



BAUORDNUNG

VOM 22. MAI 1997

Nachführung bis 2011

Diese Bauordnung wird nach folgenden Grundsätzen aufgebaut:

- In der linken Spalte stehen von der Gemeinde zu beschliessende Vorschriften. Sie bedürfen der Genehmigung durch den Grossen Rat.
- In der rechten Spalte stehen Hinweise zum Text in der linken Spalte. Dieser Informationsteil entfaltet keine Rechtswirkung.

Übergeordnetes Recht:

Basis bilden das neue Baugesetz (BauG) vom 19. Januar 1993 und die zugehörigen Verordnungen, insbesondere die Allgemeine Bauverordnung (ABauV) vom 23. Februar 1994.

Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie technischer Richtlinien finden sich im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) des Baudepartementes. Die Gliederung ist gleich wie die der vorliegenden Bauordnung.

Bezugsadresse: Staatskanzlei, Drucksachen- und Materialzentrale, Regierungsgebäude, 5001 Aarau

Planer	Marti Partner, Architekten und Planer AG, Hofackerstrasse 13, 8032 Zürich und Augustin Keller-Str. 22, 5600 Lenzburg Verantwortlich Thomas Meier
Juristischer Berater	Dr. iur. Ch. Häuptli, Kasernenstrasse 26, 5001 Aarau



1. GELTUNGSBEREICH

Seite

§ 1 Geltungsbereich	1
§ 2 Übergeordnetes Recht	1

2. RAUMPLANUNG**2.1 Verdichtung und Siedlungserneuerung**

§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung.....	1
--	---

2.2 Planungsinstrumente

§ 4 Bauzonenplan	2
§ 5 Gestaltungspläne	2
§ 6 Weitere Pläne, Grünplan, Verkehrskonzept, Energieplan.....	2
§ 7 Strukturpläne; Strukturpläne "Altstadt und Umgebung" + "Bahnhof - Bahnhofstrasse - Malagarain"...	3
§ 8 Verfahren	4
§ 9 Planeinsicht.....	4

3. ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 10	Zoneneinteilung (Tabelle).....	4
	Altstadtzone A	
§ 11	1. Allgemeines..... (Grundsätze; Abbruch; Neubauten, Umbauten und Renovationen; Meldepflicht an die Kantonsarchäologie; Nutzung bestehender Gebäude; Wohnanteil; Nutzweise)	6
§ 12	2. Städtebauliches Grundmuster	8
	3. Detailvorschriften.....	9
§ 13	Gebäudehöhen; Gebäudebreiten; Gebäudetiefen	9
§ 14	Dachgestaltung.....	10
§ 15	Fassadengestaltung	12
§ 16	An- und Vorbauten, Aussentreppen	14
§ 17	Reklamen	14
	Weitere Schutzzonen B - H	
§ 18	1. Allgemeines	15
§ 19	2. Detailvorschriften für die einzelnen Schutzzonen	16
§ 20	Ringzone	17
§ 21	Spezialzone "Bahnhof - Bahnhofstrasse - Malagarain"	17
§ 21 ^{bis}	Spezialzone "Gleis Nord"	18
§ 22	Wohn- / Gewerbebezonen	20
§ 23	Wohnzonen	21
§ 24	Arbeitszonen	21
§ 24 ^{bis}	Spezialzone "Oberrain"	24
§ 25	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	25
§ 26	Grünzonen	26

3.2 Überlagerte Schutzzonen

§ 27	Umgebungsschutzzone für die Altstadt	26
§ 28	Ensembleschutzzonen	27
§ 29	Grundwasserschutzzonen	28
§ 30	Aussichtsschutz.....	29

3.3 Schutzobjekte

§ 31	Kommunal schutzwürdige Gebäude.....	29
§ 32	Kantonal geschützte Bauten	30

3.4 Weitere Zonen

§ 33	Bauten im Bereich von Hauptverkehrsträgern	30
§ 34	Bauten ausserhalb der Bauzonen	30

4. DEFINITIONEN

4.1 Messweise

§ 35	Gebäudehöhe, Firsthöhe, Gebäudeprofil; Geschosszahl; Attikageschosse.....	31
§ 36	Abgrabungen beim Gebäude	31
§ 37	Tiefbauten; Klein- und Anbauten.....	31
§ 38	Geschlossene Bauweise, Brandmauern	32
§ 39	Terrassenhäuser	32
§ 40	Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes	32
§ 41	Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Gebäuden	32

4.2 Spezielles zum verdichteten Bauen

§ 42	Änderung an vorschriftswidrigen Bauten; Auflagen	33
§ 43	Reduktion der Abstände; Anforderungen	34
§ 44	Erleichterungen für ökologisch vorbildliche Gebäude.....	35
§ 45	Arealüberbauungen	36

4.3 Gewerbe

§ 46 Gewerbe, zulässiger Störgrad	37
---	----

5. BAUVORSCHRIFTEN**5.1 Baureife, Erschliessung**

§ 47 Verkehrs- und Versorgungsanlagen (Strassenbenennung, Benützung von Privateigentum).....	38
--	----

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 48 Allgemeine Anforderungen	38
§ 49 Energiesparmassnahmen	39

5.3 Wohnhygiene

§ 50 Besonnung von Wohnräumen	39
§ 51 Mindestmasse bei Neubauten	39
(Raumhöhe, Fensterfläche, Fläche von Räumen in Mehrfamilienhäusern, Nebenräume in Mehrfamilienhäusern)	
§ 52 Den Wohnungen zugeordnete Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen.....	40
§ 53 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen.....	40

5.4 Ausstattung

§ 54 Abstellplätze	41
(Parkierungsreglement, Gebührenreglement, Gestaltung / Begrünung, Ausstellungsgelände für Motorwagen und deren Anhänger, Provisorische Parkfelder)	
§ 55 Zweiradabstellplätze, Kinderwagen.....	42
§ 56 Spielplätze und Aufenthaltsbereiche.....	42

6. SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbildschutz

§ 57	Einordnung von Bauten und Anlagen	43
§ 58	Dachgestaltung	44
§ 59	Aussenraumgestaltung	44
§ 60	<i>wurde vom Einwohnerrat gestrichen</i>	45
§ 61	Materialablagerungen.....	45

6.2 Umweltschutz

§ 62	Einwirkungen	46
§ 63	Lärmschutz	46

7. VOLLZUG, VERFAHREN

§ 64	Hilfsorgane des Gemeinderates	47
§ 65	Kompetenzdelegation	47
§ 66	Gebührenreglement	47

8. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 67	Aufhebung bisherigen Rechts	48
------	-----------------------------------	----

ANHANG

- 1 Inventarliste der kommunal schutzwürdigen Gebäude der Stadt Lenzburg (Genehmigungsinhalt)
- 2 Bauten und Objekte unter kantonalem Denkmalschutz (Informationsinhalt)

1. GELTUNGSBEREICH

§ 1

Geltungsbereich

1 Die Bauordnung beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

2 Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten, Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

3 Die allgemeinen Vorschriften gelten für das gesamte Gemeindegebiet. Für die Zonenvorschriften ausserhalb der Bauzonen gilt die Nutzungsordnung Kulturland.

§ 2

Übergeordnetes Recht

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie technischer Richtlinien finden sich im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) des Baudepartementes.

2. RAUMPLANUNG

2.1 Verdichtung und Siedlungserneuerung

§ 3

Verdichtung und Siedlungserneuerung

Der Gemeinderat hilft den Grundeigentümern, rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete auszuarbeiten.

Anlaufstelle ist die Bauverwaltung.

2.2 Planungsinstrumente

§ 4

Bauzonenplan

Der Bauzonenplan im Massstab 1: 2500 mit Ausschnitt Altstadt und Umgebung 1: 2000 ist Bestandteil dieser Bauordnung. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 5

Gestaltungspläne

1 Im Bauzonenplan sind die Gebiete schwarz umrahmt, in denen erst aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes gebaut werden kann.

Der Gemeinderat kann nach Massgabe der öffentlichen Interessen weitere Gestaltungspläne erlassen.

2 Bei der Ausarbeitung von Gestaltungsplänen ist die Freihaltung der Sichtverbindung von den wichtigsten Blickpunkten und Stadtzufahrten auf das Schloss zu wahren.

§ 6

Weitere Pläne

1 Weitere Pläne (Grünplan, Verkehrsrichtpläne, Energieplan, Strukturpläne, u. dgl.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Sie sind nicht grundeigentümerverbindlich. Die Pläne haben behördenverbindliche und informative Inhalte.

Grünplan

2 Der Grünplan im Massstab 1: 5000 zeigt die Möglichkeiten zur Durchgrünung der Stadt auf, insbesondere im Strassenraum. Berücksichtigt werden ökologische und städtebauliche Aspekte. Der Grünplan dient zur Beurteilung von Bauvorhaben.

Vgl. auch § 59 Aussenraumgestaltung und § 60, Grünanteil entlang von Strassen

Verkehrskonzept	3 Das Verkehrskonzept dient zur Beurteilung der verkehrsplanerischen Aspekte von Bauvorhaben und Massnahmen.	Das Verkehrskonzept enthält folgende Elemente: - Strassenrichtplan - Richtplan für den öffentlichen Verkehr - Plan der Fussgängerbeziehungen - Plan der Velobeziehungen - Parkraumplan Daneben gibt es Auskunft über folgende Standorte: - bestehende Parkieranlagen - mögliche Standorte für neue Parkieranlagen - geplante P+R - Anlagen
Energieplan	4 Der Energieplan koordiniert die Erschliessung der leitungsgebundenen Energieträger, zeigt Energiequellen (Abwärme, erneuerbare Energie), und enthält die übergeordneten Versorgungsleitungen. § 7	Rechtliche Grundlage bildet § 14 Energiegesetz.
Strukturpläne "Altstadt und Umgebung" und "Bahnhof-Bahnhofstrasse-Malagarain"	1 Für die im Bauzonenplan mit schwarzen Punkten umrahmten zwei Gebiete "Altstadt und Umgebung" und "Bahnhof – Bahnhofstrasse - Malagarain" bestehen Strukturpläne im Massstab 1: 1000. Es können weitere Strukturpläne erlassen werden. 2 Die Strukturpläne zeigen das anzustrebende städtebauliche Grundmuster auf, insbesondere die erhaltenswerten Bauten, die Standorte für Neubauten und die Freiräume. 3 Von der im Plan vorgesehenen Struktur kann abgewichen werden, sofern eine städtebaulich gleichwertige Lösung aufgezeigt wird. Der Gemeinderat entscheidet in der Regel aufgrund von Anträgen der zuständigen Kommissionen.	Bauwilligen Grundeigentümern und Bauherren in diesen Gebieten wird empfohlen, frühzeitig mit der Gemeindebehörde Kontakt aufzunehmen. Die Beratung ist unentgeltlich.

	§ 8	
Verfahren	Die weiteren Pläne gemäss den §§ 6 und 7 BauO werden durch den Gemeinderat erlassen. Die Mitwirkung der Bevölkerung wird gewährleistet.	Das Verfahren für den Erlass von Bauzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplänen richtet sich nach den massgeblichen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften des RPG und des BauG mit den zugehörigen Erlassen.
	§ 9	
Planeinsicht	Die Pläne können im Bauamt eingesehen werden.	

3. ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

	§ 10	
Zoneneinteilung	Das Baugebiet ist in die im Zonenplan eingetragenen Zonen unterteilt, für welche folgende Vorschriften gelten:	

Zone	Altstadt- zone	Weitere Schutz- zonen	Ringzone	Spezialzone Bahnhof- Bahnhof- strasse- Malagarain Sp 14.5	Spezialzone Gleis Nord Sp. 19	Wohn-/Gewerbeazonen			Wohnzonen				Arbeits- zonen	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	Grünzonen
	A	B-H	R	Sp 14.5	Sp. 19	WG 14.5	WG 11.5	WG 8.5	W 13.5	W 10.5	W 7.5a	W 7.5b	Ar	ÖB	Gr
Darstellung im Zonenplan	dunkel- braun	braun	hellbraun	rosarot	aubergine	dunkelrot schraffiert	rot schraffiert	orange schraffiert	dunkelrot	rot	orange	gelb	violett / blau	grau	grün
Detailangaben siehe Bauordnung	§§ 11-17	§§ 18+19	§ 20	§ 21	§ 21 ^{bis}	§ 22	§ 22	§ 22	§ 23	§ 23	§ 23	§ 23	§ 24	§ 25	§ 26
Nutzungsart Definition zulässiger Störgrad Gewerbe siehe § 46	Gemischte Nutzung Wohnen / mässig störendes Gewerbe				Wohnen / mässig stö- rendes Gewerbe / Produktion / Dienst- leistung / Kultur	Gemischte Nutzung Wohnen / mässig störendes Gewerbe			Wohnen und nicht störendes Gewerbe				Produktion und Dienst- leistungen	Öffentliche Bauten und Anlagen	Freihaltung und Erholung
	Wohnanteil mind. 50%						Läden über 800 m2 sind verboten								
Bauweise, Spezielles	Erhaltung der bestehenden Bebauungsart		offene und geschlossene Bauweise		offene und geschlossene Bauweise gemäss Gestaltungs- plan	offene Bauweise Der Grenzbau ist zulässig bis zur maximalen Gebäudelänge							offene und geschlossene Bauweise		—
	Strukturplan "Altstadt und Umgebung"		Struktur- plan												
Ausnützungsziffer Az max. siehe § 9 ABauV Wmax.	—	—	—	—	—	1.0 0.8	0.9 0.7	0.7 0.55	0.8	0.7	0.55	0.35	—	—	—
Arealüberbauungen siehe § 45	—	—	—	—	—	Az-Bonus = 0.1 Richtgrösse für die Arealfläche in m2, wobei überbaute Grundstücke miteinbezogen werden können:							—	—	—
						4000	3000	2500	4000	3000	2500	2000			
Empfindlichkeitsstufe zur Ermittlung der Lärmgrenzwerte	ES III	ES III	ES III	ES III	ES III	ES III			ES II Lärmvorbelastete Gebiete ES III siehe Zonenplan				ES III / IV siehe Zonenplan	ES III / IV siehe Zonenplan	—
Gebäudehöhe G max. Firsthöhe F max.	siehe § 13	Festlegung durch Gemeinderat	siehe Zonenplan	14.5 m 16.0 m	19.0 m (siehe auch § 21 ^{bis})	14.5 m 16.0 m	11.5 m 15.5. m	8.5 m 12.5 m	13.5 m 15.0 m	10.5 m 14.5 m	7.5 m 11.5 m	7.5 m 11.5 m	siehe § 24 und Zonenplan	Festlegung durch Gemeinderat	
Grenzabstand (§ 40 ff.)	Festlegung durch Gemeinderat				Festlegung im Gestal- tungsplan								Festlegung durch Gemeinderat		
Grenzabstand klein min. Grenzabstand gross min.						6.0 m 12.0 m	4.0 m 8.0 m	4.0 m 6.0 m	6.0 m 14.0 m	6.0 m 12.0 m	4.0 m 8.0 m	5.0 m 10.0 m			
Gebäudelänge max.	—	—	—	—	—	60 m	60 m	60 m	60 m	60 m	30 m	30 m	—	—	—

§ 11

Altstadtzone A1. Allgemeines

- Grundsätze

1 Die Altstadt soll in ihrem Bestand und mit ihren charakteristischen Elementen des städtebaulichen Grundmusters erhalten und erneuert werden.

Den Bauherren und Architekten wird empfohlen, vor und während der Projektierungsarbeiten für Bauvorhaben das Bauamt zu konsultieren.

- Abbruch

2 Grundsätzlich besteht ein Abbruchverbot. Der Gemeinderat entscheidet nach Anhören der zuständigen Kommission, ob ein Haus teilweise oder ganz abgebrochen und wieder aufgebaut werden kann.

Basis für die Vorschriften bildet die detaillierte Stadtbilduntersuchung 1976. Diese kann auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

- Neubauten, Umbauten und Renovationen

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

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

Zu beachten ist der Strukturplan Altstadt und Umgebung (§ 7 BauO).

- Meldepflicht an die Kantonsarchäologie

4 Substanzielle Baueingriffe und Bodeneingriffe während des Bauvorgangs sind der Kantonsarchäologie zu melden.

Substanzielle Baueingriffe sind z.B. Unterkellerung, Umbau, Verputzrenovationen, Auskernung, Abbruch und Bauaushub.

Die frühzeitige Meldung ermöglicht, dass in gegenseitiger Absprache archäologische Untersuchungen vorgenommen werden können.

- Nutzung bestehender Gebäude

5 Gebäude können in ihrer bestehenden Gebäudestruktur genutzt werden, sofern sie die städtebaulichen und ästhetischen Grundsätze nicht verletzen. Dies gilt auch für allfällige Brandmauerdurchbrüche.

-
- | | |
|-------------------------|---|
| - Wohnanteil | 6 In der ganzen Zone sind mindestens 50% der Nutzflächen dem Wohnen vorbehalten. Mit Zustimmung des Gemeinderates können Wohnanteilsflächen innerhalb der Gebäudezeile verschoben werden. Solche Nutzungsver-schiebungen sind im Grundbuch einzutragen. |
| - Nutzweise | 7 In Gebäuden an der Rathausgasse, der Kirchgasse und im Löwenblock sind im Erdgeschoss nur Geschäfts-nutzungen wie Läden, Restaurants, Cafés, Kleingewerbe und Büros zugelassen. |
| - Nutzungs-abweichungen | 8 Abweichungen von den Bestimmungen der Absätze 6 und 7 sind möglich <ul style="list-style-type: none">- bei öffentlichen Bauten,- bei Hotels und Pensionen und- bei Versammlungsräumen, Kinos und Theatern. |

§ 12

2. Städtebauliches Grundmuster

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

a) bauliche Elemente

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

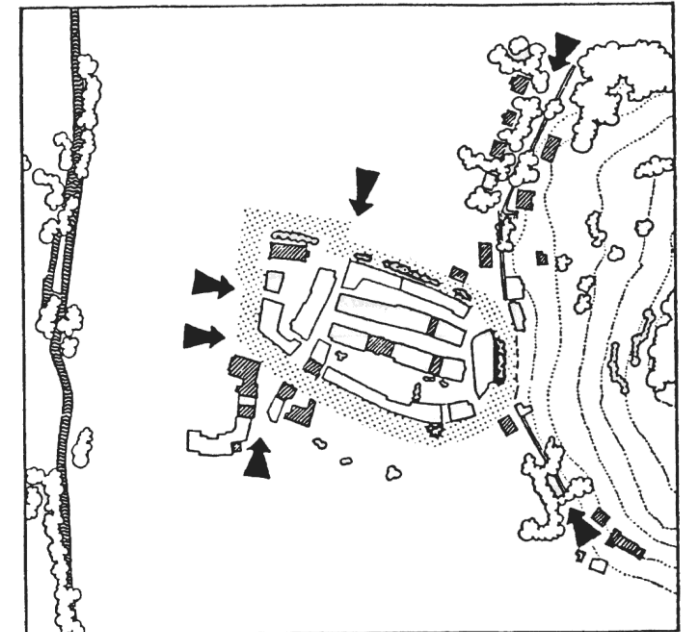
b) landschaftliche Elemente

- Schlossberg
- Aabach
- Freiraum des ehemaligen Stadtgrabens
- wertvolle Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken und Gebüsche, insbesondere diejenigen am Schlossberg, längs des Aabaches und der Schlossgasse, bei der Stadtweg und an der Poststrasse sowie am Metzplatz.

c) funktionelle Aspekte

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

Skizze des städtebaulichen Grundmusters:



bauliche Elemente:

-  Bauten unter Denkmalschutz
-  wesentliche Gebäudegruppen und Einzelbauten
-  wesentliche Mauern

landschaftliche Elemente:

-  Schlossberg
-  Aabach
-  Freiraum im Bereich des ehemaligen Stadtgrabens
-  wertvolle Einzelbäume und Baumgruppen

funktionelle Aspekte:

-  wichtige Zugänge zur Altstadt

§ 13

3. Detailvorschriften

Gebäudehöhen

1 Die bestehenden Gebäudehöhen sind beizubehalten. Bei Neubauten und weitgehenden Umbauten kann zur Erreichung von zweckmässigen Geschosshöhen und zur Erhaltung eines angemessenen Anteils an Wohnnutzungen allenfalls von den bestehenden Gebäudehöhen abgewichen werden. Dabei sind folgende maximalen Gebäudehöhen zu berücksichtigen:

- an der Rathausgasse 14.00 m
- an der Kirchgasse 12.00 m
- im Löwenblock 12.50 m
- bei Gebäuden mit 4 Vollgeschossen 12.00 m
- bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen 9.00 m

Bei Abweichungen von den bestehenden Gebäudehöhen sind die Regelungen über die Dachgestaltung gemäss § 14 BauO zu beachten.

Gebäudebreiten

2 Bei Gebäuden an der Rathausgasse, an der Kirchgasse und im Löwenblock, sind die bestehenden Gebäudebreiten beizubehalten resp. die ursprünglichen wieder herzustellen. Falls die ursprüngliche Lage der Brandmauer nicht festgestellt werden kann, sind Gebäudebreiten von 5.00 - 7.00 m einzuhalten.

In den übrigen Gebieten sind Gebäudebreiten von 10.00 - 14.00 m einzuhalten.

Abweichungen von den obigen Regelungen sind möglich

- im Rahmen von Gestaltungsplänen
- in funktionell bedingten Fällen, wobei aber bei der Gliederung der Fassaden und des Daches die oben genannten Masse beachtet werden müssen
- im Bereich der ehemaligen Stadtmauer.

Gebäudetiefen

3 Die bestehenden Gebäudetiefen sind beizubehalten. Abweichungen von dieser Regel sind mit Ausnahme der Häuserzeilen längs Rathausgasse und Kirchgasse sowie des Löwenblockes möglich im Zusammenhang mit einer Steigerung der städtebaulichen Qualität wie z.B. beim Ersatz von störenden Bauten oder bei wesentlichen Verbesserungen an störenden Bauten.

§ 14

Dachgestaltung

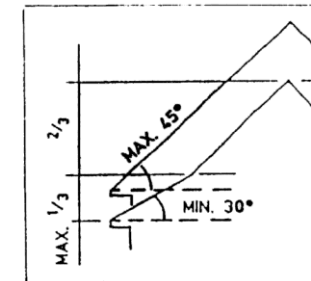
1 First- und Traufrichtungen müssen parallel zur Strassenrichtung liegen.

2 Die Dachneigung muss mindestens 30° a.T. (alte Teilung: 360°) und darf höchstens 45° a.T. betragen

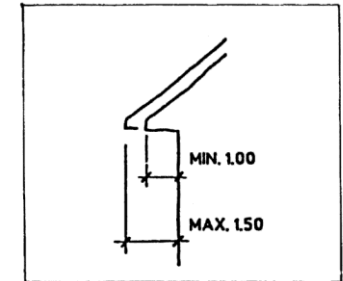
3 Eine Dachfläche darf höchstens einen horizontalen Knick aufweisen. Dieser muss im unteren Drittel der Dachfläche liegen. Der Dachvorsprung muss - horizontal gemessen - mindestens 1.00 m und darf höchstens 1.50 m betragen.

4 Die Höhendifferenz benachbarter Dächer muss bei Neu- und Umbauten - vertikal gemessen - an der Traufe oder am First mindestens 0.50 m betragen. Sie darf an jeder Stelle des Daches höchstens 3.00 m betragen.

