjekte zeichnen sich durch ihre <b>architektur- bzw. gartenhistorische und/oder</b> städtebauliche Bedeutung <b>und/oder</b> einen typologischen Stellenwert aus und werden im behördenverbindlichen Verzeichnis der <b>Inventarobjekte bzw. im Verzeichnis der Gartenanlagen, Teil B</b>, aufgeführt.</p>	<p>Zu den Inventarobjekten gehören die im Jahr 2020 nachgeführten, inventarisierten Gartenanlagen. Die BNO wurde entsprechend nachgeführt.</p>

<p><sup>2</sup> Bei Bauabsichten an einem Inventarobjekt berät die Abteilung Planung und Bau die Eigentümer. Sie stützt sich dabei auf das Verzeichnis der Inventarobjekte.</p>	<p><sup>2</sup> Bei Bauabsichten an einem Inventarobjekt <b>nimmt die Bauherr-schaft frühzeitig Kontakt auf mit berät die Abteilung Planung und der zuständigen Abteilung. Diese Sie</b> stützt sich bei der Beratung auf das Verzeichnis der Inventarobjekte.</p>	<p>Nur mit dem frühzeitigen Kontakt können eine sinnvolle Bebauung und falsche Planungsentscheide verhindert werden.</p>
<p><sup>3</sup> Der Stadtrat kann auf seine Kosten Fachgutachten einholen.</p>	<p><sup>3</sup> Der Stadtrat kann <b>bei Bauabsichten auf eigene Kosten eine Überprüfung der Schutzwürdigkeit anordnen.</b></p>	<p>Inventarobjekte sind im Gegensatz zu Baudenkmalern nicht geschützt (d. h. kein Abbruchverbot). Mit der Ergänzung soll die Frage geklärt werden, ob ein Inventarobjekt nicht trotzdem weitergenutzt werden kann und hohe Kostenfolgen für die Bauherrschaft vermieden werden (z. B. bei einer späteren Einwendung).</p>
<p><b>§ 41 Verzeichnisse</b> Das Verzeichnis der Gartenanlagen, das Verzeichnis der Baudenkmäler sowie das Verzeichnis der Inventarobjekte werden veröffentlicht. Das Verzeichnis der Gartenanlagen, das Verzeichnis der Baudenkmäler sowie das Verzeichnis der Inventarobjekte werden veröffentlicht.</p>	<p><b>aufgehoben</b></p>	<p>Auf einen eigenen Paragraphen kann verzichtet werden. Alle Verzeichnisse werden in den entsprechenden §§ erwähnt.</p>
<p><b>§ 42 Umgebungsschutz</b> <sup>1</sup> In der Umgebung von Schutzobjekten können nötigenfalls störende Bauteile untersagt sowie weitergehende Auflagen zur Gestaltung gemacht werden.</p>	<p><b>§ 43 Umgebungsschutz</b> <sup>1</sup> <b>Der Umgebungsschutz hat zum Ziel, die Wirkung der Schutzobjekte zu erhalten. Der betroffene Bereich ist von der Lage des Schutzobjekts sowie von den vorgesehenen Bauten und Anlagen abhängig.</b></p>	

	<p><sup>2</sup> In der Umgebung von Schutzobjekten können nötigenfalls störende Bauten und Anlagen untersagt sowie weitergehende Auflagen zur Gestaltung gemacht werden.</p>	
<p><b>§ 43 Beiträge</b>  <sup>1</sup> Zum Erreichen der Schutzziele kann der Stadtrat für Schutzobjekte und in reduziertem Mass für Inventarobjekte und Objekte in Ensembleschutzzonen auf Antrag Beiträge ausrichten. Der Stadtrat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.</p>	<p><b>§ 44 Beiträge</b>          Zum Erreichen der Schutzziele kann der Stadtrat für Schutzobjekte und in reduziertem Mass für Inventarobjekte und Objekte in Ensembleschutzzonen auf Antrag Beiträge ausrichten. Der Stadtrat regelt die Einzelheiten in <b>einer Verordnung</b>.</p>	<p>Regelungen zur Umsetzung der BNO sollen vom Stadtrat erlassen werden (d. h. Verordnung).</p>
<p><b>§ 44 Wiederherstellungspflicht</b>  <sup>1</sup> Wer ein Schutzobjekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt, zerstört oder verwarlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.</p>	<p><b>§ 45 Wiederherstellungspflicht</b>          Wer ein Schutzobjekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt, zerstört oder verwarlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.</p>	
<p><b>§ 45 Unterhalt und Pflege der Schutzzonen und -objekte des Naturschutzes</b>  <sup>1</sup> Unterhalt und Pflege der Schutzzonen und -objekte im Bereich des Naturschutzes sowie allfällige Abgeltungsansprüche der Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter werden durch privatrechtliche Vereinbarungen oder Bewirtschaftungsverträge zwischen Kanton bzw. Gemeinde und Bewirtschafter festgelegt und sichergestellt.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	

<b>3 Bauvorschriften und Definitionen</b>		
<b>3.1 Definitionen, allgemeine Bauvorschriften</b>		
<p><b>§ 46 Störungsgrad Gewerbe</b>  <sup>1</sup> Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen als die Wohnnutzung entfalten.</p>	<i>aufgehoben</i>	Seit dem 1. November 2021 definiert die kantonale Bauverordnung (BauV) den Störungsgrad von Nutzungen (vgl. § 15c). Kommunale Definitionen sind deshalb nicht mehr notwendig.
<p><sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.</p>	<i>aufgehoben</i>	dito
<p><sup>2</sup> Ausserhalb der Altstadt-, Kern- und Zentrumszonen sowie der Innenstadtzone Nord gelten Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, als stark störend.</p>	<i>aufgehoben</i>	dito
<p><b>§ 47 Grosser Grenzabstand</b>  <sup>1</sup> In den Wohn-, den Wohn-/Gewerbebezonen sowie der Villenzone ist senkrecht vor der Hauptwohnseite der grosse Grenzabstand gemäss § 6 Abs. 1 einzuhalten. Er kann nicht durch Dienstbarkeitsvertrag reduziert, aufgehoben oder ungleich verteilt werden.</p>	<p><b>§ 46 Grosser Grenzabstand</b>  <sup>1</sup> <del>In den Wohn-, den Wohn-/Gewerbebezonen sowie der Villenzone ist senkrecht vor der Hauptwohnseite der grosse Grenzabstand gemäss § 7 Abs. 1 einzuhalten. Er</del> Der grosse Grenzabstand kann nicht durch Dienstbarkeitsvertrag reduziert, aufgehoben oder ungleich verteilt werden.</p>	

<p><sup>2</sup> Die sich aus dem grossen Grenzabstand ergebende freie Fläche ist auf der Parzelle anders anzuordnen, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) es die Rücksichtnahme auf den Strassenraum erfordert,</li> <li>b) es die Rücksichtnahme auf benachbarte Liegenschaften erfordert,</li> <li>c) auf eine Baulinie gebaut wird,</li> <li>d) ein Gebäude keine eindeutige Hauptwohnseite aufweist oder.</li> <li>e) die Hauptwohnseite zur Strasse ausgerichtet ist.</li> </ul> <p>Im Fall von lit. d) kann die umzuteilende Fläche nur vor Gebäudeseiten mit wesentlicher Ausrichtung von Wohnräumen angeordnet werden.</p>	<p><sup>2</sup> Der Stadtrat kann ausnahmsweise eine Umverteilung des grossen Grenzabstandes auf nicht abstandsbelasteten Freiflächen innerhalb der eigenen Parzelle bewilligen, wenn dies aus städtebaulichen Gründen, namentlich auf Grund der gewachsenen Bebauungstypologie, als geboten erscheint.</p>	<p>Vereinfachung der Ausnahmeregelung</p>
<p><sup>3</sup> Bei Terrassensiedlungen hat der grosse Grenzabstand im Minimum 10 m zu betragen.</p>	<p><i>aufgehoben, bereits in § 7 enthalten</i></p>	
<p><b>§ 48 Strassenabstand</b>  <sup>1</sup> Oberirdische Parkfelder müssen keinen Abstand zu Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch einhalten, sofern dies mit den übergeordneten Interessen, insbesondere der Verkehrssicherheit und dem Ortsbildschutz, vereinbar ist.</p>	<p><b>§ 47 Strassenabstand von Parkfeldern</b>  <sup>1</sup> Oberirdische Parkfelder müssen keinen Abstand zu Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch einhalten, sofern dies mit den übergeordneten Interessen, insbesondere der Verkehrssicherheit und dem Ortsbildschutz, vereinbar ist.</p>	

<p><b>§ 49 Ungleichverteilung und Reduktion Grenz- bzw. Gebäudeabstand</b></p> <p><sup>1</sup> Die kleinen Grenzabstände können nur mit Genehmigung des Stadtrats durch Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder ungleich verteilt werden, sofern dadurch eine städtebaulich und wohnhygienisch gute Lösung entsteht. Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig. Die Nutzungsdichte darf dabei nur geringfügig erhöht werden.</p>	<p><b>§ 48 Ungleichverteilung und Reduktion Grenz- bzw. Gebäudeabstand</b></p> <p><sup>1</sup> Die kleinen Grenzabstände können nur mit Genehmigung des Stadtrats durch Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder ungleich verteilt werden, sofern dadurch eine städtebaulich und wohnhygienisch gute Lösung entsteht. Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig. <del>Die Nutzungsdichte darf dabei nur geringfügig erhöht werden.</del></p>	
<p><sup>2</sup> Zwischen Mehrfamilienhäusern auf dem gleichen Grundstück ist die Reduktion der Gebäudeabstände nicht zulässig.</p>	<p><sup>2</sup> Zwischen Mehrfamilienhäusern auf dem gleichen Grundstück ist die Reduktion der Gebäudeabstände nicht zulässig.</p>	
<p><sup>3</sup> Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Grenzabstand stehen, kann der Gebäudeabstand ohne Dienstbarkeitsvertrag verringert werden, wenn dies städtebaulich tragbar und für den Nachbarn zumutbar ist. Der Grenzabstand ist in diesem Fall einzuhalten.</p>	<p><sup>3</sup> Wenn auf Nachbargrundstücken bereits <del>erstellte</del> Bauten mit zu geringem Grenzabstand stehen, kann der Gebäudeabstand ohne Dienstbarkeitsvertrag verringert werden, <del>wenn dies städtebaulich tragbar und für den Nachbar zumutbar ist.</del> Der Grenzabstand ist in diesem Fall einzuhalten.</p>	<p>Reduktion der Anforderung zur Förderung des Bauens mit dem Bestand.</p>
<p><b>§ 50 Stützmauern, Einfriedungen</b></p> <p><sup>1</sup> Stützmauern bis zu einer Höhe von 1 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie Stützmauern entlang der Baugebietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm von der Grenze zurückzusetzen und soweit nötig mit einem Schutzgeländer zu versehen.</p>	<p><b>§ 49 Stützmauern, Einfriedungen</b></p> <p><del>aufgehoben</del></p>	<p>Kantonale Regelung ausreichend (vgl. § 28 BauV). Kommunale Definitionen sind deshalb nicht notwendig.</p>
<p><sup>2</sup> Für Stützmauern, die längs Süd-/Westhängen verlaufen, gelten die kantonalen Grenzabstandsbestimmungen.</p>	<p><del>aufgehoben</del></p>	

<p><sup>3</sup> Stützmauern bis 1.80 m müssen einen Abstand von 60 cm zu Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch einhalten. Gegenüber Kantonsstrassen gelten die kantonalen Abstandsbestimmungen.</p>	<p><sup>1</sup> Stützmauern bis 1.80 m müssen einen Abstand von 60 cm zu Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch einhalten. <del>Gegenüber Kantonsstrassen gelten die kantonalen Abstandsbestimmungen.</del></p>	
<p><sup>4</sup> Der Stadtrat kann aus ökologischen oder gestalterischen Gründen eine Bepflanzung der Stützmauern und Einfriedungen verlangen.</p>	<p><sup>2</sup> Der Stadtrat kann aus <del>ökologischen oder</del> gestalterischen Gründen eine Bepflanzung der Stützmauern und Einfriedungen verlangen.</p>	<p>Die ökologischen Anforderungen sind in § ... E-BNO geregelt.</p>
<p><sup>5</sup> Geschlossene Einfriedungen und Mauern im Nahbereich von Quartiersammel- und Erschliessungsstrassen dürfen maximal 1.50 m hoch sein.</p>	<p><sup>3</sup> Geschlossene Einfriedungen <del>baulicher Art</del> und Stützmauern <del>im entlang-Nahbereich von Quartiersammel- und Erschliessungsstrassen</del> dürfen maximal 1.50 m hoch sein.</p>	
<p><b>§ 51 Abgrabungen</b>  <sup>1</sup> Entlang Fassadenfluchten darf das massgebende Terrain bis 0.80 m ohne Einschränkung der Länge abgegraben werden. Tiefere Abgrabungen sind auf maximal 1/3 der Fassadenlänge zulässig.</p>	<p><b>§ 50 Abgrabungen</b>  <sup>1</sup> <del>Entlang Fassadenfluchten darf das massgebende Terrain bis 0.80 m ohne Einschränkung der Länge abgegraben werden. Tiefere Abgrabungen sind auf maximal 1/3 der Fassadenlänge zulässig.</del> Abgrabungen für die notwendige Erschliessung sind auf maximal der Hälfte der Fassadenlänge zulässig. Dabei sind Erschliessungseinrichtungen zweckmässig anzuordnen und auf ein Minimum zu begrenzen.</p>	<p>Präzisierung zu § 20 BauV. Die notwendige Erschliessung bezieht sich auf die dahinterliegenden Nutzungen.</p>
<p><sup>2</sup> Nicht zulässig sind Abgrabungen entlang Fassaden oder Fassadenabschnitten, innerhalb derer sowohl das Untergeschoss um mehr als 0.80 m über das massgebende Terrain hinausragt, als auch ein allfälliges Attikageschoss nicht mindestens um das Mass seiner Höhe von der Fassadenflucht zurückgesetzt ist.</p>	<p><del>aufgehoben</del></p>	

<p><b>§ 52 Grünflächenziffer</b>  <sup>1</sup> In den im Nutzungsplan bezeichneten Bereichen ist eine Grünflächenziffer von minimal 0.50 bzw. 0.60 einzuhalten.</p>	<p><b>§ 51 Grünflächenziffer</b>  <i>aufgehoben, integriert in § 10</i></p>	
	<p><sup>1</sup> Flächen über unterirdische Bauten können an die Grünflächenziffer angerechnet werden, sofern sie einen natürliche Bodenaufbau mit intaktem Stoffhaushalt aufweisen. Massgebend für die Anrechenbarkeit ist Abs. 2 und die Abbildung in Anhang VI.</p>	<p>Definition der Voraussetzung, dass die Fläche von überdeckten Bauten an die GZ angerechnet werden kann.</p>
	<p><sup>2</sup> Als natürlicher Boden gilt die oberste, unversiegelte Erdschicht, in der Pflanzen wachsen können. Natürlicher Boden hat aus einem Ober- (d. h. A-Horizont, Humus) und einem Unterboden (d. h. B-Horizont, verwittertes Ausgangsgestein und Auswaschungen aus A-Horizont) zu bestehen. Die Mächtigkeit hat mindestens 20 cm (Oberboden) bzw. 30 cm (Unterboden) zu betragen.</p>	
<p><sup>2</sup> Werden Terrassensiedlungen als Arealüberbauungen erstellt oder erfüllen sie die Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen nach kantonaler Gesetzgebung, kann der Stadtrat die Grünflächenziffer gemäss Abs. 1 bis auf 0.30 reduzieren.</p>	<p><sup>3</sup> Werden <del>Terrassensiedlungen</del> Terrassenhäuser als Arealüberbauungen erstellt oder erfüllen sie die Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen nach kantonaler Gesetzgebung, kann der Stadtrat die Grünflächenziffer gemäss § 10 Abs. 1 bis auf 0.3 reduzieren.</p>	<p>Das kantonale Recht kennt nur den Begriff «Terrassenhäuser».</p>

<p><sup>3</sup> Anbauten an bestehende Gebäude, Klein- und Kleinstbauten sowie Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung bei überbauten Grundstücken können ausnahmsweise bewilligt werden, auch wenn die Grünflächenziffer gemäss Abs. 1 nicht eingehalten werden kann. In diesem Fall hat der Gesuchsteller nachzuweisen, dass er auf die vorgesehene Nutzung angewiesen ist und keine andere wirtschaftlich tragbare bauliche Lösung möglich ist. Eine Grünflächenziffer von 0.40 bzw. 0.50 ist in jedem Fall einzuhalten.</p>	<p><sup>4</sup> Anbauten an bestehende Gebäude, Klein- und Kleinstbauten sowie Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung bei überbauten Grundstücken können ausnahmsweise bewilligt werden, auch wenn die Grünflächenziffer gemäss Abs. 1 nicht eingehalten werden kann. In diesem Fall hat der Gesuchsteller nachzuweisen, dass er auf die vorgesehene Nutzung angewiesen ist und keine andere wirtschaftlich tragbare bauliche Lösung möglich ist. <b>Die geltende Grünflächenziffer darf dabei maximal um 0.1 reduziert werden.</b></p>	
<p><sup>4</sup> Die Übertragung der Grünflächenziffer zwischen benachbarten Grundstücken kann bewilligt werden, sofern das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht übermässig beeinträchtigt wird. Die Übertragung ist im Grundbuch anzumerken.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>Die Übertragung von Nutzungsziffern ist abschliessend in § 34 BauV geregelt.</p>
<p><b>§ 53 Wohnflächenanteile</b>  <sup>1</sup> In den einzelnen Zonen gelten zur Erhaltung und Schaffung von Wohnraum bei Neu-, An- und Umbauten sowie Zweckänderungen die minimalen Wohnflächenanteile pro Gebäude gemäss § 6 Abs. 1.</p>	<p><b>§ 52 Wohnanteile</b>  <sup>1</sup> In den einzelnen Zonen gelten zur Erhaltung und Schaffung von Wohnraum bei Neu-, An- und Umbauten sowie Zweckänderungen die minimalen Wohnanteile pro Gebäude gemäss § 10 Abs. 1.</p>	<p>Anpassung an Begrifflichkeit gemäss kantonaler Bauverordnung (§ 15b BauV).</p>
<p><sup>2</sup> Grundlage für die Bemessung der Wohnflächenanteile pro Gebäude ist die gesamte anrechenbare Geschossfläche. Ausgenommen sind Flächen in Untergeschossen.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>Das kantonale Recht hat den Wohnanteil definiert (§ 15b Abs. 1 BauV).</p>
<p><sup>3</sup> Dient ein Gebäude verschiedenen Zwecken, werden die gemeinschaftlich genutzten Erschliessungsflächen anteilmässig den Wohn- und übrigen Nutzungen zugerechnet.</p>	<p><sup>2</sup> Dient ein Gebäude verschiedenen Zwecken, werden die gemeinschaftlich genutzten Erschliessungsflächen anteilmässig den Wohn- und übrigen Nutzungen zugerechnet.</p>	

