

Zusammenfassung

Nr.	Stichwort	Antrag	Anzahl	Typ	Fazit Spezialkommission	Bemerkungen
A	Arealüberbauungen	§ 50 Abs. 3 nBNO; zusätzliches Geschoss zulassen	6	standardisiert	nicht berücksichtigen	noch leicht umformuliert
A	Arealüberbauungen	§ 50 Abs. 3 nBNO: I. Teils. streichen; zusätzliches Vollgeschoss erlauben	1	einzel	nicht berücksichtigen	
A	Arealüberbauungen	§ 50 Abs. 3 nBNO: I. Teils. umformulieren; Rücksprung / Kniestock 80 cm	1	einzel	nicht berücksichtigen	
A	Arealüberbauungen	§ 50 Abs. 5 nBNO: keine Pflicht für Gemeinschaftsräume	6	standardisiert	nicht berücksichtigen	ist bereits teilw. berücksichtigt
A	Attikageschosse	Definition: Es soll § 25 BauV für Attikageschosse gelten.	9	standardisiert	nicht berücksichtigen	rein formeller Aspekt
A	Aussenraumgestaltung	§ 69 Abs. 2 nBNO: Aufschüttungen / Stützmauern; in Ebene max. 1.5 m	1	einzel	nicht berücksichtigen	BNO ist strenger
A	Aussenraumgestaltung	§ 69 Abs. 4 nBNO: Verbot reiner Schottergärten streichen	1	einzel	nicht berücksichtigen	
A	Aussenraumgestaltung	§ 69 Abs. 4 nBNO; ev. Flächenbegrenzung Schottergärten	1	einzel	nicht berücksichtigen	
A	Ausnützungsziffer	§10 BNO; in allen Wohnzonen unverändert aus aBNO übernehmen	23	standardisiert	teilweise berücksichtigen	W2: Steigerung E/ha als Ziel
A	Ausnützungsziffer	Keine Reduktion Ausnützungsziffer in allen Zonen / ev. nur W2 u. W3	3	einzel	teilweise berücksichtigen	
A	Ausnützungsziffer	§ 15 Abs. 5 nBNO: Bonus lärmbelastete Wohnzonen in ges. Wohnzonen	2	einzel	nicht berücksichtigen	
A	Ausnützungsziffer	Anpassung/Nutzung mit Baumassen- o. Geschossflächenziffer festlegen	1	einzel	nicht berücksichtigen	
A	Ausnützungsziffer	10 Abs. 1 nBNO: Ausnützungsziffer WG, W2E, W2, W3 erhöhen	1	einzel	teilweise berücksichtigen	AZ in D, WG, W3 neu 0.6
A	Ausnützungsziffer	10 Abs. 1 nBNO: Ev. Ausnützungsziffer in WG, W2E, W2, W3 belassen	1	einzel	teilweise berücksichtigen	AZ in D, WG, W3 neu 0.6
A	Ausnützungsziffer	§ 10 Abs. 1 nBNO; in der W2 bei 0.55 belassen	1	einzel	teilweise berücksichtigen	W2: Steigerung E/ha als Ziel
A	Ausnützungsziffer	10 nBNO: Aufhebung Ausnützungsziffer	1	einzel	nicht berücksichtigen	
A	Ausnützungsziffer	Ausnützungsziffer auf Parzellen 5114 und 1103 belassen oder erhöhen	1	einzel	teilweise berücksichtigen	W2: Steigerung E/ha als Ziel
D	Diverses	Übernahme u. Finanzierung erstellte Kanalisation d. Einwohnergemeinde	1	einzel	nicht eintreten	ist nicht Gegenstand von NP
D	Diverses	Fragen zu Parzelle 441 / Am Bach 13 (Hochwasserschutz, violetter Pfeil)	1	einzel	teilweise berücksichtigen	Darstellung Bauzonenplan
D	Diverses	§ 45 BNO: Wieso entfällt dieser im Kapitel Umweltschutz?	1	einzel	erklären	Verweis auf ZGB, USG / LSV
D	Diverses	Kein Antrag, aber schriftliche Antwort (betreffend 10.1, 10.2, 10.3; überg.)	1	einzel	nicht eintreten	
D	Diverses	§ 20 Abs. 3 nBNO: Spezialzone Steinbruchareal; präzisieren	1	einzel	nicht berücksichtigen	
D	Diverses	§ 49 Abs. 2 nBNO (Abgrabungen) streichen	1	einzel	nicht berücksichtigen	
D	Diverses	§ 49 nBNO (Abgrabungen); ergänzen, dass grössere Fenster möglich	1	einzel	nicht berücksichtigen	Wohnhygiene, nein
D	Diverses	§ 62 Abs. 1 / § 63 Abs. 1 nBNO: Spiel- u. Auf.fl / Entsorgungspl. für MFH	1	einzel	nicht berücksichtigen	
D	Diverses	§ 15 Abs. 3 nBNO: W2E. Keine Beschränkung der Gebäudelänge	1	einzel	nicht berücksichtigen	
D	Diverses	Gemeindeübergreifende Kommunikationsplanung erstellen	1	einzel	nicht berücksichtigen	
D	Diverses	Gemeindeübergreifendes Energie-Konzept erstellen	1	einzel	erklären	Verweis auf Energiegesetze
D	Diverses	Keine Eingabe, (ÜD, GUZ und HWZ)	1	einzel	Kenntnisnahme	
D	Diverses	Keine Eingabe, Anfrage für Termin bezgl. Liegenschaft Haselstrasse 4	1	einzel	Kenntnisnahme	
D	Diverses	§ 38 BNO in neue BNO übernehmen (Benützung von Privateigentum)	1	einzel	nicht berücksichtigen	in BauV / BauG geregelt
D	Dorfzone	P. 4737/4999 (Rössliweg 6): Keine Verschlechterungen / Verschärfungen	1	einzel	teilweise berücksichtigen	AZ in D neu 0.6
D	Dorfzone	§ 12 Abs. 4 BNO; Handhabung Entscheidungsspielraum Gemeinderat	1	einzel	erklären	Anwendung Ermessen
D	Dorfzone	§ 12 nBNO: Art und Einbau der PV-Anlagen definieren	1	einzel	erklären	Vollzugshilfe Solaranlagen
E	Einzonungen	Einzonung beim Bickguet nicht klar verständlich	1	einzel	erklären	Hinweis auf Änderungsplan
E	Einzonungen	Buechrain: Einzonen in Einfamilienhauszone	1	einzel	nicht berücksichtigen	
E	Einzonungen	Zuführen Zelglistrasse (Teile der Parzellen 32 und 49) in Bauzone	1	einzel	nicht berücksichtigen	
E	Einzonungen	§ 21 nBNO: Bickgut; SZBG, ganze Parz. 544 (Ausn. nördl. Teil)	1	einzel	nicht berücksichtigen	
E	Einzonungen	§ 21 Abs. 4 nBNO: Volumen beseitigter Bauten darf hinzugezählt werden	1	einzel	nicht berücksichtigen	
E	Einzonungen	Korrektur Bauzonengrenze nördlich Perzelle 54 „im Geeren“	1	einzel	nicht berücksichtigen	
E	Erschliessungsplanung	Erschliessungsplan-Pflicht Parz. 3704, 495, 491, 486, 4729, 4240	6	standardisiert	nicht berücksichtigen	
E	Erschliessungsplanung	Parz. 4737 u. 4999 (Rössliweg 6): Sicherstellung Erschliessung	1	einzel	nicht eintreten	
F	Freiräume	BZP / BNO im Zentrum Freiräume und integrierter Zentrumsplatz	4	standardisiert	nicht berücksichtigen	

Nr.	Stichwort	Antrag	Anzahl	Typ	Erste Einschätzungen	Bemerkungen
G	Gewässerräume	Besitzstandgarantie erweitern (best. Liegenschaften im Gewässerraum)	1	einzel	nicht berücksichtigen	
G	Gewässerräume	§ 31 nBNO: Gewässerraum darf Bauten nicht beeinträchtigen	1	einzel	nicht berücksichtigen	Ausnahme wird unterstützt
G	Grenzabstand	§ 37 Abs. 2, 3 aBNO in die neue BNO übernehmen	1	einzel	nicht berücksichtigen	
G	Grenzabstand	§ 37 Abs. 1, 2, 3 aBNO (Definition Grenzabstände) unverändert	12	standardisiert	nicht berücksichtigen	
G	Grenzabstand	Grenzabstände um 2 m / 3 m reduzieren beim Zusammenlegen	1	einzel	nicht berücksichtigen	
G	Grünflächenziffer	§ 15 Abs. 2 nBNO; wasserdurchlässige Beläge Grünflächenz. anrechnen	1	einzel	erklären	Vollzugshilfe Grünfl.ziffer
G	Grünflächenziffer	§ 15 Abs. 2 nBNO: Grünfl. generell max. 0,4; wasserdurchlässige Beläge	4	standardisiert	erklären	Vollzugshilfe Grünfl.ziffer
G	Grünflächenziffer	§ 15 Abs. 2 nBNO: Min. Grünflächenziffer (0.5) in Bauzonenplan mit Zahl	1	einzel	berücksichtigen	Legende Bauzonenplan
G	Grünflächenziffer	§ 15 Abs. 2 nBNO: minimale Grünflächenziffer als Ganzes streichen	1	einzel	nicht berücksichtigen	
G	Grünflächenziffer	§ 15 Abs. 2 nBNO: Berechnung Grünflächenziffer überprüfen	1	einzel	nicht berücksichtigen	
H	Hochwasserschutz	§33 nBNO mit Abs. 3 ergänzen: Alterszentrum ist zulässig	1	einzel	nicht berücksichtigen	
H	Hochwasserschutz	§ 34 Abs. 1 nBNO: Freihaltezone Hochw. in Bauzonenplan eintragen	1	einzel	nicht berücksichtigen	
H	Höhenmasse	10 Abs. 1 nBNO: Fassadenhöhen in allen Bauzonen um 1 m erhöhen	1	einzel	nicht berücksichtigen	
H	Höhenmasse	10 Abs. 1 nBNO: Gesamthöhe um 0.5 m erhöhen, Ausnahme WG 1 m	1	einzel	nicht berücksichtigen	
H	Höhenmasse	10 Abs. 1 nBNO: Eventualiter Gesamthöhe W2E unverändert belassen	1	einzel	nicht berücksichtigen	
K	Kernzone	§ 11 Abs.2 nBNO: Standort V2 (Verkaufsflächen) aufheben	1	einzel	nicht berücksichtigen	
K	Kernzone	§ 11 Abs. 4 nBNO: Kein Obligatorium für Satteldächer	1	einzel	nicht berücksichtigen	
K	Kulturland	Im Flühfeld Standort landwirtschaftliche Bauten u. Anlagen aufnehmen	1	einzel	nicht berücksichtigen	
K	Kulturland	Aufhebung TZP-Änderung: Spezialzone Kiesabbau (§ 74 lit b, h, j nBNO)	1	einzel	erklären	rein formeller Aspekt
K	Kulturland	Weshalb bleibt § 39 BNO (Weilerzone Ötlikon) unverändert?	1	einzel	erklären	rein formeller Aspekt
K	Kulturland	§ 27 Abs. 4 nBNO Flühfeld: Ansprüche prioritären Arten ergänzen	1	einzel	berücksichtigen	
K	Kulturland	Lägerschutzdekret: Pläne nicht übereinstimmend	1	einzel	erklären	formeller Aspekt
M	Mehrwertabgabe	§ 9 Abs. 1 nBNO Entschädigungspflicht bei Aus- / Abzonungen ergänzen	13	standardisiert	nicht berücksichtigen	
M	Mehrwertabgabe	§ 9 Abs. 2 nBNO streichen (Mehrwertabgabe mittels Verträge)	1	einzel	berücksichtigen	Einzelheiten in Reglement
M	Mehrwertabgabe	§ 9 Abs. 2 nBNO ev.: Tatbestände Mehrwertabgabe absch. definieren	1	einzel	berücksichtigen	Einzelheiten in Reglement
M	Mehrwertabgabe	§ 9 nBNO: Mehrwertabgabe, ergänzen mit Umzonungen	1	einzel	berücksichtigen	Einzelheiten in Reglement
M	Mehrwertabgabe	§ 9 nBNO: Reglement als Teil BNO schon jetzt zur Beurteilung vorlegen	1	einzel	berücksichtigen	Einzelheiten in Reglement
M	Mehrwertabgabe	§ 9 Abs. 2 nBNO: 20% bei Einzonungen erheben	1	einzel	nicht berücksichtigen	
M	Mehrwertabgabe	Keine Mehrwertabgabe Umzonung Parz. 5072 von SPGG in W2 erheben	1	einzel	erklären	wurde in Bericht so erwähnt
Ö	Zone ÖB	§17 nBNO mit Abs. 4 ergänzen: Masse Alterszentrum	1	einzel	nicht berücksichtigen	
Ö	Zone ÖB	Parzellen 495 u. 4729: Baumasse in ÖB konkret zahlenmässig festlegen	1	einzel	nicht berücksichtigen	
S	Siedlungsentwicklung	Eingabe Baden Regio: Kein Antrag, Stellungnahme aus regionaler Sicht	1	einzel	Bericht grundsätzlich positiv	Baden Regio
S	Siedlungsentwicklung	Fehlerhafte Berechnung der Bauzonenreserven	1	einzel	erklären	Bericht laufend aktualisieren
S	Schutzobjekte	Raststätte Würenlos: Verzicht auf Substanzschutz	1	einzel	teilweise berücksichtigen	
S	Schutzobjekte	§ 38 nBNO neuer Abs. 4: Verträge mit Gemeinde für Unterschutzstellung	1	einzel	teilweise berücksichtigen	
S	Schutzobjekte	Objekt Nr. 913 (Dorfstrasse 19) nicht als Gebäude mit Substanzschutz	1	einzel	nicht berücksichtigen	
S	Schutzobjekte	§ 38 Abs. 1 nBNO ev. anpassen (gem. GP „Schützensw. Bausubstanz“)	1	einzel	nicht berücksichtigen	
S	Schutzobjekte	Objekt Nr. 951 (Bäuerinnenschule Kloster Fahr): Kein Schutz	1	einzel	berücksichtigen	
S	Schutzobjekte	Bauinventar: Korrekturen zum Text, Objekt Nr. WL0948	1	einzel	Bauinventar ergänzen	Info an Denkmalpflege
S	Schutzobjekte	Objekt Nr. 948; Schutzzumfang auf Vorgarten ausdehnen	1	einzel	nicht berücksichtigen	
S	Schutzobjekte	Objekt Nr. 921 / 922 im Kempfhof: Kein Schutz	1	einzel	nicht berücksichtigen	
S	Schutzobjekte	Objekt Nr. 944 (Zentrumsscheune) hat in der Dorfzone D zu verbleiben	1	einzel	nicht berücksichtigen	
S	Sondernutzungsplanung	Rechtskräftige Erschl.- und Gestaltungspläne nicht mehr angezeigt?	1	einzel	erklären	wird in Themenplan gezeigt
S	Sondernutzungsplanung	(Bedingte) Gestaltungsplanpflicht für Parzelle 573 streichen.	1	einzel	nicht berücksichtigen	

