

Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Brugg

Stand: Mai 2009

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Geltungsbereich	9
	Geltungsbereich	9
	Übergeordnetes Recht	9
2.	Raumplanung	10
2.1.	Allgemeine Nutzungsplanung	10
	Zonenpläne	10
	Planungsmehr- und Minderwert	10
2.2.	Sondernutzungsplanung	10
	Sondernutzungsplanpflicht	10
	Abweichungen mit Gestaltungsplan	11
2.3.	Weitere Planungsinstrumente	11
	Grünkonzept	11
	Wirkung	11
	Kommunale Richtpläne	11
	Verbindlichkeit der kommunalen Richtpläne	12
	Quartierrichtpläne	12
	Inhalt Quartierrichtpläne	12
	Parkraumkonzept	12
	Weitere Pläne und Inventare	13

3.	Zonenvorschriften	13
3.1.	Bauzonen	13
	Übersicht	13/14
	Höhenkote	15
	Reduktion der Pflichtparkplätze	15
	Parkplätze ZC und OeBM	15
	Bauzonengrenze und Wald	15
	Stellungnahme Stadtrat	16
	Zone A	16
	Denkmalschutz	17
	Nutzung	18
	Gestaltung	18
	a) Dächer	18
	b) Fassaden	19
	c) Antennenanlagen	19
	Zone C	19
	Zone "Campus" ZC	20
	Zone WGL	22
	Zone WG3	22
	Zone WG2	22
	Zone W4	22
	Zone W3	23
	Zone W2	23
	Zone W2 ohne Arealüberbauung	23
	Zone W2 Gartenacker	23
	Zone Ar1	23
	Höhe, Abstände	23
	Zone Ar2	24
	Höhe, Abstände	24
	Zone unter Viadukt	24
	Zone OeB und Zone OeBM	25
	Zone OeA	25
	Zone WP	26
	Zonen mit Gestaltungsplanpflicht	26
	Zone U	27
	Zone FZ	27
	Lärmvorbelastete Gebiete, überlagerte Zone (dreieckige Markierung)	27

3.2.	Landwirtschaftszonen	28
	Landwirtschaftszone	28
	Bauten in der Landwirtschaftszone	28
3.3.	Schutzzonen	29
3.3.1	Naturschutzzonen	29
	Naturschutzzonen, allgemeine Bestimmungen	29
	1. Zone besonderes Waldgebiet	29
	2. Zone Magerwiesen (Trockenstandorte)	31
	Magerwiesenstandorte	31
	3. Zone Pionierstandorte	31
3.3.2	Landschaftsschutzzone	32
	Landschaftsschutzzone, allg. Bestimmungen	32
	Zone Altenburg-Unterhag	32
3.4.	Überlagerte Schutzzonen	34
	1. Ensembleschutzgebiete, überlagerte Zone (Punktraster grob): Altenburg, Stapferstrasse (Frickestrasse bis Aarauerstrasse) Westseite	34
	Antennenanlagen	34
	2. Schutzzone Aareschlucht, überlagerte Zone (rote Linie)	35
	Umgebungsschutz (Punktraster dicht)	35

3.5.	Schutzobjekte	35
3.5.1	Naturobjekte	35
	Naturobjekte, allgemeine Bestimmungen	35
	a) Kulturlandplan	36
	b) Bauzonenplan	36
	Hecken, Ufer und Feldgehölze	37
	Besonders wertvolle Waldränder	37
	Baum- und Gebüschgruppen	37
3.5.2	Kulturobjekte	38
	Kantonaler Denkmalschutz	38
	Archäologisches Interessengebiet	38
	Archäologische Fundstellen	38
	Kommunaler Denkmalschutz	38
	Fonds zur Erhaltung der Altstadt und der besonderen Bauwerke	39
3.5.3	Aussichtspunkte	39
	Aussicht vom Bruggerberg	39
	Aussichtspunkte	39
4.	Definitionen	40
	Ausnützungsziffer	40
	Grünflächenziffer	40
	Übertragung	40
	Wohnanteil	40
	Arealüberbauung	41

5.	Schutzvorschriften	41
	Einwirkungen	41
6.	Bauvorschriften	42
	Unterschreitung der zonenkonformen Geschosszahl	42
	Besondere Vorschriften zum Gebäudeabstand	
	1. Näherbau	42
	2. Nachdämmung	43
	3. Geschlossene Bauweise	43
	Abmessungen der Räume	43
	Nebenräume bei Mehrfamilienhäusern	43
	Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern	44
	Ersatzlösungen	44
	Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke	44
7.	Verfahren und Vollzug	45
	Vollzug	45
	Landschaftskommission	45
	Reglemente	45
	Fachgutachten	46
	Bedingungen, Auflagen, Sicherstellung	46
8.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	46
	Anwendung auf hängige Baugesuche	46
	Aufhebung bisherigen Rechts	46

Anhang 1a:	Verzeichnis der kommunalen Denkmalschutzobjekte (§ 49 BNO)	48
Anhang 1b:	Ensembleschutzgebiete (§ 42 BNO)	48
Anhang 2:	Gebührenreglement in Bausachen	49
Anhang 3:	Verzeichnis der kantonalen Denkmalschutzobjekte	53
Anhang 4:	Sondernutzungsvorschriften der Zonen C 1 und C 2, Cityzonen	55
	Wirkungsbereich	55
	Richtplan (Gestaltungsplan)	56
	Architektonische Gestaltung	58
	Höhenkoten	58
	Parkierung	58
	Gemeinsame Einrichtungen	59
	Vorgärten	59
	Subsidiäres Recht	59
	Schlussbestimmungen	60
Anhang 5:	Bauminventar (§ 47 BNO)	65
	Sachregister	66

Verwendete Abkürzungen

Abs.	=	Absatz (in der Regel bei BauG-Artikel)
BGF	=	Bruttogeschossfläche
dgl.	=	dergleichen
DIN	=	deutsche Industrie-Norm
ff.	=	fortfolgend
inkl.	=	inklusiv(e)
Kant.	=	Kantonal
lit.	=	Litera
M	=	Massstab
NBF	=	anrechenbare Grundstücksfläche (Netto-Baufläche)
s.	=	siehe
vgl.	=	vergleiche
z.B.	=	zum Beispiel
z.H.	=	zu Handen

Die Einwohnergemeinde Brugg erlässt, gestützt auf § 15 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, die nachstehende

BAU - UND NUTZUNGSORDNUNG

1. Geltungsbereich

§ 1

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet. Sie vollzieht das eidgenössische und kantonale Recht in den Bereichen Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen.

Geltungsbe-
reich

² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen sowie auf die Bodennutzung.

§ 2

¹ Die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

Übergeordne-
tes
Recht

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

2. Raumplanung

2.1 Allgemeine Nutzungsplanung

§ 3

Zonenpläne

Der Bauzonenplan im Massstab 1:2000, der Kultur-landplan im Massstab 1:5000 und der Übersichtsplan über die Parkplatzreduktion gemäss § 8 (siehe Parkraumkonzept) sind Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 3a ¹⁾

Planungsmehr- und Minderwert

¹ Der Stadtrat kann beim Erlass oder bei der Änderung des Zonenplanes oder der Bau- und Nutzungsordnung mit Grundeigentümern Verträge über den Ausgleich planungsbedingter Mehr- oder Minderwerte abschliessen.

² Der Stadtrat erlässt zur Sicherstellung einer rechtsgleichen Praxis eine Richtlinie.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Sondernutzungsplanpflicht

¹ Der Bauzonenplan scheidet bestimmte Zonen aus, für die ein Gestaltungsplan resp. ein Erschliessungsplan erlassen werden muss.

¹⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung „Campus“, in Kraft seit 24. Oktober 2007

² Die Bauzonen mit Erschliessungsplanpflicht werden vom Stadtrat zur Bebauung freigegeben, wenn die Erschliessung durch die Grundeigentümer technisch nachgewiesen und finanziell sichergestellt ist.

§ 5

Im Rahmen des Gestaltungsplanes kann der Stadtrat in den Zonen C (Cityzone), WGL, W4, W3, W2, WG3, WG2, OeB und OeA zusätzliche Geschosse bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden.¹⁾

Abweichungen
mit Gestaltungsplan

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 6

¹ Der Stadtrat erlässt ein Grünkonzept. Das Grünkonzept legt die Grünkorridore zur Vernetzung der bestehenden ökologisch wertvollen Grünflächen räumlich fest.

Grünkonzept

² Das Grünkonzept ist behördenverbindlich. Es dient den Behörden zur Lenkung ihres Ermessens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Ihm kommt keine verbindliche Wirkung für das Grundeigentum zu.

Wirkung

§ 7 ¹⁾

¹ Richtpläne zeigen die erwünschte Entwicklung auf. Sie enthalten Richtlinien zu einzelnen Gebieten oder Sachgebieten wie Siedlung, Verkehr, Freiräume, Natur- und Landschaft, etc.

Kommunale
Richtpläne

¹⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung „Campus“, in Kraft seit 24. Oktober 2007

Verbindlichkeit
der kommunalen
Richtpläne

² Die Richtpläne sind behördenverbindlich.

