

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) enthält das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, die Nutzung des Bodens sowie auf die Schutzobjekte.

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes
Recht

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

² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie von technischen Richtlinien finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungs-
grundsätze

Die Planungsgrundsätze sind massgebend für die Beurteilung aller raumwirksamen Tätigkeiten, insbesondere bei der Erschliessungs- und Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren. Sie bezwecken

- die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität, insbesondere entlang den Hauptverkehrsachsen
- die Erneuerung und Förderung der Nutzung des Thermalwassers im Bädergebiet
- die Schaffung von günstigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau, für Kleingewerbe, Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten und gemischte Nutzungsstrukturen
- die Erhaltung der Identität der Quartiere durch eine optimale Einpassung von Neu- und Umbauten in die bestehende Siedlungsstruktur
- die haushälterische Nutzung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz
- die Erhaltung der Erholungs- und Landschaftsqualität
- die Erhaltung der landschaftsprägenden Elemente im Siedlungsgebiet (Rebberg, Posttäli, Bachteli)
- die nachhaltige Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Sondernutzungs-
planungspflicht

1 Die im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

2 Die Sondernutzungspläne können auch räumlich zusammenhängende Teilgebiete umfassen. Der Gemeinderat legt die zweckmässige Abgrenzung fest.

³ Geringfügige Bauvorhaben und untergeordnete Umgestaltungen, Erweiterungen und Zweckänderungen von bestehenden Bauten und Anlagen können ohne Sondernutzungsplan bewilligt werden, sofern sie keine wesentlichen Auswirkungen haben.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Kommunale
Richtpläne

1 Die Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft usw.

2 Die Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend.

§ 6

Leitbild
Inventare
Grundlagenpläne

Das Leitbild zur Nutzungsplanung, die Inventare (z.B. über Schutz-zonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und die Grundlagenpläne (z.B. genereller Entwässerungsplan GEP, Parkierungskonzept) dienen zur Orientierung über die Zielsetzungen der Nutzungsplanung und über die bestehenden Verhältnisse. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und anzupassen. Bei der Beurteilung von Bauvorhaben sind sie beizuziehen.

3. TEIL ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 7

Bauzonen

¹ Der Zonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäudehöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
				klein	gross		
Kernzone K	*	-	*	*	*	III	§ 8
Bäderzone B	*	-	*	*	*	II	§ 9
Wohn- und Gewerbezone WG3	3	0.6 / 0.8	10.5 m	4 m	8 m	III	§ 10
Wohnzone 3 W3	3	0.6	10.5 m	4 m	8 m	II	§ 11
Wohnzone 2S W2S	2 + S	0.4 / 0.5	9.5 m	4 m	8 m	II	§ 11
Wohnzone 2 W2	2	0.4	7.5 m	3.5 m	8 m	II	§ 11
Wohnzone Hang WH	2	0.35	7.5 m	4 m	8 m	II	§ 11 a
Parkzone PZ	§ 12	§ 12	§ 12	§ 12	§ 12	II	§ 12
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	-	-	*	§ 13	§ 13	II	§ 13
Grünzone GR	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	§ 14	III	§ 14
Freihaltezone FH	§ 15	§ 15	§ 15	§ 15	§ 15	III	§ 15

Festlegung durch Gemeinderat

² Die mit * bezeichneten Masse legt der Gemeinderat im Rahmen der Planungsgrundsätze unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Bauweise

³ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

Lärmvorbelastung 4 In den im Zonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen sowie in der speziell bezeichneten Zonen OE gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 8