Nr.	Stichwort	Antrag	Anzahl	Typ	Einschätzungen	Bemerkungen
S	Sondernutzungsplanung	§ 5 Abs. 2 BNO anpassen (flexiblere Erschliessung Areal „Im Grund“)	1	einzel	berücksichtigen	
S	Sondernutzungsplanung	§ 5 Abs.3 BNO: Gestaltungsplanpflicht aufheben, falls ...	1	einzel	nicht berücksichtigen	
S	Sondernutzungsplanung	Parz. 560, 3427, 5114 nach Lös. Erschliessung von GP-pflicht befreien	1	einzel	nicht berücksichtigen	
S	Sondernutzungsplanung	Bedingte Gestaltungsplanpflicht im Bereich B aufheben	1	einzel	nicht berücksichtigen	
S	Sondernutzungsplanung	Eventualiter bed. Gestaltungsplanpflicht auf unüberbaute Parz. 572, 573	1	einzel	nicht berücksichtigen	
S	Sondernutzungsplanung	Subev. für alle Grundstücke (insbes. Parzelle 572) Teil-GP zulassen	1	einzel	nicht berücksichtigen	
U	Umzonungen	Zuteilung Parzelle 3704 in Zone ÖB (bei Zentrumswiese)	5	standardisiert	nicht berücksichtigen	für Alterszentrum
U	Umzonungen	Parz. innerh. Dorfstrasse, Landstrasse, Furtbach in Kernzone belassen	2	einzel	nicht berücksichtigen	aber AZ auf 0.6 angehoben
U	Umzonungen	Beidseitiger Streifen entlang Landstrasse in WG-Zone belassen	1	einzel	nicht berücksichtigen	
U	Umzonungen	Areal Kindergarten Rosenpark: Umzonung von SPGG in WG-Zone ...	1	einzel	nicht berücksichtigen	
U	Umzonungen	Gewerbegebiet „Im Hürdli“: Keine Umzonung in die W3	1	einzel	nicht berücksichtigen	
U	Umzonungen	Bachwiesenstrasse: WG-Zone soll bleiben, Ausnützungsziffer 0.6 bleiben	1	einzel	nicht berücksichtigen	
U	Umzonungen	Keine Eingabe, Stand Parzelle 356 (Rosenfeld); Zone ÖB bei ref. Kirche	1	einzel	Kenntnisnahme	
U	Umzonungen	Gesamter Kempfhof gehört in Kernzone	1	einzel	nicht berücksichtigen	
U	Umzonungen	Parzelle „Im Grund“ in Gewerbezone belassen	1	einzel	nicht berücksichtigen	
U	Untergeschosse	Definition: Es soll § 23 BauV für Untergeschosse gelten	8	standardisiert	nicht berücksichtigen	rein formeller Aspekt
V	Verkehr	Parkplatzaufgaben: Hinweise für zukunftsgerichteten Umgang	1	einzel	erklären	
V	Verkehr	Verzicht auf Aufhebung § 20b Abs. 5, 6 BNO (Sportplatz Tägerhard)	1	einzel	berücksichtigen	
V	Verkehr	§ 60 nBNO: Parkfelder; mit § 41 Abs. 6 aBNO ergänzen	1	einzel	nicht berücksichtigen	widerspricht BauG / BauV
V	Verkehr	§ 60 Abs. 3 nBNO; Parkfelder / Ladestationen umformulieren	1	einzel	anpassen	
V	Verkehr	KGV: Präzisierung Ziele Massnahme 5, Verkehrsoptimierung Buechq.	1	einzel	nicht Gegenstand NP	KGV in Kraft
V	Verkehr	Tempo-30 Zone auf gesamtes Strassennetz ausweiten	1	einzel	nicht Gegenstand NP	
V	Verkehr	Fuss- und Radwegnetz durch die Gemeinde realisieren	1	einzel	nicht Gegenstand NP	
V	Verkehr	Förderung kombinierte Mobilität bei gleichzeitiger Dorfkernförderung	1	einzel	nicht Gegenstand NP	
V	Verkehr	Velotransport zum Bahnhof Killwangen, Mitfahrlösungen	1	einzel	nicht Gegenstand NP	
V	Verkehr	Förderung Regenwassernutzung (WC, Garten), sep. Leit. Regenwasser	1	einzel	teilweise berücksichtigt	ev. Anreize in Reglementen
V	Verkehr	Reduktion Verkehrslärm durch dynamische Tempolimits	1	einzel	nicht Gegenstand NP	
V	Verkehr	Verbesserung Parkplatzsituation beim Coop	1	einzel	nicht Gegenstand NP	
V	Verkehr	Bahnquerung Grosszelg auch für motorisierten Verkehr	1	einzel	nicht Gegenstand NP	
V	Verkehr	Tempo 30 auf Teil der Schulstrasse während Schulzeiten	1	einzel	nicht Gegenstand NP	
W	Wettbewerb	§ 8 BNO: Wettbewerb / Studienauftrag nicht aufnehmen	9	standardisiert	nicht berücksichtigen	
W	Wettbewerb	§ 8 Abs. 1 nBNO ev. anpassen (bzgl. Wettbewerb o. Studienauftrag)	1	einzel	nicht berücksichtigen	
W	Wettbewerb	§ 8 nBNO: Wettbewerb / Studienauftrag nur für Parzellen ohne GP-Pflicht	1	einzel	nicht berücksichtigen	

Mitwirkungsbericht (mit Antworten auf die Begründungen)

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Arealüberbauungen		
20.15 33.5 36.12 44.4 57.4 58.1	§ 50 Abs. 3 nBNO (<i>neu § 47 Abs. 3 nBNO</i>): Arealüberbauungen; es sei ein zusätzliches Vollgeschoss mit zusätzlich nutzbarem Attika- und Dachgeschoss zuzulassen und die Fassaden- und Gesamthöhen entsprechend anzupassen.	<ul style="list-style-type: none"> - Ermöglicht einzig ein Vollgeschoss anstelle eines Attika- oder Dachgeschosses. Dies entspricht nur einer Erhöhung der Ausnützungsziffer um 15%. Die Reduktion der Ausnützungsziffer in der W2 von 18% wird damit nicht kompensiert. - Zusätzlich ist der Gesetzestext des Abs. 3 noch zu präzisieren. So wäre beispielsweise der Begriff "sie" durch "Baute(n)" zu ersetzen. - Widerspricht dem RPG (Haushälterische Bodennutzung, Siedlungsentwicklung nach Innen). - Es entstehen Bauten mit grösserem Fussabdruck und somit schlechter brauchbare, engere Freiräume. Eine hochwertige Freiraumgestaltung ist jedoch ebenfalls Voraussetzung für Siedlungsentwicklung nach Innen. - Arealüberbauung wird so unattraktiv. 	<p>Insgesamt werden in der neuen BNO mehr Anreize bzw. Möglichkeiten geschaffen, um Arealüberbauungen realisieren zu können:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Arealüberbauungen sind neu bereits ab 2'000 m² Landfläche zugelassen (bisher erst ab 4'000 m² Landfläche) . Arealüberbauungen ermöglichen neu einen Ausnutzungsbonus von 15% (bisher 0.05, entspricht ca. 8 bis 11%, je nach Zone) . Arealüberbauungen sind neu auch in grossflächiger W2 zugelassen, die rund 25% aller Bauzonen umfasst, bisher sind Arealüberbauungen nur in W3, WG und K erlaubt; in K wird die Ausnutzung in der Regelbauweise von 0.6 auf 0.75 erhöht <p>Bewusst soll nicht ein zusätzliches Vollgeschoss plus Attika- / Dachgeschoss zugelassen werden, damit in den vielfach gewachsenen baulichen Strukturen (wo allein die Möglichkeiten der Regelbauweise ausgeschöpft werden) nicht allzu grosse Höhenunterschiede entstehen. § 47 Abs. 3 nBNO ist das Ergebnis zwischen dem Abwägen einer angemessenen Innenentwicklung (haushälterische Bodennutzung) und der noch situationsgerechten Einpassung in die örtlichen Strukturen (vgl. auch Hauptziele H1 / H2 gemäss REL). Die Ermöglichung eines zusätzlichen Vollgeschosses (plus Attika- / Dachgeschoss) soll weiterhin nur mit einem Gestaltungsplan möglich sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>nicht berücksichtigen</i> ➤ <i>Präzisierung: "sie" durch "diese Gebäudeteile" ersetzen</i>
32.4	§ 50 Abs. 3 nBNO (<i>neu § 47 Abs. 3 nBNO</i>): letzter Teilsatz streichen; ... sofern sie ein nicht begehbares Flachdach und kein zusätzlich nutzbares Attika- oder Dachgeschoss aufweisen.	<ul style="list-style-type: none"> - Widerspruch zu RPG (innere Verdichtung, überbaubare Landflächen optimal nutzen). - Erhöhung Fassadenhöhe nur ohne Realisierung eines nutzbaren Attika- oder Dachgeschosses verhindert angemessene zusätzliche Erstellung von Wohnraum. - Formulierung "nutzbares" lässt DG / Attikageschosse nur so weit zu, als dass sie nicht als Wohnraum genutzt werden; macht ortsbildtechnisch keinen Sinn. 	
32.5 38.4	§ 50 Abs. 3 nBNO (<i>neu § 47 Abs. 3 nBNO</i>): letzter Teilsatz umformulieren	<ul style="list-style-type: none"> - Vorschlag: Bei Arealüberbauungen bei Dachgeschossen Kniestock auf 80 cm beschränken / bei Attikageschossen von allen Fassaden bestimmten Rücksprung verlangen. 	<p>Mit der Übernahme des harmonisierten Baurechts sollen in der BNO einheitlichere Definitionen / Messweisen vorhanden sein und nicht gleich wieder spezielle Definitionen eingeführt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>nicht berücksichtigen</i>
33.6 36.13 38.5 44.5 57.5 58.2	§ 50 Abs. 5 nBNO (<i>neu § 47 Abs. 5 nBNO</i>): Pflicht zur Erstellung von Gemeinschaftsräumen soll wegfallen	<ul style="list-style-type: none"> - Erfahrung zeigt, dass Fragen von Betrieb, Unterhalt, Zugänglichkeit usw. dazu führen, dass geschlossene Räume wenig bis gar nicht gebraucht werden oder sogar untervermietet werden resp. grössere Probleme durch die Nutzung entstanden sind. - Überdachter Aussenbereich durchaus sinnvoll (siehe Wohnüberbauung Steinhof 1 bis 8 mit 280 m², wie könnte diese grosse Fläche sinnvoll genutzt werden?) 	<p>§ 54 Abs. 2 BauG verlangt bei grösseren Gesamtüberbauungen mit Mehrfamilienhäusern genügend Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigungen, definiert aber keine konkreten Flächen. Bereits wurde in § 47 Abs. 5 nBNO die Möglichkeit geschaffen, gedeckte Aussenbereiche als Gemeinschaftsräume anrechnen zu können. Die Flächenvorgabe schafft Rechtssicherheit. Bei einer durchdachten Anordnung und Planung von Gemeinschaftsräumen werden diese in der Regel auch genutzt / sachgerecht betrieben.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Antrag ist teilweise bereits berücksichtigt, 2 % belassen; Präzisierung "In Ergänzung zu gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen"</i>

		Attikageschosse		
11.3 13.4 26.3 36.03 41.2	43.4 45.5 61.3 62.3	Definition: Es soll § 25 BauV für Attikageschosse gelten.	<ul style="list-style-type: none"> - Berechnung der Attikageschossfläche in der neuen BNO nicht erwähnt. - Gemäss Subsidiaritätsprinzip gilt in diesem Fall (Attikageschosse) das übergeordnete Recht. 	<p>Der Hinweis, dass das übergeordnete Recht gilt, ist richtig. Wie im Aargauer Baurecht üblich, sind in der neuen BNO nur rechtsetzende Bestimmungen enthalten.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen bzw. Beantwortung gemäss Erwägung</i></p>
		Aussenraumgestaltung		
20.19		§ 69 Abs. 2 nBNO (<i>neu § 66 Abs. 2 nBNO</i>): Aufschüttungen / Stützmauern / Abgrabungen in der Ebene bis max. 1.5 m Höhe zulassen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei einem Gebäude in der Ebene (max. 10% Neigung) mit 15 m Länge und 10 m Breite kann die Höhendifferenz bis zu 1.5 m betragen, das Durchschnittsmass b würde 75 cm betragen. - Will ein solcher Bauherr z.B. eine ebene Terrasse entlang der Längsfassade erstellen, wäre eine Stützmauer von bis zu 1.5 m erforderlich. Das vorgesehene Mass für Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen von 1 m ist nicht ausreichend. 	<p>Im Grundsatz haben Bauten und Anlagen dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen (§ 66 Abs. 1 nBNO). Zweck dieser Bestimmung ist, dass die Geschossniveaus eines Gebäudes dementsprechend platziert / austariert werden, so dass sich Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein Minimum reduzieren. § 66 Abs. 2 nBNO gibt zusätzlich ein konkretes Mass vor. Ein Anspruch auf eine vollständige Ausebnung des Geländes rund um ein Gebäude besteht nicht.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>
20.20		§ 69 Abs. 4 nBNO (<i>neu § 66 Abs. 4 nBNO</i>): Verbot reiner Schottergärten streichen	<ul style="list-style-type: none"> - Schotterflächen sind geeignet, um kleinere, nicht bepflanzbare Flächen zu gestalten, d.h. Alternative zu Teer- oder Verbundsteinflächen. - Ausreichende Begrünung bereits durch Grünflächenziffer sichergestellt. - Übermässiger Eingriff in Eigentumsrechte. 	<p>Nicht bepflanzbare Flächen gibt es grundsätzlich nicht. Als Alternative zu den nicht erwünschten Schottergärten sind Kies- und Splitgärten, die sich durch ein nährstoffarmes Substrat auszeichnen, bepflanzt. Auch Ruderalflächen als Trockenstandorte mit Sand, Kies und Schotter sind möglich.</p> <p>Bei einer Flächenbegrenzung besteht ein gewisses Missbrauchspotenzial (bezogen auf welche Gesamtfläche, Anordnung mehrerer kleiner Flächen usw.).</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>
20.21		§ 69 Abs. 4 nBNO (<i>neu § 66 Abs. 4 nBNO</i>); eventualiter Flächenbegrenzung für reine Schottergärten		

		Ausnutzungsziffer		
11.6	36.09	§10 BNO: Ausnutzung in allen Wohnzonen unverändert aus der rechtskräftigen BNO übernehmen	<ul style="list-style-type: none"> - Offenkundiger Widerspruch zur verlangten haus-hälterischen Nutzung des Bodens gemäss RPG (Siedlungsentwicklung nach Innen, kompakte Siedlungen schaffen). - Minergie P AZ-Bonus (§ 35 BauV) ist als Begründung ungenügend (unterschiedliche Themen getrennt behandeln). - Realisierbarer Wohnraum wird eingeschränkt und damit unnötig verteuert. - Reduktion wird u.a. mit einer veränderten Berechnung der Ausnutzungsziffer begründet, was nicht verständlich ist. - Benachteiligung von Grundeigentümern bebauter und nach aktueller BNO ausgenutzter Parzellen, insbesondere bei Doppel- und Reihen-EFH kann nicht mehr Wohnraum im gleichen Ausmass erstellt werden. 	<p>Die festgelegten Ausnutzungsziffern (§ 10 nBNO) sind das Ergebnis zwischen dem Abwägen einer angemessenen Innenentwicklung (haushälterische Bodennutzung) und einer noch situationsgerechten Einpassung in die örtlichen Strukturen. Im Gegensatz zur Feststellung der Mitwirkenden enthält das RPG nicht nur quantitative, sondern auch qualitative Planungsgrundsätze wie z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> . natürliche Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft erhalten . Innenentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität . Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten. <p>Gemäss REL, Hauptziel H2, wird die Weiterführung einer Bevölkerungsentwicklung angestrebt, welche mit gut in die dörflichen Strukturen integrierten Bauten erreicht werden soll und die sich primär an qualitativen Wachstumszielen orientiert. Daraus resultieren folgende Ausnutzungen: E2 bisher 0.45 / W2E neu 0.40, W2 bisher 0.55 / W2 neu 0.45, W3 bisher 0.60 / W3 neu 0.55. Diese Anpassungen ergeben sich in der Summe betrachtet aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Untersuchung bestehender Bauten, welche das bisher zulässige Mass ausschöpfen. Dabei zeigt sich u.a., dass ein erheblicher Dichtesprung gegenüber bestehenden Überbauungen entstehen kann oder dass sich Freiräume / Grünflächen auf ein absolutes Minimum beschränken. . Systemwechsel (Untergeschosse werden bei der Ausnutzung nicht mehr angerechnet, Attika- und Dachgeschoss werden wie bisher nicht mehr angerechnet). . Ausnutzungsboni: Bauten im Minergie-Standard (§ 35 BauV), Aussenwand mit Konstruktionsstarke > 35 cm infolge Wärmedämmung (33 BauV) <p>Insgesamt soll primär eine Steigerung der Einwohnerdichte (E/ha) erreicht werden und nicht eine Zunahme des Wohnflächenverbrauchs / Kopf. Unter dieser Prämisse wird den Anliegen wie folgt entgegengekommen:</p> <p>➤ <i>Ergänzung § 15 Abs. 4 nBNO: AZ-Bonus in W2 von 10%, wenn gegenüber dem Bestand zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden</i></p>
13.2	38.1			
18.1	41.4			
19.1	43.1			
23.2	43.6			
25.2	44.1			
26.2	45.2			
28.1	54.1			
32.1	58.3			
33.2	61.1			
35.1	62.2			
36.02				