<p><sup>4</sup> In den Zentrums- und Kernzonen können maximal 20 % von Hotelzimmerflächen und dgl. als Wohnflächen angerechnet werden. Für die Innenstadtzone Nord gilt § 12 Abs. 4.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>Hotelnutzungen können gemäss § 15b BauV nicht an den Wohnanteil angerechnet werden.</p>
<p><b>§ 54 Übertragung von Wohnflächen</b>  <sup>1</sup> Die Anrechnung von Wohnflächen auf andere Gebäude ist in der Regel ausgeschlossen.</p>	<p><b>§ 53 Übertragung von Wohnanteilen</b>  <sup>1</sup> Die <b>Übertragung</b> von Wohnflächen auf andere <b>Grundstücke</b> ist in der Regel ausgeschlossen.</p>	
<p><sup>2</sup> Übertragungen sind zulässig, wenn sie im Interesse der Wohnraumerhaltung und der Nutzungsdurchmischung liegen oder eine planerisch bessere Lösung ermöglichen.</p>	<p><sup>2</sup> Übertragungen <b>innerhalb der jeweiligen Bauzone</b> sind zulässig, wenn sie im Interesse der Wohnraumerhaltung und der Nutzungsdurchmischung liegen oder eine planerisch bessere Lösung ermöglichen. <b>Sie sind vertraglich sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.</b></p>	
<p><sup>3</sup> Bewilligte Nutzungsumlegungen sind vertraglich sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.</p>	<p><i>aufgehoben, integriert in Abs. 2</i></p>	
<p><sup>4</sup> Bei Überbauungen nach Gesamtkonzept, bei nebeneinander liegenden Gebäuden in geschlossener Bauweise oder wenn mehrere Gebäude funktionell zusammengehören, kann der Wohnflächenanteil über das Ganze berechnet werden.</p>	<p><sup>3</sup> Bei <b>gesamtheitlichen</b> Überbauungen <del>nach Gesamtkonzept</del> (z. B. <b>Gestaltungsplanungen</b>), bei nebeneinander liegenden Gebäuden in geschlossener Bauweise oder wenn mehrere Gebäude funktionell zusammengehören, kann der Wohnanteil über das Ganze berechnet werden.</p>	<p>Begriffliche Präzisierung</p>

<p><b>§ 55 Etappenweise realisierte Bauten</b>  <sup>1</sup> Werden Bauvorhaben etappenweise realisiert, so hat jede Etappe den minimalen Wohnflächenanteil einzuhalten. Abweichungen sind nur zulässig, wenn ein begründetes Interesse nachgewiesen und Gewähr geboten wird, dass die erforderlichen Wohnflächenanteile in einem absehbaren Zeitpunkt realisiert werden.</p>	<p><b>§ 54 Etappenweise realisierte Bauten</b>  <sup>1</sup> Werden Bauvorhaben etappenweise realisiert, so hat jede Etappe den minimalen Wohnanteil einzuhalten. Abweichungen sind nur zulässig, wenn ein begründetes Interesse nachgewiesen und Gewähr geboten wird, dass die erforderlichen Wohnanteile in einem absehbaren Zeitpunkt realisiert werden.</p>	
<p><sup>2</sup> Die Modalitäten der zeitverschobenen Realisierung des Wohnflächenanteils gemäss Abs. 1 sind mit der Stadt vertraglich festzulegen. Werden die vertraglichen Verpflichtungen nicht fristgemäss erfüllt, ist eine Konventionalstrafe geschuldet.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>Mangels Justiziabilität ist die Konventionalstrafen-Klausel zu streichen.</p>
<p><sup>3</sup> Die Konventionalstrafe ist vertraglich festzulegen. Die Höhe der Konventionalstrafe beträgt 1 % desjenigen Anteils an den effektiven Baukosten des realisierten Projekts, der als Wohnfläche hätte erstellt werden müssen. Sie ist am ersten Tag nach Ablauf der vereinbarten Frist geschuldet und erhöht sich jedes Jahr um 10 %, bis der erforderliche Wohnflächenanteil erstellt ist.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>Siehe oben</p>
<p><b>§ 56 Regelung bei bestehenden Bauten</b>  <sup>1</sup> Bestehende, nicht dem Wohnen dienende Nutzungen sind im bisherigen Umfang erlaubt. Ist der in der entsprechenden Zone geforderte minimale Wohnflächenanteil in einem bestehenden Gebäude unterschritten, darf er nicht weiter reduziert werden.</p>	<p><b>§ 55 Regelung bei bestehenden Bauten</b>  <sup>1</sup> Bestehende, nicht dem Wohnen dienende Nutzungen sind im bisherigen Umfang erlaubt. Ist der in der entsprechenden Zone geforderte minimale Wohnanteil in einem bestehenden Gebäude unterschritten, darf er nicht weiter reduziert werden.</p>	

<p><sup>2</sup> Bei Umbauten sind die minimalen Wohnflächenanteile gemäss § 6 Abs. 1 einzuhalten, wenn es sich um bedeutsame Änderungen handelt, insbesondere wenn wesentliche Teile der Tragkonstruktion ersetzt werden. Solange ein Gebäude nur unterhalten und zeitgemäss erneuert wird, gilt Abs. 1.</p>	<p><sup>2</sup> Bei Umbauten sind die minimalen Wohnanteile gemäss § 10 Abs. 1 einzuhalten, wenn es sich um bedeutsame Änderungen handelt, insbesondere wenn wesentliche Teile der Tragkonstruktion ersetzt werden. Solange ein Gebäude nur unterhalten und zeitgemäss erneuert wird, gilt Abs. 1.</p>	
<p><sup>3</sup> Hat der Umbau eines Gebäudes eine Zunahme der Geschossfläche zur Folge, so hat – ausser bei geringfügigen Erweiterungen – eine der Erweiterung entsprechende Fläche so lange Wohnzwecken zu dienen, bis der minimale Wohnflächenanteil gemäss § 6 Abs. 1 im betreffenden Gebäude erreicht ist.</p>	<p><sup>3</sup> Hat der Umbau eines Gebäudes eine Zunahme der <b>anrechenbaren</b> Geschossfläche zur Folge, so hat – ausser bei geringfügigen Erweiterungen – eine der Erweiterung entsprechende Fläche so lange Wohnzwecken zu dienen, bis der minimale Wohnanteil gemäss § 10 Abs. 1 im betreffenden Gebäude erreicht ist.</p>	

<p><b>§ 57 Herabsetzung der Wohnflächenanteile</b></p> <p><sup>1</sup> Der Wohnflächenanteil wird auf Gesuch hin reduziert, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) die Immissionsgrenzwerte durch architektonische und technische Lärmschutzmassnahmen gemäss LSV nicht eingehalten werden können,</li> <li>b) ein Betrieb für die Quartiersversorgung wichtig ist,</li> <li>c) die angemessene Entwicklung eines Kleinbetriebs dies erfordert,</li> <li>d) in der Zone W2 aufgrund einer geringen Parzellengrösse oder bei kleinen Bauten eine angemessene Mischnutzung verunmöglicht würde (Reduktion auf minimal 50 %),</li> <li>e) die Nutzung eines Gebäudes ganz oder teilweise im öffentlichen Interesse liegt,</li> <li>f) für Bauten oder Zweckänderungen mit provisorischem Charakter eine Baubewilligung nur auf beschränkte Zeit erteilt wird, für wesentliche Umbauten von Gebäuden mit gewerblicher Nutzung, die vor dem 3. Juli 1984 bewilligt worden sind und weiterhin gewerblich genutzt werden sollen, sofern sich die bauliche Struktur für die Realisierung des verlangten Wohnanteils nicht eignet.</li> </ul>	<p><b>§ 56 Herabsetzung der Wohnanteile</b></p> <p><sup>1</sup> Der Wohnanteil wird auf Gesuch hin reduziert, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) die Immissionsgrenzwerte durch architektonische und technische Lärmschutzmassnahmen gemäss LSV nicht eingehalten werden können,</li> <li>b) ein Betrieb für die Quartiersversorgung wichtig ist,</li> <li>c) die angemessene Entwicklung eines Kleinbetriebs dies erfordert,</li> <li>d) in der Zone W2 aufgrund einer geringen Parzellengrösse oder bei kleinen Bauten eine angemessene Mischnutzung verunmöglicht würde (Reduktion auf minimal 50 %),</li> <li>e) die Nutzung eines Gebäudes ganz oder teilweise im öffentlichen Interesse liegt,</li> <li>f) für Bauten oder Zweckänderungen mit provisorischem Charakter eine Baubewilligung nur auf beschränkte Zeit erteilt wird, für wesentliche Umbauten von Gebäuden mit gewerblicher Nutzung, die vor dem 3. Juli 1984 bewilligt worden sind und weiterhin gewerblich genutzt werden sollen, sofern sich die bauliche Struktur für die Realisierung des verlangten Wohnanteils nicht eignet.</li> </ul>	
<p><sup>2</sup> Der frühere Zustand ist wiederherzustellen, wenn die Voraussetzungen für den herabgesetzten Wohnflächenanteil nicht mehr gegeben sind.</p>	<p><sup>2</sup> Der frühere Zustand ist wiederherzustellen, wenn die Voraussetzungen für den herabgesetzten Wohnanteil nicht mehr gegeben sind.</p>	
<p><b>§ 58 Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke</b></p> <p><sup>1</sup> Die Stadt kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen sind in § 19 Abs. 3 BauV geregelt. Zudem regelt § 110 BauG die Duldungspflichten der Anstösser.</p>

<p><sup>2</sup> Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkästen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere Einrichtungen im öffentlichen Interesse dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.</p>		
<p><sup>3</sup> Auf die Interessen der Betroffenen ist möglichst Rücksicht zu nehmen.</p>		
<p><b>§ 59 Arealüberbauungen</b>  <sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen, den Wohn-/Gewerbebezonen, den Zentrums- sowie den Kernzonen zulässig. Die Arealfläche muss minimal 3'000 m<sup>2</sup> betragen.</p>	<p><b>§ 57 Arealüberbauungen</b>  <sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen, den Wohn- und <b>Arbeitszonen sowie</b> den Zentrumszonen <del>-sowie den Kernzonen-</del> zulässig. Die Arealfläche muss <b>mindestens 2'000 m<sup>2</sup></b> betragen.</p>	<p>Mit der Reduktion der Mindestgrösse soll es auf mehr Arealen als bisher möglich sein, nach dem Instrument der Arealüberbauung (vgl. § 39 BauV) zu bauen. Dies fördert die Innenentwicklung.</p>
	<p><sup>2</sup> Bei der Wärmeerzeugung und bei den Grenzwerten für Treibhausgasemissionen sind die <b>strengerer Vorschriften gemäss §§ 77 und 81 zu befolgen.</b></p>	<p>Für die Arealüberbauung sollen die strengerer kommunalen Vorschriften zur Anwendung kommen.</p>
<p><sup>2</sup> Die gemäss § 25 BauV ermittelte Attikageschossfläche darf bei Arealüberbauungen ungleich auf die einzelnen Gebäude verteilt werden, wenn daraus ein architektonisch und städtebaulich besseres Ergebnis resultiert.</p>	<p><b>aufgehoben</b></p>	<p>Das kantonale Recht regelt das Attikageschoss in § 25 BauV abschliessend.</p>

<b>3.2 Technische Bauvorschriften</b>		
<p><b>§ 60 Versickerung und Einleitung in Bäche</b>  <sup>1</sup> Das im Siedlungsgebiet anfallende Dach-, Oberflächen- und Sickerwasser ist unter Einhaltung der Gewässerschutzvorschriften so weit wie möglich versickern zu lassen oder in Bäche einzuleiten.</p>	<p><b>§ 58 Versickerung und Einleitung in Bäche</b>  <sup>1</sup> Das im Siedlungsgebiet anfallende Dach-, Oberflächen- und Sickerwasser ist unter Einhaltung der Gewässerschutzvorschriften <b>prioritär lokal zu nutzen bzw. <del>so weit wie möglich</del></b> versickern zu lassen oder <b>in zweiter Priorität</b> in Bäche einzuleiten.</p>	<p>Präzisierung des Umgangs mit dem Regenwasser.</p>
	<p><sup>2</sup> Unter Berücksichtigung aller abzugsfähiger Reduktionen (z. B. Versickerung, Retention) darf die reduzierte, abflusswirksame Fläche (<math>A_{red}</math>) maximal 10% der gesamten Grundstücksfläche (A) betragen. Für Bereiche, auf denen eine Versickerung oder Retention aus nachweisbaren, z. B. geologischen, Gründen nicht möglich ist, lässt der Stadtrat höhere Werte zu.</p>	<p>Die neue Vorschrift soll die Regenwassernutzung auf dem eigenen Grundstück fördern und die Kanalisation entlasten.</p>
	<p><sup>3</sup> Mit dem Baugesuch ist eine Zusammenstellung aller Werte gemäss Tabelle «Abflussbeiwert (C)» der Schweizer Norm SN 592 000 (Ausgabe 2024) einzureichen.</p>	
<p><sup>2</sup> Zur Entlastung der Kanalisationssysteme sind bei grösseren Überbauungen ausreichende Puffervolumina zur Aufnahme grosser Oberflächenwassermengen vorzusehen. Diese sind wo möglich als offene, natürliche Wasserflächen zu gestalten.</p>	<p><sup>4</sup> Zur Entlastung der Kanalisationssysteme sind bei grösseren Überbauungen ausreichende Puffervolumina zur Aufnahme grosser Oberflächenwassermengen vorzusehen. Diese sind wo möglich als offene, natürliche Wasserflächen zu gestalten.</p>	
<p><b>§ 61 Begrenzung, Bewirtschaftung und Anordnung von Parkfeldern</b>  <sup>1</sup> Die Berechnung der notwendigen Parkfelder richtet sich nach den kantonalen Vorschriften.</p>	<p><b>§ 59 Begrenzung, Bewirtschaftung und Anordnung von Parkfeldern</b>  <sup>1</sup> Die Berechnung der notwendigen Parkfelder richtet sich nach den kantonalen Vorschriften.</p>	

<p><sup>2</sup> Ist das vereinfachte Verfahren gemäss der VSS-Norm SN 640 281 anzuwenden, ist das minimal und das maximal erforderliche Parkfelder-Angebot für die Bewohner, das Personal und die Besucher/Kunden gemäss Anhang IV zu ermitteln.</p>	<p><sup>2</sup> Ist das vereinfachte Verfahren gemäss der VSS-Norm SN <b>40 281 vom 31. März 2019</b> anzuwenden, ist das minimal und das maximal erforderliche Parkfelder-Angebot für die Bewohner, das Personal und die Besucher/Kunden gemäss Anhang <b>VII</b> zu ermitteln.</p>	
<p><sup>3</sup> Für die Innenstadtzone Nord gilt ergänzend § 12 Abs. 7 und für den Bereich Limmatknie § 18 Abs. 4. In den Altstadtzonen sind Parkfelder auf privatem Grund nicht zulässig. Im Kernbereich der Bäderzone kann der Stadtrat deren Reduktion verlangen oder sie gänzlich verbieten. Für autoreduziertes und – freies Wohnen gilt § 62.</p>	<p><sup>3</sup> <del>Für die Innenstadtzone Nord gilt ergänzend § 12 Abs. 7 und für den Bereich Limmatknie § 18 Abs. 4.</del> In den Altstadtzonen sind Parkfelder auf privatem Grund nicht zulässig. Im Kernbereich der Bäderzone kann der Stadtrat deren Reduktion verlangen oder sie gänzlich verbieten. <del>Für autoreduziertes und – freies Wohnen gilt § 62.</del></p>	<p>Die Bestimmungen zur Innenstadtzone Nord, zum Limmatknie und zum autoreduzierten Wohnen werden mit der Revision aufgehoben. Deshalb braucht es auch keine Verweise mehr.</p>
	<p><sup>4</sup> Der Stadtrat kann von der Bauherrschaft die Erstellung eines Mobilitätskonzepts verlangen, wenn Grund zur Annahme besteht, dass für die Nutzung deutlich zu wenig Parkfelder erstellt werden.</p>	
<p><sup>4</sup> Bei Neuansiedlungen von Arbeitsplätzen im Umfang ab 50 Mitarbeitenden ist ein Mobilitätskonzept zur Genehmigung vorzulegen. Darin ist aufzuzeigen, wie der Anteil des motorisierten Individualverkehrs tief gehalten und das Parkfelder-Angebot so weit wie möglich in Richtung der Minimalwerte gemäss Anhang IV reduziert werden kann. Dabei ist eine monetäre Parkplatzbewirtschaftung vorzusehen.</p>	<p><sup>5</sup> Bei Neuansiedlungen von Arbeitsplätzen im Umfang ab 50 Mitarbeitenden ist <del>eine monetäre Parkplatzbewirtschaftung vorzusehen. ein Mobilitätskonzept zur Genehmigung vorzulegen. Darin ist aufzuzeigen, wie der Anteil des motorisierten Individualverkehrs tief gehalten und das Parkfelder-Angebot so weit wie möglich in Richtung der Minimalwerte gemäss Anhang IV reduziert werden kann. Dabei ist eine monetäre Parkplatzbewirtschaftung vorzusehen.</del></p>	
<p><sup>5</sup> Zur Erhaltung von Grünflächen, Vorgärten und des Strassenbilds sind oberirdische Abstellplätze zweckmässig anzuordnen.</p>	<p><sup>6</sup> Zur Erhaltung von Grünflächen, Vorgärten und des Strassenbilds sind oberirdische Abstellplätze zweckmässig anzuordnen.</p>	

<p><b>§ 62 Autoreduziertes und -freies Wohnen</b>  <sup>1</sup> Das Parkfelder-Angebot für Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung autoreduziertes oder –freies Wohnen ist gemäss Anhang V zu ermitteln.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>Seit dem 1. November 2021 definiert die kantonale Bauverordnung (BauV) die autoarme Wohnnutzung (vgl. § 43a BauV). Kommunale Definitionen sind deshalb nicht mehr notwendig.</p>
<p><sup>2</sup> Bewilligungsvoraussetzungen für autoreduziertes oder -freies Wohnen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ein Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs</li> <li>- ein periodisches Controlling der Umsetzung des Mobilitätskonzepts zuhanden der Bewilligungsbehörde</li> </ul> <p>die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts durch entsprechende Verträge und Eintragungen im Grundbuch.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>dito</p>
<p><sup>3</sup> Stellt der Stadtrat wiederholte Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts fest, ist die Differenz zwischen den bereits erstellten Parkfeldern und dem minimalen Pflichtfelder-Angebot gemäss Anhang IV zu realisieren oder die entsprechenden Ersatzabgaben zu leisten.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>dito</p>
	<p><b>§ 60 Infrastruktur für Elektrofahrzeuge</b>  <sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern und Wohngebäuden mit einer gemeinsamen Parkierungsanlage ist eine ausreichende Infrastruktur für Elektrofahrzeuge bereitzustellen.</p>	<p>Mit der neuen Bestimmung werden Minimalanforderungen an die Infrastruktur definiert. Dies soll die Elektromobilität fördern.</p>
	<p><sup>2</sup> Als Mindestanforderung für die Infrastruktur gilt die Ausbaustufe C1 gemäss dem SIA-Merkblatt 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäude», Ausgabe 2020.</p>	<p>dito</p>

