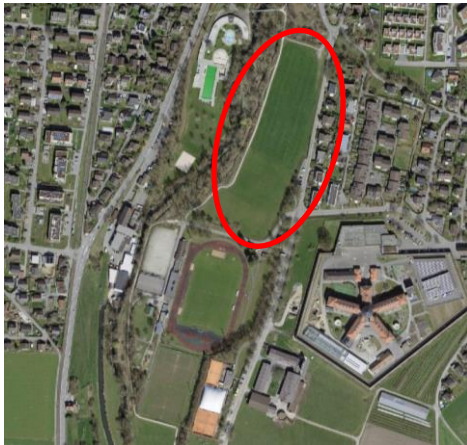
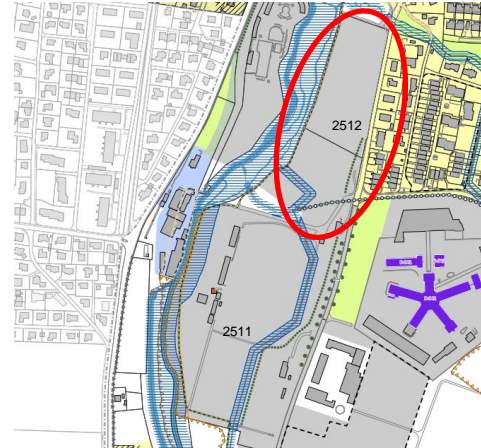


Areal Wilmatten

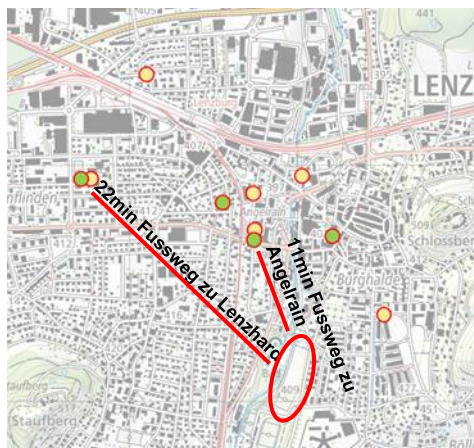
Luftansicht



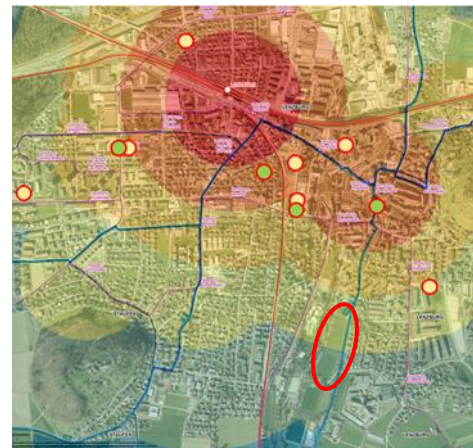
aktueller Zonenplan



Lage zu best. Schul-/Kindergartenstandorte



Velowegnetz



Daten	Zeithorizont Verfügbarkeit
Parzelle: 2511, 2512	Kurzfristig
Betrachtungsfläche: 28'000 m ²	
Eigentümer: Einwohnergemeinde Lenzburg	

Aktuelle Nutzung / Bestehende Bebauung

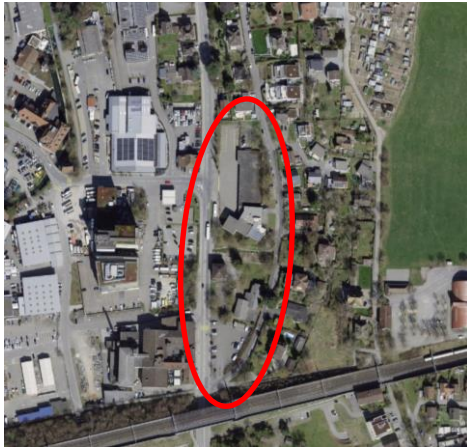
- > Landwirtschaftliche Nutzung auf der Parzelle 2512, keine Bauten
- > Auf der Parzelle 2511 befinden sich diverse Sportplätze (Leichtathletik-Oval mit Tartanbahn und Naturrasen, Fussball-Spielfeld aus Kunstrasen, Anlagen für Tennisclub inkl. begleitende Gebäude für Garderoben etc.
- > Öffentliche Parkanlage mit Grillstellen und Fussweg entlang des Aabach führen über Parzelle 2511