	Ausnutzungsziffer		
22.3 27.1 57.1	Keine Reduktion der Ausnutzungsziffer - in den verschiedenen Zonen - in W2 und W3 (57.1)	<ul style="list-style-type: none"> - Es entsteht ein Ungleichgewicht zwischen bestehenden und neuen Bauten. Wertverlust durch Reduktion der Wohnfläche. - Viele bisherige Gebäude wären nicht mehr zonenkonform, was bezüglich Umbauten problematisch ist. - Begründung nicht nachvollziehbar: „Änderung der Anrechenbarkeit von Räumen im Untergeschoss“. - Wohnfläche würde vermehrt in die UG's verlegt; diese sind jedoch als Wohnraum problematisch. - Grünflächenziffer sorgt bereits für ausreichend (unversiegelte) Aussenräume. - Widerspricht dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach Innen. 	<p>Insgesamt entsteht kein Ungleichgewicht; v.a. nicht, wo bestehende Gebäude die Ausnutzung nicht bzw. deutlich nicht ausschöpfen. Es kann auch nicht so generell von einem Wertverlust gesprochen werden, da sich der Wert neben quantitativen auch aus qualitativen Aspekten wie attraktives Wohnumfeld, angemessene Grünflächen usw. ergibt. Die wenigen bestehenden Gebäude, welche die zukünftig leicht reduzierte Ausnutzung überschreiten, können weiterhin im Rahmen der Besitzstandsgarantie umgebaut oder angemessen erweitert werden.</p> <p>Die veränderte Untergeschoss-Definition ist eines von mehreren Argumenten, die zur Anpassung der einzelnen Ziffern führte. Der Anordnung von Wohnräumen in UG's sind Grenzen gesetzt, da z.B. die wohngygieneischen Anforderungen erfüllt sein müssen. Eine Grünflächenziffer ist keine Dichteziffer, sondern sichert ergänzend minimale Flächen im Verhältnis zur Landfläche. Neben den quantitativen Grundsätzen enthält das übergeordnete Recht (RPG, BauG, Richtplan) diverse qualitative Grundsätze, die es untereinander abzuwägen gilt.</p> <p>➤ <i>teilweise berücksichtigen (Begründung analog Seite 3)</i></p>
20.11 27.2	§ 15 Abs. 5 nBNO (<i>neu § 15 Abs. 6 nBNO</i>): Ausnutzungsbonus in lärmbelasteten Wohnzonen für gesamte Wohnzone / dem Gemeinderat überlassen, ob dies auf die Wohnzonen beschränkt bleiben soll oder für alle Zonen gelten soll	<ul style="list-style-type: none"> - § 32 Abs. 3 BauV ermöglicht den Gemeinden, Nutzungsbonus für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten vorzusehen. § 15 Abs. 5 nBNO ermöglicht dies im Umfang von höchstens 20 m² pro Wohneinheit, allerdings einzig für bestimmte Gebiete in lärmbelasteten Wohnzonen. - Widerspricht den Zielen der Raumplanung (innere Verdichtung, schonende Bodennutzung) und der Gleichbehandlung der Grundeigentümer. - Diese Gebäudeelemente können die Wohnqualität steigern und sind energetisch sinnvoll (unbeheizt, ausserhalb thermischer Gebäudehülle). - Lärmbelastung wird unterschiedlich wahrgenommen und ist nicht auf die definierten Gebiete beschränkt. Diese sind somit willkürlich und wenig zielführend abgegrenzt. - Aargauer Nachbargemeinden kennen einen entsprechenden Nutzungsbonus (Spreitenbach, Wettingen) oder stützen nicht auf die Ausnutzungsziffer ab (Killwangen, Neuenhof). 	<p>Diese Feststellungen sind grundsätzlich richtig. Allerdings muss unter Beachtung möglichst aller Aspekte und der Planungsabsichten beurteilt werden, ob und wie solche Festlegungen getroffen werden.</p> <p>§ 15 Abs. 6 nBNO bezweckt, an lärmbelasteten Orten anstelle von Sitzplätzen, Balkonen oder Terrassen lärmabschirmende Aufenthaltsbereiche realisieren zu können. Die Gebiete sind in besonderem Masse dem Lärm (Autobahn A1, Bahnlinie mit Güterverkehr) ausgesetzt. Die Lärmquellen liegen zudem auf der Südseite. Energetisch sind solche Elemente nur sinnvoll, soweit sie nicht zu erweitertem Wohnraum werden. Es handelt sich um eine allzu pauschale Aussage, Lärm werde unterschiedlich wahrgenommen. Hinsichtlich der bezeichneten und räumlich klar definierbaren Gebiete kann nicht von Willkür gesprochen werden.</p> <p>Im Vordergrund steht in dieser Frage die Situation, bezogen auf Würenlos, und nicht der pauschale Wille, gemeindeübergreifend solche Festlegungen zu treffen. Es ist legitim, eigene Bestimmungen in der BNO aufzunehmen.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>

	Ausnutzungsziffer		
15	Anpassung Ausnutzungsziffer / Nutzung mit Baumassen- oder Geschossflächenziffer festlegen	<ul style="list-style-type: none"> - In Zeiten der Verdichtung ist nicht nachvollziehbar, wieso Ausnutzungsziffer in einigen Bauzonen reduziert wird (z.B. UD, W2). - Allenfalls wäre auch Abkehr von Ausnutzungsziffer hin zu Baumassen- oder Geschossflächenziffer sinnvoll. 	<p>Die Zone UD (neu DRZ) wurde in Teilgebieten neu eingeführt anstelle der D (Randbereiche alter Dorfteil Kempfhof), der W2 (Schild Bach- / Schulstrasse) und der WG (Bachwiesenstrasse) mit dem Ziel, die Qualität entsprechend dem örtlichen Umfeld zu sichern. Eine andere Ziffer ändert nichts an der Planungsabsicht, über ein messbares Mass der baulichen Dichte zu verfügen. Im Übrigen wurde die Geschossflächenziffer im Kanton Aargau nicht übernommen. Sie ist somit nicht anwendbar (vgl. Anhang I Ziffer 8.2 BauV).</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>
20.05	10 Abs. 1 nBNO: Ausnutzungsziffer in WG, W2E, W2 und W3 nicht herabsetzen, sondern erhöhen	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung analog zur Kernzone vornehmen. - Läuft Vorgaben aus Raumplanungsgesetz (haushalterischer und schonender Umgang mit dem Boden, angestrebte innere Verdichtung) entgegen. 	<p>Die Erhöhung in der Kernzone von 0.60 auf 0.75 ergibt sich aus der angestrebten Entwicklung im Dorfzentrum. Sie soll grossflächige Erdgeschossnutzungen ermöglichen. Das RPG enthält nicht nur quantitative, sondern auch qualitative Planungsgrundsätze.</p>
20.06	10 Abs. 1 nBNO: Eventualiter Ausnutzungsziffer in WG, W2E, W2 und W3 belassen	<ul style="list-style-type: none"> - Soweit erkennbar, einzig auf § 41 Abs. 1 nBNO zurückzuführen: Räume im UG müssen neu nicht mehr der AZ angerechnet werden. - Im UG bestehen schlechtere wohnhygienische Bedingungen; dürfen im Mittel nicht mehr als 80 cm über die Fassadenlinie ragen, Belichtung kann damit nicht beliebig vergrössert werden. - Vorgesehene Kompensation durch Verlagerung in das UG führt zu schlechteren Ergebnissen. - Um gleiche Ausnutzungsziffer zu erreichen, müsste 1/5 der Wohnnutzung im UG erstellt werden. 	<p>Die angepasste Definition der UG's ist nicht der einzige Grund. Sie kann auch nicht als alleinige Kompensation gesehen werden. Der Hinweis in der Eingabe ist insofern richtig, als weitere Aspekte zur Anpassung der Ausnutzungsziffer führten wie Rücksichtnahme auf gewachsene Quartierstrukturen, Ausnutzungsboni gemäss BauV, gelockerte Rahmenbedingungen Arealüberbauungen (neu bereits ab 2'000 m² Landfläche möglich).</p> <p>Um innerhalb der Bauzonen eine ausgewogene Abstufung zu erzielen, ist folgende Anhebung der AZ möglich: D 0.60 / WG 0.60 / W3 0.60; es handelt sich um Zonen mit erhöhten Einpassungsbestimmungen, mit erwünschter gewerblicher Nutzung oder mit Vorgaben zu gemeinschaftlichen Spiel- / Aufenthaltsflächen.</p> <p>➤ <i>teilweises Entgegenkommen; Anpassung AZ in D, WG, W3</i></p>
40.6	§ 10 Abs. 1 nBNO: Ausnutzungsziffer von 0.55 in der W2 beibehalten	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht ersichtlich, weshalb nur noch eine Ausnutzungsziffer von 0.45 vorgesehen ist. 	<p>Die grundsätzlichen Überlegungen zu den Anpassungen der Ausnutzungsziffer sind auf Seite 3 näher erläutert. Fazit:</p> <p>➤ <i>Ergänzung § 15 nBNO: AZ-Bonus in W2 von 10%, wenn gegenüber dem Bestand zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden</i></p>
24.1	10 nBNO: Aufhebung Ausnutzungsziffer	<ul style="list-style-type: none"> - Kanton verlangt verdichtetes Bauen; also höhere Ausnutzungsziffer, Reduktion daher nicht nachvollziehbar. - Massive, dichte Bauweise des Huebachers steht sonst im Widerspruch zur BNO, was einen Bau-stopp und eine zur Hälfte reduzierte Bebauung verlangen würde. 	<p>Die Aufhebung der Ausnutzungsziffer wurde diskutiert, soll aber in Abwägung aller Interesse beibehalten werden. Die Erwägungen sind im Planungsbericht, Seite 57, enthalten.</p> <p>Die Wohnüberbauung Huebacher weist eine Ausnutzungsziffer von rund 0.50 auf (exklusive Attikageschosse, wenig gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen). Mit der Umzonung von E2 zu W2 ist in der Regelbauweise eine Ausnutzungsziffer von 0.45 möglich. Der so noch resultierende Bonus von rund 11% zeigt, dass das Verhältnis von Regelbauweise und Gestaltungsplan stimmig ist.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>

	Ausnutzungsziffer		
36.05	AZ in den Parzellen 5114 und 1103 belassen oder erhöhen	<ul style="list-style-type: none"> - Reduktion steht im Widerspruch zum Raumplanungsgesetz. - Quartier ist nach der Bauordnung gewachsen, neue Vorgaben wirken benachteiligend und gestalterisch resp. architektonisch missfallend. 	<p>Die grundsätzlichen Überlegungen zu den Anpassungen der Ausnutzungsziffer sind auf Seite 3 näher erläutert.</p> <p>Die Parzelle Nr. 1103 (992 m²) liegt in neu in der W2E (AZ 0.40), sie lag bisher in der E2 (AZ 0.45). Die östlich benachbarten DEFH (Baujahr ca. 2000) weisen eine AZ von rund 0.50 auf. Im Übrigen finden sich im Umfeld Gebäude mit einer AZ von max. 0.4 oder weniger. Die vorgesehene AZ von 0.4 ist im örtlichen Kontext angemessen</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p> <p>Die Parzelle 5114 (2'443 m²) verbleibt in der W2. Diese Fläche ist neu Teil des Gestaltungsplanareals Buechzelglistrasse / Landstrasse, wodurch bei entsprechendem Nachweis der Qualitäten eine höhere Ausnutzung als in der Regelbauweise möglich ist:</p> <p>Fazit zur Wohnzone W2:</p> <p>➤ <i>Ergänzung § 15 nBNO:</i> <i>AZ-Bonus in W2 von 10%, wenn gegenüber dem Bestand zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden</i></p>
	Diverses		
7.4	Gemeinderat hat aufzuzeigen und sicherzustellen, dass Übernahme und Finanzierung der erstellten Kanalisation durch die Einwohnergemeinde erfolgen kann.	<ul style="list-style-type: none"> - Kanalisation wurde durch Wilhelm Vogt seinerzeit privat erstellt und vorfinanziert; Einwohnergemeinde hat dies bis heute weder übernommen noch finanziert (obwohl dies hätte geschehen müssen). Betrifft die Parzellen 4999, 3703 und 472. - Darf durch Revision Nutzungsplanung in keiner Weise negativ präjudiziert werden. 	<p>Die Formalitäten der Übernahme und Finanzierung der erstellten Kanalisation sind nicht Gegenstand der Nutzungsplanung.</p> <p>➤ <i>nicht eintreten</i></p>
10.6	Fragen zur Parzelle 441 / Am Bach 13	<ul style="list-style-type: none"> - Weshalb Hochwassergefahrenzone 1 oder 2 nicht dargestellt? - Was bedeutet der violette Pfeil? 	<p>Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser besteht kein Schutzdefizit bzw. dieses reicht bis zur Südfassade, wo zwischen Fassade und Furtbach eine Hochwassergefahrenzone 1 eingetragen ist. Erst bei einem HQ300 werden Teile des Gebäudes überschwemmt.</p> <p>➤ <i>belassen bzw. nicht berücksichtigen</i></p> <p>Der violette Pfeil stellt das Mass von 30 m für die Abgrenzung der Zonen D / W2 dar (Mass wird noch besser erkenntlich zum Pfeil gesetzt).</p> <p>➤ <i>Bauzonenplan: Darstellung der Vermessung optimieren / Beantwortung im Sinne der Erwägungen</i></p>

	Diverses		
10.7	§ 45 aBNO: Wieso entfällt dieser im Kapitel Umweltschutz?	- Keine Bemerkung.	Nähere Hinweise dazu finden sich im Planungsbericht; der Wortlaut entspricht fast vollständig Art. 684 ZGB, Emissionen werden über Lärmempfindlichkeitsstufen definiert, vorsorgliche Anforderungen Lärmmassnahmen (Vorsorgeprinzip USG), wünschenswerte Nutzung erneuerbarer Energien ist so nicht durchsetzbar. ➤ <i>Beantwortung im Sinne der Erwägungen</i>
10.8	Kein Antrag, aber Bitte um schriftliche Antwort von Landammann Stefan Attiker (betreffend 10.1, 10.2 und 10.3)	- Anträge betreffen gleichzeitig Departement BVU. - Mitwirkende stand im Februar 2021 betreffend Sportplatz Tägerhard mit Landammann Attiger resp. Departement BVU in schriftlichem Kontakt.	Die inhaltlichen Fragen werden vom Kanton im Rahmen der Vorprüfung geprüft und dazu wird auch eine schriftliche Rückmeldung gegeben. Die Einholung einer schriftlichen Antwort beim Landammann ist somit nicht nötig. ➤ <i>nicht eintreten</i>
20.12	§ 20 Abs. 3 nBNO: Spezialzone Steinbruchareal; präzisieren und Widersprüche aufheben	- Maximal drei oberirdische Geschosse, inkl. Dachgeschoss, zulässig. - Über dem bestehenden Verlauf des Terrains dürfen jedoch höchstens zwei Geschosse landschaftlich in Erscheinung treten, d.h. unklar ob zwei- oder drei Geschosse errichtet werden dürfen.	Es besteht grundsätzlich kein Widerspruch und die Bestimmung wurde materiell zur Wahrung der Rechtsbeständigkeit auch nicht geändert, falls zu einem späteren Zeitpunkt anhand konkreter Projektabsichten eine Teiländerung der Nutzungsplanung nötig wird. ➤ <i>nicht berücksichtigen</i>
20.14	§ 49 Abs. 2 nBNO / neu § 46 Abs. 2 BNO (Abgrabungen) streichen	- Bei Überschreitung der zulässigen Masse liegt nicht nur ein natürlich belichtetes Vollgeschoss vor, dessen Geschossflächen anzurechnen sind, sondern zusätzlich eine Reduktion der Fassaden- und Gesamthöhen. - Muss dieses zum Vollgeschoss gewordene Untergeschoss bei der Ausnutzungsziffer angerechnet werden, besteht kaum mehr die Möglichkeit, zwei weitere anrechenbare Geschosse zu erstellen. - Die Ausnutzungsziffer wurde bereits deutlich reduziert, d.h. die oberirdisch realisierbaren Geschossflächen deutlich reduziert. Damit besteht ein genügendes Korrektiv.	Der angesprochene § 23 Abs. 2 BauV gilt, soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen. Abgrabungen können also anders definiert werden und in Würenlos beziehen sie sich auf die Fassaden- und Gesamthöhen. Somit erscheint es legitim, dass sich die Anrechnung bzw. Nichtanrechnung der Untergeschosse an die Ausnutzungsziffer an der Praxis der Gemeinde orientieren darf. Insbesondere auch deshalb, weil die Überschreitung des zulässigen Drittels beispielhaft auf Garagen oder Erschliessungsanlagen bezogen wird, die nicht an die Ausnutzungsziffer anzurechnen sind. Das Untergeschoss wird somit nicht zum Vollgeschoss. Anhand dieser Ausführungen besteht kein Zusammenhang mit der Ausnutzungsziffer. ➤ <i>nicht berücksichtigen</i>
20.18	§ 62 Abs. 1 / § 63 Abs. 1 nBNO: Spiel- u. Aufenthaltsflächen / Entsorgungsplätze nur für MFH festlegen	- Insbesondere bei Reiheneinfamilienhäusern dürfen den Wohneinheiten genügend Flächen zur Verfügung stehen, d.h. kein zusätzlicher Bedarf vorhanden für gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Entsorgungsplätze.	Bisher waren nur Spielplätze an die verlangten 15% der anrechenbaren Bruttogeschossflächen anrechenbar. Neu können auch gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen miteinbezogen werden. Auch bei Reihenfamilienhäusern, insbesondere mit hoher Dichte, rechtfertigt es sich, neben individuell nutzbaren auch gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen zu verlangen. ➤ <i>nicht berücksichtigen</i>