<p><b>§ 63 Abstellplätze für leichte Zweiräder und andere Gefährte</b>  <sup>1</sup> Die erforderlichen Abstellplätze für leichte Zweiräder wie Fahrräder und Mofas sind an gut zugänglicher Stelle und in der Regel witterungsgeschützt zu erstellen.</p>	<p><b>§ 61 Abstellplätze für leichte Zweiräder und andere Gefährte</b>  <sup>1</sup> Die <del>Bedarfsermittlung und die Standortwahl von Abstellplätzen erforderlichen Abstellplätze</del> für leichte Zweiräder wie <del>Fahrräder</del> Velos und Mofas <del>sind an gut zugänglicher Stelle und in der Regel witterungsgeschützt zu erstellen</del> erfolgt gemäss der VSS-Norm 40 065 vom 31. März 2019.</p>	<p>Bestimmungen werden an die örtlichen Verhältnisse angepasst und haben das Ziel, den Veloverkehr zu fördern und zu unterstützen.</p>
	<p><sup>2</sup> Eine etappierte Realisierung von Abstellplätzen ist nicht zulässig.</p>	<p>dito</p>
	<p><sup>3</sup> Wer weniger Abstellplätze als erforderlich erstellt, hat der Stadt Baden eine Ersatzabgabe zu entrichten. Die Höhe richtet sich nach § 62.</p>	<p>dito</p>
<p><sup>2</sup> Für andere Gefährte wie Kinderwagen und Veloanhänger sind ebenfalls genügend Abstellplätze zu schaffen.</p>	<p><sup>4</sup> Für andere Gefährte wie z. B. Kinderwagen, Veloanhänger, Cargo Bikes, Kindervelos sind ebenfalls genügend zugängliche Abstellplätze zu schaffen.</p>	<p>dito</p>
	<p><sup>5</sup> Langzeitabstellplätze sind überdacht, abschliessbar, mit Elektroanschluss und gut zugänglich anzulegen.</p>	<p>dito</p>
	<p><sup>6</sup> In Eingangsnähe sind ausreichend Kurzzeitparkplätze anzuordnen.</p>	<p>dito</p>
<p><b>§ 64 Ersatzabgaben</b>  <sup>1</sup> Die Höhe der Ersatzabgaben für die nicht erstellten Abstellplätze richtet sich nach dem Reglement über die Ersatzabgaben.</p>	<p><b>§ 62 Ersatzabgaben</b>  <sup>1</sup> Die Höhe der Ersatzabgaben für die nicht erstellten Abstellplätze richtet sich nach dem Reglement über die Ersatzabgaben.</p>	

<p><sup>2</sup> Für Abstellplätze, die gestützt auf ein Mobilitätskonzept gemäss § 61 Abs. 4 oder § 62 Abs. 2 nicht erstellt werden, entfällt die Abgabepflicht.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>Bestimmung wird aufgehoben. Es braucht keinen Verweis mehr.</p>
<p><b>§ 65 Werkleitungen</b>  <sup>1</sup> Die Erschliessung durch leitungsgebundene Anlagen muss zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds auf dem ganzen Gemeindegebiet in der Regel unterirdisch erfolgen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.</p>	<p><b>§ 63 Werkleitungen</b>  <sup>1</sup> Die Erschliessung durch leitungsgebundene Anlagen muss zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds auf dem ganzen Gemeindegebiet in der Regel unterirdisch erfolgen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.</p>	
<p><b>3.3 Wohnhygiene und Ausstattung</b></p>		
<p><b>§ 66 Raum- und Fensterflächen</b>  <sup>1</sup> Die Fensterflächen von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen müssen mindestens 1/10 der betreffenden Bodenfläche betragen. Bei Räumen in Dachgeschossen darf das Mass auf 1/15 der Bodenfläche reduziert werden.</p>	<p><b>§ 64 Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen</b>  <i>aufgehoben</i></p>	<p>Seit dem 1. November 2021 definiert die kantonale Bauverordnung (BauV) die entsprechenden Anforderungen (vgl. § 36a BauV). Kommunale Definitionen sind deshalb nicht mehr notwendig.</p>
<p><sup>2</sup> In Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen muss die lichte Höhe in der Regel im Mittel mindestens 2.40 m betragen. Liegen solche unter Dachschrägen, müssen sie auf mindestens 8 m<sup>2</sup> Grundfläche im Mittel 2.30 m hoch sein.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	
<p><sup>3</sup> Zu jeder Wohnung ist ein Nebenraum von wenigstens 6 m<sup>2</sup> Nutzfläche als Abstell- oder Vorratsraum vorzusehen. In Mehrfamilienhäusern sind ausreichende Wasch- und Trockenräume vorzusehen.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	
<p><sup>4</sup> Wohnungen müssen ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufweisen. Ausgenommen sind Dach- und Altstadtwohnungen.</p>	<p><sup>1</sup> Wohnungen müssen ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufweisen. Ausgenommen sind <b>Wohnungen in den Altstadt- und Zentrumszonen.</b></p>	

<p><sup>5</sup> Die vorstehend aufgeführten Masse gelten bei Neubauten als Minimalanforderungen. Bei Umbauten sind sie in der Regel einzuhalten. Durch die bestehende Substanz bedingte Abweichungen sind in begründeten Fällen möglich.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>dito</p>
<p><b>§ 67 Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen</b>  <sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind gemeinschaftliche Spiel- oder Aufenthaltsflächen im Freien auf privatem Grund und abseits vom Verkehr anzulegen. Sie sind ihrer Zweckbestimmung zu erhalten und sachgemäss zu unterhalten.</p>	<p><b>§ 65 Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen</b>  <sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind gemeinschaftliche Spiel- oder Aufenthaltsflächen im Freien auf privatem Grund und abseits vom Verkehr anzulegen. Sie sind ihrer Zweckbestimmung zu erhalten und sachgemäss zu unterhalten.</p>	
<p><sup>2</sup> Diese Flächen müssen in der Regel mindestens 15% der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche betragen. In den Altstadt-, Kern- und Zentrumszonen, der Bäderzone sowie der Innenstadtzone Nord wird die realisierbare Fläche aufgrund der örtlichen Umstände festgelegt.</p>	<p><sup>2</sup> Diese Flächen müssen in der Regel mindestens 15% der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche betragen. In den Altstadt-, Kern- und Zentrumszonen, der Bäderzone sowie der Innenstadtzone Nord wird die realisierbare Fläche aufgrund der örtlichen Umstände festgelegt.</p>	
<p><sup>3</sup> Spielflächen sind zweckmässig anzulegen und auszustatten. Bei ihrer Ausgestaltung sind die Spielbedürfnisse von Kindern unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.</p>	<p><sup>3</sup> Spiel- und Aufenthaltsflächen sind so anzulegen, dass sie vielfältig genutzt werden können. Bei ihrer Ausgestaltung sind die Bedürfnisse aller Bewohnenden zu berücksichtigen. Es sind Räume mit einer hohen Aufenthaltsqualität und mit beschatteten Bereichen zu erstellen.</p>	<p>Vielfältig nutzbare Flächen decken verschiedene Bedürfnisse von Kindern und Erwachsenen ab. Durch den Klimawandel nimmt die Bedeutung beschatteter Bereiche zu. Erst durch den Schatten ist ein längerer und angenehmer Aufenthalt in Zukunft möglich.</p>

<p><sup>4</sup> Ist das Erstellen der gemäss Abs. 1 bis 3 geforderten Spiel- und Aufenthaltsflächen nicht möglich, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu leisten, deren Höhe den voraussichtlichen Erstellungskosten der entsprechenden Anlagen entspricht. Der Erlös ist für die Erstellung neuer oder die Aufwertung bestehender Spielplätze auf öffentlichem Grund zu verwenden.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>Das kantonale Recht sieht für Spielplätze keine Möglichkeit für die Einführung einer Ersatzabgabe vor. Ausnahmen sind gestützt auf § 67 BauG zu prüfen und zu erteilen.</p>
<p><b>§ 68 Abfall- und Kompostierungsanlagen</b>  <sup>1</sup> Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.</p>	<p><b>§ 66 Abfallanlagen</b>  <sup>1</sup> Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.</p>	
<p><sup>2</sup> Bei grösseren Wohnbauten sind an geeigneter Stelle ausreichende Flächen für die Kompostierung zu reservieren.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	
<p><b>4 Schutzvorschriften</b></p>		
<p><b>4.1 Ortsbild- und Denkmalschutz</b></p>		
<p><b>§ 69 Architektur, Ortsbild- und Landschaftsschutz</b>  <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Architektur- und Städtebauqualität entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien, Farben und technische Einrichtungen.</p>	<p><b>§ 67 Architektur, Ortsbild- und Landschaftsschutz</b>  <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Architektur- und Städtebauqualität entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien, Farben und technische Einrichtungen.</p>	

<p><sup>2</sup> In weitgehend überbauten Gebieten haben Neu- und Umbauten die bestehende Bebauungsstruktur mit einzubeziehen. Dies gilt insbesondere gegenüber Schutzobjekten, in der Altstadt-, Dorf- und Villenzone, im Kernbereich der Bäderzone sowie innerhalb von als Ganzes geplanten und realisierten Gesamtüberbauungen. Bei der Wahl der Dachform ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>Regelung in § 42 BauG ausreichend.</p>
<p><sup>3</sup> In empfindlichen Bereichen (Siedlungsränder, Limmatufer, landschaftlich und kulturhistorisch bedeutsame Stellen usw.) gelten erhöhte Anforderungen an die Konzeption und Gestaltung von Bauten und Anlagen.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>Der Schutz ist bereits anderweitig geregelt (u. a. Gewässerraum, Siedlungsränder).</p>
<p><sup>4</sup> Der Limmatraum ist als übergeordnete Grünverbindung für die Landschafts- und Siedlungsstruktur sowie Ökologie und Erholung von zentraler Bedeutung. Er ist entsprechend zu erhalten und aufzuwerten.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>Der Limmatraum ist schon durch den Gewässerraum, den Wald und andere Schutzzonen geschützt.</p>
<p><b>§ 70 Terraingestaltung</b> Die Gebäude und das gestaltete Umgelände müssen sich gut ins massgebende Terrain einfügen. Abgrabungen sind auf das Minimum zu beschränken, Höhendifferenzen nach Möglichkeit mit bepflanzten Böschungen anstelle von Stützmauern auszubilden.</p>	<p><b>§ 68 Terraingestaltung</b> Die Gebäude und das gestaltete Umgelände müssen sich gut ins massgebende Terrain einfügen. <b>Terrainveränderungen</b> sind auf das Minimum zu beschränken, Höhendifferenzen nach Möglichkeit mit bepflanzten Böschungen anstelle von Stützmauern auszubilden.</p>	
<p><b>§ 71 Schrägdächer</b> <sup>1</sup> Ist gemäss § 6 Abs. 1 eine Gesamthöhe festgelegt, soll die Differenz zwischen dieser und dem Schnittpunkt Fassadenflucht/Oberkante Dachkonstruktion, gemessen am kleinen Kniestock, in der Regel nicht mehr als 3.50 m betragen.</p>	<p><b>§ 69 Schrägdächer</b> <i>aufgehoben</i></p>	<p>Regelung selten angewandt und nicht mehr nötig.</p>

<p><sup>2</sup> Besondere Dachgestaltungen sind unter Vorbehalt von § 69 zulässig, wenn sie die Nachbargrundstücke nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigen. In den Zentrums- und Kernzonen können Mansardendächer zugelassen werden.</p>	<p><sup>1</sup> Besondere Dachgestaltungen sind unter Vorbehalt von § 67 zulässig, wenn sie die Nachbargrundstücke nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigen. In den Zentrums-, <del>und Kern-</del> und Innenstadtzonen können Mansardendächer zugelassen werden.</p>	
<p><sup>3</sup> Die Gesamtlänge von Dachaufbauten, Dachterrassen und Dachfenstern ist so zu beschränken, dass die Dachfläche vorherrschend bleibt. Sie darf in der Regel 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>Eine entsprechende Regelung findet sich schon in der kantonalen Bauverordnung (vgl. § 24 Abs. 1d BauV). Mit der kantonalen Regelung können Dachgeschosse neu auf 2/3 der Fassadenlänge durchbrochen werden (ausgenommen Altstadt, Kernzonen, Schutzobjekte). Damit erhöht sich der Spielraum bei bestehenden Bauten.</p>
<p><sup>4</sup> Liegende Dachfenster dürfen in der Regel eine Glasfläche von maximal 1.3 m<sup>2</sup>, in den Altstadtzonen, der Dorf-, Bäder- und Villenzone von maximal 0.3 m<sup>2</sup> aufweisen.</p>	<p><sup>2</sup> Liegende Dachfenster dürfen in der Regel eine <del>Glasfläche Einbaugrösse</del> von maximal 1.9 m<sup>2</sup>, in den Altstadtzonen, <del>der Kern-, der Dorf-</del>, Bäder- und Villenzone von maximal 0.55 m<sup>2</sup> aufweisen.</p>	<p>Anpassugn an Begriff aus der BauV. Die Einbaugrösse der Fenster umfassen auch den Rahmen, deshalb höhere Werte.</p>

<p><b>§ 72 Flachdächer</b>  <sup>1</sup> Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als begehbbare Terrassenfläche genutzt werden. Wegleitend für die Ausführung ist die entsprechende Richtlinie der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG).</p>	<p><b>§ 70 Flachdächer</b>  <sup>1</sup> Flachdächer, <del>die nicht als begehbbare Terrassenflächen genutzt werden, sind ökologisch wertvoll extensiv zu begrünen und retentionswirksam auszugestalten. sofern sie nicht als begehbbare Terrassenfläche genutzt werden. Wegleitend für die Ausführung ist die entsprechende Richtlinie der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG).</del></p>	<p>Erhöhung der Anforderungen an die Dachgestaltung zur Förderung der Biodiversität und zur Entlastung der Kanalisation.</p>
	<p><sup>2</sup> Im Zusammenhang mit der Pflicht zur Nutzung von Sonnenenergie gemäss § 78 sind sowohl die direkte Kombination von Begrünung und energetischer Nutzung als auch die räumliche Trennung möglich.</p>	<p>Vorgaben zur Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen.</p>
	<p><sup>3</sup> Für die Ausführung ist das Merkblatt «Dachbegrünung und Solaranlageanlagen» vom 23. Dezember 2021 der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) und des Schweizerischen Fachverbands Sonnenenergie (SWISSSOLAR) wegleitend.</p>	<p>Vorgaben zur Umsetzung. Verzicht auf stadteigene Bestimmungen.</p>
<p><b>§ 73 Antennenanlagen</b>  <sup>1</sup> Satellitenempfangsanlagen sind in den Altstadtzonen und im Kernbereich Bäderzone sowie an kommunal oder kantonally geschützten Baudenkmalern und deren Umgebungsschutzbereich ausgeschlossen.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>Regelung in § 42 BauG ausreichend.</p>
<p><sup>2</sup> Für das Verfahren zur Errichtung neuer oder zur Änderung bestehender Mobilfunkanlagen gilt die jeweils aktuelle Vereinbarung über die Standortevaluation und -koordination zwischen den Mobilfunkbetreibern und dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>ditto</p>

<p><b>§ 74 Reklamen</b>  <sup>1</sup> Für die Bewilligung von Aussenwerbungen wie Plakaten, Firmenanschriften und dergleichen ist das Reklamereglement massgebend.</p>	<p><b>§ 71 Reklamen</b>  <sup>1</sup> Für die Bewilligung von Aussenwerbungen wie Plakaten, Firmenanschriften und dergleichen ist das Reklamereglement massgebend.</p>	
<p><b>4.2 Umwelt und Energie</b></p>		
<p><b>§ 75 Umweltschutz</b>  <sup>1</sup> Bei der Planung und Ausführung von Bauten und Anlagen sind die Umweltaspekte mit einzubeziehen. Nötigenfalls sind ökologische Ausgleichsflächen zu schaffen. Die Ausführung der Bauten und Anlagen sowie die Baumaterialien müssen für die Umwelt und die Gesundheit verträglich sein.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>Umweltaspekte sind in übergeordneten Vorgaben (z. B. Umweltschutzgesetz bereits ausführlich geregelt).</p>
	<p><b>§ 72 Lichtemissionen</b>  <sup>1</sup> Beleuchtungen sind sparsam und gezielt einzusetzen. Himmelwärts strahlende Leuchten sind verboten. Der Stadtrat kann Einschränkungen bezüglich Lichtquellen, insbesondere im Zusammenhang mit Werbeeinrichtungen oder Schaufenstern, anordnen und die Betriebszeiten beschränken.</p>	<p>Angepasste Bestimmungen zum Umgang mit Lichtemissionen im Aussenraum.</p>
	<p><sup>2</sup> Fassaden von Bauten und Anlagen dürfen grundsätzlich nicht an- und ausgeleuchtet werden. Für öffentliche Gebäude mit Repräsentationsfunktion oder für Baudenkmäler kann der Stadtrat Ausnahmen gestatten.</p>	<p>dito</p>
	<p><sup>3</sup> Für die Projektierung und Bewilligung von Beleuchtungen ist die SIA-Norm 419 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum», Ausgabe 2013, begleitend.</p>	<p>Vorgaben zur Umsetzung.</p>

	<p><b>§ 73 Aussenräume, Gärten, Vorgärten</b></p> <p><sup>1</sup> Der Aussenraum von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in das Siedlungsgebiet ergibt und eine hohe Lebens-, Wohn- und Aufenthaltsqualität geschaffen wird. Es sind zudem Massnahmen für den ökologischen Ausgleich, die Vernetzung und die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung vorzusehen.</p>	Allgemeine Bestimmungen und Anforderungen zur Aussenraumgestaltung.
	<p><sup>2</sup> Für den ökologischen Ausgleich sind in den Bauzonen 15% der Fläche, die durch das Bauvorhaben verändert wird, vorzusehen. In den Altstadtzonen, Innenstadtzonen, Kernzonen und der Bäderzone legt der Stadtrat im Baubewilligungsverfahren basierend auf den örtlichen Verhältnissen reduzierte Ausgleichsflächen fest. Die Ausführungsbestimmungen regelt der Stadtrat in einer Verordnung.</p>	Qualitative Vorgaben zum ökologischen Ausgleich mit Ausnahmeregelung.
	<p><sup>3</sup> In den Wohnzonen W2 und W3 sowie der Villenzone sind die Vorgärten und die Art der Abschlüsse gegenüber dem Strassenraum quartiertypisch zu gestalten. Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze dürfen insgesamt einen Drittel der Parzellengrenzlänge beanspruchen. In begründeten Fällen, namentlich bei sehr schmalen Parzellen, kann der Stadtrat eine Ausnahme bewilligen.</p>	
	<p><b>§ 74 Begrünung und Bepflanzung</b></p> <p><sup>1</sup> Für die Begrünung und Bepflanzung der privaten und öffentlichen Aussenräume sind klimaangepasste und biodiversitätsfördernde Pflanzenarten zu verwenden.</p>	Allgemeine Bestimmung zur Bepflanzung mit Anforderungen.
	<p><sup>2</sup> Stein- und Schottergärten sind, mit Ausnahme von Ruderalflächen, nicht zulässig.</p>	Mit der Bestimmung sollen «Steinwüsten» verhindert werden. Ruderalflächen mit Pionierpflanzen sind zulässig.