- Kernzone K 1 In der Kernzone gelten folgende Ziele
- Entwicklung der Zentrumsfunktionen
 - Ergänzung der bestehenden Bebauungsstruktur nach einem städtebaulichen Gesamtkonzept mit hoher urbaner Qualität
 - Erhaltung der ortstypischen Baustruktur und Elemente mit dem geschlossenen Strassenzug, den öffentlichen Plätzen, den Hof- und Freiraumsituationen
- 2 Die Kernzone ist bestimmt für Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Läden, Restaurants und dgl. (gemischte Nutzungen).
- 3 Neu-, Umbauten und Renovationen müssen sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Sie haben die bestehende Siedlungsstruktur bezüglich der volumetrischen Erscheinung, der architektonischen Gestaltung sowie der Stellung zu den Nachbargebäuden und zum öffentlichen Aussenraum zu unterstützen und zu ergänzen. Die Grundlage dazu bildet der Entwicklungsrichtplan.
- 4 Entlang der Bad- und Sonnenbergstrasse gilt die geschlossene Bauweise. In den Erdgeschossen sind nach Möglichkeit gewerbliche Nutzungen mit Publikumsverkehr vorzusehen.
- 5 Die Erschliessung richtet sich nach dem Entwicklungsrichtplan. Es sind gemeinschaftliche unterirdische Parkieranlagen anzustreben. Die Fussgängerführung in Bauten und im Aussenraum ist möglichst direkt und übersichtlich zu gestalten.
- 6 Die Aussenräume (Hofräume, Vorplätze, Parkanlagen, Strassen- und Limmatraum) sind nach dem Gestaltungskonzept unter Berücksichtigung einer ausreichenden Begrünung zu erstellen und soweit wie möglich behindertengängig auszubilden.
- 7 Für Bauvorhaben ist frühzeitig eine Voranfrage an den Gemeinderat zu richten oder ein formeller Vorentscheid einzuholen. Mit dem Gesuch sind jene Unterlagen einzureichen, die für die Beurteilung der Grenz- und Gebäudeabstände, der Geschoszahl, der Gebäudehöhe und der Umgebungsgestaltung nötig sind.

§ 9

Bäderzone B

1 In der Bäderzone gelten folgende Ziele

- Entwicklung und Förderung des kulturhistorisch bedeutsamen Bäderquartiers
- Erhaltung der attraktiven städtebaulichen Situation

2 Die Bäderzone ist bestimmt für Bauten und Nutzungen, die der Erhaltung und Entwicklung des Kur- und Bäderbetriebes dienen.

3 Weitere Nutzungen (Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe), welche den Kur- und Bäderbetrieb sinnvoll ergänzen, können bewilligt werden.

4 Andere Nutzungen können vom Gemeinderat befristet bewilligt werden. Neu- und Umbauten sind dabei so zu konzipieren, dass sie den Nutzungen des Kur- und Bäderbetriebes zugeführt werden können.

5 Die Bauten und die Umgebungsgestaltung haben sich gut ins Ortsbild und in die landschaftliche Umgebung einzufügen. Im übrigen gilt § 8 Abs. 3 BNO.

6 Der Gemeinderat legt im Einzelfall das Bauvolumen, die Gebäudehöhe und die Grenzabstände fest. Dazu ist ein Vorprojekt einzureichen. Der Gemeinderat kann geschlossene Bauweise verlangen.

7 Die Erschliessung richtet sich nach dem Entwicklungsrichtplan. Sie soll nach Möglichkeit rückseitig erfolgen. Die Erschliessung der Bauten über die Badstrasse ist auf das Notwendige zu beschränken (Behinderte, Anlieferungen, Zubringer).

8 Für Aussenräume gilt § 8 Abs.6 BNO.

9 Der im Zonenplan grün schraffierte Hangbereich dient der Kern- und Bäderumfahrung sowie einer parkartigen Aussenraumgestaltung. Nach der Realisierung der Umfahrung sind folgende Nutzungen zulässig:

- Bäderergänzungsbauten und -anlagen (z.B. Aussenanlagen für Bäder und Kurbetriebe)
- Erholungsnutzungen (z.B. Fusswegpromenade, Parkanlagen)
- Garten- und Grünanlagen.

Der Gemeinderat kann unterirdische Parkieranlagen bewilligen, wenn diese auf das Gesamtkonzept Parkierung im Rahmen des Entwicklungsrichtplanes abgestimmt sind.

§ 10

Wohn- und
Gewerbezone
WG3

1 Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe gemäss § 27 Abs. 2 BNO bestimmt.

2 Für reine Wohnbauten gelten die Vorschriften der W3. Bei gemischten Nutzungen erhöht sich die zulässige Ausnutzung auf 0.8, wenn der gewerbliche Anteil mindestens 25% beträgt.

3 Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. In diesem Fall erhöht sich die festgelegte Gebäudehöhe um 1 m.