	Diverses		
22.4	§ 49 nBNO / neu § 46 nBNO (Abgrabungen); soweit ergänzen, dass grössere Fenster möglich sind.	- UG's sollen vernünftig nutzbar sein; Sonnenlicht sowie Möglichkeit für Treppenabgang mit Fenster. - 1/3 der Fassadenlänge ist oft zu wenig und die Fassadenhöhe zu reduzieren ist nicht sinnvoll. - Tiefe der Abgrabung sowie Abstand zur Fassade könnte zusätzlich definiert werden.	Der Sinn und Zweck dieser Bestimmung besteht darin, dass Untergeschosse nicht zu sehr freigelegt werden und somit die Gebäude nicht mit einem zusätzlichen Vollgeschoss in Erscheinung treten. Ansonsten wäre es auch nicht gerechtfertigt, Untergeschosse von der Anrechnung an die Ausnützungsziffer zu befreien. ➤ <i>nicht berücksichtigen</i>
22.1	§ 15 Abs. 3 nBNO: W2E. Keine Beschränkung der Gebäudelänge	- Unnötige Regulierung, Ausnützungsziffer und Grünflächenziffer genügen.	Die in § 15 Abs. 3 nBNO formulierte Zielsetzung der strukturellen Erhaltung ist nur mit einer klaren Massvorgabe erreichbar. ➤ <i>nicht berücksichtigen</i>
47.1	Gemeindeübergreifende Kommunikationsplanung erstellen; integral in Nutzungsplanung berücksichtigen	- Gestaltungsmöglichkeiten für gute kommunikative Grundversorgung und zum Schutz der Bevölkerung andererseits müssen besser genutzt werden. - Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) wie Wohnräume, Schulen, Kitas, Altersheim, Arztpraxen und sonstige Arbeitsplätze sind vor wachsender Strahlenbelastung zu schützen, diese Aspekte auch in der allgemeinen Nutzungsplanung berücksichtigen.	Die raumplanerischen und umweltrechtlichen Rahmenbedingungen lassen den Gemeinden nur einen begrenzten Spielraum, was in der BNO geregelt werden kann: Anwendung nur für optisch wahrnehmbare Mobilfunkanlagen, Ausschluss nur aus Ortsbildschutzgründen, in Wohnquartieren Beschränkung auf lokale Versorgung. Unter diesen Voraussetzungen macht eine gemeindeübergreifende Planung nur begrenzt Sinn, auch weil Würenlos in weiten Teilen in einer eigenen Landschaftskammer liegt. ➤ <i>nicht berücksichtigen</i>
47.2	Gemeindeübergreifendes Energie-Konzept erstellen; integral in der Nutzungsplanung berücksichtigen	- Im Hinblick auf Ziele der Energiestrategie 2050. - Rechtzeitig berücksichtigen, da sie Aspekte der Nutzungsplanung beeinflussen (z.B. Zusammenschluss für Eigenverbrauch hat Einfluss auf Baustruktur).	Die Energiegesetzgebung ist primär auf Bundes- und Kantonebene geregelt. Eine gemeindeübergreifendes Energiekonzept kann, sofern ein Bedarf besteht, unabhängig von der Nutzungsplanung erstellt werden. Gemäss REL / Hauptziel H7 soll durch energetische Vorgaben eine Verringerung des Energieverbrauches mit einem grossen Anteil erneuerbarer Energien erreicht werden. Das Thema Energie soll aktiv und umweltgerecht angegangen werden. ➤ <i>Beantwortung im Sinne der Erwägungen</i>
48	Keine Eingabe; ÜD, GUZ und HWZ	- Antragssteller hat Eingabe / Vorschlag zur Übergangzone Dorf, Grün- und Uferschutzzone sowie Hochwassergefahrenzone in Erwägung gezogen, sich aber schliesslich mit der Situation abgefunden.	➤ <i>Kenntnisnahme</i>
49	Keine Eingabe, Terminanfrage bzgl. Haselstrasse 4	- Keine Bemerkung.	➤ <i>Kenntnisnahme</i>
56	§ 38 aBNO in neue BNO übernehmen (Benützung von Privateigentum)	- Hinweis auf Installation von Hydranten, Schächten, Verteilerkabinen, Brunnen, usw. die im BauG nicht aufgeführt sind.	§ 38 aBNO ist im kantonalen Recht geregelt: § 110 Abs. 1d BauG; Anstösser müssen folgende Eingriffe dulden... das Anbringen von Strassenbestandteilen für Verkehrsführung und -sicherheit und für Ableitung des Wassers, namentlich Verkehrssignale, Strassentafeln, Beleuchtungsanlagen, Vermessungszeichen und Leitungen. Gemäss § 19 Abs. 3 BauV (in Kraft seit 1.11.2021) dürfen Kabelverteilkasten und ähnliche Bauten im öffentlichen Interesse ... an die Parzellengrenze gestellt werden. ➤ <i>nicht berücksichtigen</i>

	Dorfzone		
7.1	Parzellen 4737 und 4999 (Rössliweg 6): Keine Verschlechterungen / Verschärfungen bezüglich Baumasse und Zonenvorschriften	- Umzonung von Kernzone in Dorfzone: Die vorgesehenen Neuerungen und Änderungen in Bezug auf die Baumasse (Ausnutzung, Gebäudehöhe / Fassadenhöhe, Firsthöhe / Gesamthöhe und Grenzabstände) und die Zonenvorschriften (zulässige Nutzungen, Betriebe und Gewerbe sowie Bauten und Anlagen) resultieren zum Teil in deutlichen Verschlechterungen oder Verschärfungen für die betroffenen Parzellen.	Das Gebäude Nr. 1792 ist ein neueres Einfamilienhaus, das hinsichtlich Ausnutzung und Höhen weiterhin innerhalb der zulässigen Masse liegt. Die Kernzone wird neu auf das funktionale Dorfzentrum entlang der Landstrasse konzentriert. In der Kernzone und in der Dorfzone sind grundsätzlich dieselben Nutzungen zugelassen. Mit der Anpassung der Ausnutzungsziffer von 0.55 auf 0.60 (Dorfzone) ist ein teilweises Entgegenkommen möglich. ➤ <i>teilweise berücksichtigen / Entgegenkommen AZ 0.60</i>
10.5	§ 12 Abs. 4 BNO; Handhabung Entscheidungsspielraum Gemeinderat	- Wie kann man sich gegen den Entscheid des Gemeinderats wehren und nach welchem Recht entscheidet dieser? - <i>Bestehende Bauten können im Rahmen des bestehenden Bauvolumens um- und ausgebaut sowie neu erstellt werden, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände sowie der Höhenmasse. Voraussetzung ist die Erfüllung aller übrigen Bestimmungen zur Einpassung der Bauten ins Ortsbild.</i>	Grundsätzlich ermöglicht § 12 Abs. 4 BNO eine über den Besitzstand hinaus gehende Nutzung bestehender Gebäude, soweit diese aus Sicht Ortsbild ausreichend gut eingepasst sind. Der Gemeinderat orientiert sich in seinem Ermessen an fachlichen Kriterien wie ortsbauliche Anordnung, Typologie, Dachform, Fassadengestaltung. ➤ <i>Beantwortung im Sinne der Erwägungen</i>
57.2	§ 12 nBNO: Art und Einbau der PV-Anlagen definieren	- Unklar, ob Photovoltaik-Anlagen in Dorfzone zulässig sind. Nur integrierte Lösungen? Welche Farben?	Gestützt auf § 63 nBNO erlässt der Gemeinderat eine Vollzugshilfe. Grundsätze dazu finden sich im Planungsbericht. Die konkrete Beurteilung muss immer im Einzelfall erfolgen. ➤ <i>Beantwortung im Sinne der Erwägungen</i>

	Einzonungen		
51.3	Einzonung beim Bickguet nicht klar verständlich	- Einzonung muss auf einem Plan klar ersichtlich sein. - Sieht wie ein Kuhhandel aus. Da hat man das Gefühl, man spielt nicht mit offenen Karten.	Aus dem Themenplan Änderungen Bauzonenplan ging klar hervor, welche Fläche eingezont werden soll. Grundsätzlich können nur Flächen eingezont werden, welche die raumplanerischen Voraussetzungen erfüllen. Gestützt auf die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung sind beim Bickguet keine Einzonungen mehr vorgesehen. ➤ <i>Beantwortung im Sinne der Erwägungen</i>
51.4	Buechrain: Einzonen in Einfamilienhauszone	- Einzonung seit Jahren pendent und ungelöst. - Jetzt ist es an der Zeit, das zu lösen. - Alternativ sind die Grundeigentümer zu entschädigen.	Infolge der veränderten raumplanerischen Rahmenbedingungen sind keine solchen Einzonungen möglich. Das Gebiet ist infolge der Lärmbelastung auch nicht als Bauzone geeignet. Zur Bahn hin findet sich die Hauptwohnseite. Die Einzonung wurde in der letzten Gesamtrevision nicht genehmigt. Mit der Nichtgenehmigung wurde das Gebiet der Landwirtschaftszone zugewiesen. ➤ <i>nicht berücksichtigen</i>

	Einzonungen		
55	Zuführen der Zelglistrasse (Teile der Parzellen 32 und 49) in geeignete Bauzone	<ul style="list-style-type: none"> - Gebiet Geere wird seit Jahrzehnten über die Zelglistrasse vollumfänglich erschlossen - Erschliessung eines Baugebiets über die Landwirtschaftszone ist nicht zonenkonform und entspricht nicht dem Zonenweck (gemäss RPG, RPV). Dies ist nicht erlaubt und im Rahmen der Revision zu korrigieren. 	<p>Der Bauzonenplan zeigt in diesem Gebiet eine klare Abgrenzung. Die Zuweisung der bestehenden Strasse zur Bauzone ist nur so weit zweckmässig, als diese unmittelbar an Bauzonen anstossen. Trotz der Erschliessung über Flächen ausserhalb der Bauzonen bleibt die Zu- und Wegfahrt gewährleistet.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>
59.1	§ 21 nBNO: Bickgut; SZBG auf ganze Parzelle 544 ausdehnen (Ausnahme Landwirtschaftsteil)	<ul style="list-style-type: none"> - Schutzzone Bickgut auf ganzes Areal der Parzelle 544 südlich des Bickgutweges ausdehnen. Die Schutzzone umfasst danach die Parkanlage, das denkmalgeschützte bauliche Ensemble, sowie die Landwirtschaftsfläche. - Die im Entwurf aufgenommene Ausdehnung der Schutzzone verfehlt das Ziel, den alten Schweinestall durch eine Art Stöckli zu ersetzen wegen rigider baulicher Einschränkungen - Anmerkung Rechtsschreibung: Bickgut nicht Bickguet. - Bekenntnis der Eigentümerfamilie zu einem dauerhaften Schutz des ganzen Bickgutes. <p>Vorteile der vorgeschlagenen Ausdehnung der Schutzzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für das unter Schutz stehende Gebäudeensemble kann umfassender Umgebungsschutz mit freien Sichtzonen und Fortbestand des historisch wichtigen und landwirtschaftlich prägenden Rebbaus sichergestellt werden. - Flexibilisierung der baulichen und sonstigen Weiterentwicklung im Rahmen der eng gesetzten Schutzziele. 	<p>Grundsätzlich muss sich die Schutzzone, die formell eine Bauzone ist, auf das Notwendige beschränken, wofür ein genügendes bzw. überwiegendes öffentliches Interesse ausgewiesen werden kann.</p> <p>Die Zuweisung des Umfeldes in eine Rebbauzone und Landwirtschaftszone mit überlagerter Landschaftsschutzzone ist zweckmässiger als eine grossflächige Schutzzone. Es handelt sich hier um traditionelle Elemente der Kulturlandschaft. Hinzu kommt, dass sich diese Flächen im Perimeter der parallelllaufenden Melioration befinden.</p> <p>Ob und inwiefern bestehende Bauten ausserhalb der Schutzzone genutzt werden können, muss sich an den Grundsätzen des Bauens ausserhalb der Bauzone orientieren und den Schutzziele des Bickguets entsprechen.</p> <p>Gestützt auf eine Gesamtstudie Bickgut vom Okt. 2022 wurde eine beschränkte Fläche zusätzlich der Schutzzone zugewiesen und zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Gestützt auf den Vorprüfungsbericht vom 22. Nov. 2023 sind keine Einzonungen möglich.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>
59.2	Ergänzung § 21 Abs. 4 nBNO: Das Volumen gleichzeitig beseitigter Bauten darf hinzugezählt werden.	<ul style="list-style-type: none"> - Stellt sicher, dass allfälliger Ersatzbau nicht zur Erhöhung des Gesamtbauvolumens führt, aber um das Volumens einer anderen Baute, die abgerissen würde, vergrössert werden kann (siehe Besprechung mit kantonalem Denkmalpfleger Reto Nussbaumer bez. Gesamtmodell). - Planungsrechtlich spricht nichts gegen die Anträge: Schutzzonen in Art. 17 RPG / Art. 15 Abs. 2 lit e) BauG ausdrücklich vorgesehen, auch ohne räumliche Limitierung. 	<p>Die Formulierung der Schutzzone Bickguet wurde materiell weitgehend unverändert übernommen, um die inselartige Bauzone abseits des eigentlichen Siedlungsgebietes beibehalten zu können. Die Umplatzierung von Volumen widerspricht grundsätzlich der strengen Unterschutzstellung</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>
60.4	Korrektur Bauzonengrenze nördlich Parzelle 54 „im Geeren“	<ul style="list-style-type: none"> - Bauzonengrenze nördlich Parz. 54 um ca. 6.50 m nordwärts verschieben. So wäre östlich Platz frei für mittleres EFH. Ziel: Freiliegende Restparzellen in Quartieren nutzen. - Erschliessung würde über bestehende Privatstrasse erfolgen; Ausbau zu Lasten des Mitwirkenden bis auf 4 m. - Voraussetzung: Gewährung eines Grenzbaurechtes zu Lasten von Parzelle 58 (Steinwerke AG Würenlos). 	<p>Grundsätzlich sind gestützt auf die kantonalen Vorgaben (Richtplan) keine solchen Einzonungen von Bauland möglich. Teile der beantragten Einzonung kämen zudem in den Waldabstand zu liegen. Das eingezonte Land müsste im Übrigen von der Steinwerke AG erworben werden können.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>

Erschliessungsplanung			
4 26.8 34.1 37.3 52.4 60.1	Erschliessungsplan-Pflicht für die Parzellen 3704, 495, 491, 486, 4729, 4240	<ul style="list-style-type: none"> - Die Liegenschaften Nr. 3704, 495, 491 (Rest. Rössli), 486 (Post), 4729 und 4240 sind nicht genügend erschlossen. - Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB erfordert einen geordneten und rechtlich gesicherten Anschluss an die Kantonsstrasse K 275. - Die Parzelle Nr. 486 (Post) gilt zudem als Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzung. - Die Parzelle Nr. 491 (Rest. Rössli) ist jüngst verkauft worden und im hinteren Teil für eine grössere Wohnüberbauung bestimmt. - Der Gemeinderat Würenlos hat in der Vergangenheit die Notwendigkeit der Erschliessungsplanung immer wieder dargelegt (z.B. an GV 8.12.2011). - Gemäss § 33 Abs. 1 BauG hat die Erschliessung grundsätzlich im Rahmen von Sondernutzungsplänen zu erfolgen. Ein derart grosses Gebiet im Zentrum kann nur mit einem Sondernutzungsplan baureif gemacht werden. 	<p>Die Poststrasse (Parz. Nr. 4715) soll von 4.5 m auf 6.0 m ausgebaut werden soll (Projektauflage Frühjahr 2022). Somit entsteht eine gut ausgebaute Strasse mit einem separaten Gehweg, die sich im Grundeigentum der Einwohnergemeinde befindet. Der Anschluss der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen an die K275 besteht bereits. Parkfelder für zusätzliche Nutzungen müssen primär innerhalb der einzelnen Areale bereitgestellt werden. Die Parzelle Nr. 486 (Post) ist zwar Teil des Standortes für mittelgrosse Verkaufsnutzungen, allerdings bedeutet dies nicht, dass auch tatsächlich Läden realisiert werden.</p> <p>Eine Erschliessungsplanpflicht macht Sinn, wenn klar ist, dass z.B. zusätzliche Verkehrsflächen benötigt oder über Parzellen hinaus reichende Parkieranlagen benötigt werden. Dies kann jedoch auch privatrechtlich erfolgen. Zudem besteht bereits ein rechtskräftiger Kommunalen Überbauungsplan Vogtwiese Teil Süd von 1994. Je nach Projektentwicklung kann sich eine Anpassung des bestehenden Kommunalen Überbauungsplanes ergeben. Dafür muss jedoch keine explizite Pflicht im Bauzonenplan festgelegt werden.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>
7.2	Parzellen 4737 u. 4999 (Rössliweg 6): Sicherstellung der Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Die erforderlichen Erschliessungsanlagen sind gemäss Erschliessungsplan "Kernzone- Nord" und der zugesicherten Verlängerung nach Süden mit Wendehammer auf der Parzelle 495 sowie vorab die Not- und Rettungszufahrt für die Parzellen 4737 und 4999 rechtskonform zu erstellen. - Bzgl. Erschliessung, Not- und Rettungszufahrt der Parzelle 4737 ist beim Regierungsrat des Kantons Aargau ein Verfahren hängig (BVURA.21.283). Der Gemeinderat bestreitet nicht, dass diese Erschliessungsanlagen längst hätten erstellt werden sollen, dass er sich seit vielen Jahren im Verzug befindet. 	<p>Der Erschliessungsplan Kernzone Nord enthält eine 4 m breite Erschliessungsfläche, die mit Strassenlinien gesichert ist und die von der Dorfstrasse bis an die Grenze der Parzelle Nr. 4737 reicht. Bei der zugesicherten Verlängerung nach Süden mit Wendehammer handelt es sich um ein privatrechtliches Zugeständnis. Die erwähnten Verkehrsflächen müssen gestützt auf ein Strassenbauprojekt umgesetzt werden. Wie in der Eingabe richtig festgestellt wird, befasst sich die Nutzungsplanung nicht mit den angesprochenen Verkehrsanlagen. Die Erschliessung ist demzufolge auch nicht Gegenstand der Nutzungsplanung.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen, nicht eintreten</i></p>
Freiräume			
26.7 37.1 52.1 60.3	Im Bauzonenplan / in BNO sind im Zentrum Freiräume für die Erholung / Begegnung und einen integrierter Zentrumsplatz zu definieren	<ul style="list-style-type: none"> - Die Lage des Zentrums ist bereits im Zonenplan von 2018 mit Zone ÖB festgelegt. - Der Masterplan-PLUS von 2018 definiert bereits siedlungs- und städtebauliche Aspekte sowie die Gestaltung der Zentrumsweise. - Im aufgelegten Bauzonenplan und der aufgelegte BNO fehlen entsprechende Hinweise. 	<p>Bauzonenplan / BNO legen die Grundordnung mit entsprechenden Zonentypen fest, nicht aber Baubereiche / Freiräume. Dies erfolgt üblicherweise erst in nachgelagerten Verfahren wie Gestaltungsplänen / Bauprojekten. Räumlich klar bezeichnete Freiräume sind in der gegebenen Situation nicht zweckmässig. Mit dem Projekt Alterszentrum wird eine angemessene Grünfläche gesichert.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen bzw. nicht Gegenstand NP</i></p>