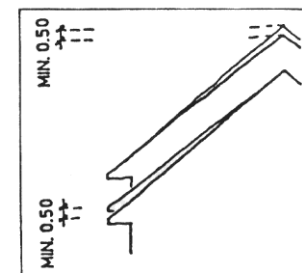
§ 14 Abs. 2 + 3
Dachneigung, Knick



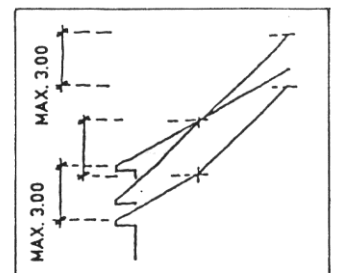
§ 14 Abs.3
Auskragung



§ 14 Abs.4
Trauf-/Firstversatz



Höhenunterschied zu
Nachbargebäude



5 Als Bedachungsmaterial sind Ziegel mit warmer Farbe und rauher Oberfläche in der Form der Biberschwanzziegel zu wählen.

- Dachaufbauten

6 Dachaufbauten haben sich in die historische Dachlandschaft einzupassen.

Für das erste Dachgeschoss gilt:

- Lukarnen sind zugelassen.
- In der Regel sind Lukarnen mit Schleppdächern oder mit Quergiebeln erlaubt; andere Formen sind möglich, sofern eine einwandfreie Einordnung nachgewiesen werden kann.
- Die Gesamtbreite dieser Aufbauten darf höchstens die Hälfte der Gebäudebreite betragen.
- Die maximale Breite einer einzelnen Dachaufbaute darf 1.60 m nicht überschreiten (aussen gemessen).
- Aufbauten haben gegenüber Nachbardächern und untereinander einen Abstand von mindestens 1.00 m einzuhalten.
- Die Lukarnen sind in der Regel 0.5 m hinter die Gebäudeflucht zurückzustellen. Bei grossen Dachvorsprüngen kann dieses Mass reduziert werden.

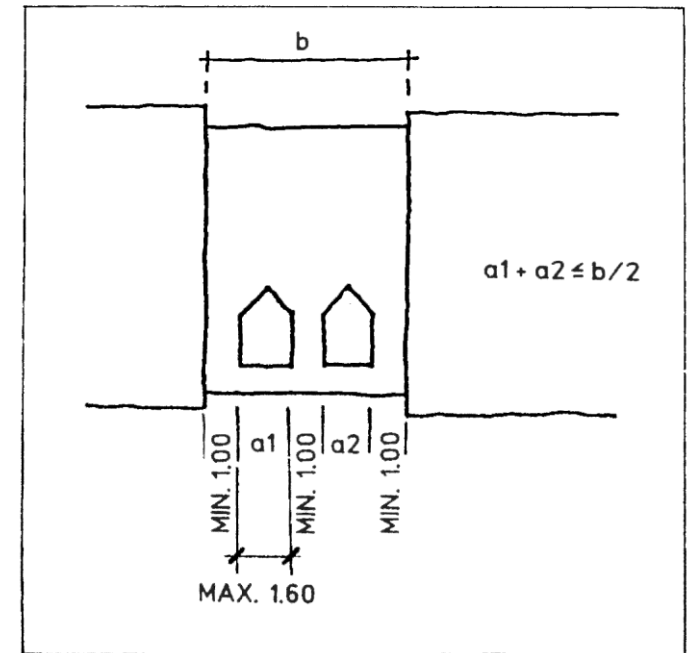
Für das zweite Dachgeschoss gilt:

- Pro Dachseite ist maximal eine Lukarne zulässig.
- Die maximale Breite dieser Aufbaute darf 1.20 m nicht überschreiten (aussen gemessen).
- Das Rohlichtmass darf maximal 1.0 m² betragen.

- Glasflächen in der Dachhaut

7 Zur zusätzlichen Belüftung und Beleuchtung des zweiten und der weiteren Dachgeschosse sind ausserdem zulässig:

- Glasziegelgruppen,
- kleine Fensterlukarnen und kleine liegende Dachfenster (in Kupfer oder dachfarbig gestrichen) mit einem maximalen Rohlichtmass von 0.3 m².



Gestaltung, Anzahl und Anordnung dieser Glasflächen dürfen den typischen Charakter der historischen Dachlandschaft in ihrem sichtbaren Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

§ 15

Fassadengestaltung

- Ablesbarkeit

1 Jedes Gebäude muss an der Fassade als solches erkenntlich sein, sei es durch unterschiedliche Material und Farbwahl, Fensteranordnung, Lisenen oder durch die Anordnung der Dachwasserabläufe.

- Materialien

2 Die Fassaden sind in herkömmlichen Materialien wie Mauerwerk, Stein und Holz und mit matten Oberflächen auszuführen.

- symmetrische Gliederung Obergeschosse

3 Bei der Neugestaltung von bisher symmetrisch gegliederten Fassaden ist dieses Prinzip bei der Gestaltung der Obergeschosse beizubehalten.

- Risalite, Erker

4 Bestehende Risalite und Erker sind zu erhalten.

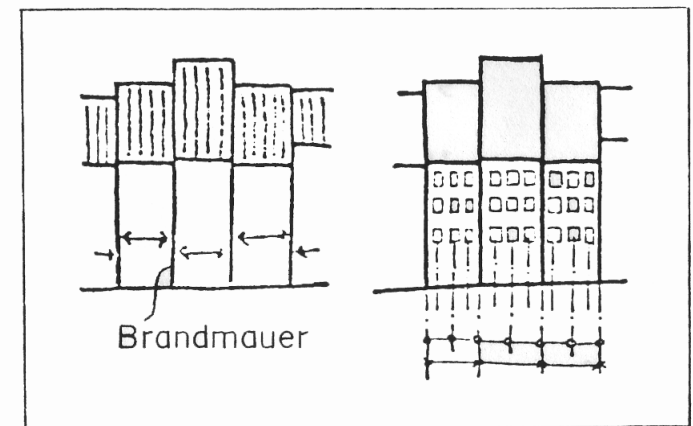
- Einzelfenster

5 Die Fenster sind als einzelne Elemente zu gestalten. Die Fensterbreite darf im Licht höchstens ein Fünftel der Fassadenbreite und maximal 1.50 m betragen. Fensteröffnungen haben von den Fassadentrennlinien einen seitlichen Abstand von mindestens 0.50 m einzuhalten.

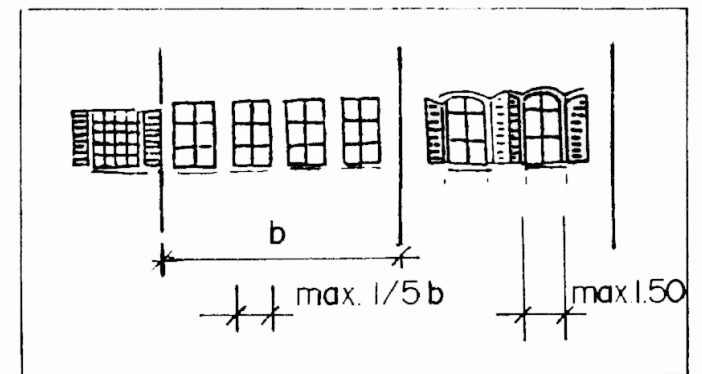
- Sprossenteilung Fensterläden

6 Die Fensterflächen sind mit aufgesetzten Sprossen in mindestens 6 - 8 Felder zu gliedern. Vorhandene Fensterläden sind beizubehalten, bisher entfernte sind zu ersetzen.

Ablesbarkeit, symmetrische Fassadengliederung



Fenster



- Fenstergruppen

7 Bei der Anordnung der Fenster in Gruppen müssen die einzelnen Fenster ablesbar sein. Die Mittelpfosten sind dabei bündig mit der Fassade oder mit der Fenstereinfassung auszuführen. Eine Fenstergruppe darf höchstens 3 Fenster umfassen.
- Lauben

8 Die bestehenden offenen Lauben sind zu erhalten. Bei Umbauten sind eingewandete Lauben wieder zu öffnen. Ein Ausbau der Lauben als Wohn- und Arbeitsräume ist nicht gestattet.
- Balkone

9 Balkone sind nicht zugelassen.
- Pfeiler im Erdgeschoss

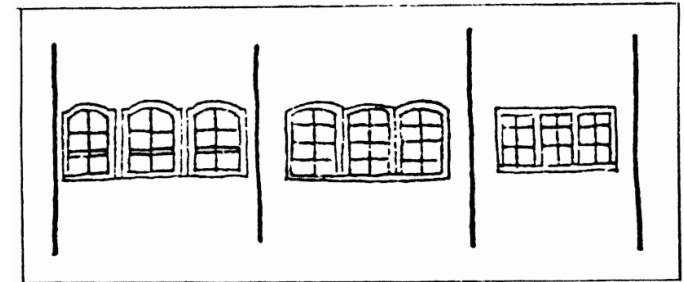
10 Die Öffnungen im Erdgeschoss müssen innerhalb der Verbindungslinie zwischen den Fusspunkten der Fassaden-trennlinien mit den äussersten unteren Ecken der Fenster des 1. Obergeschosses liegen (Lichtmass).
- Zwischenpfeiler im Erdgeschoss

11 Öffnungen in der Erdgeschoss-Fassade dürfen sich über höchstens zwei Fensterbreiten oder eine Fenstergruppe der Obergeschosse erstrecken. Die Pfeiler zwischen den Öffnungen müssen fassadenbündig liegen und eine Breite von mindestens 0.50 m aufweisen oder in ihrer optischen Wirkung die Lasten der Fassade aufnehmen.
- Arkaden

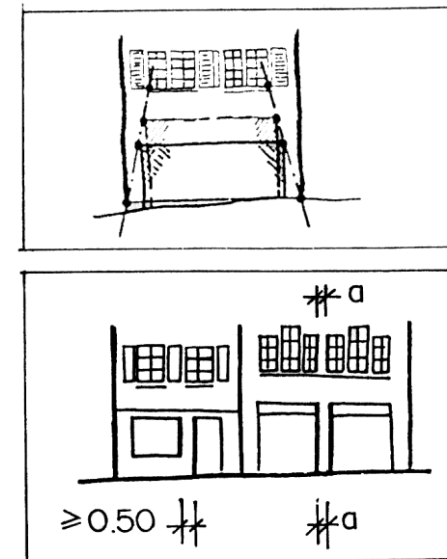
12 Arkaden werden nicht zugelassen.
- Fassadenrücksprünge

13 Rücksprünge bei Erdgeschoss-Fassaden dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenbreite einnehmen und müssen eine Tiefe von mindestens 1.0 m. aufweisen.

Fenstergruppen



Pfeiler / Öffnungen im Erdgeschoss



§ 16

An- und Vorbauten,
Aussentreppen

1 Anbauten und Vorbauten werden nicht zugelassen.

2 Aussentreppen von der Strasse zum Erdgeschoss dürfen max. 1.50 m über die Fassadenflucht hinausragen. Die Treppengeländer sind durchbrochen zu gestalten.

§ 17

Reklamen

1 Die Beschriftungen und Reklamen in der Altstadt müssen sich bezüglich Grösse, Abstand, Farben und Materialien ins Strassenbild und ins Bild der Hausfassade einfügen.

2 Beschriftungen und Reklamen auf der Fassade können indirekt beleuchtet oder angestrahlt werden. Sie dürfen sich höchstens über eine Gebäudebreite erstrecken.

3 Vertikale Beschriftungen und mehr als 0.15 m in den Strassenraum hinausragende Reklamen sind nicht gestattet. Bestehende, diesen Bestimmungen widersprechende Reklamen sind spätestens 10 Jahre nach dem Inkrafttreten der Bauordnung oder bei Aenderungen am Gebäude zu beseitigen. Ueber begründete Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat.

4 Die Beschriftungen und Reklamen dürfen nur auf die Geschäftsbranche, den Firmennamen und den Geschäftsinhaber hinweisen. Reklamen für einzelne Produkte, Markenartikel sowie Werbesprüche werden in der Regel nur in Schaufenstern zugelassen.