4 Das schraffierte Areal im Bereich der denkmalgeschützten Goldwandtrotte ist freizuhalten. Es dient dem Rebbau sowie weiteren Nutzungen gemäss den Bestimmungen der Grünzone. Die Ausnutzung kann übertragen werden.

§ 11

Wohnzonen
W3 / W2S / W2

1 Die Zonen W3, W2S und W2 dienen dem Wohnen. Andere Nutzungen gemäss § 27 Abs. 1 BNO sind zulässig, wenn sie den Wohncharakter des Quartiers nicht stören.

2 Es sind Einzelbauten, Reihenhäuser- und Terrassensiedlungen zulässig. Sie haben sich in das Quartier und die Landschaft einzuordnen.

3 In der Zone W2S sind 1 Sockelgeschoss, 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zugelassen. Sockelgeschosse dürfen das gewachsene Terrain um max. 3 m talseits überragen. Wird das Sockelgeschoss gemäss Abs.1 genutzt, erhöht sich die Ausnutzung auf 0.5.

4 Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur zulässig, wenn die Parzellenstruktur keine Mehrfamilienhäuser erlaubt.

5 Der rot schraffierte Bereich der W2 bezweckt die Erhaltung der charakteristischen Baustruktur (inkl. Dachform) und des Aussenraumes. Der kleine und der grosse Grenzabstand betragen 3.50 m, die max. Gebäudehöhe 6 m.

§ 11a

Wohnzone Hang
WH

1 Die Zone WH dient dem Wohnen. Andere Nutzungen gemäss § 27 Abs. 1 BNO sind zulässig, wenn sie den Wohncharakter des Quartiers nicht stören.

² Es sind Einzelbauten, Reihenhaus- und Terrassensiedlungen zulässig. Sie haben sich in das Quartier- und Landschaftsbild einzuordnen.

³ Die Zone WH ist entsprechend dem besonderen landschaftlichen Wert angemessen und rücksichtsvoll zu überbauen sowie gut zu durchgrünen. Die Funktion

- als Lebensraum für seltene und bedrohte Tier- und Pflanzenarten, namentlich typische Vogelarten
- als Gebiet von besonderem landschaftlichem Reiz
- als Naherholungsgebiet der Gemeinde Ennetbaden

soll erhalten werden.

⁴ Die im Zonenplan bezeichneten Grünkorridore dienen der Vernetzung ökologisch wertvoller Flächen und der Durchgrünung. Sie sind spätestens bei Bauvollendung mit einheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Es ist ein Bepflanzungsplan einzureichen. Der Gemeinderat kann Ersatzvornahme zu Lasten der Grundeigentümer anordnen, wenn die vereinbarten Massnahmen nicht eingehalten werden.

Die Grünkorridore können in der Ausnutzungsziffer als anrechenbare Grundstückfläche eingerechnet werden.

⁵ Die minimale Grünflächenziffer beträgt 0.6. Bewachsene Plätze mit Mergelbelag oder Rasengittersteinen und dgl. sowie begrünte Dachflächen werden mit der Hälfte ihrer Fläche in die Grünflächenziffer eingerechnet.

⁶ Die Strassen, Wege und Hochbauten sind den topographischen Gegebenheiten anzupassen. Nötigenfalls sind die Bauten zur Vermeidung von übermässigen Abgrabungen und Aufschüttungen höhenmässig zu staffeln.

Garagen auf der talseitig gelegenen Seite dürfen bis 2 m an die Strasse gebaut werden.

⁷ Zum Schutz der am Geissberg lebenden Tierarten sowie des Landschaftsbildes ist am Bauzonenrand (inner- oder ausserhalb der Bauzone) mit der Überbauung der entsprechenden Parzellen ein mindestens 4 m breiter Siedlungsrandstreifen anzulegen. Ein Drittel davon ist mit heckenartigen Gehölzen aus einheimischen Sträuchern und mit Einzelbäumen zu bepflanzen. Der Rest ist als naturnaher Lebensraum oder als Saumvegetation zu gestalten.

§ 12

Parkzone PZ

1 Die Parkzone dient der umfassenden Erhaltung des Schösslis mit den schutzwürdigen Parkanlagen, Bäumen und den weiteren dazugehörigen Parkelementen. Es sind die gleichen Nutzungen zulässig wie in den Wohnzonen.