		Gewässerraum		
3		Besitzstandgarantie erweitern (für bestehende Liegenschaften innerhalb Gewässerraum Furtbach)	<ul style="list-style-type: none"> - Grosser Wertverlust bei bestehenden Liegenschaften infolge der Erweiterung des Gewässerraums entlang des Furtbachs. - Künftige Bauvorhaben werden nahezu verunmöglicht. - Für bestehende Bauten muss eine Sonderregelung für Ersatzneubauten erwirkt werden, so dass diese z.B. abgerissen und an selber Stelle ein Neubau errichtet werden kann. - Wie wird der Wertverlust vergütet für den Fall, dass nicht mehr neu gebaut werden kann? 	Für Bauten im Gewässerraum gilt der Besitzstand gemäss kantonalem Baugesetz. Bei Ersatzbauten kommen die Grundsätze von Ausnahmen der Gewässerschutzverordnung zum Tragen. Am Furtbach galt bisher ein Bachabstand von 6 m gegenüber der Gewässerparzelle. Gemäss Mitwirkungsaufgabe wurde ein Gewässerraum von 11 m, gemessen ab der Bachachse definiert. Der Kanton verlangt nun aber 13 m. Die Liegenschaft Bachwiesenstr. 32 ist wie einzelne weitere Parzellen speziell betroffen. Eine Reduktion des Gewässerraumes ist in der W2E nicht möglich (gilt nicht als dicht bebaut). Die öffentlichen Interessen bei der Umsetzung der Gewässerräume umfassen den Schutz vor Hochwasser und die Sicherung der Gewässernutzung. Gebäude umfahrende Abgrenzungen können nicht definiert werden. Mit grosser Wahrscheinlichkeit ist im Baubewilligungsverfahren eine Ausnahme gemäss Art. 41c Abs. 1a ^{bis} GSchV möglich, wonach <i>zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen möglich sind</i> . Da die Betroffenheit besonders ist, wird eine Ausnahme unterstützt (jedoch muss Kanton zustimmen). ➤ <i>nicht berücksichtigen; Beantwortung im Sinne der Erwägungen</i>
24.3		§ 31 nBNO: Gewässerraum darf Bauten nicht beeinträchtigen	<ul style="list-style-type: none"> - Reicht weit in Gebäudebestand. - Soll an Bauten angepasst werden oder mögliche Neubauten oder Erweiterungen nicht einschränken. - Grundstück nicht mehr nutzbar, wenn Neubau nicht mehr bis an bestehenden Gebäudelinien gebaut werden darf. 	
		Grenzabstand		
11.4 26.1 36.01 36.11 38.3 41.3	43.3 44.3 45.3 54.2 58.5 62.1	§ 37 Abs. 1, 2, 3 aBNO (Definition Grenzabstände) unverändert in neue BNO übernehmen.	<ul style="list-style-type: none"> - Die Streichung steht im Widerspruch zu den bundesrechtlichen Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsrechts; Haushälterische Bodennutzung, Siedlungsentwicklung nach Innen, keine Ausscheidung neuer Bauzonen. - Ermöglichung einer gewissen Flexibilität für optimale Platzierung der Liegenschaften. 	§ 37 Abs. 1 aBNO ist im kant. Baugesetz geregelt. § 47 BauG erlaubt die Einreichung des Dienstbarkeitsvertrages vor Baubeginn. § 37 Abs. 2 / 3 aBNO sind Spezialregelungen zur Reduktion der Grenzabstände. Die Bestrebungen zur Harmonisierung des Baurechtes sprechen für die Aufhebung. Hinsichtlich Beeinträchtigung ist es problematisch, ohne nachbarliche Zustimmung geringere Abstände zuzugestehen. Wenigstens sollen die üblichen Regelabstände eingehalten werden müssen. Üblicherweise bestehen ausreichend Projektierungsspielräume, um die mögliche bauliche Dichte innerhalb der Regelabstände realisieren zu können. ➤ <i>nicht berücksichtigen</i>
32.3		§ 37 Abs. 2, 3 aBNO in die neue BNO übernehmen	<ul style="list-style-type: none"> - Streichung ist im Widerspruch zu übergeordneten Zielen / Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes. - Ermöglichung gewisser Flexibilität für optimale Einordnung in landschaftliche / bauliche Umgebung. 	
12		Grenzabstände um 2 m / 3 m reduzieren beim Zusammenlegen von (2 / ab 3) Parzellen verschiedener Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> - Das Zusammenlegen ermöglicht ein verdichtetes Bauen, welches bzgl. Dominanz problematisch ist. - Ermöglicht mehr Grünflächen und Weite, schützt die Nachbarn vor einer wuchtigen Überbauung. - Zusammenlegung der Parzellen ermöglicht mehr Wohnraum. - Entspricht kantonalen Vorgaben (verdichtetes Bauen). 	Innerhalb einer Parzelle gilt § 27 BauV: <i>Fehlen besondere Vorschriften, ist der Gebäudeabstand gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände. Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, kann der Gebäudeabstand zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück reduziert oder aufgehoben werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben</i> . Eine Spezialregelung ist nicht nötig. ➤ <i>nicht berücksichtigen</i>

	Grünflächenziffer		
32.2	§ 15 Abs. 2 nBNO; wasser-durchlässige Beläge ebenfalls der Grünflächenziffer anrechnen lassen	<ul style="list-style-type: none"> - Wasserdurchlässige Beläge: Nicht befahrbare Erschliessungswege, Schutzbeläge Spielplätze, Besucherparkplätze. - Entspricht den Zielen des Raumplanungsgesetzes: Innere Verdichtung, optimale Nutzung überbauter Flächen. - § 15 Abs. 2 nBNO führt bei längeren Zugangswegen und grösseren Spielplätzen zu Benachteiligung. 	Die anrechenbaren Grünflächen sind grundsätzlich im übergeordneten Recht abschliessend definiert (BauV / Anhang 1, Ziffer 8.5): Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Vorgesehen ist, in Zusammenhang mit der Vollzugshilfe den Spielraum auszuloten, was angerechnet werden kann. Im Vordergrund steht dabei die Sicherstellung qualitativvoller Grünflächen mit ökologischem Wert, Artenvielfalt usw. da die innere Entwicklung immer in ausgewogenem Masse zwischen Qualität und Quantität erfolgen soll. Insbesondere in Wohnzonen besteht eine wichtige Planungsabsicht darin, ein genügend attraktives Wohnumfeld mit qualitativvollen Freiräumen zu sichern. Dachbegrünungen können nicht an die anrechenbare Grünfläche angerechnet werden. Dafür werden z.B. begrünte Fläche über Tiefgaragen angerechnet. Die aufgenommenen Ziffern wurden anhand von Beispiel geprüft und plausibilisiert. Die Masse von 0.4 / 0.5 entsprechen einer Grössenordnung, um insgesamt über genügend Projektierungs-spielräume zu verfügen.
36.10 38.2 44.2 58.4	§ 15 Abs. 2 nBNO: Grünflächenziffer generell max. 0,4; wasserdurchlässige Beläge ebenfalls anrechnen lassen	<ul style="list-style-type: none"> - Raumplanungsgesetz strebt innere Verdichtung, optimale Ausnutzung überbaubarer Landflächen an. - Grünflächenziffer von 40% ist hoch, insbesondere bei längeren Zugangswegen und geforderten Spielplatzflächen von 15% (§ 62 Abs. 1 nBNO bzw. § 59 Abs. 1 nBNO). 	Die aufgenommenen Ziffern wurden anhand von Beispiel geprüft und plausibilisiert. Die Masse von 0.4 / 0.5 entsprechen einer Grössenordnung, um insgesamt über genügend Projektierungs-spielräume zu verfügen.
57.3	§ 15 Abs. 2 nBNO: Berechnungsart Grünflächenziffer an verschiedenen Wohnüberbauungen überprüfen	<ul style="list-style-type: none"> - Dachbegrünungen mit angemessenen ökologischen Qualitäten auf Flachdächern; gelten diese anrechenbar? - Fallschutzmatten, Holzschnitzel- / Kiesflächen (z.T. als Fallschutz), sowie die Flächen der Spielgeräte ebenfalls zur Grünflächenziffer zählbar? - Grünflächen fehlen bereits durch Veloparkierungen und Gemeinschaftsräume. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Beantwortung im Sinne der Erwägungen / Vollzugshilfe wird mit Planungsverfahren erarbeitet</i> ➤ <i>Ergänzende Definition Grünflächenziffer wird von § 15 Abs. 2 nBNO in § 66 Abs. 5 nBNO verschoben</i>
20.10	§ 15 Abs. 2 nBNO: Minimale Grünflächenziffer (0.5) im Bauzonenplan klar mit Zahlenwert bezeichnen	<ul style="list-style-type: none"> - Schraffur im Bauzonenplan bezeichnet nur diejenigen Bereiche, in denen eine Grünflächenziffer von 0.5 anwendbar ist. - Um Unklarheiten zu vermeiden, ist die Legende zur Schraffur mit der Angabe 0.5 zu ergänzen. 	<p>Mit dem Verweis in der Bauzonenplanlegende (Grünflächenziffer gemäss § 15 Abs. 2 BNO) ist genügend klar deklariert, was gilt. Im Sinne eines Entgegenkommens kann aber das Mass von 0.5 in der Legende ergänzt werden</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Legende Bauzonenplan anpassen</i>
53	§ 15 Abs. 2 nBNO: minimale Grünflächenziffer als Ganzes streichen	<ul style="list-style-type: none"> - AZ von 0.4 in der W2E stellt bereits sicher, dass Charakter der Quartiere erhalten bleibt. - Starke Einschränkung des Eigentums bezüglich Ausbau und Gestaltung. - Unklarheiten bez. einheitlicher Kontrolle und hoher Aufwand erwartet. 	<p>Allein mit der Ausnützungsziffer ist die Qualität der Umgebung nicht gesichert. Gemäss Hauptziel H4 im REL umfasst eine qualitativvolle und massvolle (innere) Siedlungsentwicklung auch dem Ort angemessene Grünflächen und Freiräume. Mit der Grünflächenziffer wird eine messbare Grösse eingeführt, die einen einfachen Vollzug ermöglicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>nicht berücksichtigen</i>

	Hochwasserschutz		
2.2	§33 Abs. 3 nBNO ergänzen: „In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. <u>grundsätzlich nicht zulässig. Die Erstellung eines Alterszentrums in der Zone ÖB Dorf ist zulässig. ...</u> “	<ul style="list-style-type: none"> - In der Hochwassergefahrenzone 2 (HWZ 2) sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen usw. nicht zulässig. - Falls vorgesehene Alterszentrum als „schwer evakuierbar“ gilt, wäre es nicht realisierbar. - Bauvorhaben nimmt die Hochwasserproblematik auf, indem die Erdgeschoss-Kote in Absprache mit dem Kanton angehoben wird, dafür ist jedoch die Präzisierung in der BNO notwendig. 	<p>Die Bestimmung wurde aus der kantonalen M-BNO übernommen. Nicht klar ist, weshalb die Anhebung der Erdgeschoss-Kote eine Präzisierung der BNO zur Folge haben soll. Entsprechende Nutzungen müssen im Einzelfall in der jeweiligen konkreten Situation geprüft und entsprechende Massnahmen definiert werden. Mit der Aufnahme einer expliziten Ausnahmeregelung für ein Alterszentrum würde auch eine rechtsungleiche Behandlung gegenüber anderen Zonen geschaffen, wo andere sensible Nutzungen ohne konkreten Hinweis nicht zugestanden werden könnten.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>
20.13	§ 34 Abs. 1 nBNO: Freihaltezone Hochwasser im Bauzonenplan eintragen	- Zur vorgesehenen „Freihaltezone Hochwasser“ findet sich im Bauzonenplan keine entsprechende Eintragung.	<p>Die Freihaltezone Hochwasser beziehen sich auf Flächen ausserhalb der Bauzonen. Gemäss kantonalen Praxis müssen solche Flächen nicht eingetragen werden.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>
	Höhenmasse		
20.07	10 Abs. 1 nBNO: Fassadenhöhen in allen Bauzonen um 1 m erhöhen	<ul style="list-style-type: none"> - Bisher waren bei den Gebäudehöhen leichte filigrane und transparent in Erscheinung tretende Geländer praxisgemäss nicht zu berücksichtigen. Mit Anwendbarkeit der BauV und der dazugehörigen Anhänge IVHB sind Brüstungen und Geländer unabhängig von ihrer Gestaltung in jedem Fall für die Fassadenhöhe zu berücksichtigen. - Geländer und Brüstungen müssen jedoch nach SIA 358 eine Höhe von 1 m aufweisen. 	<p>Der angesprochene Sachverhalt hinsichtlich der Einberechnung der Brüstungen ist grundsätzlich richtig. Die Fassadenhöhen sind jedoch so ausgelegt, dass in allen Zonen die zugestandene Anzahl Geschosse möglich ist. Würde die Fassadenhöhe um 1 m angehoben, so wären z.B. in der Wohnzone W2 ohne Weiteres 3-geschossige Gebäude möglich, was nicht die Absicht ist. Die festgelegten Höhenmasse sind in einem eigenen Themenplan plausibel hergeleitet. Dieser ist Bestandteil des Dossiers der Gesamtrevision Nutzungsplanung.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>
20.08	10 Abs. 1 nBNO: Gesamthöhe für alle Bauzonen 0.5 m erhöhen, Ausnahme WG, um 1 m erhöhen	- Mit Anwendbarkeit der BauV und der dazugehörigen Anhänge IVHB kann, insbesondere bei Terrainunebenheiten innerhalb des Grundrisses, eine grössere Gesamthöhe resultieren, d.h. bestehende Masse erhöhen, damit gleiche Höhenabmessungen wie bisher erstellt werden können.	<p>Die Gesamthöhen sind insgesamt eher grosszügig ausgelegt. Sie ermöglichen in allen Zonen (Ausnahme W2E) etwas grössere Höhen, als dies mit der bisherigen Firsthöhe der Fall war. Die festgelegten Höhenmasse sind in einem eigenen Themenplan plausibel hergeleitet. Dieser ist Bestandteil des Dossiers der Gesamtrevision Nutzungsplanung. Infolge der neuen Definition des oberen Messpunktes entsteht ein zusätzlicher Spielraum von rund 20 bis 30 cm.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>
20.09	10 Abs. 1 nBNO: Eventualiter Gesamthöhe für W2E unverändert belassen		

	Kernzone		
33.3	§ 11 Abs.2 nBNO: Standort V2 (Verkaufsflächen) aufheben	<ul style="list-style-type: none"> - Durch publikumsorientierte Verkaufsflächen generierter Verkehr kann nicht über Landstrasse resp. den Kreisel abgewickelt werden, sondern einzig über Buechzelglistrasse. - Übermässige Belastung Buechzelglistrasse sowie des Wohnquartiers Buechzelgli durch Verkehrsaufkommen und -emissionen 	<p>Grundsätzlich besteht keine Pflicht, solche Nutzungen zu realisieren. Dieser Eintrag beruht auf einer konkreten Anfrage im Bewusstsein, dass die Erschliessung für Verkaufsnutzungen schwierig realisierbar ist. Die Möglichkeit soll bestehen bleiben.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>
33.4	§ 11 Abs. 4 nBNO: Kein Obligatorium für Satteldächer	<ul style="list-style-type: none"> - Aus Lärmgründen werden möglicherweise Riegel- / Zeilenbauten entlang der Landstrasse entstehen. Diese können gegliedert und aufgelockert gestaltet werden, würden aber mit einem Satteldach fremd wirken. - § 11 Abs. 3 nBNO regelt die gestalterischen Anforderungen bereits ausreichend. 	<p>Die Vorgabe der Dachform (mit einer angemessenen Bandbreite der Neigung) ist ein wesentliches Element, um die Planungsabsicht (Erhalt dörfliche Struktur) mit klaren Bestimmungen durchsetzen zu können.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>
	Kulturland		
8	Im Flüehfeld Standort landwirtschaftliche Bauten und Anlagen aufnehmen	<ul style="list-style-type: none"> - Parzellen 2550 bis 2553 und 5071: Siedlungsmöglichkeit für Landwirtschaftsbetrieb, da für Landwirtschaftsbetrieb Ziegelhof (Parzelle 3404 in Wettingen) begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten bietet. - Einer dieser Standorte befindet sich im Gebiet Flüehfeld. 	<p>Diesem Antrag steht der Siedlungstrenngürtel zwischen Wettingen / Würenlos entgegen mit den Bestrebungen, den offenen Landschaftsraum nicht noch weiter zu verbauen. Landwirtschaftliche Nutzungen würden an diesem Standort dem Regionalen Sachplan widersprechen. Zudem steht der längerfristig geplante Kiesabbau entgegen.</p> <p>➤ <i>Nicht berücksichtigen</i></p>
10.2	Aufhebung TZP-Änderungen: Spezialzone Kiesabbau (§ 74 lit b, h, j nBNO)	<ul style="list-style-type: none"> - Weshalb werden diese aufgehoben? - Möchte man dort die Deponie planen und auch umsetzen? - Wieso eventuelle Deponie nicht in der BNO erwähnt? - Wo bleibt die Schutzzone Lägern, insb. im Bereich der Spezialzone Lugibachtal? 	<p>Die Spezialzone Kiesabbau wird nicht aufgehoben, sondern in die gesamthaft zusammengefasste Planung integriert. Eine Deponiezone am betreffenden Standort ist nicht vorgesehen. Das Lägernschutzdekret bleibt unverändert bestehen.</p> <p>➤ <i>Beantwortung im Sinne der Erwägungen</i></p>
10.4	Weshalb bleibt § 39 BNO (Weilerzone Ötlikon) unverändert?	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht nachvollziehbar; wenn schon eine neue BNO erarbeitet wird, müsste das doch für das gesamte Gemeindegebiet gelten. 	<p>Gemäss kantonaler Vorgabe muss zuerst der kantonale Richtplan angepasst werden (Vorbehalt Bund). Die Aktualisierung bedingt eine separate Planung.</p> <p>➤ <i>Beantwortung im Sinne der Erwägungen</i></p>
46	§ 27 Abs. 4 nBNO Flüefeld: Ansprüche von prioritären Arten bei Pflege / Unterhalt ergänzen	<ul style="list-style-type: none"> - Betrifft in Spalte „Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen“ Ruderalfläche Flüefeld Trägerhardrütene. - Management muss auf prioritäre Arten Rücksicht nehmen, um diese zu erhalten. - Naturnahe Pflege diesbezüglich noch konkretisieren 	<p>➤ <i>Berücksichtigen; § 27 Abs. 4 nBNO ergänzen</i></p>
51.5	Lägernschutzdekret: Pläne nicht übereinstimmend	<ul style="list-style-type: none"> - Linien stimmen auf den Plänen nicht überein. 	<p>Die Eingabe enthält keine konkreten Hinweise, welche Linien nicht übereinstimmen. Generell ist davon auszugehen, dass die Abgrenzungen des Lägernschutzdekretes nicht mit den verfügbaren Waldflächen übereinstimmen.</p> <p>➤ <i>Beantwortung im Sinne der Erwägungen</i></p>