Anmerkung: Diese Massnahme gibt die Grundlage für eine altstadtgerechte Beleuchtung mit Lampen an Auslegern.

§ 18

**Weitere Schutzzonen
B - H**1. Allgemeines

- Grundsätze

1 Die den Schutzzonen B - H zugeordneten Gebiete sollen in ihrem Bestand und mit ihren charakteristischen Elementen des städtebaulichen Grundmusters erhalten und erneuert werden. Die Schutzzonen sind im Zonenplan mit Buchstaben bezeichnet.

B Aavorstadt mit den zugehörigen Gärten
Schutz der ältesten Stadterweiterung aus dem 18. Jh.
im Rahmen der Altstadtregeln

C Vier Villen mit zugehörigen Gartenanlagen an der
Schützenmattstrasse
Schutz der Villen inklusive Gartenanlagen mit
Elementen aus dem Klassizismus und Jugendstil

D Schlossbergüberbauung Brättligäu
Schutz des bestehenden Grundmusters.

E Häusergruppe Burghalde mit den zugehörigen Gärten
Die Einheit der Häusergruppe an der Schlossgasse, die
den südlichen Eingang zur Altstadt bildet, ist zu
bewahren.

F Häusergruppe um die alte Landweibelei mit den zuge-
hörigen Gärten
Die Einheit der Häusergruppe mit dem Zentrum Land-
weibelei ist zu bewahren.

H Gesamtanlage Schloss Lenzburg

2 Bezüglich dem Abbruch, der Grundsätze für Neubauten,
Umbauten und Renovationen, sowie der Nutzung
bestehender Gebäude gilt § 11, Abs. 2 bis 4 und bezüglich
der Reklamen § 17 der Altstadtzone.

Basis für die Vorschriften bildet die detaillierte
Stadtbilduntersuchung 1976. Diese kann auf der
Bauverwaltung eingesehen werden.

Zu beachten ist der Strukturplan Altstadt und
Umgebung.

Die Gesamtanlage steht unter Denkmalschutz.

- Nutzweise 3 Zugelassen ist die Wohnnutzung und mässig störendes Gewerbe.

§ 19

2. Detailvorschriften
für die einzelnen
Schutzzonen

- Schutzzone B,
Aavorstadt 1 Es gelten die gleichen Detailvorschriften wie in der Altstadtzone A.
- Schutzzone C, Villen
- an der Schützenmatt-
- strasse 2 Die vier Villen und der dazugehörige Umschwung sind geschützt. Der Schutz umfasst grundsätzlich alle Bauteile, die erhaltenswerte Innenausstattung und die Gärten. Unterhalt oder allfällige bauliche Aenderungen haben nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erfolgen.
- Schutzzone D,
- Brättligäu 3 Die Schutzzone D ist Teil des zu bewahrenden städtebaulichen Grundmusters. Bauliche Erweiterungen und Ersatzbauten haben sich in die bestehende Ordnung einzuügen.
- Schutzzonen E+ F,
- Burghalde und
Alte Landweibelei 4 Die Gebäude und die Gärten sind in ihrer Struktur mit den wertvollen Einzelementen zu erhalten. Sie dürfen unter Wahrung des Gesamteindrucks umgestaltet und erneuert werden.

Siehe §§ 11 ff. BauO

Die drei Villen "Malaga", "Rosenhaus" und "Hünerwadel" stehen unter Denkmalschutz.

Das Grundkonzept beruht auf einem Ideenwettbewerb (ohne das Haus des Bezirksanzeigers, Kronenplatz 12). Es kann auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

Die Landweibelei steht unter Denkmalschutz.

Ringzone

§ 20

- Nutzung
1 Es ist eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nutzungsdurchmischung für Wohnen und nicht störendes bis mässig störendes Gewerbe zulässig.
- Bauweise
2 Bauliche Erneuerungen und die Schliessung von Baulücken haben sich gut in das bestehende, historische Ortsbild einzuordnen und dürfen insbesondere den Charakter der Altstadt und der weiteren Schutzzonen nicht beeinträchtigen. Die gewünschte Struktur ist im Strukturplan "Altstadt und Umgebung" festgehalten.
- Ausnützung, Abstände
3 Die zulässige Ausnützung und die Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat bestimmt, auch gegenüber angrenzenden Zonen.
- Gebäudehöhe
4 Die zulässige Gebäudehöhe ist im Bauzonenplan, Ausschnitt Altstadt und Umgebung 1:2000, festgehalten.

Tabelle der Zonenvorschriften siehe § 10 BauO
Strukturpläne siehe § 7 BauO

Den Bauherren und Architekten wird empfohlen, vor und während der Projektierungsarbeiten für Bauvorhaben das Bauamt zu konsultieren.

**Spezialzone
Bahnhof - Bahnhof-
strasse - Malagarain**

§ 21

- Nutzung
1 Es ist eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nutzungsdurchmischung für Wohnen und nicht störendes bis mässig störendes Gewerbe zulässig.
- Bauweise
2 Die Gebäude sind so zu erstellen, dass eine für Fussgänger und Geschäfte attraktive Verbindung vom Bahnhof zur Altstadt entsteht. Die gewünschte Struktur ist im Strukturplan "Bahnhof - Bahnhofstrasse - Malagarain" festgehalten.
- Ausnützung, Abstände
3 Die zulässige Ausnützung und die Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat bestimmt, auch gegenüber angrenzenden Zonen.

Tabelle der Zonenvorschriften siehe § 10 BauO

Strukturpläne siehe § 7 BauO
Ensembleschutzzonen siehe § 28 BauO

Den Bauherren und Architekten wird empfohlen, vor und während der Projektierungsarbeiten für Bauvorhaben das Bauamt zu konsultieren.

**Spezialzone
Gleis Nord**§ 21^{bis}

- Gestaltungsplanpflicht	1 Für den im Zonenplan ausgeschiedenen Perimeter gilt Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan verfeinert die Baudaten gemäss § 10.	Vgl. § 5 BauO
- Nutzung	2 Es ist eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nutzungsdurchmischung für Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Produktion, Dienstleistung und Kultur zulässig. Der Gestaltungsplan kann diese Nutzungen bereichsweise beschränken oder ausschliessen.	Mit den örtlichen Gegebenheiten sind vorweg städteplanerische und lärmschutzrechtliche Grundlagen angesprochen.
- Verkaufsnutzung	3 Verkaufsnutzung ist nur in Bereichen zulässig, für welche der Gestaltungsplan Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung vorsieht, und dort nur in den Erdgeschossen. Die Verkaufsflächen einzelner Betriebe dürfen je 400 m ² nicht übersteigen.	Betr. Verkaufsnutzung und anrechenbare Verkaufsfläche siehe kantonale Vollzugshilfe „Einkaufszentren und Fachmärkte“
- Zwischennutzungen	4 Der Stadtrat kann für bestehende Bauten Zwischennutzungen bewilligen, welche über die Bestandesgarantie gemäss § 68 lit. b BauG hinausgehen, jedoch nur hinsichtlich Zweckänderung. Die Bewilligung ist angemessen zu befristen, längstens jedoch auf 10 Jahre.	Es geht um Zweckänderungen (jedoch nicht um Erweiterungen und Umbauten), wenn ihre Nichtübereinstimmung mit dem neuen Recht wesentlich verstärkt wird.
- Ausnützung	5 Die zulässige Ausnützung wird durch die Gebäudehöhen gemäss Abs. 6 und 7 und im Gestaltungsplan mit maximal zulässigen Bruttogeschossflächen innerhalb der dort ausgeschiedenen Baufelder begrenzt. Untergeschossflächen sind nicht anrechenbar.	Vgl. § 50 Abs. 2 Satz 3 BauG
- Gebäude- und Firsthöhe	6 Die maximalen Gebäudehöhen gemäss § 10 und gemäss Abs. 7 sind zugleich maximale Firsthöhen.	Abweichung von § 12 Abs. 2 ABauV in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauO

-
- | | |
|---------------------------------------|--|
| - Überschreitung der Grundgebäudehöhe | <p>7 Der Gestaltungsplan kann in folgenden Bereichen der Zone folgende Überhöhen vorsehen:</p> <ul style="list-style-type: none">- in der Südwestecke bis maximal 39 m;- im Zentrum der Zone, im mittleren Bereich entlang der Südgrenze sowie im mittleren und nördlichen Bereich entlang der Ostgrenze bis maximal 25 m. |
| - Erhaltenswert Gebäudeteile | <p>8 Die im Bauzonenplan blau schraffierten Gebäudeteile (einschliesslich die Verbindungspasserelle) sind erhaltenswert. Diese Gebäude sind in ihren Volumen und ihren wesentlichen äusseren Erscheinungsmerkmalen grundsätzlich zu erhalten. Ein Abbruch oder Teilabbruch kann bewilligt werden, wenn damit eine städtebaulich und architektonisch bessere Lösung erreicht wird oder die Erhaltung unverhältnismässig wäre.</p> <p>9 Der Gestaltungsplan kann die Bewirtschaftungspflicht für Beschäftigten- und Besucherparkplätze vorschreiben.</p> |

§ 22

**Wohn- /
Gewerbebezonen**

- Nutzung
- Bauweise
- Grenzabstand für
Anbauten und
Verbindungsbauten
- Gebiet Wolfsacker

1 In den Wohn-/Gewerbebezonen sind mässig störende Gewerbebetriebe, Geschäfte, Läden, Landwirtschaftsbetriebe sowie die Wohnnutzung zulässig.

In den Zonen WG 11.5 sind Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen (einschliesslich Passantenrestauration, Lager- und Nebenräume) mit insgesamt mehr als 800 m² Bruttogeschossfläche verboten.

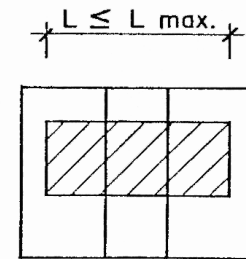
2 Es gilt die offene Bauweise. Der Grenzbau ist bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

3 Für eingeschossige Anbauten und Verbindungsbauten von höchstens 4.0 m Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe gilt ein Grenzabstand von 2.0 m. Bei Einverständnis der Nachbarn können solche Bauten – unabhängig von der maximal zulässigen Gebäudelänge – an oder auf die Grenze gesetzt werden. Die Vereinbarung ist im Grundbuch einzutragen.

4 In der Zone WG 11.5 im Gebiet Wolfsacker beträgt die maximale Gebäudelänge 45 m. Im Bereich südlich der Wolfsackerstrasse bis zur Bahnlinie sind neue Hauptgebäude nur im Rahmen eines Überbauungs- und Erschliessungskonzeptes über das gesamte Gebiet zulässig. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat ausschliesslich über den Niederlenzer Kirchweg zu erfolgen.

Tabelle der Zonenvorschriften siehe § 10 BauO
Definition "mässig störend" siehe § 46 BauO

Zulässiger Grenzbau:



Wohnzonen

§ 23

- Nutzung

1 In den Wohnzonen ist die Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe zulässig.

Tabelle der Zonenvorschriften siehe § 10 BauO
Definition "nicht störend" siehe § 46 BauO

- Bauweise

2 Es gilt die offene Bauweise. Der Grenzbau ist bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Terrassenhäuser siehe § 39 BauO
Ensembleschutzzonen siehe § 28 BauO

Arbeitszonen

§ 24

- Nutzung

1 In den Arbeitszonen sind Produktionen und Dienstleistungen zulässig. Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen (einschliesslich Passantenrestauration, Lager- und Nebenräume) mit insgesamt mehr als 800 m² Bruttogeschossfläche sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

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

Grosse Einkaufszentren bedürfen der Festlegung in einem Gestaltungsplan.

In den Gebieten mit der Empfindlichkeitsstufe III sind nur Wohnungen für den Betriebsinhaber und solche, die aus betrieblichen Gründen notwendig sind, zugelassen.