2 Bauliche Massnahmen und Veränderungen an Bauten und Parkanlage sind im Rahmen des Denkmalschutzes und der Erhaltung der Gesamtanlage zulässig.

§ 13

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OE

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

2 Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 14

Grünzone GR

1 Die Grünzonen dienen der Erholung, dem Spiel, als Gartenanlage sowie der Gliederung des Baugebietes.

2 Die Grünzonen sind von allen Bauten freizuhalten, die nicht dem Zweck der Zone entsprechen.

§ 15

Freihaltezone
FH

1 Die Freihaltezone dient dem Ortsbild-, Landschafts- und Gewässerschutz sowie dem ökologischen Ausgleich. Sie ist von allen Hochbauten freizuhalten. Ausnahmsweise sind nicht störende Kleinbauten zur Nutzung und Pflege zugelassen.

2 Nutzung und Pflege sollen nach ökologischen Grundsätzen erfolgen. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 16

Landwirtschaftszone
LWZ

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a ¹⁾ sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

¹⁾ pro einzelne Anlage

§ 17

Rebzone
RZ

¹ Die Rebzone ist für den Rebbau bestimmt. In der Rebzone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

² Die im Zonenplan mit RZ bezeichneten Flächen sind möglichst umweltverträglich zu bewirtschaften.

³ Zur Bewirtschaftung notwendige Terrainveränderungen sowie Bewässerung und Umbruch sind zulässig.

⁴ Rebhäuschen sind zugelassen, soweit sie dem Zweck der Rebzone entsprechen.

⁵ Rebhäuschen, Terrainveränderungen und dgl. haben sich gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen.

⁶ Für nicht mit Reben bestockte Flächen in der Rebzone gelten die Vorschriften von § 20 BNO (artenreiche Weiden).

§ 18

Bauten in der
Landwirtschafts-
und Rebzone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung und Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

² Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell als Grenzabstand die halbe Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 19

Aufforstungszone
AF

Die Aufforstungszone ist für künftige, standortgerechte Ersatzaufforstungen bestimmt. Bis zur Aufforstung gelten die Vorschriften von § 16 BNO (Landwirtschaftszone).

3.3 Schutzzonen

§ 20

¹ Die Schutzzone dient der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvollen Objekten.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel sowie Aufforstung nicht gestattet.

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen
Heuwiesen H	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung der struktur- / artenreichen Heuwiesen 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemäss Reglement • Extensive Bewirtschaftung • Keine Düngung, chemische Hilfsstoffe und Beweidung
Artenreiche Weiden W	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung und Förderung der Struktur als artenreiche Weiden • Erhaltung der Artenzusammensetzung • Einzelsträucher und Gebüschgruppen als Kleinlebensräume erhalten 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemäss Reglement • Extensive Bewirtschaftung • Beschränkte Düngung und Beweidung • Verbuschung verhindern
Regenerationsflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung der Struktur der artenreichen Weiden 	<ul style="list-style-type: none"> • Nährstoffentzug • Extensive Bewirtschaftung gemäss Reglement

§ 21

Naturschutzzone
Wald

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

2 Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

3 Der Zonenplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzone Wald aus:

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungsbeschränkungen
Lägern-Nordhang	<ul style="list-style-type: none"> • Oberste Hanglagen: Reservat • Übriges Gebiet: Buchen-Altholz mit hohem Totholzanteil 	<ul style="list-style-type: none"> • Im Gebiet Schartenfels gemäss Schutzkonzept Schartenfels
Geissberg	<ul style="list-style-type: none"> • Reservat, zumindest auf den flachgründigen und steilen Standorten • Übriges Gebiet: Altholz mit hohem Totholzanteil 	<ul style="list-style-type: none"> • Gezielte Freihaltung und Bestandesauflockerung von Felsstandorten
Steinbruchareal	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung des Lebensraumes seltener Pflanzen und Tiere, insbesondere für bedrohte Insekten und Reptilien • als offene, wenig bewachsene Fläche wieder herstellen und durch geeignete Pflegemassnahmen offen halten, damit sie immer wieder von Pionierpflanzen neu besiedelt werden kann (Ruderalflächen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Geringfügige Gesteinsnutzung und Erdbewegungen im Sinne der Schutzziele erlaubt • Ablagerungen jeglicher Art verboten

3.4 Überlagerte Schutzzone

§ 22

Landschafts-
schutzzone

1 Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und den Heuwiesen überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

2 Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 16 BNO (Landwirtschaftszone) und § 20 BNO (Heuwiesen).