Quartierricht-
pläne

³ Der Stadtrat kann Quartierrichtpläne erlassen mit dem Zweck die haushälterische Nutzung des Bodens zu fördern und die Erschliessung zu koordinieren.

Inhalt Quartier-
richtpläne

⁴ Quartierrichtpläne

- geben darüber Aufschluss, wie Bauten auf einer Parzelle angeordnet werden können, so dass die Aufnützungsziffer erreicht wird;
- zeigen, wie die Erschliessung von benachbarten Parzellen koordiniert erfolgen kann, damit die Überbaubarkeit aller Parzellen gewährleistet ist;
- orientieren über die Grundsätze zum Orts- und Landschaftsschutz

§ 8 ¹⁾

Parkraumkon-
zept

¹ Der Stadtrat kann ein Gesamtkonzept gemäss § 55 Abs.4 BauG erlassen.

² Der Stadtrat kann zur Entlastung von Wohnquartieren und Gewerbegebieten sowie zur Wahrung der Verkehrssicherheit der Strassen und zur Gewährung einer geordneten Parkierung den Parkraum bewirtschaften.

¹⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung „Campus“, in Kraft seit 24. Oktober 2007

§ 9

¹ Weitere Pläne (wie z.B. das Landschaftsinventar, das Gutachten über die Geologie und Hydrologie des Gebietes der Gemeinde Brugg vom 20. Oktober 1969 und die Ergänzung vom 16. Dezember 1971) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt. Es kommt ihnen für das Grundeigentum keine verbindliche Wirkung zu.

Weitere Pläne
und Inventar

² Die Stadt Brugg führt ein Stadtmodell über das Kerngebiet. Dieses ist öffentlich zugänglich .

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 10

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Übersicht

Zone	Ge- schoss- zahl / Hö- henkote	kleiner Grenz- abstand	grosser Grenz- abstand	AZ/max. Bruttoge- schoss- fläche	min. Grün- flächen- anteil	Emp- find- lichkeits- stufen	§§
A	-	-	-	-	-	III	§§ 13-16
C ¹⁾	4	6 m	10 m	-	-	III	§ 17
Zone „Cam- pus“³⁾	Höhen- kote 376.130	-	-	BGF 34'000 m2	-	III	§ 17
WGL	4	6 m	10 m	1.4	-	III	§ 18
WG3	3	5 m	10 m	0.6	0 %	III	§ 19
WG2	2	4 m	8 m	0.5	0 %	III	§ 20
W4	4	6 m	12 m	0.8	20 %	II	§ 21
W3	3	5 m	10 m	0.6	20 %	II	§ 22
W2	2	4 m	8 m	0.5	20 %	II	§ 23
Ar1	-	-	-	-	0 %	III	§ 24
Ar2	-	-	-	-	0 %	IV	§ 25
ZV ²⁾	-	-	-	-	20 %	III	§ 26
OeB	-	-	-	-	-	II/III	§ 27
OeA	-	-	-	-	-	III	§ 28
WP	-	-	-	-	-	III	§ 29
U	-	-	-	-	-	-	§ 31
FZ	-	-	-	-	-	-	§ 32

¹⁾ Fassung gemäss Änderung der Cityzone, in Kraft seit 22. Mai 2002

²⁾ Zonenzuweisung „Zone unter Viadukt“, in Kraft seit 10. Januar 2007

³⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung „Campus“, in Kraft seit 24. Oktober 2007

² In der Zone „Campus“ dürften Bauen und Anlagen die festgelegte Höhenkote nicht überragen. Die Geschosshöhe und die Geschosshöhe können innerhalb der Höhenkoten frei bestimmt werden. Der Stadtrat kann über der Höhenkote einzelne technische Aufbauten für die Haustechnik (z.B. Lift-, Lüftungs-, Energieanlagen) zulassen.

Höhenkote

³ Im Übersichtsplan Parkplatzreduktion gemäss § 8 (siehe Parkraumkonzept) sind Gebietsklassen ausgeschrieben. Die Anzahl Pflichtparkplätze bestimmt sich in Prozenten des reduzierten Bedarfs gemäss VSS-Norm.

Reduktion der Pflichtparkplätze

Gebietsklassen	Besucher/ Kunden	Beschäftigte	Woh- nen
1 Altstadt	0	0	0
2 Kerngebiet (ohne ZC und OeBM)	75	75	100
keine	100	100	100

1)

⁴ In der Zone „Campus“ und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen „Mitte“ gilt die folgende Anzahl Pflichtparkplätze und es dürfen maximal die folgende Anzahl Parkplätze in Prozenten des reduzierten Bedarfs gemäss VSS-Norm erstellt werden.

Parkplätze ZC und OeBM

	Besucher/ Kunden	Beschäftigte	Woh- nen
Pflichtparkplätze	50 %	30 %	70 %
Maximal zulässige Parkplätze	75 %	75 %	100 %

¹⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung „Campus“, in Kraft seit 24. Oktober 2007

§ 11

Bauzonengrenze und Wald

Dort wo die Bauzone direkt an den Wald grenzt, wird die exakte Bauzonengrenze mit der Waldfeststellung nach Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald festgelegt. Wird die Waldgrenze im Waldfeststellungsverfahren aufgrund eines Rechtsmittels geändert, wird die Bauzonengrenze an die neue Waldgrenze angepasst.

§ 12

Stellungnahme Stadtrat

Bei Projektierung von Bauten in den Zonen A, WGL, WG3, WG2, Ar1 und Ar2 soll der Stadtrat frühzeitig um Stellungnahme zum Projekt ersucht werden.

§ 13

Zone A

¹ Die Vorschriften der Zone A, Altstadtzone, bezwecken die Erhaltung der Altstadt in ihrer historischen Eigenart, in der gewachsenen Einheit und baulichen Substanz. Die Wohnlichkeit und die gewerbliche Einheit sind zu fördern.

² Dabei gelten folgende Grundsätze:

- a) Alle Vorkehrungen zur Erhaltung, Pflege und Sanierung der Altstadt haben mit der zeitgemässen Entwicklung Schritt zu halten. Die für das Geschäftsleben, die Ausgestaltung der Ladenlokale, Büros und Wohnungen erforderlichen Einrichtungen sind zugelassen, sofern der Charakter der Altstadt nicht gestört wird. Dabei sind insbesondere die charakteristischen Parzellenstrukturen, die Brandmauern und die Gestalt der Dächer zu erhalten. Durchbrüche von Brandmauern zur Verbindung zweier Liegenschaften können bewilligt werden, wenn sie ausschliesslich zur Verbesserung der Wohnverhältnisse beitragen oder dem Interesse von Handel und Gewerbe dienen. ¹⁾
- b) Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur bei Vorliegen schwerwiegender Gründe abgebrochen werden, so insbesondere, wenn aus baulichen oder hygienischen Gründen die Erhaltung nicht mehr möglich ist oder unzumutbar geworden ist. Der Abbruch setzt zudem voraus, dass der Ersatzbau rechtskräftig bewilligt und dessen Finanzierung ausgewiesen ist. Ausgenommen sind Fälle, wo im öffentlichen Interesse Freiflächen geschaffen werden sollen. Baulücken, die durch Brand oder andere Elementarereignisse entstehen, sind innerhalb von drei Jahren zu schliessen.
- c) Die charakteristischen Plätze, Strassenzüge, Gassen und Gässchen, die zusammen das Altstadtbild ergeben, sind zu erhalten.

¹⁾ Fassung gemäss Teiländerung Altstadtvorschriften, in Kraft seit 30. März 2005

Nutzung ³ In der Zone A sind zugelassen:
Büros, Gaststätten, mässig störendes Gewerbe, Läden und Wohnungen.

§ 14

Gestaltung ¹ In der Regel herrscht geschlossene Bauweise. Neubauten haben sich an die alten Mauerfluchten zu halten.

a) Dächer ² Die vorhandenen Dachneigungen, Firsthöhen und Dachvorsprünge sind in der Regel beizubehalten. Veränderungen können nur bei störungsfreier Einpassung in das Altstadt- und Gassenbild und unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange erwogen werden. ¹⁾

³ Die Dacheindeckungen und Einfassungen haben sich in Gestalt und Farbgebung der Dachumgebung unterzuordnen. ¹⁾

⁴ Dachdurchbrüche dürfen die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigen. Dacheinschnitte und Lukarnen sind mittels Schlepp- oder Satteldächer zu überdecken.

⁵ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in der Regel auf das erste Dachgeschoss zu beschränken und hinter die Gebäudeflucht zurückzusetzen. Dachdurchbrüche sind in der Breite unter Wahrung eines angemessenen Abstandes von angrenzenden Gebäuden auf weniger als 1/3 der Trauflänge zu beschränken. Sie müssen in ihren Proportionen mit dem Hauptdach in Einklang stehen.

¹⁾ Fassung gemäss Teiländerung Altstadtvorschriften, in Kraft seit 30. März 2005.

⁶ Schlepplukarnen müssen eine Dachneigung von mindestens 30° aufweisen. Der Übergang der Dachhaut der Lukarne in das Hauptdach muss mindestens 1.00 m unter der Firstlinie liegen.