Baurechtliche Situation	
Zone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖB)
Überlagerte Zonen	<ul style="list-style-type: none"> ○ ○ ○ ○ Verzicht auf Gewässerraumzone gemäss § 37 Abs. 5 BNO ▬ Gewässerraumzone gemäss § 37 Abs. 3 und 4 BNO ● ● ● ● Schutzobjekt: Hecke
Art und Mass der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Baumasse werden durch den Stadtrat festgelegt - Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. - Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III <p>Zulässig sind vorhandene und künftig dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen</p> <p>Strassenabstände: 6m (Kantonsstrassen) / 4m Gemeindestrassen</p>
Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Freiräume sind öffentlich zugänglich -> so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht. - Neue Gemeindebauten sind energieeffizient zu erstellen
Gewässerraum	<p>Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit für Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV</p> <p>Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.</p>
Umliegende Zonen	W2a

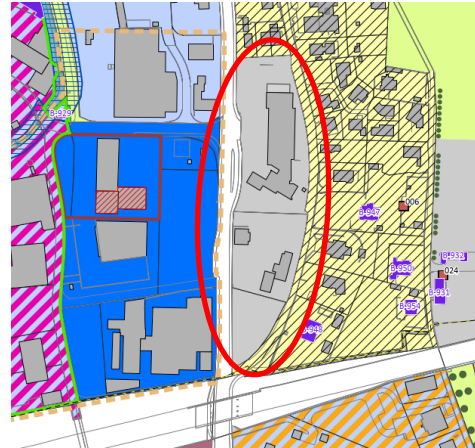
Baumasse angrenzende Zonen	
Wohnzone (W2a)	<ul style="list-style-type: none"> - Ausnutzungsziffer: 0.55 - Gesamthöhe: 11.5m - Fassadenhöhe 1: 7.5m - Fassadenhöhe 2 Flachdach mit Attika: 11m - Grenzabstand klein: 4m - Grenzabstand gross: 8m - Gebäudelänge: 30m - Verkaufsfläche: 500m² - Mindestfläche bei Arealüberbauung: 1'500 m² - Lärmempfindlichkeitsstufe: ES II - Fassaden- und Gesamthöhen sowie Nutzungsziffer können gemäss § 54 Abs. 3 erhöht werden. <p>- In der Ebene (Hangneigung ≤ 10 %) gilt für Flachdachbauten mit Attika nur die Fassadenhöhe 2. - In Hanglage ist die Fassadenhöhe 1 talseitig einzuhalten. Es wird ein Zuschlag von 1.0 m gewährt</p> <p>Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebsnutzungen. Nicht zulässig sind Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen (Standort) mit insgesamt mehr als 500 m² Verkaufsfläche</p>

Areal Feuerwehr

Luftansicht



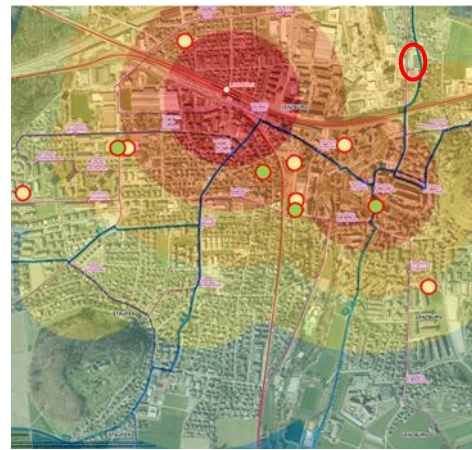
aktueller Zonenplan



Lage zu best. Schul-/Kindergartenstandorte



Velowegnetz



Daten	Zeithorizont Verfügbarkeit
-------	----------------------------

Parzelle:	2230 (mit Baurecht 3483), 1785, 937	Parzellen 1785 + 937: Mittelfristig Parzelle 2230 (3483): Langfristig
Betrachtungsfläche:	11'100 m ²	
Eigentümer:	Einwohnergemeinde Lenzburg	