		Mehrwertabgabe		
13.1 18.2 19.2 23.1 25.1 28.2 35.2	41.6 43.7 45.6 54.4 61.2 62.6	§ 9 Abs. 1 nBNO mit Entschädigungspflicht bei Aus- und Abzonungen ergänzen	- Aus- / Abzonungen sind Eigentumsbeschränkungen und Wertminderungen und daher zu entschädigen, z.B. bei Reduktion Ausnützungsziffer.	Die Frage der Entschädigungspflicht richtet sich nach den Grundsätzen der materiellen Enteignung gestützt auf die Rechtsprechung. Die angesprochenen Tatbestände sind nicht entschädigungspflichtig. ➤ <i>nicht berücksichtigen bzw. nicht eintreten</i>
20.03		§ 9 Abs. 2 nBNO streichen (Mehrwertabgabe mittels Verträge)	- Offen, welche planerisch zugestandenen Massnahmen zu einer Mehrwertabgabe führen können (z.B. Aufzonungen, im Zuge von Gestaltungs- und Erschliessungsplanungen, bei Arealüberbauungen oder Ausnahmegewilligungen).	Im Planungsbericht finden sich Hinweise, für welche planerischen Massnahmen eine Mehrwertabgabe erhoben werden soll (Umzonung im Grund von Gewerbezone in Wohnzone W3). Entsprechende öffentlich-rechtliche Verträge können immer auch nur in gegenseitigem Einverständnis abgeschlossen werden. Einzelheiten wie abgaberelevante Massnahmen / Wertsteigerungen und Verwendungszweck werden in einem Reglement geregelt. ➤ <i>Insofern berücksichtigen, als Einzelheiten in einem Reglement geregelt werden</i>
20.04		§ 9 Abs. 2 nBNO eventualiter dahingehend anpassen: Tatbestände für Mehrwertabgabe im Gesetz abschliessend definieren	- Bestimmung schafft erheblichen Interpretationsspielraum. - Mehrwertabgaben sollen zudem für planerische Massnahmen abgeschöpft werden, welche vom Kanton gerade nicht vorgesehen wurden und im Gegensatz zur inneren Verdichtung stehen und entsprechende Bemühungen und Anreize geradezu torpedieren.	
30.1		§ 9 nBNO: Mehrwertabgabe, ergänzen mit Umzonungen	- Umzonungen müssen ebenfalls einer Mehrwertabgabe werden, z.B. Umzonungen Parzellen 3020 und 3019 von GE zu W3 mit erheblichem Mehrwert wie auch bei Parzelle 5072 von SPGG zu W2.	§ 9 Abs. 1 nBNO regelt die gemäss kantonalem Baugesetz zwingend zu erhebenden Mehrwertabgaben. Abs. 2 kann für anderweitige planerische Massnahmen angewendet werden. ➤ <i>Insofern berücksichtigen, als Einzelheiten in einem Reglement geregelt werden</i>
30.2		§ 9 nBNO: Reglement muss als Teil der BNO schon jetzt zur Beurteilung vorliegen	- Reglement ist Teil der BNO und muss ebenfalls jetzt schon zur Beurteilung vorliegen.	
40.4		§ 9 Abs. 2 nBNO: 20% bei Einzonungen erheben	- Begründung fehlt in den Unterlagen, weshalb der Maximalsatz von 30% gelten soll; keine Gründe ersichtlich, deshalb nur Minimalwert gerechtfertigt.	Nicht klar ist, weshalb die Anwendung des Maximalsatzes begründet werden muss. Dies ist primär ein politischer Entscheid. Das Baugesetz verlangt dies nicht. Ein Grund für den Maximalwert ist, dass so die Gemeinde von den zusätzlichen Einnahmen profitieren kann. ➤ <i>nicht berücksichtigen</i>
40.5		Keine Mehrwertabgabe für Umzonung der Parzelle 5072 von SPGG in W2 erheben	- Umzonung der Parzelle 5072 von Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau) in W2: Voraussetzungen für eine Mehrwertabgabe nicht erfüllt. - Umzonung vom 30. Mai 2000 von E2 in SPGG erfolgte gegen den Willen des Mitwirkenden und ohne Entschädigung, Mehrwertabgabe wäre deshalb stossend. - Planungsbericht Seite 67: Fälschlicherweise wird eine Umzonung von SPGG in W3 erwähnt, dies noch korrigieren.	Im Planungsbericht ist dargelegt, dass die angesprochene Umzonung nach dem Wortlaut von § 28a Abs. 2 BauG aus Sicht der Gemeinde nicht mehrwertabgaberelevant ist. Im kantonalen Vorprüfungsbericht findet sich nichts Gegenteiliges. Hinweis ist richtig, es handelt um eine Umzonung in die W2. ➤ <i>Beantwortung im Sinne der Erwägungen</i> ➤ <i>Im Planungsbericht W3 durch W2 ersetzen</i>

	Zone ÖB		
2.1	§17 nBNO mit Abs. 4 ergänzen: „In der Zone ÖB Dorf sind Bauten mit einer Gesamthöhe bis 424.00 m ü.M. zulässig. Es gilt ein einheitlicher Grenzabstand von 5 m. Für Hochbauten ist ein Konkurrenzverfahren durchzuführen.“	<ul style="list-style-type: none"> - Alterszentrum Würenlos AG hat einen Studienauftrag durchgeführt und plant, die aus dem empfohlenen Projekt entwickelte Baueingabe im Herbst 2021 einzureichen. - Geplant ist, dass die Gemeinde das benötigte Grundstück in der Zone ÖB zur Verfügung stellt. - Es ist wichtig, dass das geplante Bauvorhaben auch unter zukünftigem Recht zulässig bleibt. - Gestützt auf Rückmeldungen aus einer Voranfrage sowie gestützt auf eine ortsbauliche Begutachtung erfolgte eine Redimensionierung des Projekts (Bauhöhen, Grenzabstand). - Der vorgesehene Grenzabstand von 5 m orientiert sich an der höhenmässig vergleichbaren Wohnzone W3. - Auf die Festsetzung eines (undifferenzierten) grossen Grenzabstandes soll verzichtet werden, dafür soll eine Bebauung mit Hochbauten von der Durchführung eines Konkurrenzverfahrens abhängig gemacht werden. 	<p>Grundsätzlich ist es unüblich, in einer Zone ÖB konkrete Höhenmasse und Grenzabstände festzulegen, da darin sehr unterschiedliche Nutzungen und bauliche Volumen Platz finden müssen, deren Einpassung sich aus dem örtlichen Kontext ergeben und wo sich in der Anwendung der offenen Bestimmungen eine Rechtspraxis entwickelt hat. Das laufende Baugesuch wird nach dem geltenden Recht beurteilt. Die Zonenbestimmung bleibt weitgehend unverändert. Deshalb ist nicht klar, wessen Zweck die Festlegung einer Gesamthöhe dient, da bis zur Rechtskraft der neuen BNO die Baubewilligung bereits erteilt worden sein dürfte. Mit der Aufnahme einer Höhe und eines Grenzabstandes für ein Alterszentrum würde auch eine rechtsungleiche Behandlung gegenüber anderen Zonen geschaffen.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>
7.3	Parzellen 495 u. 4729: Baumasse in der ÖB konkret zahlenmässig festlegen	<ul style="list-style-type: none"> - Unter Wahrung der Interessen der angrenzenden Zonen sowie unter Berücksichtigung der dort geltenden Vorschriften - Gemeinde plant auf Parzelle 495 ein Alterszentrum, von dem Mitwirkende als Nachbarn direkt betroffen wären. - Unklar, welche Baumasse für das geplante Alterszentrum gelten sollen (Legalitätsprinzip). 	<p>Die Eingabe zielt offensichtlich darauf ab, das geplante Projekt in seiner Grösse zu redimensionieren. Zurzeit läuft ein Baugesuchverfahren, in welchem das Bauvorhaben nach heutigem Recht beurteilt wird.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>
	Innenentwicklungspfad		
6	Eingabe Baden Regio Kein Antrag, Stellungnahme aus regionaler Sicht zur Revision Nutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Die revidierte Nutzungsplanung wurde von Baden Regio im Rahmen der Stellungnahme gesichtet und wird grundsätzlich unterstützt. - Eine Ausnahme findet sich lediglich beim Thema Innenentwicklung: Gemäss Planungsbericht wird die im Richtplan definierte Mindestdichte von 70 E/ha basierend auf den ermittelten Verdichtungspotenzialen und mit der angestrebten Entwicklung mit 66 bis 69 E/ha knapp nicht erreicht. Die Gemeinde geht jedoch aufgrund der aktuell sehr hohen Nachfrage davon aus, dass eine höhere Dichte durchaus realistisch ist. Hier sind weitergehende Massnahmen zur Förderung der quantitativen Siedlungsentwicklung zu prüfen, ohne dabei die Bestrebungen der qualitativen Entwicklung zu schmälern. 	<p>Gemäss kantonalem Richtplan ist aufzuzeigen, wie die vorgegebene Mindestdichte erreicht werden kann. Dies wird im Planungsbericht ausführlich dargelegt. Gestützt auf die bestehende und voraussichtliche Bautätigkeit dürften die Berechnungen und Annahmen eher vorsichtig geschätzt sein.</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde besteht aktuell kein Anlass, weitergehende Massnahmen zur Förderung der quantitativen Siedlungsentwicklung zu prüfen.</p> <p>➤ <i>Beantwortung im Sinne der Erwägungen</i></p>

	Innenentwicklungspfad		
51.2	Fehlerhafte Berechnung der Bauzonenreserven	<ul style="list-style-type: none"> - Berechnung der noch vorhandenen Bauzonen-Reserven (Wohn- und Mischzonen) mit 8.97 ha und der Arbeitszone mit 1.77 ha stimmen nach heutigem Stand nicht, tatsächlich ist viel weniger vorhanden - Begründung: Zahlreiche Gebäude und Areale, welche sich bereits im Bau befinden, werden noch mitberechnet; z.B. Steinhof-Areal, Huebacher, Oberdorfrain 5, Gewerbe Tägi, Landi, vis-à-vis ehemaliger Raiffeisenbank. 	<p>Die Bauzonenreserven werden inklusive der Berechnungen laufend angepasst. Am Ergebnis der Zonierung der planerischen Massnahmen ändert dies jedoch nichts.</p> <p>➤ <i>Beantwortung im Sinne der Erwägungen</i></p>
	Schutzobjekte		
9.1	Raststätte Würenlos: Verzicht auf Substanzschutz nach § 38 nBNO (Objekt Nr. 952) und gemäss Eintrag im Kulturlandplan	<ul style="list-style-type: none"> - Baurechtsvertrag zwischen Kanton Aargau, Bund und Bovida Real Estate AG erlaubt einen Ausbau und Anpassung an neue Bedürfnisse der Raststätte (bis 31.12.2067). - Der kommunale Substanzschutz muss mit dem Anliegen des Bundes betreffend Nationalstrassen vereinbar sein. - Potential, für eine sogenannte Verkehrsdrehscheibe gemäss Sachplan Verkehr vom 15. September 2020. Eine konkrete örtliche Nennung einer Verkehrsdrehscheibe erfolgt jedoch nicht und ist Sache der weitergehenden Planungen. - Da der Schutz ein erheblicher Eigentumseingriff darstellt, ist der verbindliche Schutzzumfang zu klären. - Kommunaler Substanzschutz im Interessenskonflikt mit dem Bund, da der Erhalt der Grundstruktur und möglicherweise der Schutz der äusseren Erscheinung dem Ausbau / Erweiterung zu einer Verkehrsdrehscheibe gemäss Sachplan Verkehr entgegensteht. - Geforderter Substanzschutz steht möglicherweise einem 4-Spur Ausbau entgegen (Mittelpylon). - Wirtschaftlicher Weiterbetrieb ohne Möglichkeit für Aus- / Anbauten nicht möglich (verändernde Bedürfnisse Autofahrer). - Ungleichbehandlung; Raststätte soll als einziges neueres Gebäude geschützt werden (fehlende Begründung). - Zahlreiche Umbauten im äusseren und inneren Bereich im Laufe der Jahrzehnte; Raststätte entspricht somit nicht mehr dem Ursprungszustand / nicht mehr von historischem Wert. - Bund und Kanton stufen die Raststätte nicht als schützenswert ein. 	<p>Die Raststätte Würenlos stellt einen speziellen Fall dar, der nicht über die üblichen Bestimmungen eines Gebäudes mit Substanzschutz geregelt werden kann. Diesem Umstand wurde im BNO-Anhang mit dem Hinweis, dass primär die äussere Erscheinung zu schützen ist, erst teilweise Rechnung getragen. Weitere detaillierte Ausführungen finden sich im Planungsbericht, dass primär die markante Erscheinungsform mit hochragendem Mittelpylon und die weitgehend erhaltene äussere Erscheinung (nicht aber der blaue Anstrich) unter Schutz gestellt werden soll. Entsprechend soll auch in der BNO eine objekt-spezifische Formulierung aufgenommen werden.</p> <p>➤ <i>§ 37 nBNO im Sinne der Erwägungen anpassen</i></p> <p>Grundsätzlich sollen weiterhin bauliche Veränderungen möglich sein, jedoch die qualitativen Anforderungen einen bestimmten Standard erreichen. Unter diesen Voraussetzungen sollen auch Veränderungen / Ergänzungen in der äusseren Erscheinung möglich sein.</p> <p>Dass die Raststätte als einziges neueres Gebäude einen Schutz erhalten soll, ist durchaus mit dem Grundsatz der rechtsgleichen Behandlung vereinbar, da diese eine weit über die Region hinaus bekannte Bedeutung hat. Eine kommunale Unterschutzstellung darf dem Zeugenwert in der Geschichte des Autobahnbaus Rechnung tragen.</p> <p>➤ <i>Beantwortung im Sinne der Erwägungen</i></p>