⁷ Glaseinsätze, auf der Dachhaut liegende Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster sind nicht zulässig, ausgenommen kleinformatige Dachgauben die der Estrichbelüftung dienen.

§ 15

¹ Fassaden sollen vom ersten Obergeschoss bis unter das Dach als zusammenhängende Mauerflächen wirken. Die Erdgeschossfassade ist zu mindestens 1/5 ihrer Breite als Mauerwerk zu erstellen und besonders sorgfältig auszubilden. Bei Neu- und Umbauten sind in der Regel die alten Fassadenbreiten zu übernehmen.

b) Fassaden

² Reklamen und Anschriften dürfen nur an Strassenfassaden und bis auf die Höhe der Fensterbank im ersten Obergeschoss angebracht werden.

§ 16

Das Errichten von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes untersagt.

c) Antennenanlagen

§ 17

¹ Die Cityzone (C) ist bestimmt für innenstädtische und publikumsorientierte Nutzungen wie Einkaufszentren, Fachmärkte, Ladengeschäfte, Gaststätten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnen.¹⁾

Zone C

¹⁾ Fassung gemäss Änderung der Cityzone, in Kraft seit 2. Mai 2002

² Sondernutzungsvorschriften und -pläne können in folgenden Bereichen von der Zonenbestimmung abweichen, wenn eine städtebaulich und gestalterisch gute Lösung erzielt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen:

a) Geschosszahl

b) Reduktion oder Aufhebung von Grenz- und Gebäudeabständen, wobei gegenüber Nachbarzellen der angrenzenden Zonen der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten ist. ¹⁾

³ In der Cityzone können grössere Umbauten und Neubauten grundsätzlich nur aufgrund eines Sondernutzungsplanes erstellt werden. Vorbehalten bleiben Unterhalt und Erneuerung sowie geringfügige Erweiterungen. Der Stadtrat entscheidet über Ausnahmen. ¹⁾

§ 17a²⁾

Zone „Campus“ ZC

¹ Die Zone „Campus“ bezweckt eine Entwicklung des Bahnhofgebietes zu einem Ortsbild von hoher städtebaulicher und urbaner Qualität mit einem klaren Nutzungsprofil.

² In der Zone „Campus“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Bildung
- Dienstleistung
- Gewerbe
- Wohnen
- Kultur/Freizeit
- Erholung
- Verkauf/Gastronomie

¹⁾ Fassung gemäss Änderung der Cityzone, in Kraft seit 22. Mai 2002

²⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung „Campus“, in Kraft seit 24. Oktober 2007

³ Einkaufszentren und Fachmärkte sind in der Zone „Campus“ ausgeschlossen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche für einzelne Geschäfte beträgt 1'000 m².

⁴ Bezüglich minimaler Nutzungsanteile, Nutzungsanordnung, Bebauungsstruktur, Freiräume, Grünflächen, ökologischer Ausgleich, Energie und Parkierung gelten die Vorgaben des Entwicklungsrichtplanes. Diese sind durch die Gestaltungspläne grundeigentümergebunden festzulegen. Ein minimaler Wohnanteil von 15 Prozent und ein minimaler Anteil Kultur, Freizeit-, Verkaufs- und Gastronutzung von 5 Prozent ist sicherzustellen. Nutzungsübertragungen unter einzelnen Grundstücken sind im Grundbuchamt anzumerken.

⁵ Für Bauten ist die Energieversorgung mit erneuerbaren Energiequellen und die Bauweise nach Minergiestandard anzustreben.

⁶ Im schraffierten Bereich der Zone „Campus“ kann der Stadtrat ein Hochhaus mit einer maximalen Höhenkote von 412.130 m.ü.M. und einer maximalen Bruttogeschossfläche von 17'000 m² zulassen. Der minimale Wohnanteil im Hochhaus beträgt 20 Prozent.

⁷ Parkieranlagen dürfen nur für Nutzungen innerhalb des Perimeters des Entwicklungsrichtplanes „Visionmitte“ erstellt werden und sind vorwiegend unterirdisch anzulegen, vorbehalten bleibt Abs. 8. Die Parkplätze sind zu bewirtschaften und weitgehend einer Mehrfachnutzung zuzuführen.

⁸ P+R Abstellplätze können ebenerdig oder in einem Parkhaus angeordnet werden.

§ 18

Zone WGL

Die Zone WGL (4-geschossige Wohn-, Geschäfts- und Ladenzone) ist bestimmt für Wohnbauten, Läden, Gaststätten, Büros, sowie mässig störende Gewerbebetriebe.

§ 19

Zone WG3

Die Zone WG3 (3-geschossige Wohn- und Gewerbezone) ist bestimmt für Wohn- und Gewerbebauten. Läden, Büros, und mässig störende Gewerbebetriebe sind zulässig.

§ 20

Zone WG2

Die Zone WG2 (2-geschossige Wohn- und Gewerbezone) ist bestimmt für Wohn- und Gewerbebauten. Läden, Büros, Landwirtschaftsbauten und mässig störende Gewerbebetriebe sind zulässig.

§ 21

Zone W4

Die Zone W4 (4-geschossige Wohnzone) ist bestimmt für Wohnbauten. Läden, Büros und nicht störende Gewerbebetriebe sind zulässig.

§ 22

Die Zone W3 ist für 3-geschossige Wohnbauten bestimmt. Läden, Büros und nicht störende Gewerbebetriebe sind zulässig.

Zone W3

§ 23

¹ Die Zone W2, 2-geschossige Wohnzone, ist für Wohnbauten bestimmt. Läden, Büros und nicht störende Gewerbebetriebe sind zulässig.

Zone W2

² In den schwarz punktiert umrandeten Gebieten sind Arealüberbauungen nicht gestattet.

Zone W2 ohne Arealüberbauung

³ Im Gebiet Gartenacker kann der Stadtrat zur Verbesserung der Wohnqualität Ausnahmen bezüglich Abstände, Höhen und Ausnützung gestatten.

Zone W2 Gartenacker

§ 24

¹ In der Zone Ar1, Arbeitszone 1, sind Bauten und Anlagen für alle mässig störenden Arbeitsaktivitäten, Bildung, Freizeit sowie kulturelle Zwecke erlaubt. Wohnungen für den Betriebsinhaber oder die Betriebsinhaberin und betrieblich an den Standort gebundenes Personal sind erlaubt.

Zone Ar1

² Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstand werden von Fall zu Fall unter Wahrung öffentlicher und privater Interessen durch den Stadtrat festgesetzt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstands- und Geschossvorschriften einzuhalten.

Höhe, Abstände

§ 25

Zone Ar2

¹ In der Zone Ar2, Arbeitszone 2, sind Bauten und Anlagen für alle stark störenden Arbeitsaktivitäten, Bildung, Freizeit sowie kulturelle Zwecke erlaubt. Wohnungen für den Betriebsinhaber oder die Betriebsinhaberin und betrieblich an den Standort gebundenes Personal sind erlaubt.

Höhe, Abstände

² Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstand werden von Fall zu Fall unter Wahrung öffentlicher und privater Interessen durch den Stadtrat festgesetzt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstands- und Geschossvorschriften einzuhalten.

§ 26 ¹⁾

Zone unter Viadukt

¹ Die Zone unter Viadukt ist für Klein- und Anbauten bestimmt.

² Wohn- und Gewerbebauten mit lärmempfindlichen Nutzungen gemäss der Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind nicht zulässig.

³ Offene, gewerblich genutzte Lagerflächen sind nicht zulässig.

¹⁾ Zonenzuweisung „Zone unter Viadukt“, in Kraft seit 10. Januar 2007

§ 27

¹ Die Zone OeB, Zone für öffentliche Bauten, ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die den öffentlichen Interessen dienen. Die Bauweise wird von Fall zu Fall vom Stadtrat unter Wahrung privater und öffentlicher Interessen festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Auf der Grundlage eines Gestaltungsplanes können Bauten von diesen Abstandsvorschriften abweichen. ¹⁾

**Zone OeB
und
Zone OeBM ²⁾**

² Der Stadtrat kann Land zur Realisierung von öffentlichen Bauten und Anlagen an Private im Baurecht abtreten.

³ Für grössere öffentliche Bauten sind Studienaufträge oder Projektwettbewerbe durchzuführen.

⁴ Die Zone OeBM, Zone für öffentliche Bauten „Mitte“ dient der Erstellung eines Bustriminals mit den dazugehörigen Infrastrukturen. ²⁾

§ 28

¹ Die Zone OeA, Zone für öffentliche Anlagen, ist reserviert für Anlagen, die der Öffentlichkeit dienen. Bauten sind nur soweit zulässig, als sie zum Unterhalt und Betrieb der Anlagen in den betreffenden Gebieten liegen müssen.