Aktuelle Nutzung / Bestehende Bebauung

- > 2 Gebäude (1-geschossige Baute in Gelände eingelassen, 3-geschossige Baute)
- > Nutzung: Feuerwehr und Wohnnutzung
- > Grosser Rangierplatz für Feuerwehrfahrzeuge

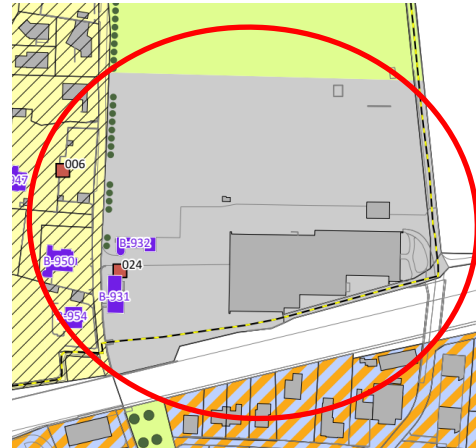
Baurechtliche Situation	
Zone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖB)
Überlagerte Zonen	keine
Art und Mass der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Baumasse werden durch den Stadtrat festgelegt - Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. - Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III <p>Zulässig sind vorhandene und künftig dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen</p> <p>Strassenabstände: 6m (Kantonsstrassen) / 4m Gemeindestrassen</p>
Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Freiräume sind öffentlich zugänglich -> so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht. - Neue Gemeindebauten sind energieeffizient zu erstellen
Umliegende Zone	Arbeitszone (AR1) Arbeitszone (AR2) Wohnzone (W2a)
Baumasse angrenzende Zonen	
Arbeitszone (AR1)	<ul style="list-style-type: none"> - Gesamthöhe: 15m - Verkaufsfläche: 700m² - Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III - Ausnutzungsziffer und Grenzabstand werden durch den Stadtrat festgelegt - Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. <p>Zulässig sind nicht bis mässig störende Betriebsnutzungen. Es sind nur Wohnungen für den Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.</p>
Arbeitszone (AR2)	<ul style="list-style-type: none"> - Gesamthöhe: 20m - Verkaufsfläche: 700m² - Lärmempfindlichkeitsstufe: ES IV - Ausnutzungsziffer und Grenzabstand werden durch den Stadtrat festgelegt - Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. <p>Zulässig sind nicht, mässig und stark störende Betriebsnutzungen. Es sind nur Wohnungen zulässig, die aus betrieblichen Gründen notwendig sind.</p>
Wohnzone (W2a)	<ul style="list-style-type: none"> - Ausnutzungsziffer: 0.55 - Gesamthöhe: 11.5m - Fassadenhöhe 1: 7.5m - Fassadenhöhe 2 Flachdach mit Attika: 11m - Grenzabstand klein: 4m - Grenzabstand gross: 8m - Gebäudelänge: 30m - Verkaufsfläche: 500m² - Mindestfläche bei Arealüberbauung: 1'500 m² - Lärmempfindlichkeitsstufe: ES II/III - Fassaden- und Gesamthöhen sowie Nutzungsziffer können gemäss § 54 Abs. 3 erhöht werden. <p>- In der Ebene (Hangneigung ≤ 10 %) gilt für Flachdachbauten mit Attika nur die Fassadenhöhe 2. In Hanglage ist die Fassadenhöhe 1 talseitig einzuhalten. Es wird ein Zuschlag von 1.0 m gewährt</p> <p>Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebsnutzungen. Nicht zulässig sind Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen (Standort) mit insgesamt mehr als 500 m² Verkaufsfläche</p>