³ Unter Vorbehalt von Abs. 4 sind Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

⁴ Ausserhalb der Sperrzone des Lägernschutzdekretes können kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.) bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

3.5 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 23

Spezialzone
Hertenstein
SH

¹ Die Spezialzone Hertenstein ist bestimmt für den Betrieb der Gaststätte sowie für Wohnungen, welche dem Betriebsinhaber und dem betrieblich an den Standort gebundenen Personal dienen.

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und die Umgebungsgestaltung unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere den Anliegen des Lägernschutzes, im Einzelfall fest. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.6 Schutzobjekte

§ 24

Gebäude mit
Substanzschutz

¹ Die im Zonenplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

Ensemble-
schutzgebiete

² Die im Zonenplan bezeichneten Ensembleschutzgebiete bezwecken die Erhaltung des Quartierbildes mit einer einheitlichen Baustruktur. An-, Um- und Neubauten sind zulässig, sofern sie den Charakter der Baustruktur und das Erscheinungsbild des Quartiers nicht wesentlich beeinträchtigen.

§ 25

Naturobjekte

¹ Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Alle Massnahmen, welche die Schutzobjekte beeinträchtigen können, sind verboten. Insbesondere ist die Schmälerung durch Fällen, das dauernde Auf-den-Stock-setzen, Abbrennen, Gifteinsatz, Verwendung von Dünger, Dünger- und Bodenzusätzen sowie Pflanzenbehandlungsmitteln, das Pflanzen von standortfremden Arten, Geländeänderungen und Überschüttungen nicht zugelassen.

³ Es werden folgende Naturobjekte geschützt:

Naturobjekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Hecken und Feldgehölze	<ul style="list-style-type: none"> • Brut- und Nahrungsbiotop • Gliederung der Landschaft • Vernetzungselement • Windschutz • vielfältiger Übergangsbereich • Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> • Struktur erhalten • periodisch zurückschneiden / verjüngen • im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen (periodisch im Rhythmus von 5-8 Jahren abschnittsweise auslichten), biologischen Wert nicht vermindern • Ausschlagkräftige Arten wie Hasel, Esche und Bergahorn auf den Stock setzen, andere Arten lediglich zurücksetzen • Markante Bäume nicht entfernen
Obstgärten	<ul style="list-style-type: none"> • dito Hecken • Schutz des Lebensraumes bedrohter Tierarten, insbesondere seltener Insekten- und Vogelarten 	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung als Obstgärten mit Hochstamm-bäumen, regelmässig schneiden (mind. alle 5 Jahre) • Förderung der Neuanlage standortgerechter Hochstammobstbestände durch die Gemeinde • Abgehende Bäume möglichst lange als Altholzbiotope erhalten, ansonsten durch Neupflanzungen ersetzen
Waldränder	<ul style="list-style-type: none"> • dito Hecken • Erhaltung der biologischen und landschaftsästhetischen Vielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> • Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch verjüngen) • Kraut- und Strauchsäume im Rahmen der Waldpflege anlegen • Keine vorgelagerten Aufforstungen

Einzelbäume	<ul style="list-style-type: none"> • siedlungs- und landschaftsprägendes Element • Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> • Pflege auf lange Lebensdauer • Freistehende Bäume bei natürlichem Abgang ersetzen • Hochbauten und unterirdische Bauten haben einen Abstand von 5 m einzuhalten (gemessen ab Stamm) • Im Interesse der Erhaltung der Artenvielfalt kann der Gemeinderat nach Anhören der Grundeigentümer besondere Pflegemaßnahmen anordnen
Aussichtspunkte	<ul style="list-style-type: none"> • Aussicht freihalten 	<ul style="list-style-type: none"> • keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibende Pflanzungen

4.1 Ausnutzung

§ 26

Ausnutzungsziffer

1 Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnutzungsziffer nicht angerechnet.