Zone OeA

² Die Zonen OeA sind, wo es möglich ist, der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

¹⁾ Fassung gemäss Änderung der Zone OeB und Fz, in Kraft seit 22. Mai 2005

²⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung „Campus“, in Kraft seit 24. Oktober 2007

§ 29

Zone WP

Die Zone WP, Waffenplatz, ist bestimmt für Bauten und Anlagen der Armee. Mit den Gebäudehöhen soll Rücksicht auf das Stadt- und Landschaftsbild genommen werden. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sollen angemessene Grenzabstände eingehalten und die Immissionen auf ein den örtlichen Verhältnissen angepasstes Mass beschränkt werden.

§ 30

Zone mit Gestaltungsplanpflicht

¹ In den folgenden, im Zonenplan schwarzumrandeten* Gebieten sind Neubauten und Anbauten grundsätzlich nur nach Erlass eines Gestaltungsplanes möglich:

- Gaswerkareal
- Schulthessallee (Zone OeA)
- Schulthessalle bis Annerstrasse (Zone W4/W2)
- Laurstrasse
- Bahnhofareal
- Cityzone ¹⁾
- Zone Campus ²⁾

² In der Zone „Campus“ können auch Gestaltungspläne je über ein in sich abgeschlossenes Gebiet erlassen werden, wenn die Ziele des Entwicklungsrichtplans „Visionmitte“ über den ganzen Perimeter der Zone „Campus“ eingehalten werden können. ²⁾

¹⁾ Fassung gemäss Änderung der Cityzone, in Kraft seit 22. Mai 2002

²⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung „Campus“, in Kraft seit 24. Oktober 2007

* auf Verkleinerung blau für bessere Lesbarkeit

§ 31

In der Zone U, Uferschutzzone, ist die Erstellung von Bauten sowie andere das Uferbild beeinträchtigende Veränderungen, wie Ablagerungen, Beseitigung von Baum- und Gebüschgruppen und dergleichen nicht gestattet.

Zone U

§ 32 ¹⁾

¹ Die Zone FZ, Freizeitzone, dient der Erholungsnutzung, wie z.B. Spiel und Sport. Die Bauweise wird von Fall zu Fall vom Stadtrat unter Wahrung privater und öffentlicher Interessen festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Auf der Grundlage eines Gestaltungsplanes können Bauten von diesen Abstandsvorschriften abweichen.

Zone FZ

² Im nicht schraffierten Bereich sind Freizeit- und Sportanlagen (z.B. Fussballplätze, Spielwiesen, Finnenbahnen) und Kleinbauten zugelassen.

³ Im schraffierten Bereich sind weitere Bauten zugelassen.

§ 33

In den im Zonenplan bezeichneten, Lärmvorbelasteten Teilen der Nutzungszonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für die einzelnen Lärmarten gelten die in den Anhängen der LSV festgelegten Belastungsgrenzwerte.

Lärmvorbelastete Gebiete,
überlagerte Zone
(dreieckige Markierung)

¹⁾ Fassung gemäss Änderung der Zone OeB und Fz, in Kraft seit 22. Mai 2005

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 34

Landwirtschaftszone

Der Landwirtschaftszone sind Gebiete zugeordnet, an denen ein überwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig ist die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, der Tierhaltung, Obst- und Rebbau sowie produzierender Gartenbau. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 35

Bauten in der Landwirtschaftszone

Für bewohnte Gebäude sind höchstens 2 Geschosse erlaubt. Für Ökonomiegebäude und andere Bauten werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Stadtrat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

3.3 Schutzzonen

3.3.1 Naturschutzzonen

§ 36

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

Naturschutzzo-
nen, allgemei-
ne Bestimmun-
gen

² Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

§ 37

¹ Die im Kulturlandplan nummerierten und durch Schraffur bezeichneten besonderen Waldgebiete zeichnen sich durch schutzwürdige Pflanzen oder durch eine besondere Bestandesstruktur aus, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt.

1. Zone beson-
deres Waldge-
biet

² Der Nutzungsplan Kulturland weist folgende besonderen Waldgebiete aus:

	Ort, Flurname	Ziele, Schutzbestimmungen	
1	A der Halde	Bestockung sich selbst überlassen	Waldreservat
2	Cheigelpplatz-Alpenzeiger	Bestockung sich selbst überlassen	Waldreservat
3	Insel Alte Aare	Bestockung und Gestaltung der Dynamik der Aare überlassen	Waldreservat
4	Wildschachen und Uferwald alte Aare	Erhaltung und Renaturierung des ehemaligen Auenwaldes	Spezialstandort
5	Uferwald Aareschlucht	Erhaltung der vielfältigen Bestockung der Aareschlucht	Besonderes Waldgebiet
6	Uferwald Strängli, Schlangeninsel	sich selbst überlassen; abstimmen auf Nutzungskonzept Geissenschachen	Besonderes Waldgebiet
7	Reinerberg	kantonales Interessengebiet für Landschaftsschutz (KIL), Erhaltung der vielfältigen Bestockung	Besonderes Waldgebiet

§ 38

¹ Magerwiesen sind extensiv genutzte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzen- und Tiergemeinschaften. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet. Veränderungen im Zusammenhang mit Eisenbahn- bzw. Strassenbau oder -umbau sind zulässig. Dafür ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen

2. Zone Magerwiesen (Trockenstandorte)

² Standorte der Magerwiesen

Bezeichnung	Standort
Wildschachen	Böschung zwischen Wildschachenstrasse und SBB-Linie Brugg-Aarau
Aarauerstrasse	Böschung zwischen Aarauerstrasse und SBB-Linie Brugg-Aarau
Unterwerkstrasse	Böschung im Bereich SBB-Areal ab Gemeindegrenze Windisch
Bahndamm	Bahnböschungen an der SBB-Linie Brugg-Basel
Unterhag	Böschung östlich Unterhag
Zurzacherstrasse	Böschung an der K112 Müller-matt-Wasserschlossdekret

Magerwiesenstandorte

§ 39

Im Gebiet Wildschachen zwischen Wald und Strasse/Eisenbahn sowie in Altenburg besteht je ein Pionierstandort.

3. Zone Pionierstandorte

3.3.2 Landschaftsschutzzone

§ 40

Landschaftsschutzzone, allgemeine Bestimmungen

¹ Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung und der Aufwertung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind grundsätzlich verboten.

² Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang wird gewährleistet.

³ Kleinere Terrainveränderungen und landwirtschaftliche Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, unterstehen der Baubewilligungspflicht. Sie können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, dem Ziel der Schutzzone nicht widersprechen und keinen überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 41

Zone Altenburg-Unterhag

¹ Die Landschaftsschutzzone Altenburg-Unterhag zeichnet sich durch ihre Vielgestaltigkeit von unterschiedlich bewirtschafteten Flächen, Hecken, Gärten und einen wertvollen Bestand an Bäumen (hochstämmige Obstbäume) aus.

² Der heutige Bestand ist zu erhalten. Die offenen Flächen sind als Wiesland zu bewirtschaften. Vorhandene Bäume sind zu pflegen. Für abgehende Bäume ist an geeignetem Ort Ersatz zu schaffen. Die vorhandenen Wasserflächen sind zu pflegen und zu renaturieren. Das Bord entlang der Baugebietsgrenze ist durch entsprechende Pflege als Trockenstandort zu gestalten.

³ Den bestehenden Schrebergärten ist der Weiterbestand gesichert, sofern sie mit Rücksicht auf die Landschaftsschutzzone bewirtschaftet und unterhalten werden. Sie dürfen nicht intensiver genutzt werden, als die in der gleichen Zone liegende Landwirtschaftsfläche. Gartenhäuschen und Geräteschuppen sind in der Landschaftsschutzzone nicht zugelassen.

⁴ Im Bereich des Eingangs zur Freibad-Anlage ist die Erstellung von Ausweichparkplätzen gestattet. Hartbeläge sind nicht gestattet. Bestehende Bäume sind zu belassen und wo möglich sind zusätzliche Bäume zu pflanzen.

3.4. Überlagerte Schutzzonen

§ 42

1. Ensemble-
schutzgebiete,
überlagerte Zo-
ne (Punktraster
grob): Alten-
burg, Stapferst-
rasse (Frick-
erstrasse bis
Aarauerstras-
se) Westseite
siehe Anhang 1
b

¹ Die Ensembleschutzzone dient der Erhaltung und der sachgemässen Erneuerung geschichtlich, architektonisch oder städtebaulich wertvoller Baugebiete, Orts- und Strassenbilder sowie der guten Einpassung von ergänzenden oder allenfalls ersetzenden Neu- und Umbauten. Von der Grundordnung der jeweiligen Nutzungszone sowie den übrigen Bauordnungsvorschriften kann sowohl zu Gunsten wie zu Lasten des Eigentümers abgewichen werden, wenn der Schutzzweck dies erfordert.

² Der Abbruch und wesentliche Veränderungen von Haupt- und wichtigen Nebengebäuden sowie die Umgestaltung prägender Umgebungselemente sind nur bei Vorliegen gewichtiger Gründe zulässig, so namentlich, wenn die Erhaltung nicht mehr möglich oder wirtschaftlich nicht mehr vertretbar ist oder wenn durch den Abbruch eine städtebaulich und architektonisch eindeutig bessere Lösung entsteht. Vom Abbruchverbot ausgenommen sind Bauten von geringer Bedeutung, die nicht erhaltenswürdig sind.