Areal Schützenmatte

Luftansicht



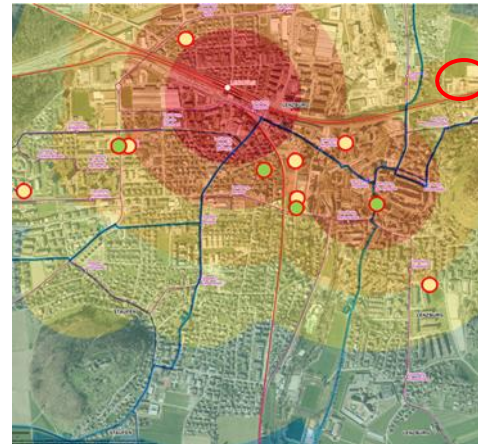
aktueller Zonenplan



Lage zu best. Schul-/Kindergartenstandorte



Velowegnetz



Daten	Zeithorizont Verfügbarkeit
-------	----------------------------

Parzelle:	2402
Betrachtungsfläche:	21'000 m ²
Eigentümer:	Ortsbürgergemeinde Lenzburg

Parzelle (eingezonter Teil):	Kurzfristig
Ganzes Areal:	Längerfristig

Aktuelle Nutzung / Bestehende Bebauung

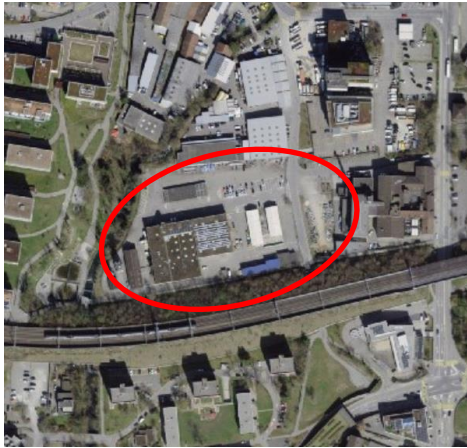
- > Nutzung: Mehrzweckhalle, Pferdesportplatz, Pferde Sporthalle, Armeerräumlichkeiten
- > Zwei zusammengebaute Bauten (2 geschossig, Zwischenbau 1-geschossig)
- > Aussenplatz benutzt und Aussenplatz unbenutzt

Baurechtliche Situation	
Zone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖB)
Überlagerte Zonen	<ul style="list-style-type: none"> ●●●●● Schutzobjekt: Hecke ----- Wanderwege ■ Inventar der Bauten von kommunaler Bedeutung / Bauinventar ■ Kulturobjekt
Art und Mass der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Baumasse werden durch den Stadtrat festgelegt - Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. - Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III (Lärmvorbelastetes Gebiet) <p>Zulässig sind vorhandene und künftig dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen</p> <p>Strassenabstände: 6m (Kantonsstrassen) / 4m Gemeindestrassen</p>
Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Freiräume sind öffentlich zugänglich -> so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht. - Neue Gemeindebauten sind energieeffizient zu erstellen
Umliegende Zonen	Wohnzone (W2a) - (Lärmvorbelastetes Gebiet) Wohn- und Arbeitszone (WA3) Grünzone
Baumasse angrenzende Zonen	
Wohnzone (W2a) (Lärmvorbelastetes Gebiet)	<ul style="list-style-type: none"> - Ausnützungsziffer: 0.55 - Gesamthöhe: 11.5m - Fassadenhöhe 1: 7.5m - Fassadenhöhe 2 Flachdach mit Attika: 11m - Grenzabstand klein: 4m - Grenzabstand gross: 8m - Gebäudelänge: 30m - Verkaufsfläche: 500m² - Mindestfläche bei Arealüberbauung: 1'500 m² - Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III - Fassaden- und Gesamthöhen sowie Nutzungsziffer können gemäss § 54 Abs. 3 erhöht werden. <p>- In der Ebene (Hangneigung ≤ 10 %) gilt für Flachdachbauten mit Attika nur die Fassadenhöhe 2. In Hanglage ist die Fassadenhöhe 1 talseitig einzuhalten. Es wird ein Zuschlag von 1.0 m gewährt</p> <p>Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebsnutzungen. Nicht zulässig sind Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen (Standort) mit insgesamt mehr als 500 m² Verkaufsfläche</p>
Wohn- und Arbeitszone (WA3)	<ul style="list-style-type: none"> - Ausnützungsziffer: 0.9 - Mindestausnützung: 0.8 - Gesamthöhe: 15.5m - Fassadenhöhe 1: 11.5m - Fassadenhöhe 2 Flachdach mit Attika: 14m - Grenzabstand klein: 4m - Grenzabstand gross: 8m - Gebäudelänge: 60m - Verkaufsfläche: 700m² - Mindestfläche bei Arealüberbauung: 2'000 m² - Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III - Fassadenhöhe 1 sowie Gesamthöhe können gemäss § 54 Abs. 3 erhöht werden. <p>- In der Ebene (Hangneigung ≤ 10 %) gilt für Flachdachbauten mit Attika nur die Fassadenhöhe 2. In Hanglage ist die Fassadenhöhe 1 talseitig einzuhalten. Es wird ein Zuschlag von 1.0 m gewährt</p> <p>Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebsnutzungen. Nicht zulässig sind Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen (Standort) mit insgesamt mehr als 500 m² Verkaufsfläche</p>