	Schutzobjekte		
9.2	§ 38 nBNO neuer Abs. 4: Verträge mit Gemeinde für Unterschutzstellung zulassen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit § 3 Abs. 2 Kulturgesetz besteht eine rechtliche Grundlage, für die eine Vereinbarung ausserhalb der Nutzungsplanung notwendig wäre. - Vereinbarung zwischen Brauerei Feldschlösschen in Rheinfelden und dem Regierungsrat des Kantons Aargau als Beispiel, diese ist auch Stand 2021 noch in Kraft. - Bietet Möglichkeit für den Gemeinderat, weitere Grundeigentümer vertraglich zu binden bzw. weitere Gebäude zu erfassen, ohne die Nutzungsplanung ändern zu müssen. - Wird Spezialfall besser gerecht: Lösung, welche Erhalt Raststätte gewährleistet, gleichzeitig Weiterentwicklung zulässt. - Betreiber ist gewillt, die Raststätte in Form einer Brücke zu erhalten und weiter zu betreiben. 	Die vorgeschlagene Lösung stellt grundsätzlich einen praktikablen Ansatz dar, in der BNO eine rechtliche Grundlage für eine Vereinbarung zu schaffen. Allerdings stellt sich die Frage, ob dies für die Autobahnraststätte eine adäquate Lösung ist oder ob nicht allein eine generelle Bestimmung in der BNO genügt. Ein Vertrag ist primär eine Zielvereinbarung, wo der generelle Erhalt, allenfalls prioritär zu erhaltende Elemente und der Prozess zur Festlegung, was erhalten und wie eine qualitative Entwicklung stattfinden kann, umschrieben wird. In der Abwägung der instrumentellen Möglichkeiten wird eine spezielle Bestimmung in der BNO als zielführender erachtet. ➤ <i>Eigene Bestimmung als § 37 nBNO aufnehmen</i>
17.1	Objekt Nr. 913 (Dorfstrasse 19) soll nicht als Gebäude mit Substanzschutz aufgenommen werden	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz ist über den nach wie vor gültigen Gestaltungsplan „Schützenswerte Bausubstanz“ vom 20.08.97 ausreichend. - Eingriff ins private Eigentum muss verhältnismässig sein. - Keine Vorgaben für das Gebäudeinnere machen, zumindest Passus innere Raumordnung in § 38 BNO streichen. 	Die Bestimmungen im Gestaltungsplan schützenswerte Bauten sind insgesamt etwas weniger streng. Insbesondere dürfen Scheunen abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind auch bei einem Gebäude mit Substanzschutz möglich, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei der inneren Raumordnung geht es darum, Gebäude nicht einfach so auszuhöhlen, sondern dass möglichst auch Decken und Wände stehen bleiben. Eine angemessene Innenentwicklung ist erwünscht, indem solch stattliche Volumen genutzt werden, aber nicht zwingend maximal, sondern unter Beachtung einer sorgfältigen Planung / Ausführung. Es muss jedoch im Einzelfall bestimmt werden, welche Bauteile zu erhalten sind. ➤ <i>nicht berücksichtigen</i>
17.2	§ 38 Abs. 1 nBNO ev. anpassen (gemäss GP „Schützenswerte Bausubstanz“)	<ul style="list-style-type: none"> - Im Wohnhaus und in der Scheune müssen Räume für die nach § 12 nBNO vorgesehenen Nutzungen möglich sein, insbesondere das Wohnen. - Verdichtung und Wohnraum auch in historischen Bauten ermöglichen. 	
31	Objekt Nr. 951 (Bäuerinnenschule Kloster Fahr): Kommunale Unterschutzstellung wird abgelehnt	<ul style="list-style-type: none"> - Notwendige Sanierung von Fassade / Dach und umfangreiche Massnahmen im Gebäudeinnern (Raumakustik, Brandschutz, Energieeffizienz) stellen Schutzwürdigkeit des Gebäudeinneren in Frage. - Aktuell werden verschiedene Optionen der künftigen Entwicklung geprüft, wobei ein qualitätsvoller Neubau (mittels Wettbewerbsverfahren) favorisiert wird. - Bei zwingender Unterschutzstellung kommt nur ein kantonaler Schutz in Frage (Subventionsbeiträge) mit Schutz des äusseren Erscheinungsbilds. Aufgrund von Analysen keine Schutzziele im Inneren erwünscht. - Abschliessende Rückmeldung seitens des Klosters per Ende 2021 zu erwarten. 	Beschrieb im Bauinventar lässt auf einen relativ hohen denkmalpflegerischen Wert schliessen. Zitat: <i>Im Innern hat sich die bauzeitliche und in den Unterrichtsräumen überraschend qualitätvolle Ausstattung nahezu vollumfänglich erhalten.</i> Mit Datum vom 19. März 2022 liegt ein Gutachten der BISS-Soiety AG (Heinz Pantli) vor, das im Auftrag der Verwaltung des Klosters Fahrt erstellt wurde. Gestützt auf die Beratung in der OBSK und in Abwägung der Interessen (Ankunftsort für Besucher, verschiedene Veränderungen / für heutigen Neubau abgebrochen, ohnehin geltender Umgebungsschutz, Sonderstellung kommunaler Schutz) wird auf eine Unterschutzstellung verzichtet). ➤ <i>berücksichtigen</i>

	Schutzobjekte		
42.1	Bauinventar: Korrekturen zum Text, Objekt Nr. WL0948	<ul style="list-style-type: none"> - Josef Moser dürfte kein Vorfahre des heutigen Besitzers sein da die Vorfahren der Familie Moser aus Kempfhof stammen. - Textpassage "In den 1950er Jahren fand ein Umbau des Dachgeschosses statt" ist zu präzisieren. - Aussenrenovation des Hauses im Jahre 2007, letzter Satz präzisieren. 	<p>Information kann an die kantonale Denkmalpflege weitergegeben werden.</p> <p>➤ <i>Beantwortung im Sinne der Erwägungen</i></p>
42.2	Objekt Nr. 948; Schutzzumfang auf Vorgarten ausdehnen	<ul style="list-style-type: none"> - Für das Ortsbild im Bereich Mühlegasse wesentlich. - Verhindern, dass er zu Gunsten eines Parkplatzes wie bei Mühlegasse 4 aufgehoben wird. 	<p>Der angesprochene Vorgarten ist zu wenig wertvoll, um explizit geschützt zu werden. die aktualisierte Dorfzonenbestimmung trägt dem Freiraum etwas mehr Rechnung.</p> <p>➤ <i>Beantwortung im Sinne der Erwägungen</i></p>
51.1	Objekt Nr. 921 / 922 im Kempfhof: Altes Gemeindehaus / Doppelwohnhaus mit Scheune: Nicht als Gebäude mit Substanzschutz aufnehmen	<ul style="list-style-type: none"> - Werden seit Jahren regelmässig unterhalten, kein Unterhaltsstau. - Unterstützung durch Ortsbürgergemeinde nicht ganz korrekt. - Ortsbürgergemeindeversammlung muss einem Antrag zustimmen, bisher waren dies (soweit bekannt) mehrere tausend bis max. 30'000 CHF. - Beitragszahler können damit weitreichend mitbestimmen / Einfluss nehmen (indirekte Enteignung). 	<p>Die betreffenden Objekte sind auch im Gestaltungsplan schützenswerte Bauten bereits als erhaltenswerte Gebäude bezeichnet. Gemäss Hinweis in der Mitwirkung wird mit dem Unterhalt dem Schutzaspekt gut Rechnung getragen. Beide Objekte nehmen im Ortsbild eine wichtige Stellung ein und haben eine lokalgeschichtliche wie auch eine architektonische Bedeutung.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>
52.3	Objekt Nr. 944 (Zentrums-scheune) hat in der Dorfzone D zu verbleiben	<ul style="list-style-type: none"> - Teil eines historisch wertvollen Ensembles (mit ehemaliger Mühle und Weinbauernhaus), welches zum historischen Dorfkern gemäss ISOS und hist. Karten gehört, ebenfalls Auflistung im Bauinventar. - Dorfzone dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns mit erhöhten gestalterischen Anforderungen. - Sachgerechter Gebäudeunterhalt muss wahrgenommen werden. 	<p>Die Zentrumsscheune befindet sich aktuell in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (wurde bereits vor einigen Jahren umgezont). Neu wird sie aber als Gebäude mit Substanzschutz ausgedehnt.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>
	Sondernutzungsplanung		
10.3	Was heisst das: Rechtskräftige Erschliessungs- und Gestaltungspläne werden nicht mehr angezeigt?	<ul style="list-style-type: none"> - Was geschieht mit dem „GP Gatteräcker Ost“ 2015? Hinweis auf § 19 SNV (Änderung / Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass). - Schriftliche Antwort von Herrn Landammann Stefan Attiger erbitten. 	<p>Die Erschliessungs- und Gestaltungspläne bleiben in Kraft. Sie werden mit ihren Perimetern in einem separaten Themenplan dargestellt. Die Originalpläne können seit einiger Zeit im AGIS heruntergeladen werden.</p> <p>➤ <i>Beantwortung im Sinne der Erwägungen</i></p>
11.2	(Bedingte) Gestaltungsplanpflicht für Parzelle 573 streichen.	<ul style="list-style-type: none"> - Die Erschliessung ist problemlos von der Bachwiesenstrasse her möglich. Topographisch unterhalb der Geländekante zur Parzelle 572 im Osten gelegen. - Unangemessene Eigentumsbeschränkung, keine Notwendigkeit zur gesamthaften Entwicklung des Areals besteht. 	<p>Die Parzellen Nr. 572, 5072 und 3369 gehören derselben Grundeigentümerschaft. Die Parzelle Nr. 573 entlang der Bachwiesenstrasse hat verschiedene Optionen der Erschliessung, die in einer gesamtheitlichen Betrachtung untereinander abgewogen werden sollen.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen; vgl. auch Antrag 40.1</i></p>

	Sondernutzungsplanung		
17.3	§ 5 Abs. 2 BNO anpassen (flexiblere Erschliessung gestaltungsplanpflichtiges Areal „Im Grund“)	<ul style="list-style-type: none"> - Weshalb Spielraum für die Erschliessung des Areals Grund einschränken? - Falls ja; ist festzulegen, dass Erschliessung ab der Grund- und / oder der Hürdlistrasse erfolgt gemäss Planungsbericht zum Gestaltungsplan "Steinhof" (Herbst 2018). - Genaue Lage nach Umzonung in Wohnzone (bei uns Parzelle 3020) in Sondernutzungsplanung festlegen. 	<p>Im aktuellen Zeitpunkt sollten noch möglichst alle Erschliessungsoptionen offengelassen werden. Der folgende Satz in § 5 Abs. 2 BNO ist zu absolut formuliert: <i>Die Erschliessung hat von der Hürdlistrasse zu erfolgen.</i></p> <p>➤ <i>Anpassung § 5 Abs. 2 nBNO, Satz streichen</i></p>
33.1	§ 5 Abs.3 BNO: Gestaltungsplanpflicht aufheben, falls Erschliessung und Planung koordiniert mit Behörde erfolgt	<ul style="list-style-type: none"> - Ziele können ausnahmslos ohne Sondernutzungsplan / Gestaltungsplan erreicht werden. - Gestaltungsplan ist träge, teuer und wenig flexibel auf Veränderungen in der Zeit. - Gestalterischen Aspekte werden ausführlich in den §§ 65, 67, 68 und 69 nBNO behandelt und der Behörde sehr viel Spielraum gegeben (Beurteilung durch Fachberater oder Kommissionen usw.). - Erschliessung kann mit koordinierter gemeinsamer Zufahrt und Parkierung gelöst werden; Sondernutzungsplanungsverfahren dazu nicht notwendig. 	<p>Das Areal ist mit 7'751 m² relativ gross, liegt an ortsbauulich prominenter Lage und erfordert eine gesamthaft geplante Erschliessung. Insofern besteht ein hohes öffentliches Interesse an einer qualitätsvollen Entwicklung und an der Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes, welcher die nötigen Projektierungsspielräume aufweisen kann. Die erwähnten Bestimmungen der BNO enthalten generelle Aspekte. In einem Gestaltungsplan sollen auf die örtliche Situation bezogene Bestimmungen definiert werden.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>
36.06	Parzellen 560, 3427 und 5114 nach Lösung Erschliessung von Gestaltungsplanpflicht befreien	<ul style="list-style-type: none"> - Erübrigt sich nach Realisierung, hat sich danach nach der Bauordnung (Regelbauweise) zu richten. 	<p>Eine qualitätsvolle Entwicklung dieser 7'751 m² grossen Fläche umfasst neben der Erschliessung diverse andere Punkte (vgl. Antrag 33.1).</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>
40.1	Bedingte Gestaltungsplanpflicht im Bereich B aufheben	<ul style="list-style-type: none"> - Problematisch, dass diverse massgebliche Informationen in den Unterlagen insbesondere im Planungsbericht nicht enthalten sind: Anlass für Gestaltungsplanpflicht und die dazugehörigen Formulierungen, Hintergrund der Definition des Perimeters, örtlicher Kontext, Anlass für dichte Wohnbauformen im fraglichen Bereich, Planungsziele), Öffentliches Interesse gemäss § 21 Abs. 1 BauG damit nicht erfüllt. - Antragsteller kann als einzige Gemeinsamkeit zwischen den Grundstücken innerhalb und ausserhalb des Perimeters das Verdichtungspotential (Parzellen 573, tw. 572) erkennen. - Vis-à-vis Buechstrasse jedoch ebenfalls erhebliche Verdichtungspotentiale vorhanden. - Gemäss Themenplan 5, Innenentwicklung sind generell verschiedene grössere überbaute Grundstücke auszumachen, Verdichtungspotential kann nicht als Argument für die bedingte GP-Pflicht B gelten. - Antragsteller besonders betroffen, da sämtliche Liegenschaften (Ausnahme Parzelle 1671) betroffen sind. 	<p>In einer gesamthaften Betrachtung wurden verschiedene Innenentwicklungspotenziale evaluiert. Dabei wurden alle grösseren bebaubaren Flächen mit überdurchschnittlichem Potenzial einer bedingten Gestaltungsplanpflicht unterlegt.</p> <p>Die Parzellen Nr. 572, 5072 und 3369 gehören derselben Grundeigentümerschaft. Insbesondere die beiden Parzellen Nr. 5072 (Umzonung von SPGG in W2) und die Parzelle Nr. 572 bieten mit 4'710 m² ein grosses Potenzial für eine qualitätsvolle Innentwicklung.</p> <p>Die Parzelle Nr. 573 entlang der Bachwiesenstrasse hat verschiedene Optionen der Erschliessung, die in einer gesamtheitlichen Betrachtung untereinander abgewogen werden sollen.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>

Sondernutzungsplanung			
40.2	Eventualiter bed. Gestaltungsplanpflicht auf unüberbaute Parz. 572, 573 beschränken, Teil-GP zulassen	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund des heterogenen Baubestands, damit verbunden unterschiedlichen Interessen, der vorgesehenen dichten Wohnbauformen und dem Wunsch einer Überbauung in absehbarer Zeit ergeben sich unterschiedliche Interessen. - Es besteht Gefahr eines Entwicklungsstillstands, ein Teilgestaltungsplan drängt sich somit auf. - Perimeter nicht nach einheitlichen und nachvollziehbaren Gesichtspunkten festgelegt. - Teile des Perimeters bereits überbaut, d.h. Reduktion auf die unüberbauten Bereiche. 	<p>Infolge der Umzonung der Parzelle Nr. 5072 bahnt sich eine Entwicklung an, die auch den Einbezug aller übrigen Parzellen in eine gesamthafte Betrachtung zweckmässig erscheinen lässt. Die bedingte Gestaltungsplanpflicht bietet die Möglichkeit, gestützt auf einer solchen Grundlage eine etappierte Entwicklung ohne Gestaltungsplan zuzugestehen.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>
40.3	Subeventualiter für alle Grundstücke (insbes. Parzelle 572) Teil-GP zuzulassen		
Umzonungen			
26.6 37.4 52.2 60.2 63.4	Zuteilung Parzelle 3704 in Zone ÖB (bei Zentrumswiese)	<ul style="list-style-type: none"> - Die Erläuterungen zum Verpflichtungskredit sind vom Gemeinderat einzuhalten (Gemeindeversammlung 8.12.2011, Traktandum 8). Land gehört der Einwohnergemeinde. - Parzelle zur Errichtung des Alterszentrums notwendig, restliche Fläche soll jedoch als Grünfläche erhalten bleiben. - Parzelle 3704 befindet sich heute im Besitz der Gemeinde, Verpflichtungskredit für 1'055'000 CHF an Gemeindeversammlung vom 8.12.2011 genehmigt. - Keine Optionen bez. Errichtung Alterszentrum verbauen. 	<p>Mit der Zuweisung zur Dorfzone besteht eine grössere Flexibilität hinsichtlich der Ansiedlung von unterschiedlichsten Nutzungen mit kommerziellem Hintergrund. Das Alterszentrum ist auch in der Dorfzone zonenkonform. Eine Umzonung in die Zone ÖB führt zu einer Landentwertung.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>
34.2 37.2	Parzellen innerhalb Dorfstrasse, Landstrasse, Furtbach in Kernzone belassen	<ul style="list-style-type: none"> - Umzonung würde zu einer schlechteren Ausnützung führen, was im Widerspruch zur inneren Verdichtung steht. - Möglicherweise Wertverlust mehrerer Gemeindeliegenschaften. 	<p>Die Kernzone wird auf das funktionale Zentrum entlang der Landstrasse verlegt. In der Ausnützung entsteht keine Reduktion (0.60 wird beibehalten). So kann besser auf die alte dörflich geprägte Struktur reagiert werden. Mit der Anpassung der Ausnützungsziffer von 0.55 auf 0.60 (Dorfzone) ist ein teilweises Entgegenkommen möglich.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen / teilweises Entgegenkommen</i></p>
1	Beidseitiger Streifen entlang Landstrasse, zwischen Bahnübergang und Dorfstrasse, in WG-Zone belassen	<ul style="list-style-type: none"> - Befindet sich heute in der erhöhten Lärmimmissionszone (Bahn, Strasse etc.). - Keine visuelle noch funktionelle Verbindung mit dem Dorfzentrum (macht aus Gründen Ortsbildschutz keinen Sinn). - Historische Gebäude in Würenlos können auch weiterhin als schützenswerte Objekte deklariert werden (Rest. Steinhof, Moser-Haus, Rest. Bahnhof). - Diverse Hochbauten mit Flachdächern (Überbauungen Kohlgrubenweg 1/3, Steinhof): wirken dominierend und prägend, Umzonung kann diese Situation nicht augenfällig verändern. - Umzonung nicht verhältnismässig und willkürlich. - Wenige Ein- und Zweifamilienhäuser betroffen, welche in ihren Aus- und Neubaumöglichkeiten eingeschränkt sind. 	<p>Mit dieser Umzonung wird eine wichtige Absicht aus dem REL umgesetzt, zwischen den Nutzungen der ersten Bautiefe und dem Strassenraum eine ortsbauliche, ausseräumlich und funktionale Interaktion zu erreichen. Grundsätzlich wird eine vermehrte qualitätsvolle Entwicklung angestrebt. Die Lärmempfindlichkeitsstufe bleibt sich gleich. Mit der Vorgabe der Dachform wird der ursprünglichen, dörflich geprägten Struktur eher Rechnung getragen.</p> <p>Die Umzonung ist aus dem REL plausibel hergeleitet und gibt den Eigentümer mehr Nutzungsmöglichkeiten. Eine Einschränkung entsteht grundsätzlich nicht.</p> <p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>