Antennenanla-
gen

³ Das Einrichten von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechts untersagt.

§ 43

¹ Die Schutzzone Aareschlucht hat den Zweck, die Aareschlucht (KLN Objekt 1.12) als schönste erhaltene Schlucht eines grossen Flusses in der Schweiz und als historisch bedeutsamen Flussübergang zu erhalten. Bauten und Terrainveränderungen sind nicht gestattet.

2. Schutzzone Aareschlucht, überlagerte Zone (rote Linie)

² Der Bereich innerhalb des dichten Punktrasters entlang der roten Linie bestimmt den Umgebungsschutz der Aareschlucht. Innerhalb dieses Bereichs sind keine Bauten erlaubt.

Umgebungsschutz (Punktraster dicht)

3.5. Schutzobjekte

3.5.1 Naturobjekte

§ 44

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und nachstehend aufgeführten Naturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und dürfen nicht beseitigt werden. Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen. Die Weiher und Tümpel zeichnen sich durch seltene, schutzwürdige Pflanzen- und Tiergemeinschaften aus und unterstehen den nachstehend aufgeführten Zielsetzungen und Schutzbestimmungen:

Naturobjekte, allgemeine Bestimmungen

a) Kulturlandplan

	Ort, Flurname	Ziele, Schutzbestimmungen:
A	Vogelschutzweiher	Naturnahe Gestaltung, Wasserfläche in Ausdehnung erhalten bzw. besonnte Wasserfläche vergrössern
B	Weiher Forst Werkhof Bruggerberg	Besonnte Wasserstellen erhalten und schaffen, Wasserzufluss sicherstellen
C	Tümpel Hexenplatz	Besonnte Wasserstellen erhalten bzw. erweitern, Wasserzufluss sicherstellen
D	Nagelfluhabstürze und Höhlen (Bananenhöhle, Bruderhaus, Tüttfels)	Besonnung der Nagelfluhabstürze erhalten bzw. erweitern

b) Bauzonenplan

	Ort, Flurname	Ziele, Schutzbestimmungen
	Weiher Langmatt	Erhaltung des Artenreichtums
	Orchideenstandort Wildischachen	Erhaltung von mindestens 2000 m2 Orchideenwiese

² Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Beweidung, Umbruch sowie Aufforstung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Schutzobjekte dienen.

§ 45

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken (einschliesslich Gebüschgruppen, Ufer- und Feldgehölze sowie Bäume innerhalb der Hecken) sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.

Hecken, Ufer
und Feldgehölze

² Eine Beseitigung liegt insbesondere vor, wenn die Stöcke ganz oder teilweise entfernt oder überschüttet werden, oder wenn Teile der Hecke dauernd auf den Stock gesetzt werden.

³ Vorbehalten bleiben Pflegemassnahmen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch die Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.

§ 46

Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels (mit Strauchsaum) sind die im Kulturlandplan eingetragenen Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Eingriffe entsprechend zu verjüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen.

Besonders
wertvolle Wald-
ränder

§ 47

Der im kommunalen Inventar enthaltene Baumbestand ist zu erhalten (Anhang 5). Dies gilt insbesondere für Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen. Sie dürfen nur beseitigt werden, wenn wichtige Gründe dies rechtfertigen. Das Fällen ist bewilligungspflichtig.

Baum- und
Gebüschgrup-
pen

3.5.2 Kulturobjekte

§ 48

Kantonaler
Denkmalschutz

¹ Baugesuche, die sich auf kantonale Denkmalschutzobjekte beziehen oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Stadtrates dem Erziehungsdepartement zur Stellungnahme zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden (DSD § 12).

Archäologisches
Interessengebiet

² Archäologische Fundstellen sind geschützt.

Archäologische
Fundstellen

³ Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen im Bereich archäologischer Fundstellen und deren unmittelbarer Umgebung sind von den Gemeindebehörden der Aargauischen Kantonsarchäologie frühzeitig anzuzeigen.

§ 49

Kommunaler
Denkmalschutz

¹ Die im Anhang 1a aufgezählten Gebäude stehen unter kommunalem Denkmalschutz. Sie sind in ihrer Substanz, Struktur und in ihrem inneren und äusseren Erscheinungsbild zu erhalten und zu pflegen.

² Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen kommt nur bei Vorliegen schwerwiegender Gründe in Frage, so namentlich, wenn die Erhaltung nicht mehr möglich ist oder dem Grundeigentümer nicht mehr zugemutet werden kann.

§ 50

¹ Die Stadt fördert die Erhaltung und Erneuerung der Altstadt sowie der schutzwürdigen Ortsbilder und besonderen Bauwerke. Sie schafft dazu einen Fonds zur Finanzierung von Entschädigungen sowie zur Unterstützung von baulichen Massnahmen im Sinne der Schutzvorschriften.

Fonds zur Erhaltung der Altstadt und der besonderen Bauwerke

3.5.3 Aussichtspunkte

§ 51

¹ Die Aussicht vom Waldrand am Bruggerberg, zwischen Hansfluh und Signal 123, sowie vom Annerplätzli bis zur Gemeindegrenze Brugg/Umiken ist freizuhalten.

Aussicht vom Bruggerberg

² Von den im Kulturlandplan bezeichneten Punkten ist die freie Aussicht, im Rahmen der waldbaulichen Massnahmen, sicherzustellen.

Aussichtspunkte

- Hexenplatz
- Alpenzeiger
- Chaufberg

4. Definitionen

§ 52

Ausnützungsziffer

Dach- und Attikageschosse werden bei der Ausnützungsziffer (AZ) angerechnet, Untergeschosse werden bei der Ausnützungsziffer nicht angerechnet.

§ 53

Grünflächenziffer

¹ Sind Grundstücke von Grünkorridoren betroffen, so sind die Grünflächen schwergewichtig in den Grünkorridoren zu realisieren.

Übertragung

² Der Stadtrat entscheidet über die Zulässigkeit der Übertragung von Grünflächenziffer unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, der Erschliessungs- und Immissionsverhältnisse sowie einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung.

§ 53a ¹⁾

Wohnanteil

¹ Der Wohnanteil entspricht der Verhältniszahl zwischen der zu Wohnzwecken nutzbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Bruttogeschossfläche.

$$\text{Wohnanteil} = \frac{\text{Bruttogeschossfläche Wohnen}}{\text{Anrechenbare Bruttogeschossfläche}}$$

² Der minimale Wohnanteil ist in der Regel parzellenweise einzuhalten.

¹⁾ Fassung gemäss Änderung der Nutzungsplanung „Campus“, in Kraft seit 24. Oktober 2007

³ Der Stadtrat kann bei bestehenden Bauten oder bei besonderer Lärmbelastung einen reduzierten Wohnanteil bewilligen.

§ 54

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen WGL, WG3, WG2, W4, W3 und W2 zulässig.

Arealüberbauung

² Bei Arealüberbauungen ist ein zusätzliches Geschoss zulässig.

³ Arealüberbauungen dürfen in folgenden Punkten von der Regelbauweise abweichen:

- a) Bauweise, Gestaltung der Bauten (Gebäude und Dachform);
- b) Grenz- und Gebäudeabstand, wobei gegenüber Nachbarparzellen der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten ist;
- c) die Ausnützungsziffer um 15 %.

5. Schutzvorschriften

§ 55

¹ Jeder und jede ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten. Das Mass der zulässigen Emissionen ergibt sich aus der zulässigen Zonennutzung und der Umweltschutzgesetzgebung.

Einwirkungen

² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheiten der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigte Einwirkungen durch: Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub, Reflektion, Strahlen, Elektrosmog und Magnetfelder.

6. Bauvorschriften

§ 56

Unterschreitung der zonenkonformen Geschosszahl

Eine Unterschreitung der vorgeschriebenen Geschosszahl ist zulässig, wenn der angestrebte Charakter des Quartiers nicht beeinträchtigt wird.

§ 57

Besondere Vorschriften zum Gebäudeabstand
1. Näherbau

Stehen auf anstossenden Grundstücken schon Bauten mit geringeren als den angegebenen Grenzabständen, so muss ein Neubau in der Regel den Gebäudeabstand einhalten. Werden die Überbaumöglichkeiten des Grundstücks durch diese Regelung zu stark eingeschränkt, so kann der Stadtrat Näherbau auf den vorgeschriebenen Grenzabstand bewilligen, wenn für Besonnung und Einsicht einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden und wenn kein öffentliches Interesse verletzt wird.

§ 58

Aussenwände dürfen nachträglich gegen Wärmeverluste gedämmt werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Ausnützungsziffer nicht mehr im vollen Masse eingehalten werden.

2. Nachdämmung

§ 59

Der Stadtrat bewilligt den Zusammenbau von Gebäuden, insbesondere auch von Mehrfamilienhäusern, wenn die privaten und öffentlichen Interessen gewahrt bleiben.