In den Gebieten mit der Empfindlichkeitsstufe IV sind nur Wohnungen zugelassen, die aus betrieblichen Gründen absolut notwendig sind.

Tabelle der Zonenvorschriften siehe § 10 BauO

Dienstleistungen sind neben Geschäftsbetrieben auch Betriebe für Sport, Bildung, Freizeit, kulturelle Zwecke, usw.

§ 13 Abs. 2 BauG

Vorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt wie grosse Einkaufszentren und grosse Materialabbaustellen bedürfen einer besonderen Grundlage in einem Nutzungsplan.

- Bauweise 2 Zulässig ist die offene und die geschlossene Bauweise. Der Gemeinderat kann in speziellen Fällen die geschlossene Bauweise vorschreiben.

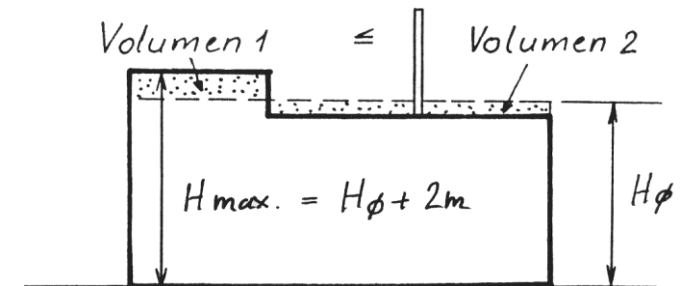
- Maximale Höhe 3 Die maximale Höhe ($H_{max.}$) ist im Zonenplan festgelegt. Sie entspricht bei Flachdächern der Gebäudehöhe und bei Schrägdächern der Firsthöhe. In Gebieten, in denen eine durchschnittliche Höhe (H_{ϕ}) zulässig ist, sind Abweichungen nach oben von maximal 2 m zulässig. Diese sind unterhalb H_{ϕ} volumenmässig zu kompensieren. Für technische oder produktionsbedingte einzelne Gebäudeteile wie Silos, Filter, Kamine, Liftaufbauten und dergl. kann der Gemeinderat Abweichungen zulassen.

- Grenz- und
- Gebäudeabstände 4 Der Gemeinderat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall die Grenz- und Gebäudeabstände. Gegenüber angrenzenden Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen sind deren Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

- Umgebungsgestaltung 5 Es ist eine den Anforderungen des Standortes und seiner Umgebung entsprechende Begrünung zu verwirklichen. Diese ist in einem Umgebungsplan nachzuweisen. Der Gemeinderat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall den minimalen Grünflächenanteil.

- Gebiet westlich des
 Autobahnzubringers 6 In der Arbeitszone westlich des Autobahnzubringers besteht die Gestaltungsplanpflicht. Es ist nachzuweisen, wie die Planungswerte gemäss LSV eingehalten werden können.

Zur Lärmabschirmung kann die geschlossene Bauweise Vorteile bringen.
Zu beachten ist § 57 BauO, Einordnung von Bauten und Anlagen



Es wird empfohlen, die Grünflächen naturnah zu gestalten. Beispiele:

- Magerwiesen
- Oedlandflächen
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Gehölze und Hecken
- Steinanlagen, Trockenmauern
- Weiher und Tümpel

Gestaltung Abstellplätze siehe § 54 BauO

- Gebiet Hornerfeld
östlich des Autobahn-
zubringers

7 Im Gebiet Hornerfeld östlich des Autobahnzubringers gelten folgende zusätzlichen Vorschriften:

- a) Verkaufsgeschäfte sind nicht zulässig, ausgenommen Fabrikläden bis maximal 200 m² Bruttogeschossfläche pro Betrieb.
- b) Um eine gute Einordnung in die weitere Umgebung des Schloss- und Goffersberges zu garantieren, sind bei der Gestaltung der Bauten und der Umgebung folgende Aspekte zu beachten:
 - Die Fassaden- sowie Dachgestaltung und die Reklamen sollen zusammen eine ruhige Gesamtwirkung ausstrahlen. Eine allfällige nächtliche Beleuchtung darf das Schloss nicht beeinträchtigen. Verkehrsknoten Neuhof aufzunehmen.
 - Die nicht als Terrassen genutzten Dächer sind zu begrünen, mit Ausnahme von technischen Aufbauten (wie Silos, Filter, Kamine, Liftaufbauten, Solaranlagen, Oblichter und dergl.) sowie von Klein- und Anbauten. Die Dachbegrünung soll eine hohe ökologische Qualität erreichen.
 - Im Baubewilligungsverfahren sind Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 NHV nachzuweisen. Entlang dem Siedlungsrand zur offenen Flur sind Gehölze vorzusehen.
 - Offene Parkplätze sind mit standortheimischen Bäumen abzudecken.

Das Bauamt ist bereits in der Vorprojektphase zu konsultieren.

Gemäss Art. 15 NHV (Natur- und Heimatschutzverordnung) bezweckt der ökologische Ausgleich insbesondere, die Artenvielfalt zu fördern, eine möglichst naturnahe und schonende Bodennutzung zu erreichen, Natur in den Siedlungsraum einzubinden und das Landschaftsbild zu beleben.

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

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

Die Definition der lärmempfindlichen Betriebs- und Wohnräume befindet sich in Art. 2 Abs. 6 lit. b und lit. a LSV (Lärmschutzverordnung).

Die Gebäudehülle hat den Anforderungen der SIA-Norm 181 "Schallschutz im Hochbau" zu genügen.

§ 24 bis

Spezialzone Oberrain

- Nutzung

1 In der Spezialzone Oberrain sind die Kompostierung und die Verwertung von organischen Abfällen zulässig, sowie der Engros-Vertrieb der daraus entstehenden Produkte.

- Bauten und Anlagen

2 Gestattet sind die für die obige Nutzung notwendigen Bauten und Anlagen wie Biogasanlage, Werkhalle und Bauten für die End-Verrottung des Kompostes. Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen sind unzulässig.

3 Der Gemeinderat bestimmt die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäude- und Firsthöhen, wobei die Bauten und Anlagen eine maximale Höhe von 12 m einzuhalten haben.

- Einordnung

4 Die Bauten und Anlagen haben sich möglichst unauffällig in die Umgebung einzuordnen. Materialwahl und Farbgebung unterstehen der Genehmigung durch den Gemeinderat.

- Begrünung
- 5 Es ist eine den Anforderungen des Standortes und seiner Umgebung entsprechende Begrünung zu verwirklichen. Längs der Seonerstrasse ist eine artenreiche, standortheimische Baumhecke zu pflanzen.

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 25

- Nutzung
- 1 In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind vorhandene und künftige dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen zulässig.
- Abmessungen
- 2 Die Ausnützung, die Gebäudehöhen sowie die Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat festgelegt. Gegen angrenzende Wohn- und Wohn-/Gewerbezone sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.
- Gebiet
„Viehmarktplatz“
- 3 In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet "Viehmarktplatz" ist die Wohn- und Gewerbenutzung nach den Bestimmungen der Ringzone bzw. Zone WG 11.5 nur im Rahmen eines Sondernutzungsplanes zulässig, mit welchem zugleich die planerischen Voraussetzungen für die Verwirklichung der im Verkehrskonzept vorgesehenen öffentlichen Parkieranlage geschaffen werden. Ohne Erlass dieses Sondernutzungsplanes ist eine Nutzung nach den Vorschriften der Zone ÖB zulässig.
- Umgebung Strafanstalt
- 4 Der unmittelbar ausserhalb der Gefängnismauern angelegte Streifen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen entlang der Landwirtschaftszone bzw. der mit Gestaltungsplanpflicht belegten Zone für öffentliche Bauten südlich der Anstalt dient nur der Errichtung von Sicherheitseinrichtungen der Anstalt.

Tabelle der Zonenvorschriften siehe § 10 BauO
Behindertengerechtes Bauen siehe
§§ 22 + 23 ABauV
Enteignungsrecht siehe §§ 130 ff. BauG

5 In dem im Bauzonenplan mit Gestaltungsplanpflicht belegten Gebiet "Erweiterung Strafanstalt" ist vorgängig der zonengemässen Nutzung die dort vorhandene Kies-schicht abzubauen.

Grünzonen

§ 26

- Zweck

1 Die Grünzonen dienen der Erholung, dem Landschaftsschutz und/oder der Trennung von Baugebieten.

Dem Zweck der Grünzone können zum Beispiel Familiengartenhäuser entsprechen.

- Bauten

2 Die Grünzonen sind von allen nicht dem Zweck der Zone entsprechenden Bauten freizuhalten. Unterirdische Bauten sind zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Grünzone nicht beeinträchtigt wird.

Enteignungsrecht siehe §§ 130 ff. BauG

- Sicherheitseinrichtungen im Bereich der Strafanstalt

3 Im Bereich der Strafanstalt sind die notwendigen Sicherheitseinrichtungen zugelassen.

3.2 Überlagerte Schutzzonen

§ 27

Umgebungsschutzzone für die Altstadt

1 Die im Zonenplan mit gestrichelten schwarzen Linien umrandete Umgebungsschutzzone für die Altstadt umfasst die Nachbarschaft des charakteristischen Stadtbildes.

Bei Bauvorhaben wird empfohlen, vor und während der Projektierungsarbeiten das Bauamt zu konsultieren.

2 In der Umgebungsschutzzone kann nach der Bauordnung gebaut werden, sofern der Charakter des Grundmusters nicht beeinträchtigt wird. Es sind deutliche Unterscheidungen gegenüber dem städtebaulichen Grundmuster der Altstadt anzustreben. Nötigenfalls stellt der Gemeinderat ergänzende Bedingungen über Gebäudestellung, Dachform, Farbgebung usw. auf. Zu beachten ist der Strukturplan "Altstadt und Umgebung".

Strukturpläne siehe § 7 BauO

3 Auch bei Anwendung von § 45 BauO "Arealüberbauungen" sowie bei Gestaltungsplänen dürfen in diesem Gebiet keine Gebäude errichtet werden, die die zonen-gemässen Gebäude- und Firsthöhen überschreiten.

4 Der Gemeinderat unterbreitet in der Regel Baugesuche in dieser Zone vor seinem Entscheid der zuständigen Kommission zur Stellungnahme.

Ensembleschutzzonen

§ 28

1 Die folgenden Ensembleschutzzonen sind im Bauzonensplan mit einem Punktraster bezeichnet:

- Arbeiterquartier "Wolfsacker"
- Villenzeile Angelrainstrasse Nr. 6, 4, 2, Bahnhofstrasse Nr. 17 und 22
- Häusergruppe Wylgasse 2/4, 10 -14, 16 und 20.

2 Der Gebietscharakter ist durch Pflege der bestehenden Gebäude- und Grünstruktur zu bewahren. An die bestehende Struktur angepasste Umbauten und Ersatzbauten sind möglich. Es besteht kein Recht auf die maximal mögliche Ausnutzung.

Bei Bauvorhaben wird empfohlen, vor und während der Projektierungsarbeiten das Bauamt zu konsultieren.

Arbeiterquartier "Wolfsacker"
Gebietscharakter gemäss dem ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz):
"Die Arbeiterhäuser hinter den Geleisen gehören zu den frühesten Wohnquartieren in Lenzburg. Sie sind um die Jahrhundertwende erstellt worden.

Die kleinvolumigen, modellhaft wirkenden Wohnhäuser sind mehrheitlich im einfachen Zimmermannsstil errichtet. Dank den sauberlich umzäunten Gärten vermittelt das Quartier trotz verschiedener Um- und Anbauten ein homogenes Gesamtbild."

Villenzeile Angelrainstrasse

Die fünf Gebäude in der Architektur des Jugendstils bzw. der Neuklassizistik bilden einen Querriegel zur Bahnhofstrasse und zugleich die Grenze der Gebietskammer des Aabaches.