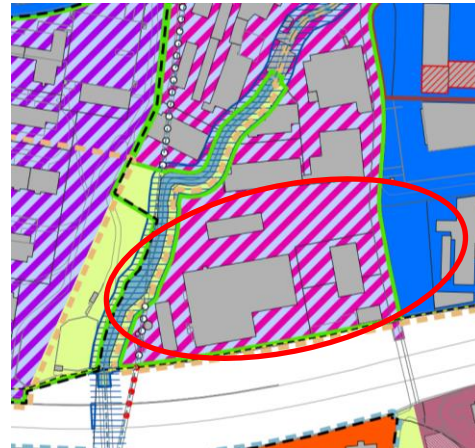
Grünzone	<ul style="list-style-type: none">- Grünzonen dienen der Siedlungsdurchgrünung, der Erholung, dem Landschaftsschutz, als Familiengärten oder der Gliederung des Baugebiets.- Es können in der Grünzonen Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie Kleinbauten, die dem Zonenzweck dienen, bewilligt werden.- Grünzonen sind möglichst mit naturnaher und einheimischer, standortgerechter Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen.
----------	--

Areal Aabach Nord (Werkhof)

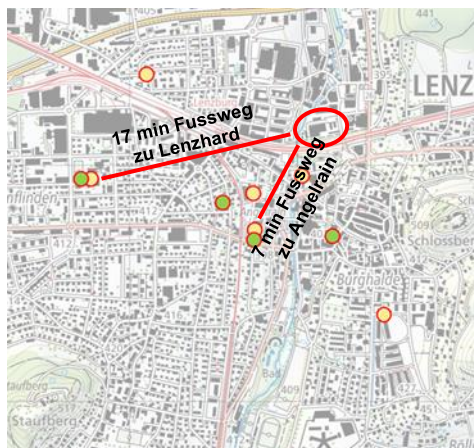
Luftansicht



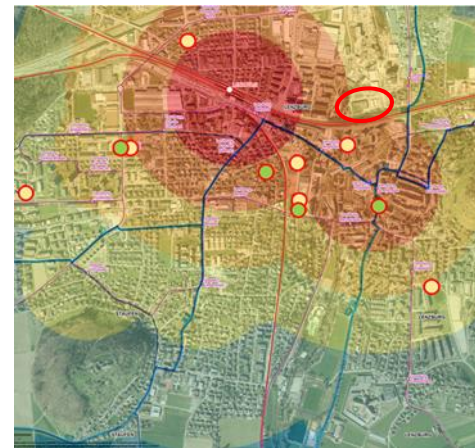
aktueller Zonenplan



Lage zu best. Schul-/Kindergartenstandorte



Velowegnetz









Daten		Zeithorizont Verfügbarkeit
Parzelle:	916, 922, 391, 1039	Längerfristig
Betrachtungsfläche:	18'000 m ²	
Eigentümer:	Einwohnergemeinde Lenzburg	

Aktuelle Nutzung / Bestehende Bebauung

- > Nutzung: Werkhof und Bauamt der Stadt Lenzburg, SWL Energie AG
- > Grosse Industriebaute mit kleineren Nebenbauten
- > Grosse Rangierflächen vor den Bauten

Baurechtliche Situation

Zone	Spezialzone Aabach Nord (SpAN)
Überlagerte Zonen	 Grünzone
	 Gewässerraumzone gemäss § 37 Abs. 3 und 4 BNO
	 Eignungsgebiete für Höhere Bauten bis 38 m
	 Bereich mit Gestaltungsplanpflicht
	 Wanderwege
	 Verzicht auf Gewässerraumzone gemäss § 37 Abs. 5 BNO