3. Geschlossene Bauweise

§ 60

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume haben bei Neubauten eine Raumhöhe von mindestens 2.40 m und mit Ausnahme von Küchen eine Minimalfläche von 8 m² aufzuweisen. Bei Räumen in ausgebauten Dachgeschossen hat die Raumhöhe mindestens 2.30 m auf mindestens 5 m² zu betragen. Die lichte Höhe der Keller darf nicht weniger als 2.20 m betragen. Für Geschäftsräume, Theater, Versammlungslokale und dergleichen werden besondere Vorschriften und Weisungen vorbehalten.

Abmessungen der Räume

§ 61

In jedem Mehrfamilienhaus sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dgl. vorzusehen.

Nebenräume bei Mehrfamilienhäusern

§ 62

Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern

¹ Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

Ersatzlösungen

² Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnungen liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können.

³ Bei grösseren Mehrfamilienhäuser (über 8 Wohnungen) ist ein gedeckter Spielplatz oder Gemeinschaftsraum zu erstellen.

§ 63

Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke

¹ Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen, wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw., auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen ist Rücksicht zu nehmen.

7. Verfahren und Vollzug

§ 64

¹ Die Aufsicht über das Bauwesen und die Anwendung der Bauvorschriften sind Sache des Stadtrates und seiner Organe. Dieser bestellt eine Baukommission mit beratender Funktion und kann Fachleute beiziehen.

Vollzug

² Der Stadtrat setzt zu seiner Unterstützung für die Betreuung der Naturschutzzonen und Schutzobjekte eine Kommission ein.

Land-
schafts-
kom-
mission

§ 65

¹ Der Stadtrat erlässt in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement (und der Abteilung Wald des Finanzdepartementes, soweit Wald betroffen ist) ein Reglement für die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte.

Reglemente

² Soweit öffentlicher Wald betroffen ist, werden die Pflege- und Unterhaltsbestimmungen im Waldwirtschaftsplan festgelegt.

³ Bei grösseren oder schwierigen Bauaufgaben kann der Stadtrat zur Einreichung eines Projektes die Durchführung eines Architekturwettbewerbes fördern. Die öffentliche Hand hat sich nach Massgabe ihres Interesses an den Kosten eines derartigen Wettbewerbes zu beteiligen.

§ 66

Fachgutachten

Der Stadtrat kann auf Kosten des Baugesuchstellenden ein Fachgutachten einholen.

§ 67

Bedingungen, Auflagen, Sicherstellung

An die Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen geknüpft werden, die sich aus der Bauordnung oder aus anderen für die Beurteilung des Baugesuches massgeblichen Vorschriften ergeben. Für die richtige Erfüllung von Auflagen und Bedingungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann Sicherstellung verlangt werden; sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten.

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 68

Anwendung auf hängige Baugesuche

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach dieser Bauordnung entschieden.

§ 69

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bauordnung, die Zonenordnung und der Zonenplan der Gemeinde Brugg vom 19. März 1971 mit allen bisherigen Änderungen aufgehoben.

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist vom Einwohnerrat am 6. September 1996 beschlossen worden.

NAMENS DES EINWOHNERRATES

Der Einwohnerratspräsident:

Dr. E. Kistler

Die Aktuarin:

Y. Brescianini

Vom Grossen Rat genehmigt an der Sitzung vom 9. Juni 1998

(ohne die Wohnzone W2, die Mischzone WG3 und die Zone für öffentliche Anlagen OeA, nördlich Baslerstrasse, Herrenmattweg und Hansfluhsteig)

IM AUFTRAG DES GROSSEN RATES:

Der Staatsschreiber:

M. Pfirter

ANHANG

Anhang 1a:

Verzeichnis der kommunalen Denkmalschutzobjekte (§ 49 BNO)

Objekt Nr.	Objektbezeichnung	Parzellen Nr.	Ver-sich.-Nr.	Nähere Ortsbezeichnung
1	Brunnenmühle	84	84 - 86	Brunnenmühleweg 11 (inkl. Mühlräder)
2	Aufnahmegebäude Bahnhof	743	352	Bahnhofplatz 2 - 4
3	Alte Post ohne Anbau	654	476	Hauptstrasse 12
4	Ehem. Schützenhaus	113	35	Vorstadt 31
5	Villa Simmen	680	828, 657	Renggerstrasse 12 (inkl. Rossstallungen)
6	Stapferschulhaus	404	758	Museumstrasse 6
7	Vindonissa-Museum	349	805	Museumstrasse 1

Anhang 1b:

Ensembleschutzgebiete (§ 42 BNO)

Altenburg	ganzes Dorfgebiet der W2
Stapferstrasse (Westseite)	Abschnitt Frickerstrasse bis Aarauerstrasse

Anhang 2:

Gebührenreglement in Bausachen

Die Einwohnergemeinde Brugg erlässt, gestützt auf § 5 Abs. 2 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz, GG) vom 19. Dezember 1978 folgendes

Gebührenreglement in Bausachen

Baubewilligungsverfahren

1. Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Für die Behandlung von Baugesuchen, Gesuchen um Vorentscheide und behördliche Stellungnahmen sind folgende einmalige Gebühren zu entrichten:

a) Für Vorentscheide:

1 ‰ der geschätzten Bausumme

Bei Erteilung einer Baubewilligung gestützt auf einen Vorentscheid wird die Hälfte der Vorentscheidungsgebühr an die Baubewilligungsgebühr angerechnet.

b) Für behördliche Stellungnahmen

Nach Aufwand der Gemeindeverwaltung im Rahmen des Gebührenansatzes für Vorentscheide.

c) Für bewilligte Baugesuche:

- 2 ‰ der errechneten Bausumme, für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnungen der nach SIA-Normen geschätzten Baukosten, mindestens aber CHF 110. ¹⁾
- Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten CHF 110 bis 550. ¹⁾

Die Gebühren werden geschuldet, auch wenn von den erteilten Bewilligungen kein Gebrauch gemacht wird.

d) Für zurückgezogene oder abgelehnte Baugesuche:

Nach Aufwand der Gemeindeverwaltung im Rahmen des Gebührenansatzes für Vorentscheide.

2. Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bauordnung oder von erteilten Baubewilligungen ausserordentliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen etc. notwendig, so sind diese in jedem Falle zu ersetzen.
3. Die Kosten für Publikation, Profilkontrolle, Kontrollen des Feuersehers, Ortsexperten etc. sind vom Baugesuchsteller zu tragen.
4. Die Kosten für Gutachten, spez. Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen sind vom Baugesuchsteller zu tragen.
5. Die Kosten für die Ergänzung des Stadtmodells der Stadt Brugg, sofern das Bauvorhaben im Bereich des Stadtmodells liegt und kubische Veränderungen auslöst, sind vom Baugesuchsteller zu bezahlen.

¹⁾ Anpassung Baubewilligungsgebühr gemäss Protokollauszug Nr. 147 des Stadtrates vom 23. März 2005

6. Die Gebühren sind indexiert und basieren auf einem Stand des Landesindexes für Konsumentenpreise des BIGA von 100, 4 Punkten (Basis Mai 1993). Erhöht sich der Landesindex um 10%, d.h. das erste Mal um 10,04 Punkte, so erhöht sich die geschuldete Gebühr vom folgenden Monat an um 10%. Der Stadtrat stellt die Gebührenerhöhung fest und gibt sie bekannt.

Benützung des öffentlichen Bodens

Für die Benützung von öffentlichem Grund und Boden (Aufstellung von Gerüsten, Deponien, Bauschutt, Baracken etc.) sowie für Grabenaufbrüche ist eine Gebühr zu entrichten. Die Gebühren werden nach der jeweils gültigen Verordnung des Regierungsrates über die Gebühren im Strassenwesen berechnet.

Dieses Gebührenreglement ist vom Einwohnerrat am 6. September 1996 beschlossen worden.

NAMENS DES EINWOHNERRATES

Der Einwohnerratspräsident:

Dr. E. Kistler

Die Aktuarin:

Y. Brescianini

Das Gebührenreglement wird nach Ablauf der Referendumsfrist am 19. März 1997 in Kraft gesetzt.

