

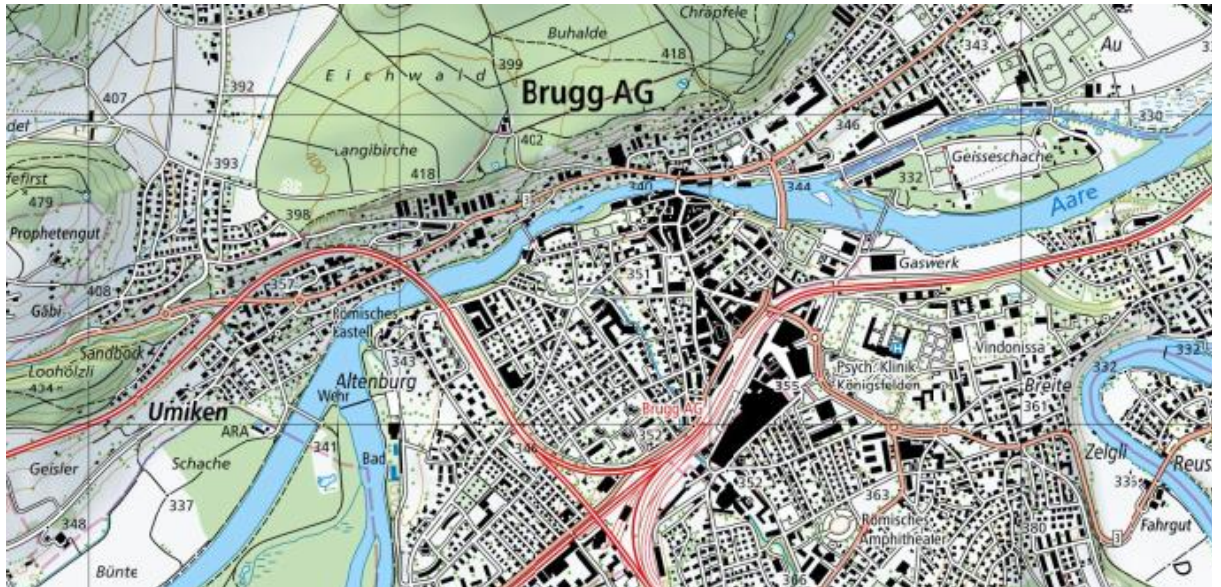
Teiländerung BNO

Stand für Beschluss Einwohnerrat

Anpassung im Anschluss an die Einwohnerratssitzung vom 22. November 2019
 Rückweisungsänderungen 2. Teil

- § 23 Arbeitszone I; § 42 Abs. 1 + 2 Auenschutzpark;
- § 58 Abs. 2 Anordnung Parkierung; § 59 Abs. 1 Autoarme und Autofreie Nutzungen;
- § 60 Abs. 1 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge; § 69 Abs. 1 Aussenraumgestaltung;
- § 70 Abs. 1 + 2 Einfriedungen, Lärmschutzwände, Stützmauern;
- § 74 Ausnützungsziffer Abs. 2; Anhang III Unterschutzzstellung Fröhlich-Scheune

gemäss § 15 BauG



Quelle: Bundesamt für Landestopografie

Vorprüfungsbericht vom: 5. Dezember 2022

Öffentliche Mitwirkung / Auflage vom: 28. Februar 2023 bis 30. März 2023

Beschlossen vom Einwohnerrat:

Die Einwohnerratspräsidentin: Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Proj. Nr: 14-14-030-04
 Datum: 31.01.2023
 Rev. Datum: 20.04.2023

f:\daten\m4\14-030-00\04_ber\092_rueckweis_brugg\02_bno\teil_2\syn_rueck_2_brugg_230420.docx

Bearbeitung: ebu / bgj

Änderungen der vorliegenden Teiländerung BNO gegenüber der rechtskräftigen BNO Brugg (genehmigt am 24. März 2019), sind rot unterstrichen (Genehmigungsinhalt) dargestellt.