2 Für unbeheizte Wintergärten ausserhalb der Gebäudehülle, die als Energiesparmassnahmen dienen, kann ein Ausnutzungsbonus von max. 10 % der Bruttogeschossfläche gewährt werden.

3 Für Mehrflächen, die für behindertengerechte Nutzungen benötigt werden, kann der Gemeinderat einen Ausnutzungsbonus bis max. 10 % gewähren.

4.2 Gewerbe

§ 27

nicht störende
Gewerbe

1 Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

mässig störende
Gewerbe

2 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. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

4.3 Abstände

§ 28

Abstand gegenüber dem Kulturland

1 Gegenüber dem Kulturland ist, mit Ausnahme im Bereich der Wohnzone 2 oberhalb der Neuackerstrasse entlang des Hasenprügelweges, der zonengemässe kleine Grenzabstand gemäss § 7 Abs. 1 BNO einzuhalten.

2 Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

§ 29

Verminderung der Abstände bei Nachisolation

Bei bestehenden Bauten dürfen Aussenwände nachisoliert werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

4.4 Arealüberbauung

§ 30

Ausnützungszuschlag

1 Arealüberbauungen sind möglich, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 1500 m² aufweist und die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen gemäss § 21 ABauV erfüllt sind.

2 Die in den Zonenvorschriften festgelegte Ausnützung erhöht sich bis max. 15 %. Der Gemeinderat nimmt im Rahmen einer Voranfrage zum Ausnützungszuschlag Stellung.

5.1 Technische Bauvorschriften

§ 31

Energiespar-
massnahmen

Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

5.2 Wohnhygiene

§ 32

Raummasse,
Fenstergrösse

1 Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume gelten bei Neubauten nachstehende Masse:

Bodenflächen	mind. 10m ² (ausgenommen sind Küchen)
Raumhöhen - Vollgeschoss - Dachgeschoss	mind. 2.30 m mind. 2.30 m (auf mind. 5 m ² pro Zimmer)
Fensterfläche	mind. 1/10 der Bodenfläche

2 Bei Altbauten sind Ausnahmen aus Ortsbildschutzgründen möglich.

Belichtung
Belüftung

3 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können.

Belichtung in
Dachgeschossen

4 Wohn- und Schlafräume in Dachgeschossen sind giebelseitig oder über Dachlukarnen, Dachgauben und dgl. zu belichten. Die ausschliessliche Belichtung über liegende Dachfenster ist nicht gestattet.

§ 33

Nebenräume
in Mehrfamilien-
häusern

In Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung ein Abstellraum von mind. 6 m² vorzusehen.

§ 34

Bezug von
Wohnungen und
Arbeitsräumen

Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.3 Ausstattung

§ 35

Gesamtkonzept
Parkierung

1 Der Gemeinderat legt im Rahmen eines Gesamtkonzeptes die Parkierung fest.

2 Die Standorte der gemeinschaftlichen Parkieranlagen, deren Zuordnung zu den Nutzungen und deren Erschliessung werden im Entwicklungsrichtplan geregelt. Dabei werden die Lage im Siedlungsgebiet, die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und die Verkehrskapazität sowie die Lärmempfindlichkeit der Zufahrten berücksichtigt.

3 In der Bäderzone ist nur eine beschränkte Parkplatzzahl möglich. Bis zur Realisierung der Umfahrung legt der Gemeinderat die Parkierung und Zufahrt im Einzelfall fest. Er berücksichtigt dabei das Parkierungskonzept und den Entwicklungsrichtplan. Nach der Realisierung der Umfahrung wird die Parkierung in einem Sondernutzungsplan geregelt.