NAMENS DES STADTRATES

Der Gemeindeammann:

R. Alder

Der Gemeindeschreiber:

M. Roth

Anhang 3:

Verzeichnis der kantonalen Denkmalschutzobjekte

Objekt Nr.	Objektbezeichnung	Parzellen Nr.	Versich.- Nr.	Nähere Ortsbezeichnung
1	Schwarzer Turm	414	99	Rathausplatz 2
2	Archivturm	410	132	Kirchplatz
3	Storchenturm	477	145	Storchengasse 1
4	Farbturm	22	63	Hansfluhsteig
5	„Schlössli“ Altenburg	1131-1133	567-569	Im Hof 11 - 15
6	Rathausbrunnen	423	-	Rathausplatz
7	Brunnen a.d. Spiegelgasse	392	-	Spiegelgasse
8	Schützenbrunnen	689	-	Eisi
9	Reform. Stadtkirche	408	128	Kirchplatz
10	Röm.-kath. Pfarrkirche	703	676	Stapferstrasse 13
11	Ehem. Lateinschule	407	127	Kirchplatz 8
12	Ehem. Rathaus	414	100	Rathausplatz 2
13	Ehem. Zeughaus	525	220	Untere Hofstatt 23
14	Stadthaus mit Pavillons	691	304	Hauptstrasse 3
15	Ehem. Salzhaus	546	214	Obere Hofstatt 25
16	Ehem. Städt. Bürgerasyl	393	107	Spitalrain 7
17	Hauptstrasse 39	436	271	Hauptstrasse 39
18	Fröhlich-Haus	458	160	Kirchgasse 8
19	Ehem. Landschreiberei	493	157	Kirchgasse 7

Objekt Nr.	Objektbezeichnung	Parzellen Nr.	Versich.- Nr.	Nähere Ortsbezeichnung
20	„Zum scharfen Eck“	455	282	Hauptstrasse 23
21	Zulauf-Haus	462	283	Hauptstrasse 21
22	„Zum Roten Bären“	527	264	Hauptstrasse 48
23	„Zum Pfauen“	559	250	Hauptstrasse 30
24	Rathausplatz 4	422	103	Rathausplatz 4
25	Ehem. Färberei	400	115	Spiegelgasse 9
26	Schilplin-Haus	351	138	Laurstrasse 6
27	Schützen-Pavillon	113	-	Vorstadt 31 (hölzerner Pavillon von 1615)
28	Gartenhäuschen	665	212	Annerstrasse
29 - 31	Stadtmauer Vorstadt	22, 263	-	Hansfluhsteig (Farbturm bis Steigtörl)
32	Historische Balkendecken	418	106	2 Balkendecken in Haus Spiegelgasse 6
33	Wandmalereien	387	110	Spiegelgasse 10
34	Wohnhausanbau	1127	566	Im Hof 9
35	Abdankungshalle mit Terrassenanlage und Umfassungsmauer	581	672	Rosengartenweg

Anhang 4:

Sondernutzungsvorschriften der Zonen C 1 und C 2, Cityzonen

Sondernutzungsvorschriften "City 1"

Gestützt auf Art. 12 der Zonenordnung vom 5. September 1958 erlässt die Einwohnergemeinde Brugg für das Gebiet der Geschäfts- und Wohnzone C zwischen SBB-Areal, Bahnhofstrasse (ohne Hotel Bahnhof) und Badenerstrasse, sowie der Parzellen Nr. 633, 613 und 2054 östlich der Badenerstrasse nachstehende Sondernutzungsvorschriften.

§ 1

Die Sondernutzungsvorschriften finden Anwendung auf das im Richtplan Nr. 2 durch eine schwarz punktierte Linie umrandete Gebiet.

Wirkungsbe-
reich

§ 2

Folgende Pläne bilden integrierende Bestandteile der Sondernutzungsvorschriften:

- 2.1 Baulinienplan Nr. 1 vom März 1968 im Massstab 1:500.
- 2.2 Richtplan (Gestaltungsplan) bestehend aus
 - 2.2.1 Plan Nr. 2 Erdgeschoss
 - 2.2.2 Plan Nr. 3 1. Obergeschoss
 - 2.2.3 Plan Nr. 4 2. und weitere Obergeschosse
 - 2.2.4 Plan Nr. 5 1. Untergeschoss
 - 2.2.5 Plan Nr. 6 2. Untergeschossalle Pläne sind im Massstab 1:500

Das Modell im Massstab 1:200 veranschaulicht den Richtplan (Gestaltungsplan).

Es hat keine rechtliche Wirkung.

§ 3

Richtplan (Gestaltungs- plan)

- 3.1 Der Richtplan (Gestaltungsplan) ist massgebend für die Lage der Gebäude und ihre Gruppierung, für die Gebäudeabstände und die Geschosszahl, für die Anordnung der Zufahrten Richtplan und Zugänge, der Parkierungs- und Garagierungsanlagen, der Fussgängerflächen und Durchgänge. Die Strassenanlagen sind gelb, Garagierungs- und Parkierungsanlagen blau, die Fussgängerflächen orange eingetragen.
- 3.2 Aufgrund des Richtplanes (Gestaltungsplan) wird eine Landumlegung durchgeführt, wobei jedem Grundeigentümer eine im Rahmen der Gesamtplanung überbaubare neue Parzelle zugeteilt wird. Für die Landumlegung ist die Zustimmung aller Grundeigentümer notwendig. Der Landumlegungsvertrag kann nötigenfalls in Etappen abgeschlossen werden. Die Bruttonutzflächen für jeden Grundeigentümer sind im Richtplan (Gestaltungsplan) enthalten. In jedem Fall ist eine um 10 % höhere Ausnützung gegenüber der bisherigen garantiert.
- 3.3 Die neu zugeteilte Erdgeschossnutzfläche entspricht ungefähr der Hälfte der Altparzelle. Die restliche Ausnützung verteilt sich auf die Obergeschosse.
- 3.4 Das Dach des 1 Obergeschosses muss begehbar und vom Treppenhaus aus zugänglich sein. Es soll als Freifläche und Spielplatz benützbar sein. Es können Oberlichter eingebaut werden.
- 3.5 Gebäude, deren Fensterbrüstungshöhe 12 m ab Oberkant 1. Obergeschoss übersteigt, sind mit Sicherheitstreppenhaus nach den Vorschriften des kantonalen Versicherungsamtes zu versehen.

- 3.6 Um mit dem Richtplan (Gestaltungsplan) den besonderen Bedürfnissen der Grundeigentümer in gestalterischer und wirtschaftlicher Hinsicht gerecht zu werden, können Abweichungen unter Berücksichtigung der folgenden Grundsätze gestattet werden:
- 3.6.1 Sinn und Zweck des wirtschaftlichen und städtebaulichen Zusammenhanges der ganzen Bebauung müssen gewahrt bleiben.
 - 3.6.2 Erdgeschoss: Die Fussgängerdurchgänge müssen in genügender Breite erstellt werden und mindestens gemäss Richtplan (Gestaltungsplan) überdeckt sein.
 - 3.6.3 1. Obergeschoss: Im Einvernehmen der Grundeigentümer können die im Richtplan (Gestaltungsplan) bezeichneten Teilstücke der inneren Fussgängerstrassen durch Zusammenbau oder durch Überdachung unter- oder oberkant des Geschosses überdeckt werden. In diesem Fall ist genügende Belüftung und Beleuchtung zu gewährleisten.
 - 3.6.4 2. und weitere Obergeschosse: Der Grenzabstand beträgt die Hälfte der Gebäudehöhe gemessen ab oberkant des 1. Obergeschosses. Wird der Baukubus des 1. Obergeschosses nicht nach Richtplan (Gestaltungsplan) voll ausgenützt, so kann die Hälfte der freigelassenen Nutzfläche in den oberen Geschossen zusätzlich erstellt werden. Im gegenseitigen Einverständnis der Grundeigentümer kann geschlossene Bauweise bewilligt werden.

§ 4

Architektonische Gestaltung

Mit Rücksicht auf den kleinteiligen Charakter der Stadt ist eine massstäbliche Gliederung der Bauten anzustreben. Die architektonische Durchbildung, die Materialwahl und die Farbgebung sind so aufeinander abzustimmen, dass ein harmonischer Gesamteindruck erzielt wird.

Der Stadtrat kann die einzelnen Projekte fachmännisch begutachten lassen.

§ 5

Höhenkoten

Die rationelle Einteilung des Baugebietes, die sinnvolle Bauweise und die zweckmässige wirtschaftliche Verwendung der Bauten erfordern die Einhaltung der im Richtplan (Gestaltungsplan) für die Geschosse verbindlich festgesetzten Höhenkoten im 1. und 2. Untergeschoss, sowie im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss.

§ 6

Parkierung

Je nach Nutzungsart der Gebäude sind Personenwagen-Abstellplätze nach den Richtlinien des VSS zu schaffen.

Werden Gebäudeteile andern Zwecken zugeführt, so muss die Anzahl der neuen Nutzung angepasst werden.

Der Grundeigentümer hat die Plätze auf eigenem Grund laut Richtplan (Gestaltungsplan) selbst zu erstellen. Ist die Errichtung auf eigenem Grund nicht möglich, so wird der Grundeigentümer durch den Stadtrat zur Leistung von Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen verpflichtet, sofern diese den Benützern des betreffenden Grundstücks dienen und

ihre dauernde Verfügbarkeit zugunsten derselben sichergestellt ist. Bestehende Parkplätze der freien als auch der blauen Zone dürfen für reservierte Parkplätze nicht herangezogen werden.

§ 7

Im Interesse der rationellen Ausnützung des verfügbaren Bodens, Erzielung wirtschaftlicher Lösungen und zur Vermeidung von Immissionen sind Parkplätze, Einstellhallen, Heizungen und weitere Einrichtungen nach Möglichkeit zusammenzulegen und gemeinsam zu erstellen.

Gemeinsame
Einrichtungen

§ 8

Der Landstreifen zwischen Strassengrenze und bebauter Erdgeschossfläche ist als Vorgarten oder Fussgängerfläche zu gestalten. Der Stadtrat kann entsprechende Anordnungen treffen.