| Teiländerung BNO Brugg | | | | | | | | | BNO genehmigt durch Regierungsrat am 24. März 2021 <i>BNO Brugg 2009 / BNO Umiken 1997</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|--|------------------|---|--|--|--|--|--|--|--|------|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|----|------|---|---|---|---|----|-----|------|
| 3.1 Bauzonen | | | | | | | | | 3.1 Bauzonen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| § 13 Übersicht und Baumasse | | | | | | | | | § 13 Übersicht und Baumasse | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bauzo- nen | Vollge- schosse | Ausnut- zung | Grünflä- chenziffer | Ge- samt- höhe | Grenzab- stand | | Empfind- lichkeits- stufe | BNO § | Beschluss Einwohnerrat vom 22. November 2019: Von der Genehmigung ausgenommen aufgrund Rückweisung Zweckartikel in Absatz 1 <i>Rechtskräftige Baumasse gem. § 10 Abs. 1 BNO Brugg 2009:</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>Ar- beits- zone I</u> | <u>*</u> | <u>-</u> | <u>0.15</u> | <u>*</u> | <u>*</u> | <u>*</u> | <u>III</u> | <u>23</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Geschoss- zahl / Hö- henkote</th> <th>kleiner Grenz- abstand</th> <th>grosser Grenz- abstand</th> <th>AZ/max. Bruttoge- schossfläche</th> <th>min. Grünflä- chenanteil</th> <th>Empfindlich- keitsstufe</th> <th>§§</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ar 1</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>0%</td> <td>III</td> <td>§ 24</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | | Zone | Geschoss- zahl / Hö- henkote | kleiner Grenz- abstand | grosser Grenz- abstand | AZ/max. Bruttoge- schossfläche | min. Grünflä- chenanteil | Empfindlich- keitsstufe | §§ | Ar 1 | - | - | - | - | 0% | III | § 24 |
| Zone | Geschoss- zahl / Hö- henkote | kleiner Grenz- abstand | grosser Grenz- abstand | AZ/max. Bruttoge- schossfläche | min. Grünflä- chenanteil | Empfindlich- keitsstufe | §§ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ar 1 | - | - | - | - | 0% | III | § 24 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | ² Die mit "*" bezeichneten Masse legt der Stadtrat unter Beachtung der Planungsgrundsätze und unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall fest. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | ³ Die mit "-" bezeichneten Felder bedeuten, dass keine Nutzungsziffern einzuhalten sind. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | ⁴ Der Stadtrat kann in den Wohn- und Arbeitszonen für publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss einen Ausnützungsbonus von 0.1 zulassen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | ⁵ Wo die BNO nichts anderes bestimmt, sind sowohl die offene wie auch die geschlossene Bauweise zulässig. Mit Gestaltungsplänen kann die Bauweise für einzelne Gebiete festgelegt werden. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | ⁶ In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten lärmvorbelasteten Gebieten sowie in den speziell bezeichneten OeBA-Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|--|---|
| Teiländerung BNO Brugg | BNO genehmigt durch Regierungsrat am 24. März 2021 <i>BNO Brugg 2009 / BNO Umiken 1997</i> |
| § 23 Arbeitszone I | § 23 Arbeitszone I |
| <u>¹ Die Arbeitszone AI dient dem nicht störenden und mässig störenden Gewerbe.</u> | Beschluss Einwohnerrat vom 22. November 2019: Rückweisung von Absatz 1 <i>Rechtskräftiger § 24 Abs. 1 gem. BNO Brugg 2009: 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.</i> |
| <u>² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.</u> | Beschluss Einwohnerrat vom 22. November 2019: Von der Genehmigung ausgenommen aufgrund Rückweisung Zweckartikel in Absatz 1 <i>Entsprechende Bestimmung in § 24 Abs. 1 gem. BNO Brugg 2009</i> |
| <u>³ Gesamthöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden von Fall zu Fall unter Wahrung öffentlicher und privater Interessen vom Stadtrat festgesetzt. Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten. Eingeschossige Bauten sind nicht zulässig.</u> | Beschluss Einwohnerrat vom 22. November 2019: Von der Genehmigung ausgenommen aufgrund Rückweisung Zweckartikel in Absatz 1 <i>Rechtskräftiger § 24 Abs. 2 gem. BNO Brugg 2009: 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.</i> |
| <u>⁴ Grünflächen sind nach ökologischen Kriterien zu planen. Ab einer Grünflächengrösse von 200 m² ist zum Umgebungsplan ein ökologisches Konzept einzureichen. Die Durchlässigkeit für kleinere Wildtiere ist zu gewährleisten. Es sind Nest- und Versteckstrukturen anzubieten, deckungsreiche Verbindungen zu schaffen und Hindernisse zu beseitigen.</u> | Beschluss Einwohnerrat vom 22. November 2019: Rückweisung des ursprünglichen Absatz 4: <i>Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.</i> <i>Der ursprüngliche Abs. 4 zum Bepflanzungsplan wird gestrichen. Der ursprüngliche Abs. 5 wird neu zum Abs. 4.</i> <i>Keine entsprechenden Bestimmungen in der rechtskräftigen BNOs</i> |