	<p><sup>3</sup> Bei Neubauten ist in den Wohnzonen, Wohn- und Arbeitszonen und Arbeitszonen mindestens ein mittel- bis grosskroniger Baum zu pflanzen, ab einer Parzellengrösse von 1'000 m<sup>2</sup> mindestens zwei. Geschützte Bäume gemäss § 39 können angerechnet werden.</p>	<p>Einführung einer Baumpflanzpflicht zur Förderung der klimaangepassten Siedlungsentwicklung und der Biodiversität.</p>
	<p><sup>4</sup> Ist die Baumpflanzung gemäss Abs. 3 nicht möglich, sind Bäume mit kleineren Kronendurchmessern zu pflanzen. Ist dies auch nicht möglich, kann eine Ersatzabgabe entrichtet werden. Deren Höhe legt der Einwohnerrat in einem Reglement gemäss § 40 Abs. 7 fest.</p>	
	<p><sup>5</sup> Mittel- bis grosskronige Bäume auf öffentlichem Grund dürfen die üblichen Strassenabstände unterschreiten, wenn die Nachbarliegenschaft nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Das gleich gilt für mittel- bis grosskronige Bäume auf privatem Grund gegenüber öffentlichem Grund.</p>	
	<p><sup>6</sup> Bei Baumpflanzungen ist auf eine ausreichende Fläche für die Wurzeln zu achten. Diese beträgt mindestens 16 m<sup>2</sup> pro Baum und darf nicht unterbaut werden.</p>	<p>Definition Mindestanforderung für den Wurzelraum. Dieser darf nicht unterbaut werden, wodurch auch die Ausdehnung der unterirdischen Bauten beeinflusst wird.</p>
	<p><b>§ 75 Siedlungsrand</b>  <sup>1</sup> Die Gestaltung, Dimensionierung, Materialisierung und Farbgebung der Gebäude und Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende offene Landschaft und Waldgebiete abzustimmen.</p>	<p>Umsetzung Massnahme aus dem Richtplan Natur und Landschaft.</p>

	<p><sup>2</sup> Stützmauern sind möglichst zu vermeiden. Wo diese aus topografischen Gründen notwendig sind, sind sie auf das Notwendigste zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und zu begrünen.</p>	<p>dito</p>
<p><b>4.3 Energie</b></p>		
<p><b>§ 76 Rationelle Energienutzung</b>  <sup>1</sup> Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise und die rationelle und wertigkeitsgerechte Nutzung der verfügbaren Energie sowie nach Möglichkeit auf die Verwendung erneuerbarer, einheimischer Energiequellen und Energieträger zu achten. Für einen sparsamen Energiehaushalt sind bereits bei der Planung geeignete Massnahmen vorzusehen. Wegleitend ist das Energieleitbild der Stadt Baden.</p>	<p><b>§ 76 Energieeffizienz</b>  <del><sup>1</sup> Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise und die rationelle und wertigkeitsgerechte Nutzung der verfügbaren Energie sowie nach Möglichkeit auf die Verwendung erneuerbarer, einheimischer Energiequellen und Energieträger zu achten. Für einen sparsamen Energiehaushalt sind bereits bei der Planung geeignete Massnahmen vorzusehen. Wegleitend ist das Energieleitbild der Stadt Baden.</del> Neubauten und Erweiterungen bestehender Gebäude mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzungen müssen so gebaut und ausgerüstet werden, dass für ihren Betrieb möglichst wenig Energie benötigt wird.</p>	<p>Neue formulierte Bestimmung zum Umgang mit der Energie.</p>
<p><sup>2</sup> Die Stadt Baden bietet Beratung für die Planung zur energetischen Modernisierung von Bauten in technischer, baurechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht an.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	
<p><sup>3</sup> Die Beratung gemäss Abs. 2 wird finanziell durch die Stadt Baden unterstützt, sofern die Modernisierungsmassnahmen umgesetzt werden. Einzelheiten regelt der Stadtrat in einer Verordnung.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	

	<p><b>§ 77 Wärmeerzeuger</b>  <sup>1</sup> Der Energiebedarf von Neubauten mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzungen für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung muss mit erneuerbaren Energiequellen oder Abwärme gedeckt werden.</p>	<p>Wärmeerzeuger (d. h. Heizungen) für Neubauten dürfen in Zukunft nur noch mit erneuerbaren Energiequellen betrieben werden. Fossile Brennstoffe sind nicht mehr zulässig. Das Verbot basiert auf der kommunalen Energieplanung in Verbindung mit dem kantonalen Energiegesetz.</p>
	<p><sup>2</sup> Werden Wärmeerzeuger in bestehenden Bauten ersetzt, müssen ausschliesslich erneuerbare Energien oder Abwärme eingesetzt werden. Die Bauherrschaft wird von dieser Pflicht befreit, soweit der Ersatz</p> <p>a) technisch nicht möglich ist, oder  b) wirtschaftlich unverhältnismässig ist; sie ist dafür nachweislich pflichtig.</p>	<p>Bestimmung für bestehende Bauten und Ausnahmeregelung. Die Details werden in einer Verordnung geregelt (Abs. 3).</p>
	<p><sup>3</sup> Der Ersatz bestehender Wärmeerzeuger ist meldepflichtig.</p>	
	<p><sup>4</sup> Die Ausführungsbestimmungen zu den Absätzen 1 und 2 regelt der Stadtrat in einer Verordnung.</p>	<p>Bestimmung zur Umsetzung.</p>
	<p><b>§ 78 Sonnenenergie</b>  <sup>1</sup> Bei Neubauten und eingreifender Erneuerung des Dachs von Gebäuden mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzungen sind Photovoltaik-Anlagen an der Gebäudehülle vorzusehen.</p>	<p>Ausweitung der Pflicht zum Bau von Solaranlagen.</p>

	<p><sup>2</sup> Die Bauherrschaft wird von dieser Pflicht befreit, soweit</p> <p>a) sich das Gebäude in den Altstadtzonen, Kernzonen, im Kernbereich Bäder oder in einer Ensembleschutzzone befindet bzw. ein Schutzobjekt davon betroffen ist,</p> <p>b) die Erstellung wirtschaftlich unverhältnismässig ist; sie ist dafür nachweispflichtig</p> <p>c) die Gebäudefläche <math>\leq 40 \text{ m}^2</math> beträgt.</p>	Regelung der Ausnahmen.
	<p><sup>3</sup> Ob die Erstellung wirtschaftlich unverhältnismässig ist, richtet sich nach dem kantonalen Recht.</p>	Definiert in § 26a der kantonalen Energieverordnung (EnergieV).
	<p><b>§ 79 Thermische Netze</b></p> <p><sup>1</sup> Bei Neubauten und Erweiterungen bestehender Gebäude mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzungen im Einzugsgebiet von thermischen Netzen (d. h. Wärme oder Kälte) ist der Anschluss an diese Netze zu prüfen.</p>	Umsetzung kommunale Energieplanung.
<p><b>§ 77 Lärmschutz</b></p> <p>Der Stadtrat kann zur Verbesserung des Lärmschutzes Auflagen betreffend Stellung der Bauten, Grundriss- und Fassadengestaltung, Anordnung der lärmempfindlichen Räume usw. machen, selbst wenn die Grenzwerte der LSV eingehalten sind.</p>	<i>aufgehoben</i>	Lärmschutz schon ausreichend durch übergeordnete Gesetze (d. h. USG, LSV) geregelt.
<p><b>§ 78 Lichtemissionen</b></p> <p><sup>1</sup> Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen Sicherheit dienen, sind sparsam und gezielt einzusetzen. Der Stadtrat kann Einschränkungen bezüglich Lichtquellen, insbesondere im Zusammenhang mit Werbeeinrichtungen oder Schaufenstern, anordnen und die Betriebszeiten beschränken.</p>	<i>aufgehoben, integriert in § 72</i>	

<p><sup>2</sup> Fassaden von Bauten und Anlagen dürfen grundsätzlich nicht an- und ausgeleuchtet werden. Für öffentliche Gebäude mit Repräsentationsfunktion oder für Baudenkmäler kann der Stadtrat Ausnahmen gestatten.</p>	<p><i>aufgehoben, integriert in § 72</i></p>	
<p><b>§ 79 Aussenräume, Gärten, Vorgärten, Bepflanzung</b>  <sup>1</sup> Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass angemessene Grünflächen von ökologischer Qualität, insbesondere auch mit hochstämmigen Bäumen, entstehen. Es sind überwiegend einheimische Pflanzen zu wählen.</p>	<p><i>aufgehoben, integriert in § 73</i></p>	
<p><sup>2</sup> Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	
<p><sup>3</sup> Grünanlagen und Baumbestände, die für das Orts-, Landschafts- und Strassenbild wertvoll sind, sind soweit möglich zu erhalten. Vorbehalten bleibt § 36.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	
<p><sup>4</sup> In den Wohnzonen W2 und W3 sowie der Villenzone sind die Vorgärten und die Art der Abschlüsse gegenüber dem Strassenraum quartiertypisch zu gestalten. Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze dürfen insgesamt maximal einen Drittel der Parzellengrenzenlänge beanspruchen.</p>	<p><i>aufgehoben, integriert in § 73</i></p>	
<p><b>§ 80 Bepflanzungen auf und gegenüber öffentlichem Grund</b>  Hochstämmige Bäume auf öffentlichem Grund dürfen die üblichen Grenzabstände unterschreiten, wenn die Nachbarliegenschaft nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Das gleiche gilt für hochstämmige Bäume auf privatem Grund gegenüber öffentlichem Grund.</p>	<p><i>aufgehoben, integriert in § 74</i></p>	

<b>4.4 Klima</b>		
	<p><b>§ 80 Hitzeminderung</b>  <sup>1</sup> Neubauten und eingreifende Erneuerung bestehender Gebäude sowie Aussenräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung am Tag verhindert und die Durchlüftung in der Nacht verbessert bzw. erhalten werden.</p>	
	<p><sup>2</sup> In den Bauzonen mit mindestens starker bioklimatischer Belastungssituation am Tag sind Entlastungsmassnahmen (z. B. Baumpflanzungen, Dach-/Fassadenbegrünungen, Zugang zum Wasser, Grünflächen, Entsigelung, Beschattung) vorzusehen.</p>	
	<p><sup>3</sup> Im Einflussbereich klimatisch wirksamer Kaltluftströme ist durch eine gezielte Anordnung und Typologie der Gebäude die Durchlüftung zu berücksichtigen.</p>	
	<p><sup>4</sup> Die Stadt kann auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten anordnen.</p>	
	<p><sup>5</sup> Für die Beurteilung der siedlungsklimatischen Belastungssituation sind die Planhinweiskarten der Klimaanalyse des Kantons Aargau und der Aktionsplan «Anpassung an den Klimawandel» der Stadt Baden (24. Juni 2024) wegleitend.</p>	
	<p><b>§ 81 Treibhausgasemissionen</b>  <sup>1</sup> Die Treibhausgasemissionen (THGE) für Gebäude mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzungen sind zu begrenzen.</p>	<p>Mit den Grenzwerten soll der Ausstoss von THGE reduziert und generell ein neues Planungsverständnis im Umgang mit der gebauten Substanz gefördert werden.</p>

	<sup>2</sup> Neubauten mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzungen haben den jeweils aktuellen, oberen Grenzwert für THGE gemäss ECO-Standard einzuhalten.	Siehe oben
<p><b>§ 81 Hochwasserschutz</b></p> <p><sup>1</sup> Für Bauten in hochwassergefährdetem Gebiet sind im Baugesuch die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung auszuweisen. Die Schutzmassnahmen sind abhängig von der vorgesehenen Nutzung. Sie sind in der Regel auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.</p>	<i>aufgehoben, integriert in § 35</i>	
<p><sup>2</sup> Massgebende Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen sind namentlich der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, der Schutzhöhenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung.</p>	<i>aufgehoben, integriert in § 35</i>	
<p><sup>2</sup> Der Stadtrat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben ganz untersagen, wenn überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.</p>	<i>aufgehoben, integriert in § 35</i>	
<b>5 Vollzug und Verfahren</b>		
<b>5.1 Zuständigkeit und Baubewilligungsverfahren</b>		
<p><b>§ 82 Zuständigkeit, Verfahren</b></p> <p><sup>1</sup> Bewilligungsbehörde ist der Stadtrat.</p>	<p><b>§ 82 Zuständigkeit, Verfahren</b></p> <p><sup>1</sup> Bewilligungsbehörde ist der Stadtrat.</p>	

<p><sup>2</sup> Der Stadtrat kann die Bewilligungskompetenz für Bauvorhaben, die im vereinfachten Verfahren bewilligt werden können, an die Abteilung Planung und Bau delegieren.</p>	<p><sup>2</sup> Der Stadtrat kann die Bewilligungskompetenz für Bauvorhaben, die im vereinfachten Verfahren bewilligt werden können, an die <b>zuständige</b> Abteilung <del>Planung und Bau</del> delegieren.</p>	
<p><sup>3</sup> Die Baukommission begutachtet Anfragen, Bau- und Vorentscheidgesuche. Die Stadtbildkommission unterstützt bei schwierigen Fragen der Architektur und des Ortsbilds. Bei Bauvorhaben in den Altstadtzonen und im Kernbereich Bäderzone sowie solchen, die Schutzobjekte betreffen, unterstützt bei wichtigen Fragen die kantonale Denkmalpflege.</p>	<p><sup>3</sup> Die Baukommission begutachtet Anfragen, Bau- und Vorentscheidgesuche. Die Stadtbildkommission unterstützt bei schwierigen Fragen der Architektur und des Ortsbilds. <del>Bei Bauvorhaben in den Altstadtzonen und im Kernbereich Bäderzone sowie solchen, die Schutzobjekte betreffen, unterstützt bei wichtigen Fragen die kantonale Denkmalpflege.</del></p>	
<p><sup>4</sup> Bei Bauabsichten an städtebaulich, bezüglich der Quartierstruktur oder landschaftlich empfindlicher Lage, bei grösseren oder komplexen Bauvorhaben, Bauvorhaben in den Altstadt- und Ensembleschutzzonen und solchen, die Schutzobjekte betreffen, sollte die Abteilung Planung und Bau möglichst frühzeitig vor der Baueingabe konsultiert werden. Allenfalls ist eine Konzeptstudie oder ein Vorprojekt einzureichen.</p>	<p><sup>4</sup> Bei Bauabsichten an städtebaulich, <b>landschaftlich und stadtklimatisch</b> empfindlicher Lage, bei grösseren oder komplexen Bauvorhaben, Bauvorhaben in den Altstadt- und Ensembleschutzzonen und solchen, die Schutzobjekte betreffen, <b>ist die zuständige</b> Abteilung frühzeitig <b>vor Planungsbeginn zu konsultieren</b>. Allenfalls ist eine Konzeptstudie oder ein Vorprojekt einzureichen.</p>	<p>Die frühzeitige Meldung und der frühzeitige Einbezug der Stadt kann falsche Planungsentscheide verhindern und die Rechtssicherheit für die Bauherrschaft erhöhen.</p>
<p><b>§ 83 Bewilligungspflicht</b>  <sup>1</sup> Die Bewilligungspflicht richtet sich nach dem Bundesrecht und nach den kantonalen Bestimmungen.</p>	<p><b>§ 83 Bewilligungspflicht</b>  <sup>1</sup> Die Bewilligungspflicht richtet sich nach dem Bundesrecht und nach den kantonalen Bestimmungen.</p>	

<p><sup>2</sup> Bewilligungspflichtig sind im Weiteren auch:</p> <p>a) in den Altstadtzonen, im Kernbereich Bäderzone, der Dorf- und Villenzone sowie in den Ensembleschutz-zonen und an Baudenkmalern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadenrenovationen, wie insbesondere die Änderung von Dacheindeckungen, das Ersetzen und der Einbau von Fenstern, Türen und Fensterläden, Spenglerarbeiten sowie Fassadenanstriche,</li> <li>- Beschriftungen, Aussenbeleuchtungen und Fassadenreklamen, Sonnenstoren.</li> </ul>	<p><sup>2</sup> Bewilligungspflichtig sind im Weiteren auch:</p> <p>a) <b>in der Kern-, Villen- und in den Ensembleschutz-zonen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadenrenovationen, wie insbesondere die Änderung von Dacheindeckungen, das Ersetzen und der Einbau von Fenstern, Türen und Fensterläden, Spenglerarbeiten sowie Fassadenanstriche;</li> <li>- Beschriftungen, Aussenbeleuchtungen und Fassadenreklamen, Sonnenstoren;</li> <li>- <b>Alle Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung und alle Terrainveränderungen.</b></li> </ul>	
	<p>b) <b>in den Altstadtzonen, im Kernbereich Bäderzone und an Baudenkmalern (zusätzlich zu Bauvorhaben gemäss lit. a) auch:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>alle baulichen Massnahmen im Innern der Gebäude.</b></li> </ul>	
<p>b) in der Dorf-, Villen- und Ensembleschutz-zonen: Satellitenempfangsanlagen.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	
<p>c) im Inneren von Baudenkmalern: alle baulichen Massnahmen.</p>	<p><i>aufgehoben, integriert in Abs. 2 lit. a)</i></p>	
<p>d) in der Park-, Naturschutz-, Magerwiesen- und Landschaftsschutzzone: Terrainveränderungen.</p>	<p>c) in der Park-, Naturschutz-, <del>Magerwiesen</del>-und Landschaftsschutzzone: Terrainveränderungen.</p>	
	<p>d) <b>in der Grünzone:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Einfriedungen aller Art wie z. B. Zäune, Tiergehege.</b></li> </ul>	

<p>e) in der Freihaltezone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Weidezäune, Tiergehege und Einfriedungen aller Art,</li> <li>- weniger als sechs Monate am gleichen Standort aufgestellte Anlagen,</li> <li>- Terrainveränderungen,</li> <li>- Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung, Materialablagerungen und Fahrnisbauten unter zwei Monaten Dauer.</li> </ul>	<p>e) in der Freihaltezone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einfriedungen aller Art <b>wie z. B. Zäune, Tiergehege;</b></li> <li>- weniger als sechs Monate am gleichen Standort aufgestellte Anlagen,</li> <li>- Terrainveränderungen,</li> <li>- Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung, Materialablagerungen und Fahrnisbauten unter zwei Monaten Dauer.</li> </ul>	
	<p>f) das Fällen von geschützten Bäumen gemäss § 39</p>	
<p><b>§ 84 Fachgutachten</b>  <sup>1</sup> Auf Kosten der Bauherrschaft können Fachgutachten einer unabhängigen, sachverständigen Person eingeholt werden, wenn es für die Beurteilung eines Gesuchs notwendig ist.</p>	<p><b>§ 84 Fachgutachten</b>  <sup>1</sup> Auf Kosten der Bauherrschaft können Fachgutachten einer unabhängigen, sachverständigen Person eingeholt werden, wenn es für die Beurteilung eines Gesuchs notwendig ist.</p>	<p>Verhältnismässigkeit der Regelung scheint fraglich (kein Vorbehalt).</p>
<p><b>§ 85 Wettbewerb</b>  <sup>1</sup> Bei grösseren oder schwierigen Bauaufgaben kann der Stadtrat zur Erreichung eines optimalen Projekts die Durchführung eines Architekturwettbewerbs oder die Erteilung von Studienaufträgen verlangen, sofern dieses Ziel anderweitig nicht erreicht werden kann. Bei Hochhäusern und Höheren Bauten sind zur Qualitätssicherung in der Regel Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Die öffentliche Hand hat sich nach Massgabe ihres Interesses an den Kosten eines derartigen Wettbewerbs zu beteiligen.</p>	<p><b>§ 85 Konkurrenzverfahren</b>  <sup>1</sup> Bei grösseren oder <b>schwierigen anspruchsvollen</b> Bauaufgaben kann der Stadtrat <del>zur Erreichung eines optimalen Projekts</del> die Durchführung eines <b>Konkurrenzverfahrens verlangen oder die Erteilung von Studienaufträgen verlangen, sofern dieses Ziel anderweitig nicht erreicht werden kann.</b></p>	<p>Vereinfachung Regelung</p>
	<p><sup>2</sup> Bei Hochhäusern und höheren Bauten sind in der Regel Konkurrenzverfahren durchzuführen.</p>	