4 In der Kernzone wird die Anzahl Parkplätze mit folgenden Werten reduziert:

Parkplätze für Bewohner		Beschäftigte, Besucher, Kunden	
max.	min.	max.	min.
100 %	50 %	50 %	30 %
des reduzierten Bedarfes gemäss VSS		des reduzierten Bedarfes gemäss VSS	

Ersatzabgaben

5 Die Ersatzabgaben für die nicht erstellten Parkplätze werden im entsprechenden Reglement festgelegt.

§ 36

Anordnung der
Garagen und
Abstellplätze

1 Parkplätze sollen zusammengefasst und überbauungs- sowie verkehrsgerecht angeordnet werden.

2 Die Parkplätze sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind oberirdische Parkplätze zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

3 Der Garagenvorplatz muss von der Strassengrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.00 m aufweisen.

§ 37

Velos,
Kinderwagen

In Mehrfamilienhäusern und in Gruppenüberbauungen sind gut zugängliche und gedeckte Abstellplätze für Velos, Mofas, Kinderwagen und dgl., wenn möglich ebenerdig, vorzusehen (1 Veloabstellplatz pro Zimmer).

§ 38

Spielplätze

1 Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppenüberbauungen sind Spiel- und Erholungsflächen auf privatem Grund zu erstellen. Ihre Grundfläche muss mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche für Wohnen betragen.

2 Gemeinschaftliche Spiel- und Erholungsflächen sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend auszustatten und dauernd zu erhalten.

§ 39

Abfallentsorgung

Für die getrennte Abfallentsorgung und für allfällige Container sind die nötigen Bereitstellungsplätze vorzusehen.

6.1 Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz

§ 40

Ortsbildschutz

1 Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung
- b) Einfügung in die Topographie
- b) Grösse der Baukuben
- c) Gliederung der Baukuben
- d) Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung, Firstrichtung
- e) Fassadengestaltung
- f) Material-, Farbwahl
- g) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

2 Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume usw.) verlangen
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten
- c) in empfindlichen Umgebungen sowie bei aussergewöhnlichen Bauten auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- e) die Baubewilligung verweigern, sofern die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 41

Werkleitungen

Der Gemeinderat kann im gesamten Gemeindegebiet zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes eine unterirdische Erschliessung leitungsgebundener Anlagen verlangen.

§ 42

Plakatwerbung Der Gemeinderat erlässt im Rahmen eines Gesamtplakatierungskonzeptes Richtlinien zur Plakatwerbung auf dem Gemeindegebiet.

§ 43

Dachgestaltung 1 Dächer und Dachaufbauten sind sorgfältig zu gestalten. Auf das bestehende Orts- und Quartierbild ist Rücksicht zu nehmen. Wenn die zulässige Vollgeschosszahl erreicht wird, darf die Kniestockhöhe max. 0.80 m betragen.

2 Die Dachneigung soll in der Kern- und Bäderzone 40°, in den anderen Bauzonen 30° nicht übersteigen.

3 Flachdächer auf Hauptbauten sind nach Möglichkeit zu begrünen oder als Terrassen zu nutzen.

4 In der Wohnzone Hang sind Flach- sowie Satteldächer und mit dem Hang geneigte Pultdächer mit hangparallelem Hauptfirst zulässig. Gegen das Tal gerichtete Giebfassaden sind nicht gestattet (Dachformen). Satteldächer sind beidseits mit gleicher Neigung auszuführen. Es sind natürlich wirkende, nichtglänzende oder matt / dunkel oxidierende Eindeckungsmaterialien zu verwenden.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind durch Ansaat einer Dachkräutermischung aus einheimischen Arten, gesamthaft mindestens zur Hälfte, in nicht begangenen Partien vollständig extensiv zu begrünen.

§ 44

Terraingestaltung 1 Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden.

2 Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, die Verkehrssicherheit nicht vermindern und müssen sich einwandfrei in die Umgebung, die Landschaft und ins Quartierbild einordnen.

3 Sie dürfen keine schützenswerten Objekte und Lebensräume wie Hecken, Trockenstandorte, offene Felsaufschlüsse und dgl. beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

§ 45

Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken 1 Bei Abgrabungen dürfen Stützmauern bis 1.80 m Höhe an die Grenze gesetzt werden.

2 Zäune und geschlossene Einfriedigungen bei Sitzplätzen sowie Pergolas sind um die Mehrhöhe über 1.20 m von der Grenze zurückzusetzen. Mit Zustimmung des Nachbarn können sie an die Grenze gestellt werden.