	Umzonungen		
21	Kindergarten Rosenpark: Umzonung von SPGG in WG oder normale Wohnzone	- Nachträgliche Legalisierung einer nicht zonenkonformen Nutzung in der Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau, welche als nicht vorübergehend zu betrachten ist.	Ein Kindergarten wäre in der WG oder W2 nicht zonenkonform. Das Land ist im privaten Eigentum. Die Bewilligung kann bei Bedarf verlängert werden. ➤ <i>nicht berücksichtigen</i>
22.2	Gewerbegebiet „Im Hürdli“: Keine Umzonung in die W3	- Dem Gewerbe wird die Entwicklungsmöglichkeit genommen. - Zusätzlich entstehender Verkehr für Gemeindestrassen nicht verkraftbar, Verkehrssituation schon heute ungenügend.	Das Areal befindet sich zwischen der Wohnüberbauung Steinhof und dem offenen Kulturland. Es ragt in das Wohnquartier hinein, weshalb eine Gewerbezone an dieser Lage ungeeignet erscheint. Aus dem Wohnen dürfte nicht zwingend ein Mehrverkehr entstehen. Die Gemeinde hat im Tägerhard Reserveflächen für das Gewerbe geschaffen, die jedoch in der Zwischenzeit überbaut worden sind. ➤ <i>nicht berücksichtigen</i>
24.2	Bachwiesenstrasse: WG-Zone soll bleiben, Ausnutzungsziffer soll bei 0.6 bleiben	- Satteldach-Pflicht macht an der von Flachdächern geprägten Bachwiesenstrasse keinen Sinn. - Wichtig, an der Bachwiesenstrasse auch Flachdach mit Attikageschoss und genügend Höhe erstellen zu können. - Neubauten am Huebacher bereits massiv überhöht. - Es stellt sich die Frage, mit welchen Altbauten in der Nachbarschaft sorgsam umgegangen werden soll?	Im schmalen Schild zwischen Bachwiesenstrasse und Furtbach ist eine AZ von 0.6 unter Einhaltung aller baurechtlicher Vorgaben kaum erreichbar. Die Höhenmasse der Zone DRZ entsprechen der heutigen Situation besser als dies mit der WG der Fall wäre. Alle bestehenden Gebäude weisen Satteldächer auf. Insgesamt können die gewünschten Qualitäten besser gesichert werden. ➤ <i>nicht berücksichtigen</i>
50	Keine Eingabe, Planungsstand Parzelle 356 (Rosenfeld); Zone ÖB bei ref. Kirche	- Umzonung von ÖB in Wohnzone durch Kirchenpflege angestrebt, anschliessend soll das Land im Baurecht an Interessierte abgegeben werden. - Aufhebung Baubeschränkung der Kirchgemeindeversammlung am 24. November 2020 unterbreitet, Antrag abgelehnt. - Erneute Unterbreitung in den nächsten zwei Jahren geplant, bei Annahme würde ein Umzonungsgesuch der Gemeinde unterbreitet werden.	Ob eine Teiländerung der Nutzungsplanung in relativ kurzer Zeit nach der Genehmigung der Gesamtrevision möglich sein wird, ist infolge der Rechtsbeständigkeit nicht von vornherein klar. Nach Möglichkeit müsste die Kirchgemeinde möglichst rasch dazu durchringen, die Umzonung zu ermöglichen. ➤ <i>Beantwortung im Sinne der Erwägungen</i>
51.6	Gesamter Kempfhof gehört in Kernzone	- Unbenutzte Bauten können nicht umgebaut / erweitert werden, da sie zu wenig Ausnutzung haben, d.h. früher oder später droht der Verfall.	Die Dorfzone entspricht im alten Dorfteil Kempfhof der vorhandenen Bebauung / Struktur wesentlich besser. ➤ <i>nicht berücksichtigen</i>
63.1	Parzelle „Im Grund“ in Gewerbezone belassen	- Weiteres Wachstum würde Ausbau der Infrastruktur erfordern, was mit hohen Kosten verbunden wäre. - Einkaufsläden (Coop, Volg) könnten Nachfrage nicht mehr befriedigen. - Bereits überlasteter Knotenpunkt am Bahnhof würde mit zusätzlichem Verkehr belastet. - Obergrenze von gegen 7'000 Einwohner ermöglicht Optimierung der Infrastruktur und finanzielle Entspannung.	In der örtlichen Situation ist die Umzonung in die W3 sachgerecht (in Wohnquartier ragendes Gewerbe wäre ungünstig, Lage am Siedlungsrand eher für Wohnen geeignet). Zentrumsnutzungen wie Läden können den Bedarf aus zusätzlichen Einwohnern ohne Weiteres aufnehmen. Ob Wohnen mehr Verkehr verursacht, ist fraglich. ➤ <i>nicht berücksichtigen</i>

	Untergeschosse		
11.1 26.4 36.04 41.1 43.5 45.4 61.4 62.4	Definition: Es soll § 23 BauV für Untergeschosse gelten	- Das Hinausragen des Untergeschosses aus dem bestehenden Terrain (Niveau Erdgeschoss) ist in der neuen BNO nicht erwähnt, Gemäss Subsidiaritätsprinzip gilt in diesem Fall übergeordnetes Recht.	Der Hinweis, dass das übergeordnete Recht gilt, ist richtig. Wie im Aargauer Baurecht üblich, sind in der neuen BNO nur rechtssetzende Bestimmungen enthalten. ➤ <i>nicht berücksichtigen bzw. Beantwortung gemäss Erwägung</i>
	Verkehr		
5	Parkplatzaufgaben: Hinweise für zukunftsgerichteten Umgang	- Nach geltendem Recht Anzahl Parkplätze abhängig von der Wohnungszahl oder Wohnfläche; starre Auflage überdenken. - Klimaproblematik verlangt nach Eindämmung Individualverkehr und vermehrter Nutzung des öffentlichen Verkehrs. - Trend Verzicht eigener Autos. In Städten / anderen Ortschaften gibt es Überbauungen für nichtmotorisierte Personen. - Möglichkeit, dass in 20 - 30 Jahren viele Parkplätze oder Tiefgaragen leer sind. Wie Entwicklung steuern? - Neu sollen die Grundeigentümer entscheiden, wie viel Parkplätze errichtet werden unter der Auflage, dass in einer Liegenschaft nur so viele Personen mit einem eigenen Auto wohnen dürfen, wie Parkplätze vorhanden sind. Mit einem Reglement könnte die Überprüfbarkeit geregelt werden.	In der BNO wird die Möglichkeit geschaffen, die Anzahl Parkfelder reduzieren zu können (§ 54 nBNO Abminderungsfaktoren, § 55 nBNO autoreduziertes Wohnen). Die planungsrechtlichen Vorgaben müssen dem gesellschaftlichen Spannungsfeld genügen, einerseits die Verkehrsbedürfnisse möglichst umweltgerecht abdecken zu können, andererseits aber den individuellen Mobilitätsbedürfnissen gerecht zu werden. In Würenlos dürfte das allgemeine Verständnis noch nicht so gross, den Verkehr im Sinne des Mitwirkenden lenken zu können. ➤ <i>Beantwortung im Sinne der Erwägungen</i>
10.1	Verzicht auf Aufhebung § 20b Abs. 5, 6 BNO (Sportplatz Tägerhard; ÖV, Langsamverkehr und Mobilitätskonzept)	- Verpflichtung zum Bau einer Bushaltestelle bei der Spezialzone Tägerhard (SPTH) und zur Anbindung an das Fuss- und Radwegnetz im Zusammenhang mit dem Ausbau des Sportplatzes wurde gestrichen. - Gemeinderat hat trotzdem ein neues Clubhaus (2021) sowie einen neuen Naturrasensportplatz (2016) bewilligt. - Gemäss Behördenschreiben (Landammann Stefan Attiger 23.02.2021 resp. Dep. BVU 11.02.2021) soll eine Bushaltestelle spätestens errichtet werden, wenn mit einer Erweiterung eines 2. Sportplatzes die Erhöhung der Güteklasse nachvollzogen wird.	Der Bau einer Bushaltestelle kann grundsätzlich unabhängig von der Festlegung in der BNO erfolgen. Falls betriebliche Gründe den Bau einer Bushaltestelle verhindern, sollen aber die im öffentlichen Interesse liegenden Nutzungen trotzdem realisiert werden können. Die Bushaltestelle wird in Zusammenhang mit der Erweiterung des 2. Sportplatzes angestrebt. Die Vorgaben für ein Mobilitätskonzept sind neu zusammengefasst in § 56 BNO geregelt ➤ <i>§ 23 Abs. 3 BNO gemäss Erwägungen aufnehmen / anpassen</i>
20.16	§ 60 nBNO: Parkfelder; mit § 41 Abs. 6 aBNO ergänzen	- Zahlreiche Bestimmungen bez. Gestaltung der Parkfelder werden nicht übernommen, insbesondere Abs. 6, wonach an Hanglagen Garagenbauten ausnahmsweise parallel zur Strasse oder zum Trottoir mit einem reduzierten Grenzabstand von 2.00 m erstellt werden können.	Diese Bestimmung widerspricht den aktuellen Rahmenbedingungen von § 111 BauG. Andererseits besteht neu die Möglichkeit für eine erleichterte Ausnahmebewilligung gemäss § 67a BauG. ➤ <i>nicht berücksichtigen</i>

	Verkehr		
20.17	§ 60 Abs. 3 nBNO; Parkfelder / Ladestationen umformulieren	- Wohl kaum besteht Absicht, „angemessene Ladestationen“ zu verlangen, sondern vielmehr dürfte eine „angemessene Anzahl Ladestationen“ gemeint sein.	Hinweis ist richtig. ➤ § 57 Abs. 4 nBNO umformulieren
29	KGV: Präzisierung der Ziele von Massnahme 5, Verkehrsoptimierung Buechquartier	- Durchgangsverkehr im Buechquartier wird im Entwurf der Nutzungsplanung erfreulicherweise angesprochen. - Bezüglich der Ziele bestehen noch Unklarheiten; diese gilt es noch zu präzisieren (Umfang des aktuellen Verkehrsregimes, Fahrplanstabilität Linie 11).	Der KGV ist in der Zwischenzeit genehmigt worden und kann nicht mehr angepasst werden. ➤ nicht eintreten
36.07	Tempo-30 Zone auf gesamtes Strassennetz ausweiten	- Insbesondere im Bereich der Schule und Kernzone aus Sicherheitsgründen dringend. - Umstellung gewisser Bushaltestellen als Fahrbahnhaltestellen.	Verkehrsplanerisches Thema; ist nicht Gegenstand der Nutzungsplanung. Muss in Zusammenhang mit der Umsetzung der Massnahmen aus dem KGV geprüft werden. ➤ nicht eintreten
36.08	Fuss- und Radwegnetz durch die Gemeinde realisieren	- Im Rahmen der Revision vernachlässigt. - Insbesondere wird rechtlich zugesicherte Fussgänger Verbindung von der Landstrasse ins Buechzelgliquartier nirgends erwähnt.	Verkehrsplanerisches Thema; ist nicht Gegenstand der Nutzungsplanung. Muss in Zusammenhang mit der Umsetzung der Massnahmen aus dem KGV geprüft werden. ➤ nicht eintreten
39.1	Förderung kombinierte Mobilität bei gleichzeitiger Dorfkernförderung	- Förderung von Carsharing, Parkplatz-Sharing, Park + Ride, Bike and Ride, gleichzeitige Dorfkernförderung, zusätzliche Ladestationen. - Anzahl der PWs reduzieren, Elektroautos fördern, dann bräuchte Alterszentrum weniger Parkplätze.	Verkehrsplanerische Themen; sind nicht Gegenstand der Nutzungsplanung. Müssen in Zusammenhang mit der Umsetzung der Massnahmen aus dem KGV geprüft werden. ➤ nicht eintreten
39.2	Velotransport zum Bahnhof Killwangen, Mitfahrlösungen	- Ortsbus morgens oft überfüllt, nachmittags besser verteilt - Vorschläge für Lösung zum Transport von Velos und für Mitfahrlösungen.	
39.4	Reduktion Verkehrslärm durch dynamische Tempolimits	- Dynamische Tempolimits auf Autobahn ggf. auch im Dorf u.a. mittels Verflüssigung, Strassen freier für Rettungsfahrzeuge, Temporeduktion bei steigenden Strecken. - Ausweichverkehr im Quartier blitzen (kein Durchfahrverbot).	
39.5	Verbesserung Parkplatzsituation beim Coop	- Parkplatzsituation beim Coop lassen, aber Parkuhren kontrollieren, Sitzgelegenheiten schaffen.	
39.3	Förderung Regenwassernutzung (WC, Garten), separate Leitungen für Regenwasser	- Trinkwasserverbrauch minimieren, Kläranlage entlasten - Regenwasserspeicher bei Liegenschaften / Wohnsiedlungen - Frei werdende Kapazitäten für Kanalisation.	Gegenüber der rechtskräftigen sieht die neue BNO einzelne diesbezügliche Aspekte vor. So müssen z.B. Dächer extensiv begrünt werden (§ 65 Abs. 3 BNO). Auch müssen mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden oder reine Schottergärten sind nicht zugelassen (§ 66 Abs. 4 BNO). Die Nutzung von Dach- / Regenwasser kann z.B. über Anreize in den Wasser- / Abwassergebühren gefördert werden. ➤ Keine Anpassungen, Beantwortung im Sinne der Erwägungen

Verkehr			
63.2	Bahnquerung Grosszelg auch für motorisierten Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Absehbar, dass SBB 15-Minuten Takt für die S6 einführt, dies würde an Bahnschranke zu Verkehrskollaps führen. - Verkehrsquerung für Fussgänger und Velo im Gebiet Flüe daher auch für motorisierten Verkehr erweitern, Durchgangsverkehr mit Blitzer verhindern. - Bestehende Unterführung reicht für Velo und Fussgänger - Finanzielle Verhältnismässigkeit wahren, Beteiligung durch Kanton und Agglomerationsfonds deshalb Voraussetzung. 	<p>Verkehrsplanerische Themen, sind nicht Gegenstand der Nutzungsplanung. Müssen in Zusammenhang mit der Umsetzung der Massnahmen aus dem KGV geprüft werden.</p> <p>➤ <i>nicht eintreten</i></p>
63.3	Tempo 30 auf Teil der Schulstrasse während Schulzeiten	<ul style="list-style-type: none"> - Strasse fungiert als Schulweg und ist mancherorts gefährlich - Tempo 30 ab Kreuz Brunnenweg / Büntenstrasse bis Kreisel Landstrasse, ggf. mit Verkehrsleitsystem (Tempo 30 nur während Schulbeginn / -ende). 	<p>Verkehrsplanerische Themen, sind nicht Gegenstand der Nutzungsplanung. Müssen in Zusammenhang mit der Umsetzung der Massnahmen aus dem KGV geprüft werden.</p> <p>➤ <i>nicht eintreten</i></p>
Wettbewerb			
11.5 13.3 20.01 26.5 41.5 43.2 45.1 54.3 62.5	§ 8 BNO: Wettbewerb / Studienauftrag nicht aufnehmen	<ul style="list-style-type: none"> - Unzulässige, unverhältnismässige Eigentumsbeschränkung gegen den Willen der Eigentümer. - Die damit verfolgten Ziele können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens oder mit dem Instrument des Gestaltungsplans erreicht werden. - W3-Zonen werden bereits im Zuge deren Festlegung geprüft - In Zonen, wo 3. Vollgeschoss mit Gestaltungsplan gestattet wird, erfolgt eine hinreichende qualitative Prüfung bereits in Gestaltungsplanverfahren (keine weiteren Massnahmen nach § 8 nBNO erforderlich). - Bei grossen Parzellen durchlaufen Arealüberbauungen ebenfalls hinreichende qualitative Prüfung. - Bei schwierig überbaubaren oder gut einsehbaren Hanglagen bestehen ebenfalls zusätzliche Massnahmen und Vorgaben oder eine Gestaltungsplanpflicht. - Im Fazit besteht offensichtlich kein öffentliches Interesse an einer die Eigentums- / Freiheitsrechte beschränkenden Bestimmung. 	<p>Gemäss Erläuterungen im Planungsbericht sollen die Möglichkeit nur bei komplexen oder bedeutenden Bauvorhaben zum Tragen kommen. Insbesondere bei der Inanspruchnahme von Nutzungsböden oder sonstigen gravierenden Abweichungen von der Regelbauweise soll eine solche Qualitätssicherungsmassnahme in Betracht gezogen werden.</p> <p>Insbesondere in Gestaltungsplanverfahren ist es wichtig, dass die Inhalte aus Varianten hervorgehen. Dafür bieten sich Wettbewerbe oder Studienaufträge an. Die Erfahrungen zeigen, dass gestützt auf Wettbewerbe / Studienaufträge die Gestaltungspläne das öffentlich-rechtliche Verfahren reibungsloser durchlaufen.</p> <p>Grundsätzlich muss immer im Einzelfall abgewogen werden, ob ein genügendes öffentliches Interesse besteht und solche Prozesse sollen möglichst auch in einem kooperativen Vorgehen durchgeführt werden. Schlussendlich muss in solchen Fällen das öffentliche Interesse über privaten Anliegen stehen.</p>
20.02	§ 8 Abs. 1 nBNO eventualiter anpassen (bzgl. Wettbewerb oder Studienauftrag ab 3 VG oder AZ 0.7)	<ul style="list-style-type: none"> - Generelle Begründung siehe oben. - Wettbewerb / Studienauftrag nur bei mehr als drei Vollgeschossen oder ab einer Ausnutzungsziffer von 0.70. 	
40.7	§ 8 nBNO: Wettbewerb / Studienauftrag nur für Parzellen, welche nicht mit einer GP-Pflicht belegt sind	<ul style="list-style-type: none"> - Kombination von einer Pflicht für einen Gestaltungsplan und Wettbewerb / Studienauftrag ist nicht sachgerecht und eine weitgehende Einschränkung der betroffenen Grundeigentümer 	<p>➤ <i>nicht berücksichtigen</i></p>