| | |
|---|--|
| Teiländerung BNO Brugg | BNO genehmigt durch Regierungsrat am 24. März 2021 <i>BNO Brugg 2009 / BNO Umiken 1997</i> |
| 3.4 Überlagernde Schutzzonen | 3.4 Überlagernde Schutzzonen |
| § 42 Auenschutzpark | § 42 Auenschutzpark |
| <u>¹ Die Schutzzone Auenschutzpark dient der Erhaltung und Förderung der auentypischen Pflanzen- und Tierwelt sowie ihrer ökologischen Voraussetzungen.</u> | Beschluss Einwohnerrat vom 22. November 2019: Rückweisung von Absatz 1 <i>keine entsprechende Bestimmung in der rechtskräftigen BNO Brugg 2009</i> <i>BNO Umiken 1997: § 18 Spezialzone Schachen</i> ¹ Die Spezialzone Schachen ist Teil eines. Auengebietes von nationaler und kantonaler Bedeutung. Sie dient der Erhaltung und Förderung der auentypischen einheimischen Pflanzen- und Tierwelt und ihrer ökologischen Voraussetzungen. |
| <u>² Durch die Lenkung der verschiedenen Nutzungen, insbesondere der extensiven Erholung, und durch Gestaltungsmaßnahmen sind die Lebensbedingungen für gefährdete Tier- und Pflanzengemeinschaften der Flussauen zu verbessern.</u> | Beschluss Einwohnerrat vom 22. November 2019: Rückweisung von Absatz 2 <i>keine entsprechende Bestimmung in der rechtskräftigen BNO Brugg 2009</i> <i>BNO Umiken 1997: § 18 Spezialzone Schachen</i> ² Durch Lenkung der verschiedenen Nutzungen und durch Gestaltungsmaßnahmen sind die Lebensbedingungen für gefährdete Tier- und Pflanzengemeinschaften der Flussauen zu verbessern. |

| | |
|---|--|
| Teiländerung BNO Brugg | BNO genehmigt durch Regierungsrat am 24. März 2021 <i>BNO Brugg 2009 / BNO Umiken 1997</i> |
| <u>³ Die verschiedenen Nutzungsinteressen von Land- und Forstwirtschaft, Naturschutz, Erholung und Militär sind aufeinander abzustimmen und haben mit dem Schutzziel in Einklang zu stehen.</u> | Von der Genehmigung ausgenommen aufgrund Rückweisung Zweckartikel in Absatz 1 <i>keine entsprechende Bestimmung in der rechtskräftigen BNO Brugg 2009</i> <i>BNO Umiken 1997: § 18 Spezialzone Schachen</i> ³ <i>Die verschiedenen Nutzungsinteressen von Land- und Forstwirtschaft, Naturschutz, Erholung und Militär sind aufeinander abzustimmen und haben mit dem Schutzziel in Einklang zu stehen. Sie richten sich nach dem kantonalen Gesamtkonzept, welches für das ganze Auengebiet Umiker und Villnacherer Schachen in Bearbeitung steht.</i> |
| <u>⁴ Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 24 RPG. Bei der Standortwahl und der Gestaltung ist insbesondere die landschaftliche Empfindlichkeit des Areals einzubeziehen. Terrainveränderungen für Renaturierungsmassnahmen können bewilligt werden.</u> | Von der Genehmigung ausgenommen aufgrund Rückweisung Zweckartikel in Absatz 1 <i>keine entsprechende Bestimmung in der rechtskräftigen BNO Brugg 2009</i> <i>BNO Umiken 1997: § 18 Spezialzone Schachen</i> ⁴ <i>Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 24 RPG. Bei der Standortwahl und der Gestaltung ist insbesondere die landschaftliche Empfindlichkeit des Areals einzubeziehen.</i> |