Art und Mass der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Gesamthöhe: 20 m - Ausnutzungsziffer, Grenzabstände, Gebäudelänge und Verkaufsfläche werden im Gestaltungsplan festgelegt - Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III
--------------------------	---

Zone dient der Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden historischen Strukturen und Bausubstanz. Sie ist bestimmt für eine Vielfalt an privaten und öffentlichen nicht bis mässig störenden Betriebsnutzungen und untergeordnet für Wohnen.

Im ersten Vollgeschoss entlang öffentlicher Räume sind publikumsorientierte Nutzungen zu bevorzugen. Nicht zulässig sind Nutzungen mit hohem Güterverkehr und hohem Flächenbedarf wie Betriebe, deren Haupttätigkeit im Transport, Lagern und Konfektionieren von Waren besteht (Lager-, Verteil- und Logistikzentren). Für bestehende Betriebe sind Erweiterungen im Rahmen der Betriebsnotwendigkeit zulässig.

Unter Berücksichtigung der bestehenden und historischen Bausubstanz ist eine angemessene Nutzungsdichte anzustreben. Zur hinreichenden Berücksichtigung der bestehenden Strukturen und historischen Bauten und Anlagen sowie zur Sicherung einer attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raumes mit hoher Aufenthalts- und Begegnungsqualität erlässt der Stadtrat einen behördenverbindlichen städtebaulichen Entwicklungsrichtplan, welcher begleitende Aussagen u.a. zum Erhalt bestehender Qualitäten (Bauten, Anlagen, Strukturen) der Erschliessung, Parkierung, Freiraumgestaltung und Wohnanteil enthält.

Es darf nur auf der Basis eines Gestaltungsplans gebaut werden, welcher eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Fläche zu umfassen hat. Über ein qualitätssicherndes Verfahren (insbesondere Wettbewerb oder Studienauftrag) sind die städtebaulichen Qualitäten sicherzustellen. Vom Erfordernis eines Gestaltungsplans und qualitätssichernden Verfahrens kann abgewichen werden, wenn das bauliche Vorhaben den angestrebten Zielen der Entwicklungsrichtplanung nicht zuwiderläuft. Dabei entscheidet der Stadtrat über die Masse (Ausnutzungsziffer, Grenzabstand klein, Grenzabstand gross, Gebäudelänge und Verkaufsfläche) unter Berücksichtigung der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen.

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


Strassenabstände: 6m (Kantonsstrassen) / 4m Gemeindestrassen

Grünzone	Grünzonen dienen der Siedlungsdurchgrünung, der Erholung, dem Landschaftsschutz, als Familiengärten oder der Gliederung des Baugebiets.
----------	---

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

Grünzonen sind möglichst mit naturnaher und einheimischer, standortgerechter Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen.

Gewässerraum	Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit für Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.
Umliedende Zonen	Arbeitszone AR2

Zone	Arbeitszone 2 (AR2)
Überlagerte Zonen	 Eignungsgebiete für Höhere Bauten bis 38 m
Art und Mass der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Gesamthöhe: 20m - Verkaufsfläche: 700m² - Lärmempfindlichkeitsstufe: ES IV - Ausnützungsziffer und Grenzabstand werden durch den Stadtrat festgelegt - Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. <p>Zulässig sind nicht, mässig und stark störende Betriebsnutzungen. Es sind nur Wohnungen zulässig, die aus betrieblichen Gründen notwendig sind.</p>

Baumasse angrenzende Zonen	
Arbeitszone (AR2)	<ul style="list-style-type: none"> - Gesamthöhe: 20m - Verkaufsfläche: 700m² - Lärmempfindlichkeitsstufe: ES IV - Ausnützungsziffer und Grenzabstand werden durch den Stadtrat festgelegt - Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. <p>Zulässig sind nicht, mässig und stark störende Betriebsnutzungen. Es sind nur Wohnungen zulässig, die aus betrieblichen Gründen notwendig sind.</p>