Kommunal schutzwürdige Gebäude siehe auch § 31 BauO.

Häusergruppe Wylgasse

Das Ensemble zwischen Wylgasse und Mühleweg hat einen hohen Situationswert im Stadtgefüge. Es zeichnet sich durch seine differenzierten vor- und rückspringenden Gebäudekuben und klar gefassten Vorplätze und Vorgärten aus.

§ 29

Grundwasserschutzzonen

Im Bauzonenplan sind zur Information die der Trinkwasserversorgung dienenden Grundwasserschutzzonen eingezeichnet.

Eingetragen ist die Grundwasserschutzzone Bleichematt im Grenzgebiet Staufien/Lenzburg. Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind im Schutzzonenreglement "Bleichematt" festgelegt, das bei der Bauverwaltung eingesehen werden kann.

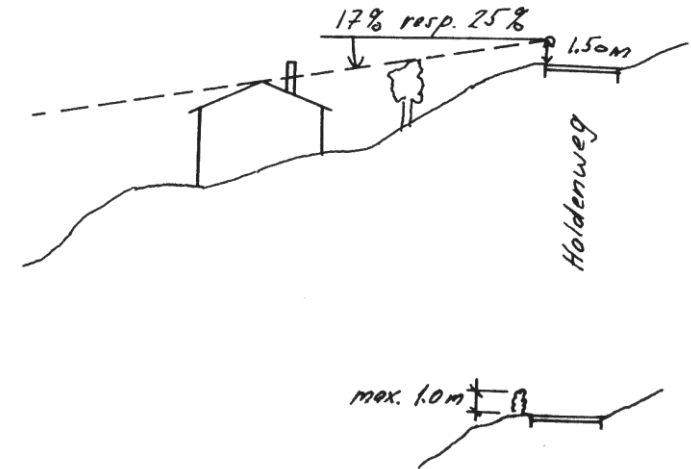
Im übrigen gilt die Eidg. Gewässerschutzgesetzgebung mit den dazugehörigen Ausführungsvorschriften.

§ 30

Aussichtsschutz

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

2 Der freie Ausblick vom oberen Haldenweg aus darf durch Bauten, Einfriedigungen und Hecken nicht behindert werden. Ausgehend von der Augenhöhe von 1.5 m über dem talseitigen Wegrand ist die Sicht über der Sichtlinie, welche im südlichen Abschnitt von der Horizontalen 17 % nach abwärts geneigt ist und im nördlichen Abschnitt um 25 % nach unten neigt, freizuhalten. Hecken längs des Wegrandes dürfen höchstens 1.0 m hoch sein.



3.3 Schutzobjekte

§ 31

Kommunal schutzwürdige Gebäude

1 Die im Anhang aufgelisteten und im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind kulturhistorisch oder für das Ortsbild wichtig. Sie sind im "Inventar der kommunal schutzwürdigen Gebäude der Stadt Lenzburg" enthalten.

2

Das Kurzinventar kann bei der Bauverwaltung eingesehen und kopiert werden.

Gemäss dem Genehmigungsbeschluss des Grossen Rates vom 3. März 1998 wurde § 31 Abs. 2 nicht genehmigt. Die Stadt Lenzburg wird angewiesen, den Schutz der kommunal schutzwürdigen Gebäude im allgemeinen Nutzungs- oder Sondernutzungsplanverfahren festzulegen.

Bei Bauvorhaben, die diese kommunal schutzwürdigen Gebäude betreffen, ist vor der Projektierung das Bauamt zu konsultieren.

Die Stadt kann an schutzbedingte Mehraufwendungen Beiträge leisten. Wenn sie dies tut, wird im Normalfall auch eine kantonale Subvention gesprochen.

Kantonal geschützte
Bauten

§ 32

Die im Anhang aufgelisteten und im Zonenplan rot bezeichneten Bauten stehen unter kantonalem Denkmalschutz.

3.4 Weitere Zonen

§ 33

Bauten im Bereich von
Hauptverkehrsträgern

Die Hauptverkehrsträger (Nationalstrassen, Staatsstrassen, wichtige Gemeindestrassen, SBB-Trasse) sind im Bauzonenplan weiss eingetragen. Bauten sind zulässig, wenn die Zweckbestimmung dieser Verkehrsträger nicht beeinträchtigt wird.

§ 34

Bauten ausserhalb der
Bauzonen

Bauten ausserhalb der Bauzonen sind in der Nutzungsordnung Kulturland und in den §§ 44 und 45 BauG geregelt.

Besitzstandsgarantie für bestehende Bauten ausserhalb der Bauzonen siehe §§ 70 und 71 BauG.

4. DEFINITIONEN

4.1 Messweise

§ 35

Gebäudehöhe, Firsthöhe,
Gebäudeprofil

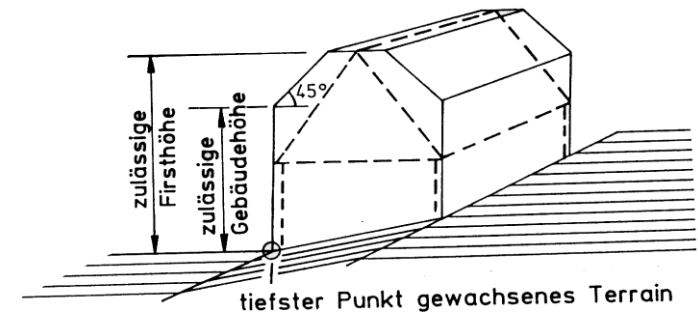
1 Das zulässige Gebäudeprofil ist bestimmt durch die zulässige Gebäudehöhe und die an der Traufseite anschliessende Neigung von 45° bis zur zulässigen Firsthöhe.

Geschosszahl

2 Die Aufteilung der verschiedenen Geschosse ist im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils frei.

Attikageschosse

3 Attikageschosse dürfen das zulässige Gebäudeprofil im Sinne von § 16 Abs. 4 ABauV durchstossen.



Schrägdächer siehe § 58 BauO

§ 36

Abgrabungen beim
Gebäude

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

§ 37

Tiefbauten

Tiefbauten dürfen an die Grenze gestellt werden. Erdregister müssen einen Abstand von 2 m aufweisen.

Gemäss § 18 ABauV gilt ein Grenzabstand von 4 m, wenn von der Tiefbaute schädliche oder lästige Einwirkungen ausgehen.

Klein- und Anbauten

Gemäss § 18 ABauV sind Klein- und Anbauten unbewohnte Gebäude oder Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Gartenhäuschen usw.) mit höchstens 40 m² Grundfläche und 3 m Gebäudehöhe. Wintergärten zählen nicht dazu.

§ 38

Geschlossene Bauweise

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

Zulässigkeit der geschlossenen Bauweise siehe § 10 BauO

Brandmauern

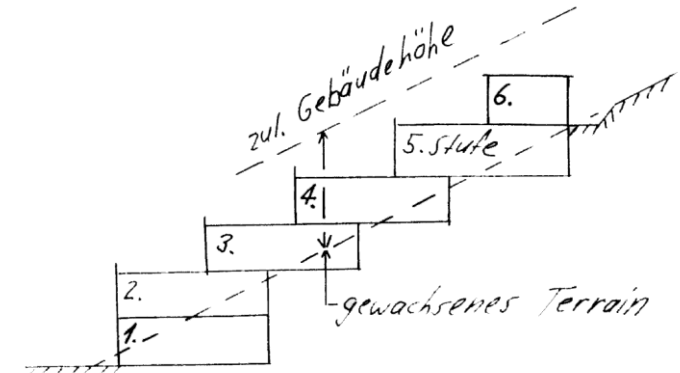
2 Sofern nicht gleichzeitig angebaut wird, dürfen Brandmauern das Umgebungsbild nicht beeinträchtigen.

§ 39

Terrassenhäuser

1 Terrassenhäuser und ähnliche Bauformen sind in geeigneten Hanglagen in den Zonen W 7.5a und W 7.5b gestattet.

2 Die einzelnen Stufen sind so zu versetzen, dass eine optimale Anpassung an die Hangneigung entsteht. Nur die Fassaden der zwei untersten Stufen dürfen übereinander liegen. Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Terrassenhäuser auch seitlich gestaffelt werden, wenn so eine bessere Einordnung in die Umgebung entsteht.



Im übrigen gelten die Zonenvorschriften gemäss § 10 BauO.

§ 40

Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes

Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände durch schriftliche, vom Gemeinderat zu genehmigende Vereinbarung ungleich verteilt werden.

Diese Bestimmung gilt im Unterschied zu § 47 Abs. 2 BauG auch bei Mehrfamilienhäusern. Ein Eintrag im Grundbuch ist nicht zwingend vorgesehen.

§ 41

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

Für einen Neubau muss gegenüber bestehenden Bauten lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden, wenn die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

Vorbehalten bleiben § 47 Abs. 2 BauG und § 43 BauO.

4.2 Spezielles zum verdichteten Bauen

§ 42

Änderung an
vorschriftswidrigen Bauten;
Auflagen

Der Gemeinderat kann die Bewilligung für Erleichterungen gemäss § 69 BauG mit der Auflage erteilen, dass der bestehende Zustand der Baute hinsichtlich Eingliederung, Ortsbild, Energiehaushalt, usw. verbessert wird.

§ 69 BauG

1 Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften widersprechen, können ange-messen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen Nutzungsvorschriften entgegenstehen.

§ 50 Abs.2 BauG

2 Dach- und Untergeschoss dürfen bei im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehenden Bauten auch dann genutzt werden, wenn die Ausnützungsziffer dadurch überschritten wird. Dabei sind die übrigen Bauvorschriften, insbesondere bezüglich Wohnhygiene und Ortsbildschutz, einzuhalten.

§ 43

Reduktion der Abstände;
Anforderungen

1 Es gelten die Erleichterungen gemäss § 47 Abs. 2 BauG, sofern das Ortsbild, die Wohnhygiene, die Zufahrtsverhältnisse und die Sicherheit nicht beeinträchtigt werden.

2 Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Wohnhygiene einen Besonnungsnachweis verlangen.

§ 47 Abs.2 BauG

2 Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, können die Abstände durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Ausgenommen sind Abstände gegenüber Mehrfamilienhäusern.

Der Dienstbarkeitsvertrag bedarf der Beurkundung durch einen Notar oder urkundsberechtigten Gemeindeschreiber.

Gemäss § 20 Abs. 4 ABauV gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten als Mehrfamilienhäuser. Einfamilienhausüberbauungen wie Reihenhäuser gehören nicht dazu.

Beim Zusammenbauen ist die maximale Gebäudelänge zu beachten. vgl. § 10 BauO

Eine einfache Arbeitshilfe zur Bestimmung der Besonnung ist auf der Bauverwaltung erhältlich.

Bezüglich den feuerpolizeilichen Abständen sind die Wegleitungen der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen massgebend, insbes. der Teil:

1.1 Allgemeiner und baulicher Brandschutz

1.1.1 Allgemeine Bestimmungen

§ 44

Erleichterungen für
ökologisch vorbildliche
Gebäude

Für ökologisch vorbildliche Bauten werden Erleichterungen bezüglich der Ausnützung sowie der Gebäude- und Grenzabstände wie bei Arealüberbauungen (§ 45 Abs. 3a und c) gewährt. Der Gemeinderat entscheidet in der Regel aufgrund von Anträgen der zuständigen Kommissionen.

Der Energieberater der Region Lenzburg und die städtische Energiekommission stehen zur Beratung zur Verfügung.

Den Bauherren und Architekten wird empfohlen, vor und während der Projektierungsarbeiten für Bauvorhaben das Bauamt zu konsultieren.