| | |
|--|---|
| Teiländerung BNO Brugg | BNO genehmigt durch Regierungsrat am 24. März 2021 <i>BNO Brugg 2009 / BNO Umiken 1997</i> |
| 4.4 Ausstattung | 4.4 Ausstattung |
| § 58 Anordnung Parkierung | § 58 Anordnung Parkierung |
| | ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind die Abstellplätze für die Bewohner unterirdisch oder im Gebäudevolumen anzuordnen. |
| <u>² In Mehrfamilienhäusern sind Anschlussmöglichkeiten für Ladestationen für die E-Mobilität, gemäss dem SIA Merkblatt 2060 Ausbaustufe A, vorzusehen.</u> | Beschluss Einwohnerrat vom 22. November 2019: Rückweisung zugunsten eines neuen Abs. 2 <i>keine entsprechende Bestimmung in der rechtskräftigen BNO Brugg / Umiken</i> |

| | |
|---|--|
| Teiländerung BNO Brugg | BNO genehmigt durch Regierungsrat am 24. März 2021 <i>BNO Brugg 2009 / BNO Umiken 1997</i> |
| 4.4 Ausstattung | 4.4 Ausstattung |
| § 59 Autoarme und Autofreie Nutzungen | § 59 Autoarme und Autofreie Nutzungen |
| <u>¹ In den Zonen B, C und D ist für Bewohner und Beschäftigte eine Unterschreitung des Minimalbedarfs gemäss § 57 Abs. 5 BNO möglich.</u> | Beschluss Einwohnerrat vom 22. November 2019: Rückweisung von Absatz 1 <i>keine entsprechende Bestimmung in der rechtskräftigen BNO Brugg / Umiken</i> |
| | ² Bewilligungsvoraussetzungen für autoarme und autofreie Nutzungen sind: <ul style="list-style-type: none"> - ein Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs - ein periodisches Controlling der Umsetzung des Mobilitätskonzepts zu Handen der Bewilligungsbehörde - die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts durch entsprechende Verträge und Eintragungen im Grundbuch. |
| | ³ Wird das Mobilitätskonzept bei Ausübung der Nutzung nicht eingehalten, verfügt der Stadtrat entweder die Pflicht zur Erstellung zusätzlicher Parkfelder gemäss § 57 Abs. 5 BNO oder die Leistung einer Ersatzabgabe. |

| | |
|---|---|
| <p>Teiländerung BNO Brugg</p> | <p>BNO genehmigt durch Regierungsrat am 24. März 2021 <i>BNO Brugg 2009 / BNO Umiken 1997</i></p> |
| <p>4.4 Ausstattung</p> | <p>4.4 Ausstattung</p> |
| <p>§ 60 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge</p> | <p>§ 60 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge</p> |
| <p><u>¹ Für Zweiradfahrzeuge sind an zweckmässigen Lagen genügend, möglichst gedeckte Abstellplätze bereitzustellen.</u></p> | <p>Beschluss Einwohnerrat vom 22. November 2019: Rückweisung vom gesamten § 60 BNO</p> <p><i>BNO Brugg: § 61 Nebenräume bei Mehrfamilienhäusern In jedem Mehrfamilienhaus sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dgl. vorzusehen.</i></p> <p><i>BNO Umiken: § 33 Velos, Kinderwagen: ¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen. ² Pro Wohnung muss Raum für mindestens 2 Velos vorhanden sein.</i></p> |