Vorgärten

§ 9

Soweit durch die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften keine abweichende Regelung getroffen ist, gelten die Zonenordnung und die Bauordnung.

Subsidiäres
Recht

§ 10

Schlussbestimmungen

Die vorstehenden Sondernutzungsvorschriften sind durch den Einwohnerrat beschlossen. Grössere Änderungen des Richtplanes bedürfen der Zustimmung des Einwohnerrates. Der Stadtrat wird mit der Inkraftsetzung und dem Vollzug beauftragt.

Vom Einwohnerrat einstimmig genehmigt an der Sitzung vom 15. November 1968.

Vom Grossen Rat genehmigt am 17. März 1969.

Sondernutzungsvorschriften "City 2"

§ 1 Wirkungsbereich

Die Einwohnergemeinde Brugg erlässt für das Gebiet der Geschäftszone C 2 zwischen Neumarktplatz und Bahnhofstrasse vom Lindenplatz bis zur Güterstrasse (Zufahrt Neumarkt) nachstehende Sondernutzungsvorschriften.

§ 2 Bestandteile

Der Kommunale Überbauungsplan sowie der Teilzonenplan vom 29.6.1979 bilden integrierende Bestandteile dieser Vorschriften.

§ 3 Ausnützung (Berechnung nach § 9 ABauV)

Die maximale Ausnützungsziffer wird wie folgt festgelegt:

- 3.1 Generell: AZ max. = 1,8. Der Stadtrat kann abzutretende Flächen anrechnen.
- 3.2 Speziell: AZ max. = Summe aller oberirdischen Nutzflächen der bestehenden Altbauten (1979), sofern diese mehr als das 1,8-fache der alten Parzellengrösse (1979) ausmacht.
- 3.3 75 % der max. zulässigen Nutzfläche dürfen für Läden, Büros und ruhiges Gewerbe Verwendung finden. Die restlichen 25 % sind - soweit sie ausgeschöpft werden - ausschliesslich für Wohnzwecke auszubauen.

§ 4 Ausbau längs Strassen

4.1 Seite Bahnhofstrasse:

4.1.1 Baulinie für Vorbauten und Balkone: In allen Obergeschossen dürfen Bauteile deren gesamte Länge 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreitet an diese Baulinie gebaut werden. Im 1. Obergeschoss dürfen zudem in den restlichen 2/3 der Fassadenlänge Balkone an diese Baulinie gebaut werden. In den weiteren Obergeschossen dürfen nur Balkone von 1/3 der Fassadenlänge an diese Balkonbaulinie gebaut werden.

4.1.2 Vorplätze und Zufahrten: An den durch Rücksprünge der EG- und OG-Baulinien markierten Stellen sind Bäume zu pflanzen. Durch entsprechende Gestaltung des 1. UG ist deren Gedeihen sicherzustellen. Auch beim Ausbau evtl. Einfahrten ist auf dieses Erfordernis gebührend Rücksicht zu nehmen.

4.2 Seite Neumarktplatz und gegen Badenerstrasse (Lindenplatz):

4.2.1 Baulinien: Überkragungen sind nur im Rahmen von § 2 ABauV zulässig.

§ 5 Gebäudehöhen und Dachgestaltung

5.1 Geschosszahl: 4 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss

5.2 max. Geschosshöhen:

EG 4.70 m

OG 1 3.30 m

OG 2 3.30 m

OG 3 3.30 m

zus. 14.60 m = Gebäudehöhe ¹⁾

¹⁾ Fassung gemäss Teiländerung der Sondernutzungsvorschriften Cityzone 2, in Kraft seit 17. Dezember 2003

§ 6 Zusammenbau und Abstände

6.1 Geschlossene Bauweise

Grundsätzlich müssen die Bauten längs der Bahnhofstrasse und dem Neumarktplatz an die seitlichen Grenzen gestellt werden.

Der Stadtrat kann Abweichungen verfügen, sofern dies aus wohnhygienischen oder gestalterischen Gründen notwendig ist.

6.2 Die rückwärtigen Grenzabstände bemessen sich nach der Höhe der freistehenden Geschosse bis zur Dachtraufe und betragen die Hälfte dieser Höhe. Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der Grenzabstände.

§ 7 Erschliessung

Die Erschliessung bezüglich der Zufahrten und Garagierung ist grundsätzlich Sache der privaten Grundeigentümer.

§ 8 Gehwege und Passagen

Auf der ganzen Länge des Strassenanstosses sind Trottoirs gemäss Überbauungsplan von min. 2,50 m Breite vorzusehen.

Falls sie strassenseitig arkadenartig durch Pfeiler begrenzt werden, ist eine lichte Breite von 2,20 m einzuhalten. Die freien Durchgangshöhen müssen min. 2,70 m betragen.

An Arkaden und Passagen liegende gebäudeseitige Raumabschlüsse sind mit Schaufenster oder ähnlichen Fassadenelementen zu gestalten. Die Art der Gehwegbeläge ist bewilligungspflichtig.

§ 9 ¹⁾ Fassaden- und Dachgestaltung

- 9.1 Die Materialien der Fassaden sowie deren Farben haben dem Übergangscharakter der Cityzone 2 zwischen Cityzone 1 und Innenstadt Rechnung zu tragen. Sie sind bewilligungspflichtig.
- 9.2 Die Dächer müssen hinsichtlich Form, Farbe und Material so in die Umgebung einordnen, dass ein guter Gesamteindruck entsteht.

§ 10 Parkierung

10.1 Massgebend hierfür ist § 25 ABauV.

Vom Einwohnerrat beschlossen am 26. Juni 1981

Vom Grossen Rat genehmigt am 18. Mai 1982

Teiländerung:

Vom Stadtrat beschlossen am 5. November 2003

Vom Regierungsrat genehmigt am 17. Dezember 2003

¹⁾ Fassung gemäss Teiländerung der Sondernutzungsvorschriften Cityzone 2, in Kraft seit 17. Dezember 2003.

Anhang 5:

Bauminventar

Einzelbäume

Objekt Nr.	Baumart	Parzellen Nr.	Nähere Ortsbezeichnung
1	Winterlinde	4045	Dorfstrasse, Kindergarten
2	Blaue Zeder	201	Weiermattring, Kindergarten/Bünten
3	Tulpenbaum	691	Hauptstrasse, Stadthaus/NAB
4	Tulpenmagnolie	691	Stadtgarten, Westseite Stadthaus

Baumgruppen und Alleen

Objekt Nr.	Baumart	Parzellen Nr.	Nähere Ortsbezeichnung
5	Platanengruppe	113	Schützenmatt, Parkplatz
6	Platanengruppe	689	Eisiplatz
7	Blutbuchengruppe	331+339	Schöneggkreuzung (Tannenheim)
8	Baumbestand	898	Parkanlage Villa Keller-Keller
9	Baumbestand	674-680	Parkanlage Simmengut und Herzigut
10	Platanenallee	660	Schulthessallee

Vom Stadtrat beschlossen am 6. Oktober 1999

Sachregister

Stichwort	Paragraph
Aareschlucht	43
Abstellräume	61
Altstadtfonds	50
Altstadtzone	13
Altenburg	41, 42
Antennen	16
Arbeitszone	24, 25
Archäologische Fundstellen	48
Arealüberbauungen	54
Attikageschosse	52
Aufschüttungen, Ablagerungen	36
Ausnützungsziffer AZ	10, 52
Aussichtspunkte	51
Bauweise, geschlossene	14, 59
Bauzonen - Übersicht	10
Bedingungen, Auflagen	67
Brunnen, Hydranten, Bushaltestellen, etc.	63
Cityzonen	17; Anhang 4
Dächer	14
Denkmalschutz	13, 48, 49
Denkmalsschutzobjekte	48, 49; Anhang 1a, 3
Emissionen	55
Empfindlichkeitsstufen ES	10
Ensembleschutz	42; Anhang 1b
Erschliessungsplan	4
Fachgutachten	66
Fahrnisbauten, landwirtschaftliche	40
Fassaden	15
Gebäudeabstand	57
Geschosszahl	10, 56
Grenzabstände	10, 57

Stichwort	Paragraph
Grünflächenanteil	10, 53
Grünkonzept	6
Hecken	45
Inventare	9
Keller	60
Kinderspielplätze	62
Kommissionen	64
Kommunale Richtpläne	7
Kulturobjekt	48, 49
Landschaftsinventar	9
Landschaftskommission	64
Landschaftsschutzzone	40, 41
Landwirtschaft	20, 34, 35
Lärmvorbelastete Gebiete	33
Lukarnen	14
Magerwiesen	38
Mehrfamilienhäuser	61, 62
Näherbau	57
Naturobjekte	44
Naturschutzzonen	36
Ortsbild	7
Parkraumkonzept	8
Planungsmehr- und Minderwert	3a
Privateigentum	63
Raumhöhen	60
Reglemente	65
Reklamen	15
Sondernutzungsplanungspflicht	4,30
Terrainveränderungen	36, 40, 44
Trockenstandorte	38
Übergeordnetes Recht	2
Waldgebiete, besondere	37
Waldgrenze	11
Waldränder	46
Wärmedämmung	58