Bauten werden als ökologisch vorbildlich bezeichnet, wenn die Umwelt (Boden, Wasser, Luft, Ressourcen) deutlich über das gesetzlich vorgeschriebene Mass geschont wird. Mögliche Massnahmen sind unter anderem:

- Sparsamer Bodenverbrauch (keine allein-stehenden Einfamilienhäuser)
- Energetisch sinnvolle Gebäudekonzeption (spezielle Isolation, günstiges Verhältnis Aussenhülle/Wohnfläche, Nutzung passiver Sonnenenergie)
- Versorgung mit erneuerbarer oder aus einheimischer Quelle stammender Energie; Abwärmenutzung.
- Verwendung umweltschonender, möglichst wiederverwendbarer Baustoffe

Bauten, die gemäss § 12 Energgiegesetz als förderungswürdig eingestuft und vom Kanton finanziell unterstützt werden, gelten als ökologisch vorbildlich. In diesen Fällen besteht ein Anspruch auf Erleichterungen.

Arealüberbauungen

§ 45

1 Arealüberbauungen sind in den Wohn- und Wohn-/Gewerbezonenzonen zulässig.

2 Arealüberbauungen müssen folgende Voraussetzungen erfüllen:

Weitere Voraussetzungen siehe § 21 ABauV.

- a) Es muss die in § 10 BauO als Richtgrösse angegebene minimale Arealfläche vorhanden sein, wobei bestehende Bauten miteinbezogen werden können, sofern die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt und sich eine sinnvolle Abgrenzung des Areals ergibt.
 - b) Die Bauten und Aussenräume sind so anzuordnen, dass gemeinschaftliche Bereiche (Spielplatz, Wohnstrasse, etc.) halbprivate Bereiche (Vorplatz, Vorgarten, etc.) und Privatbereiche (Wohnung, Garten, Terrasse, Wintergarten, etc.) klar erkennbar sind.
 - c) Die nicht für Besucher reservierten Abstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen vorzusehen. Sofern Arealgrösse und Überbauungsart eine vorteilhafte Lösung erlauben, ist auch eine oberirdische Parkierung möglich.
- 3 Es gelten folgende Erleichterungen gegenüber der zonengemässen Grundordnung:
- a) Die zonengemässe Ausnützung kann um 0.10 erhöht werden. Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind geringfügige Nutzungs- und Ausnutzungsverschiebungen zulässig.

Arealüberbauungen,
Fortsetzung

- b) Die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen können um höchstens 3 m erhöht werden, wenn dadurch eine markante Verbesserung der Siedlungsqualität erzielt wird und die Sichtverbindungen von den wichtigen Blickpunkten und Stadtzufahrten auf das Schloss nicht beeinträchtigt werden.
- c) Arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände (auch bei Mehrfamilienhäusern) können reduziert werden, wenn die genügende Besonnung nachgewiesen ist.
- d) Die zonengemässen Gebäudelängen können überschritten werden.

Eine einfache Arbeitshilfe zur Bestimmung und Beurteilung der Besonnung ist auf der Bauverwaltung erhältlich.

4.3 Gewerbe

§ 46

Gewerbe, zulässiger
Störgrad

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.

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 quartierfremden Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

5. BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife, Erschliessung

Verkehrs- und
Versorgungsanlagen

§ 47

1 Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennumerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

- Strassenbenennung

- Benützung von
Privateigentum

2 Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interessen liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden. Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

Auf der Bauverwaltung kann das Erschliessungsprogramm eingesehen werden, das Auskunft gibt, welche Gebiete in welchem Zeitpunkt erschlossen werden.

Für Errichtung, Unterhalt und Benützung der Verkehrs- und Versorgungsanlagen, wie Wasser- und Energieleitungen, Fernheizungs- und Abwasseranlagen, gelten die besonderen kantonalen und kommunalen Erlasse.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 48

Allgemeine
Anforderungen

1 Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst.

2 Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 49

Energiesparmassnahmen

1 Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

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

Energiebonus bei ökologisch vorbildlichen Gebäuden siehe § 44 BauO.

5.3 Wohnhygiene

§ 50

Besonnung von Wohnräumen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung, usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet. Bei Unterschreitung der zonengemässen Gebäudeabstände ist eine genügende Besonnung an den mittleren Winterhalbjahrestagen zu gewährleisten.

Eine einfache Arbeitshilfe zur Bestimmung und Beurteilung der Besonnung ist auf der Bauverwaltung erhältlich.

§ 51

Mindestmasse bei Neubauten

- Raumhöhe

1 In Räumen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, beträgt die lichte Mindesthöhe 2.30 m, in Dachräumen mindestens auf 5 m² Fläche. Dieses Mass darf durch kleinere technisch bedingte Bauteile unterschritten werden.

- Fensterfläche
2 Die Fensterfläche von Wohn- Schlaf- und Arbeitsräumen hat wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen. Die Fenster müssen über dem Erdreich liegen und direkt ins Freie führen. Abweichungen sind bei besonderen Verhältnissen zulässig, insbesondere bei
 - a) Arbeitsräumen, wenn durch entsprechende künstliche Belichtung und Belüftung einwandfreie Verhältnisse
 - b) geschützten Bauten oder solchen in Schutzzonen.
- Fläche von Wohnräumen in Mehrfamilienhäusern
3 Die Mindestfläche von Wohnräumen in Mehrfamilienhäusern beträgt 10 m².
- Nebenräume in Mehrfamilienhäusern
4 In Mehrfamilienhäusern müssen Nebenräume von mindestens 5 m² Fläche für eine 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich geschaffen werden.

§ 52

Den Wohnungen zugeordnete Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen

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

§ 53

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.

Gemäss § 20 Abs. 4 ABauV gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten als Mehrfamilienhäuser. Einfamilienhausüberbauungen wie Reihenhäuser gehören nicht dazu.

Ideal ist die Anordnung von zwei Nebenräumen, z.B. einem Vorratsraum innerhalb der Wohnung und einem Mietkeller im Untergeschoss.

5.4 Ausstattung

Abstellplätze

§ 54

- Parkierungsreglement

1 Der Einwohnerrat legt aufgrund des Parkraumkonzepts im Parkierungsreglement fest:

Bemessungs- grundlage

- die Berechnung der Anzahl Abstellplätze,
- das Mass der Abweichungen von der Erstellungspflicht in der Altstadtzone, der Ringzone und der Spezialzone "Bahnhof-Bahnhofstrasse-Malagarain",

Ersatzabgaben

- die Höhe und Verwendung der Ersatzabgaben sowie die übergangsrechtliche Umwandlung der nach altem Recht sichergestellten Abstellplätze in Ersatzabgaben,

Bewirtschaftung

- die Vorschriften über das Parkieren auf öffentlichem Grund,

Gebührenpflicht

- die Gebührenpflicht auf öffentlichem Grund.

- Gebührenreglement

2 Die Gebühren für das Parkieren auf öffentlichem Grund werden in einem Gebührenreglement festgelegt.

- Gestaltung, Begrünung

3 Parkfelder sind sorgfältig zu gestalten und in der Regel mit Hecken, Sträuchern, Bäumen und Rankgewächsen zu begrünen. Offene Parkfelder sind in der Regel wasser-durchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist mittels Versickerung abzuleiten. Die Gestaltung ist mit dem Stadtbauamt abzusprechen.

Das Parkraumkonzept ist ein Zielkonzept und behandelt das ganze Gemeindegebiet. Es enthält Ziele und Leitsätze über die gebietsweise Entwicklung sowie die Grundsätze zur Bewirtschaftung.

Beizuziehen sind folgende kommunalen Reglemente:

Reglement über die Berechnung der Pflichtabstellplätze, die Befreiung von der Parkplatzbeschaffungspflicht und die zu leistenden Ersatzabgaben (Parkierungsreglement I)

Reglement über das Parkieren von Motorfahrzeugen auf öffentlichem Grund (Parkierungsreglement II)

- Ausstellungsgelände für Motorwagen und deren Anhänger
- 4 Neue, nicht gedeckte Ausstellungsgelände für Motorwagen und deren Anhänger sind gegenüber Wohnbauten zu begrünen. Sie sind in den Wohnzonen unzulässig.

- Provisorische Parkfelder
- 5 Die Gestaltung provisorischer Parkfelder ist frühzeitig mit dem Stadtbauamt abzusprechen. Die Bewilligung von Provisorien ist auf 3 Jahre beschränkt mit einmaliger Verlängerungsmöglichkeit von 3 Jahren.

Sollen Freiflächen vorübergehend als Abstellplätze genutzt werden, so sind diese zu befristen und der Zeitdauer angemessen zu gestalten. Für unbefristete Nutzungen, die dem Abstellen von Fahrzeugen dienen, gelten die normalen Bauvorschriften, insbesondere § 54 Abs. 4 BauO.

§ 55

Zweiradabstellplätze, Kinderwagen

Bei allen Gebäuden, wo aufgrund der Nutzung mit einem regelmässigen Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen und/oder Kinderwagen zu rechnen ist, sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen bereitzustellen.

§ 56

Spielplätze und Aufenthaltsbereiche

Bei Mehrfamilienhäusern und Gruppeneinfamilienhaus-siedlungen gelten folgende Anforderungen:

- a) Auf privatem Grund sind abseits der Strasse und an gut besonnener Stelle Spiel- und Erholungsanlagen anzulegen. Deren Grundfläche muss mindestens 20% der Bruttogeschossfläche zum Wohnen betragen.
- b) Bei mehr als 8 Wohneinheiten ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung und dergleichen zu schaffen.

Die Benützungsmöglichkeit und der Unterhalt der Spielplätze sind durch Dienstbarkeiten im Grundbuch sicherzustellen.

Für die Gestaltung der Kinderspielplätze sind die Richtlinien der Pro - Juventute zu beachten. (Pro - Juventute Verlag, Postfach, 8022 Zürich)

Die "sicherheitstechnischen Anforderungen an Kinderspielplätze" sind in einer Dokumentation der bfu enthalten. (Schweiz. Beratungsstelle für Unfallverhütung bfu, Postfach 8238, 3001 Bern)

Gemäss § 20 Abs. 4 ABauV gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten als Mehrfamilienhäuser.

6. Schutzvorschriften

6.1 Ortsbildschutz

§ 57

Einordnung von Bauten und Anlagen

1 Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild.

2 Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen verlangen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume usw.);
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, und
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 42 BauG

1 Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
2 Bauten, Anschriften, Bemalungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen.

Kriterien zur Beurteilung der Einordnung sind:

- a) Stellung (Firstrichtung),
- b) Grösse der Baukörper,
- c) Wirkung im Strassenraum,
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,
- e) Dachform, Dachneigung,
- f) Fassadengliederung,
- g) Materialwahl, Farbe,
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

Bei Änderungen von bestehenden Gebäuden können auch Verbesserungsmassnahmen angeordnet werden. Dabei ist das Verhältnismässigkeitsprinzip zu beachten. (vgl. § 42 BauO)

§ 58

Dachgestaltung

1 Alle Dachdurchbrüche müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.

Gebäudeprofil siehe § 35 BauO

2 Die Dachfläche von Schrägdächern darf nur auf einem Geschoss und höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden (mit Ausnahme von einzelnen zusätzlichen Dachflächenfenstern mit einem Rohlichtmass von bis 0.3 m²) .

3 In den Schutzzonen sind die zonenspezifischen Vorschriften massgebend. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall.

Altstadtzone und Schutzzone B siehe § 14 Abs. 6 + 7 BauO

§ 59

Aussenraumgestaltung

1 Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Versiegelte Flächen sind auf das nötige zu beschränken.

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

3 Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung.

§ 60

Dieser Paragraph wurde vom Einwohnerrat gestrichen.

§ 61

Materialablagerungen

Bewilligungspflichtige Ablagerungen insbesondere von Altfahrzeugen, Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen sind nur in den Arbeitszonen zulässig.

§ 43 Abs.1 und 2 BauG

1 Es ist verboten, ausgediente Fahrzeuge, Anhänger, Landwirtschaftsmaschinen und ähnliche Geräte länger als 3 Monate im Freien abzulagern oder stehenzulassen.