| | |
|---|---|
| Teiländerung BNO Brugg | BNO genehmigt durch Regierungsrat am 24. März 2021 <i>BNO Brugg 2009 / BNO Umiken 1997</i> |
| 5.1 Ortsbild- und Denkmalschutz | 5.1 Ortsbild- und Denkmalschutz |
| § 69 Aussenraumgestaltung | § 69 Aussenraumgestaltung |
| <p><u>¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen, die Verkehrssicherheit gewährleisten und dürfen keine schützenswerten Lebensräume von Tieren und Pflanzen gefährden. Versiegelte Flächen und dauerhaft von Bewuchs freigehaltene Steingärten sind auf das Nötigste zu beschränken. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen.</u></p> | <p>Beschluss Einwohnerrat vom 22. November 2019: Rückweisung von Absatz 1</p> <p><i>keine entsprechende Bestimmung in der rechtskräftigen BNO Brugg</i></p> <p><i>BNO Umiken: § 36 Aussenraumgestaltung</i></p> <p>¹ <i>Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden.</i></p> <p>² <i>Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.</i></p> <p>³ <i>Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.</i></p> <p>⁴ <i>Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen.</i></p> <p>⁵ <i>Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.</i></p> |
| | <p>² Der Umgebungsplan bildet einen zwingenden Bestandteil des Bauprojekts. Der Stadtrat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungspläne müssen den Zielvorgaben und Massnahmen des NLEK entsprechen. Die Umgebungsarbeiten und die Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.</p> |

| | |
|--|--|
| Teiländerung BNO Brugg | BNO genehmigt durch Regierungsrat am 24. März 2021 <i>BNO Brugg 2009 / BNO Umiken 1997</i> |
| 5.1 Ortsbild- und Denkmalschutz | 5.1 Ortsbild- und Denkmalschutz |
| § 70 Einfriedungen, Lärmschutzwände, Stützmauern | § 70 Einfriedungen, Lärmschutzwände, Stützmauern |
| <u>¹ Einfriedungen, Lärmschutzeinrichtungen und Stützmauern sind in der Gestaltung auf das Quartierbild abzustimmen. Der Stadtrat kann eine Bepflanzung anordnen.</u> | Beschluss Einwohnerrat vom 22. November 2019: Rückweisung vom gesamten § 70 BNO <i>keine entsprechende Bestimmung in der rechtskräftigen BNO Brugg / Umiken</i> |
| <u>² Der Stadtrat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten der Bauherrschaft verlangen.</u> | |

| | |
|---|---|
| Teiländerung BNO Brugg | BNO genehmigt durch Regierungsrat am 24. März 2021 <i>BNO Brugg 2009 / BNO Umiken 1997</i> |
| 6.1 Ausnützung | 6.1 Ausnützung |
| § 74 Ausnützungsziffer | § 74 Ausnützungsziffer |
| | ¹ Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnützungsziffer nicht angerechnet. |
| <u>² Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten, deren Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und die keine heizungstechnischen Installationen aufweisen, wird ein Nutzungsbonus gewährt. Der Nutzungsbonus beträgt 15 % der anrechenbaren Geschossfläche der Wohneinheit; die zulässige Fläche für den verglasten Balkon oder Sitzplatz oder Wintergarten beträgt max. 20 m².</u> | Beschluss Einwohnerrat vom 22. November 2019: Rückweisung zugunsten eines neuen Abs. 2 <i>keine entsprechende Bestimmung in der rechtskräftigen BNO Brugg / Umiken</i> |

| | | | | | |
|---|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------|---|
| Teiländerung BNO Brugg | | | | | BNO genehmigt durch Regierungsrat am 24. März 2021 <i>BNO Brugg 2009 / BNO Umiken 1997</i> |
| Anhang III | | | | | Anhang III |
| Bauten unter kommunalem Schutz gemäss § 45 BNO | | | | | Bauten unter kommunalem Schutz gemäss § 45 BNO |
| Nr. (roter Punkt im Plan) | Objekt | Strasse/Nr. | Vers.- Nr. | Parz.-Nr. | Beschluss Einwohnerrat vom 22. November 2019: Vorbehalt der Aufnahme weiterer Objekte im Rahmen der Rückweisungen |
| BRU908 | Fröhlich-Scheune | Zurzacherstrasse 38 | Z | 135 | |

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11