	<p><sup>3</sup> Die Stadt kann sich nach Massgabe des öffentlichen Interesses an den Kosten beteiligen.</p>	
<p><b>§ 86 Schutzmassnahmen bei Bauarbeiten</b>  <sup>1</sup> Bei Bauarbeiten sind die benachbarten Grundstücke und Gebäude sowie die betroffenen oder gefährdeten Schutzgebiete und -objekte durch erforderliche und geeignete Vorkehren zu schützen.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	<p>Thema ist privatrechtlich geregelt. Eine Bestimmung in der BNO ist nicht notwendig.</p>
<p><sup>2</sup> Wenn es bei Bauarbeiten unvermeidlich ist, dürfen nachbarlicher Grund und Boden oder Bauten unter Vergütung des entstandenen Schadens und nach vorheriger Anzeige an den Nachbarn soweit unbedingt nötig betreten oder benützt werden.</p>	<p><i>aufgehoben</i></p>	
<p><b>§ 87 Bezug der Bauten</b>  <sup>1</sup> Neubauten dürfen bezogen werden, wenn sie den bauhygienischen und sicherheitstechnischen Anforderungen entsprechen.</p>	<p><b>§ 86 Bezug der Bauten</b>  <sup>1</sup> Neubauten dürfen bezogen werden, wenn sie den bauhygienischen und sicherheitstechnischen Anforderungen entsprechen.</p>	
<p><b>§ 88 Haftung</b>  <sup>1</sup> Die Behörden übernehmen durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der Baukontrollen keine Haftung für die Güte der Bauten und Einrichtungen.</p>	<p><b>§ 87 Haftung</b>  <sup>1</sup> Die Behörden übernehmen durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der Baukontrollen keine Haftung für die Güte der Bauten und Einrichtungen.</p>	
<p><b>5.2 Gebühren</b></p>		
<p><b>§ 89 Gebühren und Kosten</b>  <sup>1</sup> Die im Rahmen dieses Gesetzes anfallenden Gebühren richten sich nach dem Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden.</p>	<p><b>§ 88 Gebühren und Kosten</b>  <sup>1</sup> Die im Rahmen dieses Gesetzes anfallenden Gebühren richten sich nach dem Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden.</p>	

<b>6 Schluss- und Übergangsbestimmung</b>		
<p><b>§ 90 Inkrafttreten</b>  <sup>1</sup> Die vorliegende Bau- und Nutzungsordnung inklusive Nutzungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.</p>	<p><b>§ 89 Inkrafttreten</b>  <sup>1</sup> Die vorliegende Bau- und Nutzungsordnung inklusive Nutzungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.</p>	
<p><sup>2</sup> Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden auf der Grundlage der revidierten Bau- und Nutzungsordnung entschieden.</p>	<p><sup>2</sup> Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden auf der Grundlage der revidierten Bau- und Nutzungsordnung entschieden.</p>	Regelung gemäss kantonomer Praxis.
<p><sup>3</sup> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 24. Januar 1995 (inklusive Teiländerungen),</li> <li>b) die Nutzungspläne Innenstadt, Kappelerhof / Allmend / Meierhof, Rütihof, Dättwil vom 23. Oktober 2001 (inklusive Teiländerungen).</li> </ul>	<p><sup>3</sup> Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) die Bau- und Nutzungsordnung vom <b>10. Dezember 2013/2. September 2014</b> (inklusive Teiländerung);</li> <li>b) der Nutzungsplan vom <b>10. Dezember 2013/1. September 2015</b> (inkl. Teiländerungen).</li> </ul>	Zusammen mit der neuen BNO werden die bisherigen Bestimmungen vollständig aufgehoben.

## Anhang I

### Zielvorgaben Gestaltungsplangebiete gemäss § 4 BNO

Gebiet	Ziele und mögliche Abweichungen
Baregg-Zelgweg	<p><i>Generell</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Der Gestaltungsplan ermöglicht eine qualitative Verdichtung und Aufwertung des Teilgebiets als erste sichtbare Adresse von Baden von der Autobahn aus betrachtet. Dies beinhaltet die Schaffung eines Hochpunkts mit einem aufgewerteten Freiraum. Dieser Hochpunkt und der öffentlich zugängliche Freiraum werden als attraktives Eingangstor des Arbeitsgebiets Dättwil wahrgenommen und ergänzen das Sportcenter Baregg.</li></ul> <p><i>Konkurrenzverfahren</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens unter Einbezug der Stadt. Das Resultat des Konkurrenzverfahrens bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.</li></ul> <p><i>Städtebau</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Es ist ein einzelner Hochpunkt mit einer Gesamthöhe bis maximal 37 m zulässig.</li></ul> <p><i>Nutzung</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• In den ersten zwei Geschossen sind mehrheitlich öffentlich zugängliche Nutzungen wie Detailhandel, Verkauf, Sport und Gastronomie vorzusehen. In den oberen Geschossen sind Büro- und Wohnnutzungen möglich. Bei Erfüllung der vorliegenden Zielvorgaben und der Anforderungen gemäss § 5 BNO kann in den oberen Geschossen der AW-Zone eine reine Wohnnutzung realisiert werden.</li></ul> <p><i>Freiraum</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Im Teilgebiet sind begrünte Dächer und Freiflächen, Bäume sowie ein öffentlich zugänglicher Freiraum vorzusehen. Grösstmöglichen Anteil nicht unterbauter Fläche ausweisen.</li></ul> <p><i>Fuss- und Veloverkehr</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Öffentliche Durchwegung des Gebiets in Längs- und Querrichtung und die Anbindung der angrenzenden Teilgebiete sicherstellen.</li></ul>

---

*Parkierung MIV*

- Die Anzahl Parkplätze für das Personal bzw. Besucher/Kunden entspricht maximal 20% bzw. 40% des ermittelten Richtwerts gemäss VSS-Norm SN 40281. Das Parkplatzangebot wird durch die generierte Mehrnutzung mit höheren Bauten nicht erhöht.

*Klima*

- Durchlüftungsachsen sicherstellen

*Energie*

- Energieträger gemäss Energieplankarte der Stadt Baden (31. Mai 2022) nutzen.
- 

## Demuth

*Generell*

- Der Gestaltungsplan sichert eine qualitative Verdichtung und Aufwertung des Gebiets Demuth. Diese beinhaltet die Stärkung von wichtigen Identitätsmerkmalen, eine punktuelle bauliche Verdichtung im Norden des Areal und die Schaffung eines zentralen öffentlichen Platzes mit kurzen Umsteigebeziehungen zwischen verschiedenen Verkehrsmitteln und ergänzenden Mobilitätsangeboten (z. B. Car-Sharing, Leihfarräder). Der zentrale Platz wird als attraktiver Ankunftsort wahrgenommen. Dieser bietet Umsteigebeziehungen zwischen dem öffentlichen Verkehr und dem Velo- und Fussverkehr an. Personen werden zudem durch öffentliche Nutzungen für den täglichen Gebrauch angezogen.

*Konkurrenzverfahren*

- Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens unter Einbezug der Stadt. Das Resultat des Konkurrenzverfahrens bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.

*Städtebau*

- In begründeten Fällen sind einzelne Hochpunkte mit einer Gesamthöhe bis maximal 37 m zulässig.

*Nutzung*

- In den 1. Vollgeschossen mehrheitlich öffentlich zugängliche Nutzungen wie Detailhandel, Verkauf oder Gastronomie vorsehen. In den oberen Geschossen sind auch Büro- und Wohnnutzungen möglich.

*Freiraum*

- Im Gebiet sind begrünte Dächer und Freiflächen, Baumpflanzungen sowie ein Platz für die Öffentlichkeit vorzusehen.
  - Grösstmöglichen Anteil nicht unterbauter Freiflächen ausweisen
-

*Fuss- und Veloverkehr*

- Öffentliche Durchwegung des Gebiets in Längs- und Querrichtung und die Anbindung der angrenzenden Teilgebiete integrieren und sicherstellen.
- Öffentlichen Fussweg entlang der Gleise sicherstellen.

*Öffentlicher Verkehr*

- Flächen und Infrastrukturmassnahmen für attraktive Umsteigebeziehungen und ergänzende Mobilitätsangebote (d. h. Bike-/Carsharing, Veloabstellplätze) auf dem zentralen Platz im Areal vorsehen
- Den Zugang zum Bahntrasse über den zentralen Platz im Areal sichern

*Parkierung MIV*

- Die Anzahl Parkplätze für das Personal bzw. Besucher/Kunden entspricht maximal 20% bzw. 40% des ermittelten Richtwerts gemäss VSS-Norm SN 40281.
- Das Parkplatzangebot wird durch die mit dem Gestaltungsplan generierte Mehrnutzung nicht erhöht.

*Klima*

- Durchlüftungssachsen sicherstellen

*Energie*

- Energieträger gemäss Energieplankarte der Stadt Baden (31. Mai 2022) nutzen.
- 

Eichtal

*Generell*

- Der Gestaltungsplan Eichtal entwickelt die bestehende Überbauung mit einer hohen und hochwertigen städtebaulichen Dichte weiter und stärkt ihre Scharnierfunktion zwischen Münzlishausen und der Allmend mit einer öffentlichen Durchwegung und mit teilweise öffentlichen Aussenräumen. Die Aussen-raumgestaltung bezieht die angrenzende Grünzone und deren Funktion als wichtiger Vernetzungskorridor mit ein.

*Konkurrenzverfahren*

- Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens unter Einbezug der Stadt, um Umgang mit den Bestandesbauten, die städtebauliche Dichte sowie die Gestaltung und den Öffentlichkeitsgrad der Aussenräume zu eruieren. Das Resultat des Konkurrenzverfahrens bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.
-

---

*Nutzung*

- Differenziertes Wohnungsangebot bereitstellen (d. h. verschiedene Wohnungsgrössen bzw. Wohnformen)
- Mindestens die Hälfte der zusätzlich möglichen anrechenbaren Geschossfläche ist für preisgünstigen Wohnraum vorzusehen.

*Freiraum*

- Gesamtanlage unter Einhaltung bestehender Qualitäten (d. h. grosszügiger öffentlicher Aussenraum, ökologisch wertvolle Bepflanzung) weiterentwickeln
- Grösstmöglichen Anteil nicht unterbauter Freiflächen gewährleisten
- Grünflächen für die Vernetzung/den Wildtierkorridor bewahren, durchlässig und biodiversitätsfördernd gestalten
- Gewässer (Eichtal) als Vernetzungssachse öffnen

*Erschliessung MIV*

- Keine Erhöhung der Anzahl Parkfelder über den Bestand hinaus

*Fuss- und Veloverkehr*

- Öffentliche, hindernisfreie Durchwegung in Längs- und Querrichtung sicherstellen

*Klima*

- Durchlüftungssachsen sicherstellen

*Energie*

- Energieträger gemäss Energieplankarte der Stadt Baden (31. Mai 2022) nutzen.
- 

## Kappelerhof Zentrum

*Generell*

- Auf der Basis des Gestaltungsplans entwickelt sich das Gebiet zu einem Quartierzentrum mit publikumsorientierten Nutzungen in den 1. Vollgeschossen. Die Strassenräume beidseitig der Bruggerstrasse sind aufgewertet und beinhalten attraktive Querungen und Bushaltestellen.

*Konkurrenzverfahren*

- Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens unter Einbezug der Stadt, um städtebauliche Dichte, Gestaltung und Öffentlichkeitsgrad der Nutzungen zu eruieren. Das Resultat des Konkurrenzverfahrens bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.
-

*Städtebau*

- Hochpunkt von maximal 30 m Gesamthöhe zulässig
- Innerstädtische Gestaltung des Strassenraums mit guten Querungsmöglichkeiten einbeziehen und Lage der Bushaltestellen aufzeigen

*Nutzung*

- Starke Quartierzentralität mit publikumsorientierten Nutzungen im 1. Vollgeschoss entwickeln
- Differenziertes Wohn-, Gewerbe- und Kulturangebot ermöglichen
- Mindestens die Hälfte der zusätzlich möglichen anrechenbaren Geschossfläche ist für preisgünstigen Wohnraum vorzusehen.

*Erschliessung MIV*

- Keine Erhöhung der Anzahl Parkfelder über den Bestand hinaus

*Freiraum*

- Begrünung, z. B. strassenbegleitende Bäume, und Entsiegelung vorsehen

*Klima*

- Massnahmen zur bioklimatischen Entlastung vorsehen (vor allem südlich der Bruggerstrasse)
- Durchlüftungsachsen sicherstellen

*Energie*

- Energieträger gemäss Energieplankarte der Stadt Baden (31. Mai 2022) nutzen.
- 

Oberstadt West

*Generell*

- Der Gestaltungsplan sichert eine qualitative Innenentwicklung und Verdichtung des Gebiets Oberstadt. Diese beinhaltet den Erhalt von wichtigen Identitätsmerkmalen, die Erhöhung der stadt- und freiräumlichen sowie lokalklimatischen Qualitäten, die Durchwegung, ein differenziertes Wohnungsangebot und die Stärkung der räumlichen und funktionalen Beziehungen mit den angrenzenden Stadtquartieren.

*Konkurrenzverfahren*

- Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens unter Federführung der Stadt. Das Resultat des Konkurrenzverfahrens bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.
-

### *Städtebau*

- Entlang der Mellingerstrasse eine grösstenteils geschlossene Bebauung bilden, die durch Rücksprünge und einzelne Unterbrüche gegliedert ist. Lange, gleichförmig ausgebildete Fassaden über mehrere Parzellen vermeiden.
- Gleisraum mit Solitärbauten bebauen, deren Körnung einen Bezug zwischen der kleinstrukturierten inneren Oberstadt, der Ferrohalle und dem Zentrum Bildung schafft und auf die identitätsstiftenden Elemente (d. h. altes Bahnhofsgebäude, Ferrohalle) Rücksicht nimmt.
- Im Teilgebiet "Innere Oberstadt" gemäss Masterplan Oberstadt die heutige Kleinteiligkeit und Heterogenität in verdichteter Bauweise fortführen.
- Im Bereich des Kreisel Mellingerstrasse ist ein Hochpunkt mit einer Gesamthöhe bis maximal 37 m zulässig.
- Aufstockung der Ferrohalle um maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- Entlang des Gleisraums sind maximal zwei zusätzliche Vollgeschosse zulässig, in den übrigen Gebieten maximal ein zusätzliches Vollgeschoss.

### *Nutzung*

- Differenziertes Wohnungsangebot vorsehen (d. h. verschiedene Wohnungsgrössen bzw. Wohnformen, hoher Anteil an preisgünstigem Wohnraum)
- Öffentlich zugängliche Nutzungen wie Detailhandel, Gastronomiebetriebe oder einsehbare Büronutzungen, gemeinschaftlich genutzte Räume und direkte Gebäudezugänge primär in den strassenseitigen 1. Vollgeschossen (d. h. Erdgeschossen) entlang der Mellingerstrasse und des Gleisraums anordnen.

### *Freiraum*

- Aufhebung Parkhaus Klösterli für Schaffung eines grösseren, öffentlichen Freiraums nutzen, der sich von der Mellingerstrasse und dem Klösterli bis zum Bahnhof Oberstadt erstreckt. Innerhalb des Freiraums ist ein punktförmiger Neubau zulässig.
  - Zwischen Mellingerstrasse und Gleisraum gemeinschaftliche, durch eine öffentliche Durchwegung verbundene Grün- und Aussenräume vorsehen
  - Rücksprünge in den Baufluchten und Unterbrüche in den Bauzeilen entsiegeln und mit Bäumen bepflanzen
  - Bestehenden Baumbestand erhalten und durch Neupflanzungen ergänzen
-

- 
- Ökologisch wertvolle Siedlungsfreiräume schaffen und ökologische Vernetzung zwischen Kreisel Mellingerstrasse und den Gleisanlagen ermöglichen
  - Entlang der Gleise die ökologische Vernetzung in die Freiflächen integrieren
  - Unterbauung möglichst auf anrechenbare Gebäudefläche beschränken

*Fuss- und Veloverkehr*

- Öffentliche Durchwegung des Gebiets in Längs- und Querrichtung und die Anbindung der angrenzenden Quartiere integrieren und sicherstellen (d. h. zwischen Mellingerstrasse und Bahnhof Oberstadt, zwischen Kreisel Mellingerstrasse und Oberstadtstrasse, entlang der Gleise zwischen Kreisel Mellingerstrasse und Ferrohalle und Richtung Zentrum Bildung)

*Klima*

- Durchlüftungsachsen sicherstellen

*Energie*

- Energieträger gemäss Energieplankarte der Stadt Baden (31. Mai 2022) nutzen.

---

Oberstadtstrasse

*Generell*

- Der Gestaltungsplan sichert eine qualitative Innenentwicklung des Gebiets entlang der Oberstadtstrasse, die Bezug nimmt auf den verschmälerten Strassenquerschnitt und auf der Gebäuderückseite zusätzliche Freiräume und eine Durchwegung sichert.

*Konkurrenzverfahren*

- Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens unter Einbezug der Stadt. Das Resultat des Konkurrenzverfahrens bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.

*Städtebau*

- Strassenraum mit Neubauten fassen
- maximal ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig

*Nutzung*

- Differenziertes Wohnungsangebot vorsehen (d. h. verschiedene Wohnungsgrössen bzw. Wohnformen, Anteil preisgünstiger Wohnraum)
-

---

*Freiraum*

- Die privaten Vorzonen tragen dem öffentlichen Charakter des Strassenraums Rechnung
- gemeinschaftliche, durch eine öffentliche Durchwegung verbundene Grün- und Aussenräume vorsehen
- Bestehenden Baumbestand erhalten und durch Neupflanzungen ergänzen
- Ökologisch wertvolle Siedlungsfreiräume schaffen
- Freiraum nicht weiter unterbauen

*Klima*

- Durchlüftungsachsen sicherstellen

*Energie*

- Energieträger gemäss Energieplankarte der Stadt Baden (31. Mai 2022) nutzen.

---

Postareal

*Generell*

- Der Gestaltungsplan bindet das Areal gut in das Fusswegnetz zwischen dem Gleis 1 und der Innenstadt ein und stellt einen hohen Öffentlichkeitsgrad der Nutzungen im 1. Vollgeschoss und eine gute Aussenraumqualität sicher.