2 Der Halter oder Eigentümer ist verpflichtet, ausgediente Fahrzeuge und ihre Bestandteile einem bewilligten Sammelplatz zuzuführen.

6.2 Umweltschutz

§ 62

Einwirkungen

1 Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

2 Verboten sind insbesondere alle schädlichen und je nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

3 Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 63

Lärmschutz

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Architektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen, usw.) selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Lärmvorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

7. VOLLZUG, VERFAHREN

§ 64

Hilfsorgane des
Gemeinderates

1 Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen.

2 Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder regionale Stellen auf Kosten der Gesuchsteller beiziehen, wenn die Gemeindeorgane nicht dazu in der Lage sind. Der Gesuchsteller ist vorher zu orientieren.

3 Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement. Verfügungen und Entscheide aller Art trifft der Gemeinderat.

Folgende Kommissionen bestehen und geben gerne Auskunft:

- Baukommission
- Stadtbildkommission
- Natur- + Heimatschutzkommission
- Energiekommission

Das Bauamt vermittelt die entsprechenden Kontakte.

§ 65

Kompetenzdelegation

Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Vorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Bauverwaltung/Baukommission delegieren.

§ 66

Gebührenreglement

Die Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinderates in den Bereichen Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

8. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 67

Aufhebung bisherigen
Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bauordnung und der Zonenplan vom 9. 4. 1981 sowie die seither erfolgten Änderungen, insbesondere die Teilrevision vom 3. 3. 1994 (Anpassung an die Umweltschutzgesetzgebung) aufgehoben.

Diese Bauordnung mit Bauzonenplan ist vom Einwohnerrat am 22. Mai 1997 beschlossen worden.

Im Namen des Einwohnerrates Lenzburg

Der Präsident: Herbert Hauri

Der Protokollführer: Christoph Moser

Vom Grossen Rat genehmigt am 3. März 1998

Im Auftrag des Grossen Rates

Der Staatsschreiber: Marc Pfirter

Nachführungen:

- § 22 Abs. 4 Wohn- und Gewerbezone, Gebiet
Wolfsacker
Beschluss Einwohnerrat: 10. April 2003
Genehmigung Regierungsrat: 24. September 2003
- § 24 Abs. 7 Gebiet Hornerfeld östlich des
Autobahnzubringers
- § 36 Abgrabungen beim Gebäude
Beschluss Einwohnerrat: 26. Juni 2008
Genehmigung Regierungsrat: 17. September 2008
- § 24^{bis} Spezialzone Oberrain
Beschluss Einwohnerrat: 26. Juni 2003
Genehmigung Regierungsrat: 3. Dezember 2003
- § 21^{bis} Spezialzone Gleis Nord
Beschluss Einwohnerrat: 23. September 2010
Genehmigung Regierungsrat: 16. Februar 2011

Anhang 1 Inventarliste der kommunal schutzwürdigen Gebäude der Stadt Lenzburg (Genehmigungsinhalt)

Objekt Nr.	Gebäude Nr.	Grundbuch Nr.	Objekt, Nähere Ortsbezeichnung, Eigentümer, Zone
1	62 / 69	2403 / 2402	Cholerahaus und Schützenhaus, Schützenmatte, Ortsbürgergemeinde, Zone OeB
2	489	744	Schulhaus Angelrain, Einwohnergemeinde, Zone OeB
3a	1251	511	neue katholische Herz-Jesu-Kirche, Bahnhofstrasse 21A, Zone OeB
3b	2427	511	Pfarreiheim, Bahnhofstrasse 23, Zone OeB (Arch. Snozzi)
4a	682	508	alte katholische Herz-Jesu-Kirche inkl. Pfarrhaus, Bahnhofstrasse 25/27, Zone OeB
4b	683	508	Pfarrhaus, an die alte kath. Kirche angebaut, Bahnhofstrasse 25/27, Zone OeB
5	733	515	Jugendstilhaus "Zeiler", Angelrainstrasse 2, Barbara Crettenand, Spez.zone "Bahnhof-Malagarain"
6	519	676	Jugendstilhaus "Irmiger", Angelrainstrasse 4, Einwohnergemeinde (Musikschule), Zone OeB
7	743	520	Herrschaftshaus "Häusler", Angelrainstrasse 6, Einwohnergemeinde, Zone OeB
8	813	513	Fabrikgebäude "Hitachi", Bahnhofstrasse 19, Hitachi - Sales AG, Spez.zone "Bahnhof-Malagarain"
9a	771	1957	Verwaltungsgebäude Hero AG Lenzburg, Niederlenzer Kirchweg 3, Arbeitszone
9b	1455	1957	Kosthaus Hero AG Lenzburg; Niederlenzer Kirchweg 5, Arbeitszone
10	1925	906	Turnwohnhaus, Sägestrasse 12, H. Amrein-Scherrer, Arbeitszone
11	207 / 208	495	Ehem. Mühle, heute Wohn- und Geschäftshaus, Bachstrasse 4, Adolf Remund AG, Ringzone
12	220	1942	Wohnhaus, Bleicherain 2, H. Halder, Ringzone
14	81	465	Villa Niederlenzerstrasse 28 (bzw. Hendschikerstrasse 1), Martin Bertschinger, Zone WG 11.5
15	387	1901	Villa Killer, Burghaldenstrasse 10, Walter Killer, Ringzone
16a	426	379	Gebäude Aavorstadt Nr. 29, Verena Häusermann-Schärer, Schlossgasse 51, Lenzburg; alle Ringzone
16b	425	378	Gebäude Aavorstadt Nr. 31, Samuel Häusermann, Sonnenbergstr. 5, Lenzburg
16c	424	377	Gebäude Aavorstadt Nr. 33, Hans Koch-Suter, Aavorstadt 33
16d	433	374	Gebäude Aavorstadt Nr. 37, Stiftung der Personalfürsorge Genossenschaftsdruck Spindelstr. 2, Zürich
17	1885 / 1923	439	Einfamilienhaus mit separatem Atelier, Blumenrain 7, P. Hächler-Ginzler, Ringzone (Arch. Zoelly)
18	2028	1437	Einfamilienhaus Bölli 3, Charlotte Müller, Wohnzone 7.5 a (Arch. Zoelly)
19	259	2476	Wohnhaus Wildenstein, Wildensteinweg 26, Hans Aebi-Nussbaumer, Landwirtschaftszone

Anhang 2 : Bauten und Objekte unter kantonalem Denkmalschutz (Informationsinhalt)

Objekt Nr.	Gebäude Nr.	Grundbuch Nr.	Objekt, Nähere Ortsbezeichnung, Eigentümer
1	-	-	Röm. Vicus und Theateranlage, Lindfeld, Staat Aargau
2	547-559, 190	849	Schloss Lenzburg, Stiftung Schloss Lenzburg
3	490	85	Ref. Stadtkirche mit Grabdenkmälern, Ref. Kirchgemeinde Lenzburg
4	-	1524	Klausbrunnen, auf dem Metzgplatz, Einwohnergemeinde Lenzburg
5	-	1538	Brunnen Aavorstadt, gegenüber Rest. Landgericht, Einwohnergemeinde Lenzburg
6	-	1506	Rathausbrunnen, Einwohnergemeinde Lenzburg
7	-	1506	Brunnen an der Kirchgasse, am Haus Nr. 635, Einwohnergemeinde Lenzburg
8	-	1532	Spittelbrunnen, neben Stadtbibliothek, Einwohnergemeinde Lenzburg
9	-	1536	Brünggelbrunnen, an der Burghaldenstrasse, Einwohnergemeinde Lenzburg
10	-	1603	Brunnen auf der Aabachbrücke, Staat Aargau
11	-	1517	Brunnen auf dem Kronenplatz, Einwohnergemeinde Lenzburg
12	-	1508	Brunnen an der Schützenmattstrasse, Einwohnergemeinde Lenzburg
13	641	1422	Rathaus, Rathausgasse 16, Ortsbürgergemeinde Lenzburg
14	649	1477	Ehem. Amtshaus, Rathausgasse 32, Einwohnergemeinde Lenzburg
15	635	53	Rathausgasse 4, Felice Trottmann, Ibisguetstrasse 1, 5620 Zufikon
16	659	441	Rathausgasse 31, Martin Brauen, lic.iur. Fürsprecher (Bewohner)
17	651	630	Rathausgasse 36, ehem. Landschreiberei (Löwenapotheke), Bernhard Senn, Apotheker 6707 Seengen
18	652	1122	Rathausgasse 38, Frau E. Gasser-Schatzmann (Bewohnerin)
19	593	1421	ehem. Asyl (heute Bibliothek), Kirchgasse 2, Einwohnergemeinde Lenzburg
20	463	1478	Berufsschulhaus H.K.V.L., Aavorstadt 2, Einwohnergemeinde Lenzburg
21	589	1679	Filiale Volksbank, Aavorstadt 1, Schweizer. Volksbank Brugg
22	460	1137	Haus Aavorstadt 4, Hans Rohr, Sattlermeister (Bewohner)
23	456	1090	Apotheke Aavorstadt 8, Xaver Huber, Apotheker (Bewohner)
24	448	1214	Altes Landgericht (heute Restaurant), Aavorstadt 18, Albert Stücheli-Scherrer, Lenzburg

25	234	628	Müllerhaus, Bleichrain 7, Stifung Dr. Hans Müller und Gertrud Müller
26	544	174, Parz. 261	Haus Schlossgasse 2, Anna Elisabeth Hauri-Kessler (Bewohnerin)
27	335, 336	1020	Burghalde, Schlossgasse 21, 23, Ortsbürgergemeinde Lenzburg
28	328	151	Sonnenberg (ehem. Landweibelei), Schlossgasse 50, Stiftung Dr. Peter Mieg
29	78	1072	Haus im Steinbrüchliweg 1, Schützenmattstrasse, Dr. Peter Remund-Burri Erben, Lenzburg
30	520	1984	Pavillon Steinbrüchliweg 6, Dr. med. Rud. Fischer, Lenzburg (Bewohner)
31	75	1068	Haus im Steinbrüchli, Schützenmattstrasse 6, Christoph u. Friedrich Eich, Lenzburg
32	590	417	Haus im Hof, Grabenweg 4, Max Sommerhalder-Werder (Bewohner)
33	107	1374	Sog. Försterhaus am Kronenplatz, Sandweg 14, Einwohnergemeinde Lenzburg
34	15	705, Parz. 1910	Gasthaus "zur Krone", Sandweg 15, Hotel Krone AG Lenzburg
35	90	1079	Alice Hünervadelheim, Schützenmattstrasse 3, Hünervadelstiftung Lenzburg
36	87	1218	Sog. Rosenhaus, Schützenmattstrasse 5, Ref. Kirchgemeinde Lenzburg
37	86	1284	Villa Malaga, Schützenmattstrasse 7, Einwohnergemeinde Lenzburg
38	-	1036	Obere Mühle, am Aabach, Bachstrasse 40, Fa. Härdi AG, Seonstrasse 5, Lenzburg
39	-	1463	Grabplatte Christian Lippe, am Grab, Ortsbürgergemeinde Lenzburg
40	561	846	Goffischlössli, Goffersberg, Ortsbürgergemeinde Lenzburg
41	25	359	Gexi, Gexistrasse, Kimob AG; M. + H. Frey - Müller, Wohnberechtigte
42	270	852	Trotte, Südfuss Goffersberg, Staat Aargau (Strafanstalt)
43	612	1479, Parz. 221	Bemalte Decke im alten Gemeindesaal, Einwohnergemeinde Lenzburg
			<i>Antrag der Denkmalpflege für kantonale Unterschutzstellung:</i>
	389	1901	Gartenhaus der Villa Killer, Burghaldenstrasse 10, Erbegemeinschaft Killer, Ringzone
	321	2881 ²	Scheune Elsworthweg (gehört zum Schlossensemble), Ortsbürgergemeinde, Landwirtschaftszone