§ 45a

Bepflanzung im
Privatbereich der
Wohnzone Hang

1 Entlang von öffentlichen Strassen und Wegen sowie entlang der Grünkorridore sollen für Hecken und hochstämmige Bäume, mit Ausnahme der Obstbäume, nur einheimische Arten verwendet werden. Ein Verzeichnis heimischer und standortgerechter Baum- und Straucharten kann bei der Gemeinde bezogen werden.

2 Die Anlage von standortgerechten Naturgärten und anderen ökologischen Ausgleichsflächen sowie das Freilegen von Felsaufschlüssen ist erwünscht.

§ 45b

Stützmauern und
Böschungen
Wohnzone Hang

1 In der Wohnzone Hang sind Abgrabungen und Aufschüttungen mit natürlichen Böschungen zu begrenzen und mit Lebendverbaumethoden zu sichern.

2 Wo dies nicht möglich ist, sind Stützmauern zugelassen, wenn sie als Trockenmauern mit Natursteinen ausgeführt werden und die Höhe von 2 m nicht übersteigen.

3 Die Baubehörde kann in begründeten Fällen, insbesondere aus statischen Gründen, auch höhere Mauern oder solche aus anderen Materialien zulassen. Solche Mauern sind talseitig so zu bepflanzen, dass eine vollständige Eingrünung innerhalb von 5 Jahren sichergestellt ist.

4 Übereinanderliegende Stützmauern sind nicht gestattet. Übereinander liegen sie, wenn der horizontale Abstand weniger als 7 m beträgt.

6.2 Umweltschutz

§ 46

Lärmschutz

¹ Bei der Projektierung von Bauten mit lärmempfindlichen Nutzungen hat sich der Bauherr über die konkrete Lärmsituation ins Bild zu setzen und nötigenfalls eine Beurteilung bei einem anerkannten Fachmann in Auftrag zu geben.

² Der Gemeinderat kann im Baugesuchsverfahren ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern. Die Aufwendungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

³ Bei Neubauten und wesentlichen Änderungen von Gebäuden kann der Gemeinderat die Anforderungen hinsichtlich Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume und Schallschutzmassnahmen im Sinne der Vorsorge erhöhen, auch wenn die vorgeschriebenen Grenzwerte eingehalten sind. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, welche die elementaren architektonischen Regeln des Bauens in Lärmbereichen missachten. Diese speziellen Anforderungen gelten, soweit sie technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar sind.

7. TEIL

VOLLZUG, VERFAHREN

§ 47

Aufsicht

1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung der Bauvorschriften sind Sache des Gemeinderates.

Hilfsorgane des Gemeinderates

2 Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion (z.B. Baukommission, Natur- und Landschaftsschutzkommission) und weitere Fachleute beiziehen.

Kompetenzdelegation

3 Der Gemeinderat kann die Erteilung von Bewilligungen für Bauvorhaben von geringer Bedeutung an die Baukommission und die Bauverwaltung delegieren.

§ 48

Gebührenreglement

Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

§ 49

Vollzugsrichtlinien und -reglemente

1 Der Gemeinderat erlässt Vollzugsrichtlinien / -reglemente über die Schutzzonen und -objekte (z.B. Vollzugsrichtlinien Naturschutz).

Erfolgskontrollen

2 In den Nichtbauzonen sowie bei den Schutzobjekten im Baugebiet veranlasst der Gemeinderat regelmässige Erfolgskontrollen der Unterhalts- und Pflegemassnahmen und ergreift nötigenfalls die notwendigen Massnahmen.

8. TEIL

SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 50

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- die Bauordnung und der Zonenplan vom 26. November 1981
- die Teilzonenplanänderung Zentrum vom 18. November 1993
- die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen vom 8. Juni 1995
- die Teilbauordnung und der Teilzonenplan Geissberg vom 16. September 1993

Gemeinderat Ennetbaden

Der Gemeindeammann
Dieter Gerber

Der Gemeindeschreiber
Anton Laube

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 10. Juni 1999
(ohne Teilgebiet Geissberg).

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 8. Juni 2000
(Teilgebiet Geissberg).

Vom Regierungsrat genehmigt am 16. August 2000 (ohne
Teilgebiet Geissberg).

Vom Regierungsrat genehmigt am 18. Oktober 2000 (Teilgebiet
Geissberg).