*Nutzung*

- Publikumsorientierte Nutzungen im 1. Vollgeschoss entlang des Gleisraums

*Freiraum*

- Aufenthaltsqualität stärken

*Erschliessung MIV*

- Autofreie Nutzung aufgrund der zentralen Lage

*Fuss- und Veloverkehr*

- Fuss- und Veloverbindung Richtung Verenaäcker bzw. Güterstrasse sicherstellen
- Öffentlichen und gut einsehbaren Fussweg zwischen Gleisraum und Bahnhofstrasse sicherstellen.

*Öffentlicher Verkehr*

- Haltekanten in Abstimmung mit Betreiberin Busbetrieb sicherstellen
-

---

*Klima*

- Die Gleisterrasse entsiegeln und als Vernetzungslinie, insbesondere für Reptilien, aufwerten

*Energie*

- Energieträger gemäss Energieplankarte der Stadt Baden (31. Mai 2022) nutzen.

---

Verenaäcker

*Generell*

- Der Gestaltungsplan sichert eine städtebaulich dichte und architektonisch gut gestaltete, autoarme Überbauung mit attraktiven Aussenräumen, öffentlicher Durchwegung und einem Angebot an sozialer Infrastruktur (z. B. Kindergarten). Auf städtebaulicher Ebene kommt dem Gebiet als Verbindung zwischen den Quartieren Baden Nord, Bahnhof und Bäderquartier sowie der Interaktion mit der Römerstrasse eine hohe Bedeutung zu.

*Konkurrenzverfahren*

- Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens unter Einbezug der Stadt, um städtebauliche Dichte, Gestaltung der Bauten und Freiräume, die Durchwegung und die Anbindung an die angrenzenden Quartiere zu eruieren. Das Resultat des Konkurrenzverfahrens bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.

*Städtebau*

- Bezug zur Römerstrasse schaffen, um den öffentlichen Raum zu stärken und zu dessen Belebung beizutragen (u. a. Stellung der Bauten, Nutzungen im 1. Vollgeschoss, Adressierung, Strassenraumgestaltung, Platzräume etc.)
- Übergang zu den angrenzenden Stadtquartieren aufzeigen, insbesondere Berücksichtigung der Villa und der Parkanlage Langmatt als kantonales Denkmalschutzobjekt.
- In begründeten Fällen sind einzelne Hochpunkte mit einer Gesamthöhe bis maximal 37 m zulässig.

*Nutzung*

- Differenziertes Wohnungsangebot aufzeigen (d. h. verschiedene Wohnungsgrössen bzw. Wohnformen, Anteil preisgünstiger Wohnraum)
  - Anteil der Kleinwohnungen (d. h. 1.5- und 2.5-Zimmer-Wohnungen) auf maximal 20% aller Wohneinheiten beschränken
-

- 
- Art und Öffentlichkeitsgrad der Nutzungen im 1. Vollgeschoss zusammen mit der öffentlichen Durchwegung festlegen und verorten
  - Standort für ein Angebot an sozialer Infrastruktur (z. B. Kindergarten) aufzeigen

#### *Freiraum*

- Ökologisch wertvolle Siedlungsfreiräume mit einem hohen Baumanteil schaffen
- Den bestehenden Baumbestand bestmöglich erhalten
- Grösstmöglichen Anteil nicht unterbauter Freiflächen ausweisen

#### *Fuss- und Veloverkehr*

- Öffentliche Durchwegung des Areals in Längs- und Querrichtung und die Anbindung der angrenzenden Gebiete integrieren und sicherstellen (d. h. Richtung Parkstrasse via Verenastrasse, Richtung Baden Nord [Gleisquerung], Richtung Römerstrasse und entlang des Gleises Richtung Bahnhof)

#### *Parkierung MIV*

- Die Anzahl Parkplätze für die Bewohnenden entspricht maximal 40% des ermittelten Richtwerts gemäss VSS-Norm SN 40281. Dieser Bedarf ist durch die bestehenden Reserven im Brown Boveri-Parkhaus abzudecken und mittels Grunddienstbarkeit zu sichern. Im Planungsgebiet sind einzig Besucher- und Rollstuhlparkplätze, Angebote für Sharing-Mobilität sowie Stellflächen für die Anlieferung vorzusehen.

#### *Klima*

- Durchlüftungssachsen sicherstellen

#### *Energie*

- Energieträger gemäss Energieplankarte der Stadt Baden (31. Mai 2022) nutzen.
-

## Anhang II

### Zielvorgaben Aufwertung Strassenraum gemäss § 6 BNO

Ziele, die für alle unten genannten Strassenräume gelten:

#### *Gestaltung*

- Die Gestaltung des Strassenraums, der von Fassade zu Fassade reicht, gemäss seiner Funktion bzw. Lage aufwerten.
- Die Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung verbessern (u. a. Treffpunkte, akustische Situation, Lufthygiene).
- Die Gestaltung der angrenzenden privaten Freiräume auf die öffentlichen Räume (Strassenräume, Plätze) abstimmen.
- Durchgehende, attraktive Längsverbindungen für den Fuss- und Veloverkehr anbieten.
- Attraktives, ebenerdiges Queren für Fuss- und Veloverkehr sichern.

#### *Klima*

- Flächen im Strassenraum (ausgenommen Fuss- und Velowege, Zufahrten, Busbuchten etc.) entsiegeln und mit schattenspendenden Bäumen bepflanzen.
- Die Prinzipien der Schwammstadt unter Berücksichtigung der Strassenfunktion prüfen und wo möglich anwenden.

Nr.	Strassenräume	Spezifische Ziele, die nur für die einzelnen Strassenräume gelten:
1	Allmendstrasse und Rütistrasse	Siehe Ziele, die für alle Strassenräume gelten.
2	Bruggerstrasse Abschnitt Kappelerhof –Siggenthalbrücke	<i>Gestaltung</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächiges Queren innerhalb des Gestaltungsplanperimeters «Kappelerhof» anstreben.</li> </ul>

---

3	Bruggerstrasse Abschnitt Siggenthalbrücke – Schulhausplatz	<i>Gestaltung</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flächiges Queren gemäss Masterplan «Baden Nord» anstreben.</li></ul> <i>Nutzung</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die strassenseitigen 1. Vollgeschosse (d. h. Erdgeschosse) grundsätzlich offen gestalten. Dies kann mit publikumsorientierten Nutzungen wie Detailhandel, Gastronomiebetriebe oder durch einsehbare Büronutzungen, gemeinschaftlich genutzte Räume und direkte Gebäudezugänge erfolgen. Bei Neubauten hat die lichte Geschosshöhe des 1. Vollgeschosses mindestens 5 m aufzuweisen.</li></ul> <i>Freiraum</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nördlich des Gebäudes Power Tower einen öffentlichen, urbanen Platz schaffen.</li></ul>
4	Haselstrasse	<i>Gestaltung</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flächiges Queren im Abschnitt Güterstrasse – Brown Boveri-Platz sowie im Bereich Kurpark anstreben</li></ul>
5	Mellingerstrasse Abschnitt Schulhausplatz – Kreisel Burghalde	<i>Gestaltung</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• Durch Gebäuderücksprünge und einzelne Unterbrüche platzartige Freiräume schaffen, die begrünt und entsiegelt sind.</li><li>• Flächiges Queren gemäss Masterplan «Oberstadt» anstreben.</li></ul> <i>Nutzung</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• Öffentlich zugängliche Nutzungen wie Detailhandel, Gastronomiebetriebe oder einsehbare Büronutzungen, gemeinschaftlich genutzte Räume und direkte Gebäudezugänge primär in den strassenseitigen 1. Vollgeschossen (d. h. Erdgeschossen) entlang der Mellingerstrasse anordnen. Bei Neubauten hat die lichte Geschosshöhe des 1. Vollgeschosses mindestens 4 m aufzuweisen.</li></ul>
6	Mellingerstrasse Abschnitt Kreisel Burghalde – Dättwilerstrasse	<i>Gestaltung</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flächiges Queren anstreben.</li></ul>
7	Mellingerstrasse Abschnitt Dättwil	<i>Gestaltung</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• Den Auftakt in die Teilgebiete gemäss Masterplan mit städtebaulichen Akzenten bzw. neu zu pflanzenden Baumreihen markieren.</li></ul>

---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Abschnitt «Strassenraum Mitte» auf eine integrale Betrachtung der Strasse mit den jeweiligen Randbereichen (d. h. Trottoir, Gebäudevorzone, Gebäude) achten.</li> <li>• Attraktive und eng getaktete Querungsstellen für Fuss- und Veloverkehr sichern, insbesondere im Bereich zwischen den Teilgebieten Täfern/Esp und Demuth.</li> </ul>
		<p><i>Nutzung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die 1. Vollgeschosse im Abschnitt «Strassenraum Mitte» offen gestalten. Dies kann mit publikumsorientierten Nutzungen wie Detailhandel, Gastronomiebetriebe oder durch einsehbare Büronutzungen, gemeinschaftlich genutzte Räume und direkte Gebäudezugänge erfolgen. Bei Neubauten hat die lichte Geschosshöhe des 1. Vollgeschosses mindestens 4 m aufzuweisen.</li> </ul>
8	Mellingerstrasse Abschnitt Hochbrücke	Siehe Ziele, die für alle Strassenräume gelten.
9	Neuenhoferstrasse	<p><i>Gestaltung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschlossene Fassaden entlang der Neuenhoferstrasse vermeiden.</li> <li>• Die Vorzonen entlang der Neuenhoferstrasse offen gestalten.</li> </ul> <p><i>Klima</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach Möglichkeit Baumgruppen in begrünte Mittelzone der Neuenhoferstrasse pflanzen und mit Bäumen am Fahrbahnrand und in den Vorzonen der angrenzenden Grundstücke ergänzen.</li> </ul>
10	Rütihof Abschnitt Fislisbacherstrasse	<p><i>Gestaltung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Vorzonen entlang der Fislisbacherstrasse offen gestalten.</li> <li>• Flächiges Queren anstreben.</li> </ul>
11	Wettingerstrasse	Siehe Ziele, die für alle Strassenräume gelten
12	Seminarstrasse	<p><i>Gestaltung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgehende, abgesetzte Verbindungen für den Veloverkehr stadteinwärts anbieten.</li> <li>• Flächiges Queren gemäss Strategieplan «Seminarstrasse» anstreben. Beim Schwimmbad platzartige Gestaltung vorsehen.</li> </ul>

## Anhang III

### Beschriebe Ensembleschutzzonen gemäss § 33 BNO

#### Nr. 1 Ensembleschutzzone Stadtturmstrasse/Dynamostrasse

Baujahr/Architekt: In drei Bauperioden (um 1900/1910/1950) erstellt; diverse Architekten

**Würdigung:** Einzige geschlossene Blockrandbebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern in Baden, die in weiten Teilen zwischen 1900 und 1910 mit Mansardendächern entstanden sind. Zeittypische Fassaden in unterschiedlichem Erhaltungszustand. Ausformulierte 1. Vollgeschoss mit publikumsorientierter Nutzung.

**Schutzziele:** Erhalten des Charakters als Blockrandbebauung mit Lochfassaden und Sattel- bzw. Mansarddächern sowie ähnlichen Geschosshöhen und ausformulierten 1. Vollgeschossen mit publikumsorientierter Nutzung. Freihalten und Aktivieren des Innenhofes. Aufwertung in den schwächer ausgebildeten bzw. durch spätere Umbauten beeinträchtigte Parteien.

**Nr. 2 Ensembleschutzzone Badstrasse/Bahnhofstrasse/Hirschlistrasse**

- Baujahr/Architekt:** Zur Hauptsache Mitte 19.Jh., (Neuanlage Badstrasse 1827); spätere Neu- und Ersatzbauten; diverse Architekten
- Einzelobjekte:** Innerhalb der Ensembleschutzzone kantonales Denkmalschutzobjekt BAD 044, Apotheke Münzel, Badstrasse 5, sowie kommunales Baudenkmal B2, Badstrasse 12, Bankgebäude 1872/73, Architekten Ernst + Koch.
- Würdigung:** In der Mitte des 19. Jahrhunderts als typische Vorstadt entstandene repräsentative Verbindung zwischen Altstadt und Bäderquartier mit einem grossen Anteil an historischer und kleinteiliger Bausubstanz. Die zusammengebauten oder nahe beieinander stehenden Wohn- und Geschäftshäuser bilden grosszügige Gassenräume. Dreigeschossig wahrgenommene Gebäude prägen das Strassenbild. Daneben bestehen höhere Bauten, die sich teilweise durch gestalterische Massnahmen an der bestehenden Bausubstanz orientieren.
- Schutzziele:** Erhalten des Charakters der historisch entstandenen, kleinteiligen Bausubstanz, welche einen grosszügigen Gassenraum bildet. Erhalten der Dreiteiligkeit der Gebäude in publikumsorientiertes **1. Vollgeschoss**, Lochfassade und Dachabschluss (gegebenenfalls Schrägdach). Allfällige Neu- oder Umbauten müssen bezüglich Massstäblichkeit sowie Material- und Farbgebung bei der Fassaden- und Dachausbildung gut in den bestehenden Baubestand eingefügt werden. In der Zentrumszone Z4 ist trotz möglicher Viergeschossigkeit der Bauten durch gestalterische Mittel auf die vorhandene Dreiteiligkeit Rücksicht zu nehmen (z.B. durchgehende Trauflinie).

**Nr. 3 Ensembleschutzzone Martinsberg**

**Baujahr/Architekt:** Ende 19. Jh./Anfang 20. Jh.; partiell spätere Neu- und Ersatzbauten; diverse Architekten

**Einzelobjekt:** Innerhalb des Perimeters kommunales Baudenkmal B66, Altes KV-Schulhaus St. Ursus 1931, Architekt: A. Gantner

**Würdigung:** In Massstäblichkeit und Körnung einheitliches Quartier mit Stadtvillen aus verschiedenen Bau-perioden an markanter und gut einsehbarer Lage. Grosszügige Grünflächen und öffentliche Fusswegverbindungen zwischen der Martinsberg- und St. Ursusstrasse sind prägende Bestandteile des Ensembles.

**Schutzziele:** Bewahren des Charakters als Quartier mit kleineren Punktgebäuden an gut einsehbarer Hanglage. Allfällige Ersatz-, An-, Um- und Kleinbauten müssen städtebaulich wie architektonisch hohen Ansprüchen Genüge leisten und sich in die bestehende Baustruktur einpassen. Dem Erhalt des vorhandenen Grünraumes ist ebenso Rechnung zu tragen wie dem sorgfältigen Umgang mit bestehenden Einzäunungen, Vorgärten und Stützmauern.

**Nr. 4 Ensembleschutzzone Widenweg/Hägelerstrasse**

**Baujahr/Architekt:** 1956,1957; Hans Loepfe/1959,1960; Otto Dorer/1960,1961; Funk + Fuhrmann,

**Würdigung:** Zeittypische, mit guter Proportionierung und Materialisierung gestaltete Reihenhaussiedlungen von bedeutenden Badener Architekturbüros. Klare räumliche Zuordnung der Freiflächen. Insgesamt aufeinander abgestimmtes und für jede Realisierungsetappe einheitliches Erscheinungsbild unter Einbezug eines klaren Farbkonzepts. Qualitätvollste Zeugen ihrer Art in Baden.

**Schutzziele:** Erhalten des einheitlichen Gesamtcharakters und der räumlichen Qualitäten; Koordination baulicher Eingriffe im Sinne genereller Regeln für sämtliche äusserlich sichtbaren Veränderungen inkl. Farbgebung und Materialisierung (Fenster, Türen u.a.). Wahrung der Freiraumqualitäten durch restriktive Regelungen für Klein- und Anbauten oder Wintergärten.

### **Nr. 5 Ensembleschutzzone Schartentrottenstrasse**

Baujahr/Architekt: 1962; Messmer und Graf, Baden

**Würdigung:** Das Ensemble von vier zusammengebauten Einfamilienhäusern zeichnet sich durch eine differenzierte kubische Gestaltung, eine intensive Verschmelzung von Innen- und Aussenräumen sowie eine kompromisslose, gut proportionierte Sichtbeton-Architektur aus. Im Raum Baden ist dies eines der ersten Beispiele verdichteten Wohnens ausserhalb der herkömmlichen Reihenhäuserarchitektur.

**Schutzziele:** Erhalten des einheitlichen Gesamtcharakters, der Sichtbeton-Architektur und der hohen architektonischen Qualität. Minimieren und bei Bedarf Koordinieren baulicher Eingriffe wie wärmetechnischer Sanierungen, Fensterersatz, Dachsanierungen und dgl.

### **Nr. 6 Ensembleschutzzone Sonnmattstrasse**

Baujahr/Architekt: 1925 - 1928; Hans Loepfe

**Würdigung:** Einheitliche, klar geordnete Gebäudegruppe mit prägnanter und gut einsehbarer Fassaden- und Dachgestaltung sowie einheitlicher Farbgebung als moderate Interpretation des damaligen Heimatstils.

**Schutzziele:** Bewahrung und Stärkung des einheitlichen Gesamtcharakters. Minimierung und frühzeitige Koordination allfälliger nach aussen wirkender Eingriffe durch einheitliche Regeln für die Dach- und Fassadengestaltung, den Ersatz aller aussen sichtbaren Bauteile sowie allfällige Kleinbauten und Farbgebung.

### **Nr. 7 Ensembleschutzzonen Mellingerstrasse Ost und West**

Baujahr/Architekt: 1943 - 48; Hans Loepfe

**Würdigung:** Einheitlich konzipierte Überbauung mit kleineren zweigeschossigen Reihenhäusern mit Satteldach. Dem Hangverlauf folgende Staffelung der Gebäude, dazwischen Grünräume mit Erschliessungswegen.

**Schutzziele:** Bewahren des einheitlichen Gesamtcharakters der Siedlung und der einzelnen Reihenhäusern. Weitgehendes Freihalten der durchlaufenden Grünräume von Klein- und Anbauten. Erhaltung der bestehenden Grünflächen, Minimierung nachträglicher Terrainveränderungen durch Stützmauern und dergleichen. Für An-, Um- und Neubauten wie Dachaufbauten, Vordächer, Wintergärten, den Ersatz von Bauteilen wie Türen, Fenster, Kamine oder dergleichen sowie die Dach- und Fassadengestaltung inklusive Farbgebung sind durch frühzeitige Koordination Regeln zu erstellen, welche die Einheitlichkeit des Bestandes erhalten und fördern.

### **Nr. 8 Ensembleschutzzone Rüteli**

Baujahr/Architekt: 1972 - 85; Obrist und Partner, Egli und Rohr

**Würdigung:** Einheitlich gestaltete Siedlung im Zeichen der Vision "Dättwil 8000" mit sehr hoher gestalterischer Qualität der Bauten sowie des Aussenraums und einem ganzheitlichen Konzept, das Durchmischung, Farb- und Formgebung sowie die Umgebung umfasst.

**Schutzziele:** Bewahren des einheitlichen Gesamtcharakters der Siedlung. Für An-, Um- und Neubauten wie Dachaufbauten, Vordächer, Wintergärten, den Ersatz von Bauteilen wie Türen, Fenster, Kamine oder dergleichen sowie die Dach- und Fassadengestaltung inklusive Farbgebung sind durch frühzeitige Koordination Regeln zu erstellen, welche der Einheitlichkeit des Bestandes erhalten. Veränderungen der Umgebung wie Terrainveränderungen, Kleinbauten etc. sind zu nach allgemeinverbindlichen Regeln frühzeitig koordinieren.

### Nr. 9 Ensembleschutzzone Hahnrainweg

**Baujahr/Architekt:** Vorgängerbauten ab dem 14. Jh., Umbauten und Erweiterungen vor allem im 19. Jh. und partiell 20. Jh., einzelne Ersatzbauten im 20. Jh.; diverse Architekten.

**Würdigung:** Ausgehend von einem Scheunendorf, das eine mittelalterliche Vorstadt bildete, durch Umbauten, Aufstockungen und Erweiterungen entstandene geschlossene Gruppe von Wohn- und Gewerbehäusern, meist mit Werkstätten im 1. Vollgeschoss, die vor allem im 19. Jahrhundert ihre architektonisch karge Prägung erhielt.

**Schutzziele:** Erhalten des Charakters als einheitliche, kleinteilige Bebauung in geschlossener Bauweise, mit ziegelgedeckten Sattel- bzw. Mansarddächern in ähnlicher Höhenlage, verputzten Lochfassaden, teils mit Gewerbenutzungen bzw. Geschäften im 1. Vollgeschoss und entsprechender architektonischer Gestaltung.

Festlegung neuer Ensembleschutzzone gemäss Gutachten Kriesi-Areal Baden, vom 26. April 2024

## Anhang IV

Verzeichnis der ~~kommunal-geschützten~~ Naturobjekte gemäss § 38 BNO

### Hecken, Feld- und Ufergehölze

Nr.	Standort	Parz. Nr.
H 1	Kappelerhof-Baden, entlang Bahnböschung	5668, 5670, 2265, 5669
H 2	Kappelerhof, Eulenweg	3829
H 3	Kappelerhof, Stockmattgraben (bei Kapelle Mariawil)	5146, 5141
H 4	Kappelerhof, beim Gaswerk	4723, 5781, 5670, 5671, 5872, 5848
H 5	<del>Obersiggenthaler Brücke Im Brisgi</del>	<del>5548</del> 2340
H 6	Einmündung Römerstrasse	5548, 2194, 1743, 1748
H 7	Treppe Nordportal	5876, 2698
H 8	Hinter BBB	5476, 5747
H 9	Zufahrt BBB	5473
H 10	Martinsbergweide (Bureguet)	5473
H 11	Lehnenviadukt - Allmendstrasse	2153
H 12	Belvédère	1090, 2521
H 13	Schloss Stein	2283
H 14	Nördlich/südlich Ferro-Areal, Bahnhof Oberstadt	6003
H 15	Limmatufer südlich Boveripark	3378, 3381
H 16	<del>Schartenfels</del> Im Eichtal	<del>4212, 1390</del> 4244
H 17	Stohlergut (bei Landvogteischloss)	5554
H 18	<del>Wettingerstrasse, bei Kantonsschule Im Eichtal</del>	<del>2104</del> 4598
H 19	David Hess-Weg	2582, 5778
H 20	Limmatufer, südlich Sportplatz Au	5553, 2582
H 21	Allmend, Wildrosengarten (bei Hägelerstrasse)	3647
H 22	Allmend, Hirzenmätteli	3582
H 23	Allmend, rechtwinklig zur Panzersperre	5928
H 24	Allmend, Panzersperre	3583

H 25	Münzlishausen, Buckmatte	2524
H 26	Münzlishausen, Buckmatte, an der Münzlishausenstrasse	3903
H 27	Münzlishausen, Hintermatte	3901, 3903
H 28	Münzlishausen, Oberacher	3924
H 29	Baldegg, Balket	3936, 3937
H 30	Baldegg, Spitalbalket	2698
H 31	Baldegg, Herebalket	2698
H 32	Baldegg, Chrummacher	3944
H 33	Eschenbachstrasse	4630
H 34	Meierhof, Felsenweg	5698
H 35	Meierhof, Kehlstrasse	4535, 3636
H 36	Meierhof, Ziegelhütte	2658
H 37	Segelhof, in der nordöstlichsten Waldecke	4127, 4126
H 38	Segelhof, Areal ABB	4545, 2698
H 39	Segelhof, Umgebung Parkplatz ABB	4121
H 40	Dättwil, Autobahnböschung Schaubiger	4187
H 41	Dättwil, bei Bunker nordöstlich Kantonsspital	4610, 4110, 4103
H 42	Dättwil, bei der Zivilschutzanlage	4187
H 43	Dättwil, Schüracher	4187
H 44	Dättwil, zwischen Birmenstorferstrasse und Weihermatte	4110, 4001
H 45	Dättwil, Areal Kantonsspital	4155
H 46	Dättwil, Oberacker	4065, 4064
H 47	Dättwil, nördlich Galgenbuck	4059, 5000, 4186
H 48	Dättwil, Zöpfli	4091
H 49	Dättwil, Galgenzelg	4070
H 50	Dättwil, Bahnböschung	4073, 5703
H 51	Rütihof, bei Ödhausstrasse/Friedhof	4351
H 52	Rütihof, Bettliacher	4494
H 53	Kantonsschule Baden	1713
H 54	Segelhof	4576

H 55	Parkstrasse	2102
H 56	Weiermatte	4001
H 57	Im Kehl	1042, 4532
H 58	Burghalde	2580
H 59	Kantonsschule Baden	1713

### Hochstamm-Obstbäume

O 1	SBB-Fläche Brisgi	45, 5667
O 2	Bruderholzwiese	5141
O 3	BBB	5473
O 4	Martinsbergweide	5473
O 5	St.Ursus	2153
O 6	Kleine Allmend	2524
O 7	Münzlishausen, Hintermatte	3903
O 8	Münzlishausen, Oberacher	3920
O 9	Baldegg, Baldeggweg	3943
O 10	Baldegg, Balket	3937, 3940
O 11	Rüthof, Schulhausweg	4324
O 12	Rüthof, Ödhausstrasse/Friedhof	4351
O 13	Rüthof, Ob der Brunnmatt	4356, 4357, 4359
O 14	Rüthof, Unteri Brunnmatt	4366, 4367

### Geschützte Einzelbäume/Baumreihen und -gruppen

E 4	<del>Trompetenbaum (Katalpa), Kirchplatz</del>	<del>691</del>
E 2	<del>Säulen-Stieleiche, Im Graben</del>	<del>700</del>
E 3	<del>Roskastanie, Im Graben/Haumesser-Wegli</del>	<del>700</del>
E 4	<del>Apfeldorn/Weissdorn, Ecke Obere/Untere Halde</del>	<del>577</del>
E 5	<del>Blasenbaum, Halde</del>	<del>838</del>
E 6	<del>Sommerlinde, Theaterplatz</del>	<del>476</del>

Die neue BNO sieht einen generellen Baumschutz vor (vgl. § 39). Die bisher geschützten Bäume, Baumreihen und -gruppen werden aber weiterhin in den Nutzungsplänen aufgeführt. Für sie gelten

<del>E</del>	<del>7</del>	<del>Stieleiche, Theaterplatz</del>	<del>476</del>
<del>E</del>	<del>8</del>	<del>Mammutbaum, Theaterplatz</del>	<del>476</del>
<del>E</del>	<del>9</del>	<del>Mammutbaum, Oelrainstrasse 27</del>	<del>1399</del>
<del>E</del>	<del>10</del>	<del>Geschlitzblättrige Buche, Haus zum Schwert</del>	<del>1400</del>
<del>E</del>	<del>11</del>	<del>Kaukasusfichte, Bäderstrasse/Schiefe Brücke</del>	<del>5868</del>
<del>E</del>	<del>12</del>	<del>Blutbuche, Römerstrasse/Hotel du Parc</del>	<del>1201</del>
<del>E</del>	<del>13</del>	<del>Südlicher Zürgelbaum</del>	<del>5682</del>
<del>E</del>	<del>14</del>	<del>Rotbuche, Bezirksschule</del>	<del>2580</del>
<del>E</del>	<del>15</del>	<del>Atlaszeder, vis-à-vis Bahnhof Oberstadt</del>	<del>1651</del>
<del>E</del>	<del>16</del>	<del>Sommerlinde, Schulhausplatz/Bezirksgebäude</del>	<del>2332</del>
<del>E</del>	<del>17</del>	<del>Stieleiche, Ländliweg 17</del>	<del>1134</del>
<del>E</del>	<del>18</del>	<del>Nutka-Scheinzypresse, Ländliweg 11</del>	<del>2837</del>
<del>E</del>	<del>19</del>	<del>Blutbuche, Ländliweg 11</del>	<del>2837</del>
<del>E</del>	<del>20</del>	<del>Rieson-Lebensbaum, Ländliweg 13</del>	<del>2668</del>
<del>E</del>	<del>21</del>	<del>Mammutbaum, Tanneggschulhaus</del>	<del>2066</del>
<del>E</del>	<del>22</del>	<del>Blutbuche, Tanneggschulhaus</del>	<del>2066</del>
<del>E</del>	<del>23</del>	<del>Garten-Birnbaum, vis-à-vis Restaurant Meierhof</del>	<del>3290</del>
<del>E</del>	<del>24</del>	<del>Zwei-amerikanische Linden, Rest. Meierhof/Mellingerstr. 146</del>	<del>1407</del>
<del>E</del>	<del>25</del>	<del>Winterlinde, Schularaal Höchi, Dättwil</del>	<del>4154</del>
<del>E</del>	<del>26<sup>1</sup></del>		
<del>E</del>	<del>27</del>	<del>Walnussbaum, Rütihof, Bohnacker-/Jurastrasse</del>	<del>4407</del>
<del>E</del>	<del>28</del>	<del>Silberahorn, Rütihof, Fortsetzung Fislisbacherstrasse</del>	<del>4454</del>
<del>E</del>	<del>29</del>	<del>Blasenbaum, Rütihof, Kirchgasse 2</del>	<del>4375</del>
<del>E</del>	<del>30</del>	<del>Garten-Birnbaum, Rütihof, vis-à-vis Kirchgasse 20</del>	<del>4352</del>
<del>BR</del>	<del>1</del>	<del>Platanenreihe Hinterer Ländliweg, oberhalb alter Badi</del>	<del>1811</del>
<del>BR</del>	<del>2</del>	<del>Platanenreihe Limmatpromenade, Mühle bis Schiefe Brücke</del>	<del>4538, 5724, 5739, 490, 414, 411</del>
<del>BG</del>	<del>1</del>	<del>Edelkastanie, Kirchweg (3 Exemplare)</del>	<del>700</del>
<del>BG</del>	<del>2</del>	<del>Roskastanie, Schulhausplatz Ländli (18 Exemplare)</del>	<del>2330</del>

besondere Bestimmungen gemäss § 39  
Abs. 2, letzter Satz.

Die bisherigen Objekte E8, E12, E14 und  
E23 wurden gefällt und werden in den Plä-  
nen nicht mehr gezeigt.

<sup>1</sup> Aufgehoben durch Beschluss des Einwohnerrats vom 1. September 2015, in Kraft seit 30. März 2016

~~BG 3 Baumgruppe Wiesenstrasse 30/Kinderhort (Hänge-Silber-  
linde, Douglasfichte, Mammutbaum, Eibe, Buchsbäume, Edel-  
kastanie, Riesen-Lebensbäume) 6018~~

### **Aussichtspunkte**

- A 1 Kappelerhof, oberhalb Eulenweg
- A 2 Martinsberg Chänzeli
- A 3 Ruine Stein, Blickrichtung Bahnhof
- A 4 Ruine Stein, Blickrichtung Schulhausplatz
- A 5 Ruine Stein, höchster Punkt
- A 6 Münzlishausen Hintermatte
- A 7 Münzlishausen Eichtalbode
- A 8 Baldegg
- A 9 Chrüzliberg
- A 10 Scharfenfels
- A 11 Segelhof Dättwil
- A 12 Rütihof

## Anhang V

Verzeichnis der Gartenanlagen und Baudenkmäler gemäss §§ 40 und 41 BNO

### Gartenanlagen

	Adresse	Beschrieb	Parz. Nr.
G 1	Bäderstrasse 6	Castell	417
G 2	Bruggerstrasse	Friedhof (*)	127, 2154
G 3	Haselstrasse 2	Kurpark (*)	172
G 4	Burghaldenstrasse 8	Villa Burghalde (*)	2580
G 5	Parkstrasse 25	Villa Lewin	1515, 1516
G 6	Römerstrasse 39	Villa Langmatt	1318
G 7	Zürcherstrasse 104	Friedhof Liebenfels (*)	1956

(\*) Gartenanlagen im Eigentum der Einwohnergemeinde

### Baudenkmäler

	Adresse	Beschrieb	Parz. Nr.	Assek. Nr.
B 1	Bäderstrasse 6	Haus zum Castell	417	296
B 2	Badstrasse 12	Bankgebäude	860	211
B 3	Bahnhofstrasse 24	Wohn-/Geschäftshaus	1470	922, 301
B 4	Bahnhofstrasse 39	Kino (ehem. Kino Royal)	2078	1165
B 5	Baldeggstrasse 65	Wohnhaus mit Scheune	3918	2482
B 6	Brown Boveri Platz 1/Haselstrasse 16	Hochspannungslabor ABB und Trafohalle	5803, 5804	973, 1813
B 7	Brown Boveri Platz 3b	Alte Spedition	5833	342
B 8	Brown Boveri Strasse 6	Geschäftshaus	5828	701

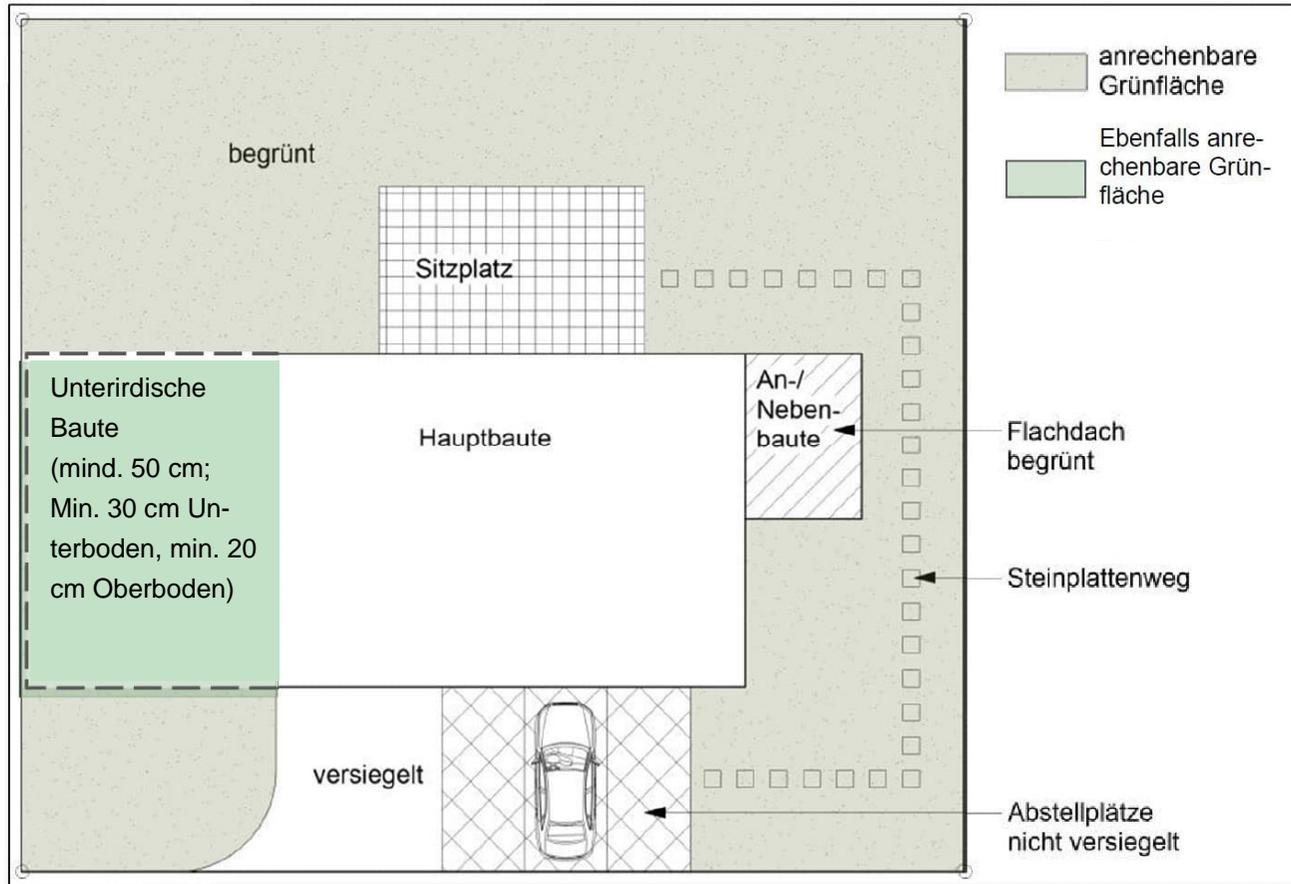
B	9	Brown Boveri Strasse 17	Kesselhaus	5866	967
B	10	Bruggerstrasse 37	Merker-Areal	2266	571, 1123, 1124, 1125
B	11	Bruggerstrasse 37a	Pförtnerhaus Merker-Areal	5591	1090
B	12	Bruggerstrasse 56	Halle 36, 37	6016	1953
B	13	Bruggerstrasse 71, 71a	Hochbau	5838	1906
B	14	Bruggerstrasse 111	Einfamilienhaus	2991, 3009	1483, 1553-A
B	15	Bruggerstrasse 111a	Einfamilienhaus	2992, 3008	1482, 1553-B
B	16	Bruggerstrasse 111b	Einfamilienhaus	2993, 3007	1481, 1553-C
B	17	Bruggerstrasse 111c	Einfamilienhaus	2994, 3013	1480, 1554-C
B	18	Bruggerstrasse 111d	Einfamilienhaus	2995, 3014	1479, 1554-B
B	19	Bruggerstrasse 113	Einfamilienhaus	2998, 3004	1489, 1555-A
B	20	Bruggerstrasse 113a	Einfamilienhaus	2999, 3005	1490, 1555-B
B	21	Bruggerstrasse 113b	Einfamilienhaus	3000, 3006	1491, 1555-C
B	22	Bruggerstrasse 113c	Einfamilienhaus	3001, 3012	1492, 1556-C
B	23	Bruggerstrasse 113d	Einfamilienhaus	3002, 3011	1493, 1556-B
B	24	Bruggerstrasse 141.1	Schulhaus Kappelerhof	2913	2019
B	25	Burghaldenstrasse 4	Bezirksschule Burghalde	2580	1569
B	26	Burghaldenstrasse 8	Gartenpavillon	2580	911
B	27	Burghaldenstrasse 24	Einfamilienhaus	2272	1339
B	28	Dorfstrasse 8	Altes Schulhaus Dättwil	4021	2422
B	29	Erlenweg 8	Einfamilienhaus	3655	2170
B	30	Erlenweg 10	Einfamilienhaus	2298	3656
B	31	Föhrenweg 7	Einfamilienhaus	3618	2129
B	32	Grabenstrasse 1a, 1b, 1c	Schulhaus Tannegg	2066	2069, 2070, 2075
B	33	Haselstrasse 2	Kursaal-Casino	172	300
B	34	Haselstrasse 3	Wohn-/Geschäftshaus	428	295
B	35	Haselstrasse 15	Regionalwerke Baden	2491	1659
B	36	Haselstrasse 18	Zentrallabor	5832	664
B	37	Hofstrasse 16	Doppelwohnhaus mit Scheune	4394, 4395	2471-A, B
B	38	Kanalstrasse 2 - 12	Kosthaus	6023	491

B	39	Kanalstrasse 14	Limmatkraftwerk Aue	5553, 5809	495, 492
B	40	Kirchgasse 17	Kapelle Rütihof	4355	2449
B	41	Ländliweg 3	Ländli-Schulhaus	2331	855
B	42	Ländliweg 7	Villa Funk	1134	367
B	43	Ländliweg 11	Einfamilienhaus	2837	1413
B	44	Ländliweg 15	Einfamilienhaus	2669	1298
B	45	Mellingerstrasse 19, Oberstadtstrasse 2/4	Klösterli	2059	423, 428, 1092
B	46	Mühlbergweg 6	Einfamilienhaus	3624	599, 2159
B	47	Mühlbergweg 10	Einfamilienhaus	2986	1561
B	48	Mühlbergweg 14	Einfamilienhaus	3042	1603
B	49	Mühlbergweg 27	Einfamilienhaus	3078	1692
B	50	Mühlbergweg 27a	Einfamilienhaus	5927	2698
B	51	Oberstadtstrasse 8	Restaurant Oberstadt	1873	421
B	52	Oberstadtstrasse 9	Wohnhaus	1651	1000
B	53	Oberstadtstrasse 10	Bahnhof Oberstadt	5829	418
B	54	Oelrainstrasse 21	Reformiertes Kirchgemeindehaus	1399	290
B	55	Parkstrasse 17	Synagoge	2251	1161
B	56	Parkstrasse 23	Verwaltungsgebäude NOK (heute Axpo)	1460	1476
B	57	Parkstrasse 25	Villa Lewin	1515	947
B	58	Parkstrasse 27	Verwaltungsgebäude	2342	884
B	59	Pfisterstrasse 1	Schwimmbad	2582	1686
B	60	Schellenackerstrasse 10	Einfamilienhaus	2996, 3015	1478, 1554-A
B	61	Schellenackerstrasse 12	Einfamilienhaus	3003, 3010	1494, 1556-A
B	62	Schleudergasse 2, 2a	Querbau	5838	1906
B	63	Schlossbergplatz 2	Beschränkung auf Nord-, Süd- und Westfassaden	1194	216
B	64	Schlossbergweg 6a	Rebhäuschen	3431	754
B	65	Schlossbergweg 9	Einfamilienhaus	1965	73
B	66	Seminarstrasse 3	Kantonsschule	1713	2300, 2301, 2302, 2303, 2304

B	67	Seminarstrasse 12, 14	Mehrfamilienhaus	5780	508
B	68	St. Annaweg 8	Einfamilienhaus	3449	2098
B	69	St. Annaweg 10	Einfamilienhaus	3450	2095
B	70	St. Annaweg 12	Einfamilienhaus	3571	2158
B	71	St. Ursusstrasse 3	altes KV-Schulhaus St. Ursus	2778	1636
B	72	Stadtturmstrasse 19	AZ-Hochhaus	2267	2341
B	73	Theaterplatz 4	Wohn-/Geschäftshaus	3479	185
B	74	Wettingerstrasse 11	Altersheim («Siechenhaus»)	2232	515
B	75	Wettingerstrasse 27	Regionales Krankenhaus (Mittelteil)	2232	1088
B	76	Wiesenstrasse 32	Gemeinschaftshaus Martinsberg	5476	2018
B	77	Zürcherstrasse 104	Krematorium	1956	1943, 1938

## Anhang VI

Abbildung zur Grünflächenziffer gemäss § 51 Abs. 2 BNO



## Anhang VII

### Minimal und maximal erforderliches Parkfelder-Angebot im vereinfachten Verfahren für die Bewohner, das Personal und die Besucher/Kunden (gemäss § 59 Abs. 2 BNO)

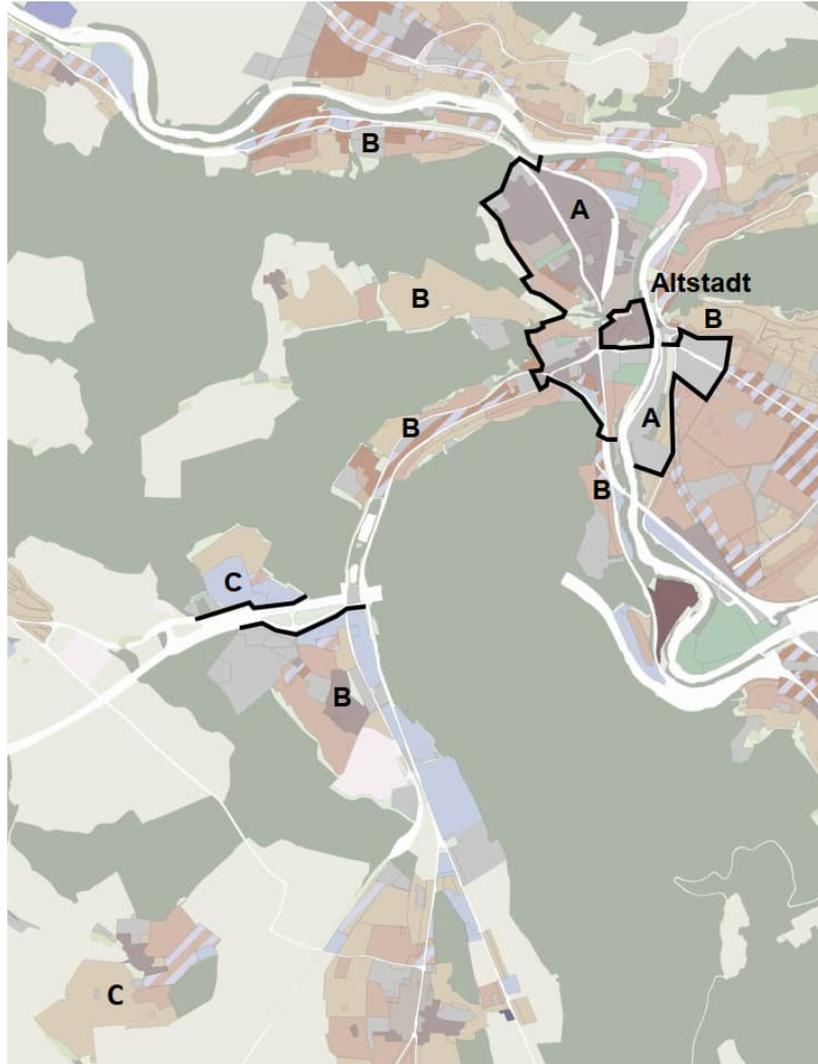
Das minimal und maximal erforderliche Parkfelder-Angebot berechnet sich für Wohnnutzungen wie folgt:

1. Ermittlung der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 40 281, Punkt 9. **Dabei ist von einem Parkfeld pro Wohnung oder 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche auszugehen.**
2. Festlegen des Parkfelder-Angebots innerhalb des minimal und maximal möglichen Parkfelder-Angebots gemäss der Tabelle in diesem Anhang IV, abhängig vom Standort-Typ. Der Standort-Typ ergibt sich aus dem Plan gemäss diesem Anhang IV.

Das minimal und maximal erforderliche Parkfelder-Angebot berechnet sich für die übrigen Nutzungen wie folgt:

1. Ermittlung der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 40 281, Punkt 10, Tabelle 1
2. Festlegen des Parkfelder-Angebots innerhalb des minimal und maximal möglichen Parkfelder-Angebots gemäss der Tabelle in diesem Anhang VII, welcher Tabelle 3 der VSS-Norm SN 40 281, Punkt 10 ersetzt, abhängig vom Standort-Typ. Der Standort-Typ ergibt sich aus dem Plan gemäss diesem Anhang VII.

Plan: Zuordnung der Standort-Typen gemäss VSS-Norm SN 40 281



**Tabelle: Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 40 281**

Standort-Typ	Bewohner		Personal		Besucher/Kunden	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
<b>Altstadt</b>	0	0	0	0	0	0
A	0	40	0	20	0	30
B	0	80	0	30	20	50
C	0	90	20	45	40	65

## **Anhang V**

### **Berechnung des Parkfelder-Angebots im vereinfachten Verfahren für die Bewohner bei Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung autoreduziertes oder freies Wohnen (§ 62 Abs. 1)**

Das mögliche Parkfelder-Angebot berechnet sich für Bewohner bei Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung autoreduziertes oder freies Wohnen (§ 62 Abs. 1) wie folgt:

1. Ermittlung der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281, Punkt 9.
2. Festlegen der Besucherparkfelder gemäss VSS-Norm SN 640 281 Punkt 9, welche in jedem Fall zu realisieren sind.

Festlegen des Parkfelder-Angebots innerhalb des minimal und maximal möglichen Parkfelder-Angebots gemäss der Tabelle in diesem Anhang V, abhängig vom Standort-Typ. Der Standort-Typ ergibt sich aus dem Plan gemäss Anhang IV.

**Tabelle: Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281 für Bauvorhaben mit ausdrücklicher Zielsetzung autoreduziertes oder freies Wohnen**

	<b>Bewohner</b>
<b>Standort-Typ</b>	<b>min. — max.</b>
A	0% — <70%

metron

B	50% ← 80%
C	60% ← 90%

## Anhang VIII

### Verzeichnis der Baudenkmäler von kantonaler Bedeutung (Orientierungsinhalt)

Nr.	Adresse	genauere Bezeichnung	Parz. Nr.	Assek.
BAD 001	Schlossbergplatz	Stadttor	1334	178
BAD 002	St. Niklausstiege, Ringmauer		2283, 741, 742	
BAD 003	Obere Halde 25	Stadtmauer	697	403
BAD 004	Ruine Stein		2283	
BAD 005	Wettingerstrasse 2	Landvogteischloss	252	488
BAD 006	Gedekte Holzbrücke		250	793
BAD 007	Löwenplatz	Löwenbrunnen	1335	
BAD 008	Nischenbrunnen im Bäderquartier		387	
BAD 009	Brunnen beim alten Schulhaus (Bezirksgebäude)		2332	
BAD 010	Kirchplatz	Röm.-kath. Stadtkirche	691	96
BAD 011	Kirchplatz 11	Sebastianskapelle	691	97
BAD 012	St. Nikolauskapelle		1303	184
BAD 013	Wettingerstrasse 13	St. Annakapelle	1204	518
BAD 014	Bruggerstrasse 143	Wallfahrtskapelle Maria Wil (Ganzes Areal im Inventar)	95	734
BAD 015	Parkstrasse	Dreikönigskapelle	374	348
BAD 016	Bahnhofplatz 8	Ev.-Ref. Pfarrkirche	1398	288
BAD 017	Rathausgasse 1	Stadthaus	1478, 2334, 2335	72, 73A + B
BAD 018	Rathausgasse 3	Amtshaus	523	91
BAD 019	Kronengasse 10	Ehemaliges Kornhaus	545	16
BAD 020	Weite Gasse 13	Bernerhaus	1925	126
BAD 021	Ländliweg 2	Altes Schulhaus (Bezirksgebäude)	2332	373
BAD 022	Obere Gasse 2/Mittlere Gasse 3	Restaurant Paradies	750	152
BAD 023	Cordulaplatz 12	Restaurant Brunnen-stübli (Bodega)	715	144
BAD 024	Weite Gasse 23	Restaurant zur Rose	995	131
BAD 025	Weite Gasse 32	Zum schwarzen Widder	684	103

BAD	026	Obere Gasse 13	Zum Moren	1039	160
BAD	027	Obere Gasse 15		1040	161
BAD	028	Obere Gasse 17	Zum Rosengarten	722	162
BAD	029	Obere Gasse 19	Zum Kupfernagel	723	163
BAD	030	Obere Gasse 29	Zum Schellen	1542	169
BAD	031	Obere Gasse 33	Hotel zum Wilden Mann	730	171
BAD	032	St. Niklausstiege 1		744	181
BAD	033	St. Niklausstiege 2		737	179
BAD	034	St. Niklausstiege 3		743	182
BAD	035	St. Niklausstiege 4		736	180
BAD	036	St. Niklausstiege 5		742	183
BAD	037	Obere Halde 18	Zum Schlüssel	578	55
BAD	038	Obere Halde 29	Zum Rosseisen	695	61
BAD	039	Untere Halde 4	Zum Affenwagen	586	48
BAD	040	Untere Halde 5		595	9
BAD	041	Untere Halde 6		585	49
BAD	042	Kronengasse 2	Hotel Krone	549	12
BAD	043	Kronengasse 11	Zum Schwambet	565	41
BAD	044	Badstrasse 5	Apotheke Münzel	1505	234
BAD	045	Kurplatz 2	Römische Apsis im Hotel Stadthof	3445	345
BAD	046	Schwertstrasse 1, Oelrainstrasse 29	Haus Schwert	1400	292
BAD	047	Kurplatz 4	Hotel Blume	388	323
BAD	048	Kurplatz 1	Hotel Verenahof	385	335-A
BAD	049	Bäderstrasse 34	Hotel Ochsen (Kernbau)	386	336
BAD	050	Bäderstrasse 27	Dépendance Hotel Ochsen	2597	318
BAD	051	Bäderstrasse 36	Badhotel Zum Bären (Fassade)	1761	337
BAD	052	Bäderstrasse 18	Bäderheilstätte zum Schiff	408	304
BAD	053	Parkstrasse 31	Barockes Portal	3447	346
BAD	054	Limmatpromenade 26	Inhalatorium	2050	331
BAD	056	Limmatpromenade 29	Wirtshausschild Goldener Schlüssel	392	324

BAD	057	Schlossbergplatz 3		748	217
BAD	058	Burghaldenstrasse 8	Villa Baumann (Burghalde)	2580	753
BAD	059	Ländliweg 5	Villa Boveri (Clubhaus ABB)	2065	366
BAD	060	Limmatpromenade 28	Limmathof	400	332
BAD	061	Römerstrasse 30	Villa Sidney Brown (Langmatt)	1318	804
BAD	062	Ländliweg 5	Park der Villa Boveri, Gartensaal und Badehaus	3293, 2065	613, 915
BAD	063	Schlossbergplatz 5		1347	218
BAD	064	Rathausgasse 7		526	89
BAD	065	Bahnhofstrasse 25	Bahnhofgebäude	2494	268
BAD	066	Kirchplatz 15	Röm.-kath. Pfarrhaus	687	100
BAD	067	Mittlere Gasse 12	Hinterhaus Bernerhaus	1924	137
BAD	068	Allmendstrasse 1	Schützenhaus	1090	810
BAD	069	Schmiedeplatz 1	Alte Schmiede	5997	965
BAD	070	Parkstrasse 20	Kurtheater	172	1967
BAD	071	Kirchenschatzmuseum	Paramentschatz der Röm.-kath. Pfarrkirche	691	96
BAD	072	Parkstrasse 19	Villa Betschon	1521	866
BAD	073	Löwenplatz 8		2683	88
BAD	074	Oberstadtstrasse 1		1983	998

## Anhang IX

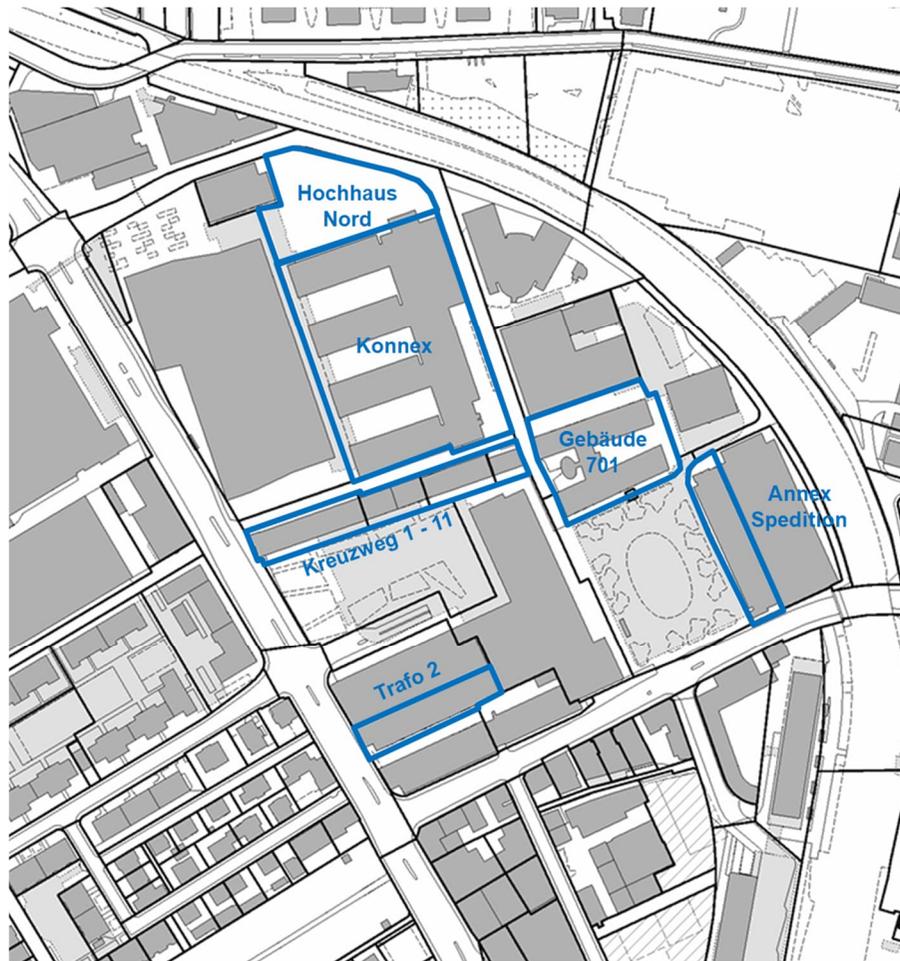
Übersichtsplan gemäss § 17 Abs. 5 BNO (schematische Darstellung)



- stark frequentierte Lagen
- rückwärtige und wenig frequentierte Lagen

## Anhang X

Übersichtsplan gemäss § 14 Abs. 2 BNO (schematische Darstellung)



Die zulässigen Wohnnutzungen verteilen sich folgendermassen:

Konnex (Parzelle 5518)	rund 3'500 m <sup>2</sup>
Hochhaus Nord (Parzelle 5797)	rund 2'400 m <sup>2</sup>
Gebäude Kreuzweg 1 – 11 (Parzellen 5801, 5842, 5843 und 5931)	rund 6'600 m <sup>2</sup>
Trafo 2 (Parzelle 5810)	rund 5'700 m <sup>2</sup>
Ehem. Verwaltungsgebäude 701 (Parzelle 5828)	rund 2'500 m <sup>2</sup>
Annex Spedition (Teil Parzelle 5833)	rund 2'600 m <sup>2</sup>