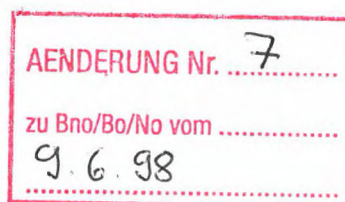




Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Teiländerung BNO, Arbeitszone Rütene



20. September 2016 / Genehmigungsvorlage

Mitwirkung vom: 2. Mai 2014 bis 2. Juni 2014
Mitwirkungsbericht vom: 25. August 2014
Vorprüfungsbericht vom: 27. Oktober 2014
Öffentliche Auflage vom: 24. November 2014 bis 23. Dezember 2014
Beschlissen vom Einwohnerrat am: 24. Juni 2016

Einwohnerratspräsident:

B. Horlacher

Protokollführer:

J. Bieri

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2018-000139 vom: 14. Februar 2018

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 12. April 2018

Abteilung Raumentwicklung BVU

§ 25a BNO

Arbeitszone Rütene

¹ In der Arbeitszone Rütene sind gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungen erlaubt. Neuansiedlungen sowie Neubauten und -anlagen müssen mehrheitlich eine hohe Wertschöpfung oder Innovation aufweisen, welche einen Beitrag zur Stärkung des Bildungs- und Forschungsstandortes Brugg-Windisch leisten können. Bewilligungsfähig sind insbesondere Nutzungen aus den Bereichen Forschung, Bildung, Hightech, Cleantech, Computertechnik, Biotechnik, Nanotechnik und erneuerbare Energien. Verkaufsnutzungen sind nur in Zusammenhang mit der Produktion oder mit Dienstleistungen vor Ort bis 300 m² Nettoladenfläche pro Gebäude oder Betrieb zulässig. Wohnen ist nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zugelassen.

² Nicht zonenkonform sind Grosslagerbauten und -plätze sowie reine Logistikbetriebe. Bei bestehenden Betrieben ist eine Intensivierung der bisherigen Nutzungen um maximal 30% zulässig, wobei Ersatzneubauten innerhalb des gesamten Nutzungsmasses zulässig sind. Die Abs. 6 bis 11 hiernach finden im Rahmen dieser zulässigen Intensivierung der bisherigen Nutzungen (einschliesslich Ersatzneubauten) keine Anwendung.

³ In der Arbeitszone Rütene gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

⁴ Bauten und Anlagen können bis zu einer Höhe von 370 m ü.M., auf der Parzelle Nr. 2379 bis auf 381 m ü.M. bewilligt werden. Gestützt auf ein Fachgutachten, das mit dem Baugesuch aufzulegen ist, kann der Stadtrat höhere Bauten bewilligen, falls dies betrieblich erforderlich ist und eine überzeugende Einordnung in den örtlichen Kontext erreicht wird. Ebenso können mit einem Gestaltungsplan im Rahmen des kantonalen Rechts höhere Bauten bewilligt werden.

⁵ Die Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Stadtrat festgelegt unter Abwägung der betrieblichen Erfordernisse sowie der betroffenen öffentlichen Interessen.

⁶ Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 15%, wobei die Versiegelung insgesamt auf ein Minimum zu beschränken ist. Ab 20 Parkfeldern ist eine mehrgeschossige oder unterirdische Parkierung nötig.

⁷ Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, das eine sparsame Energieverwendung, eine rationelle und umweltschonende Wärme- und Kälteerzeugung sowie den Umgang mit anfallender Abwärme vorsieht. Der Heizwärmebedarf und der Bedarf für Warmwasser sind in grösstmöglicher Weise mit erneuerbaren Energien zu decken. Sofern vorhanden, kann der Anschluss an zentral hergestellter Energie verlangt werden.

⁸ Für Bauvorhaben ab 50 Arbeitsplätzen ist ein Mobilitätskonzept erforderlich, in dem die grösstmögliche Verlagerung von Fahrten auf den öffentlichen Verkehr oder den Langsamverkehr aufgezeigt wird. Die Anzahl der Parkplätze ist auf das Mobilitätskonzept abzustimmen. Der Stadtrat kann eine angemessene Reduktion der Anzahl Parkplätze, abgestimmt auf das Mobilitätskonzept, verlangen.

⁹ Zur angemessenen Gliederung des Siedlungsgebietes und zur optimalen Einpassung in die weiträumige Landschaft sind die Bauten und Freiräume gut zu gestalten, so dass eine hohe urbane Qualität mit attraktiver Aussenraumgestaltung entsteht. Der Stadtrat kann zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung im landschaftlichen und strassenräumlichen Umfeld Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen. Die Farb- und Materialwahl der Fassaden ist bewilligungspflichtig.

¹⁰ Der Stadtrat kann Baugesuche durch eine unabhängige Fachperson auf Kosten der Gesuchsteller auf Übereinstimmung mit den qualitativen Bestimmungen prüfen lassen.

¹¹ Grosse bauliche Veränderungen, insbesondere Neuüberbauungen, sowie wesentliche Steigerungen der Fahrtenzahlen bedürfen eines genehmigten Gestaltungsplans. Gestaltungspläne können sich auf räumlich zusammenhängende Teilgebiete beschränken.



Juli 2007

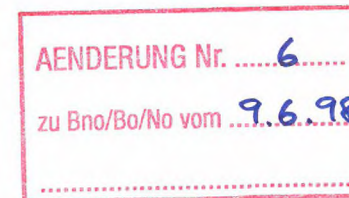
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Stadt Brugg
Kanton Aargau

Genehmigung

**Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
und des Zonenplanes**

Gemäss § 15 BauG



Mitwirkung vom: 12. Juni bis 12. Juli 2006
Mitwirkungsbericht vom: 1. November 2006
Vorprüfungsbericht vom: 5. Dezember 2006
Öffentlich aufgelegt vom: 26. Februar bis 28. März 2007
Beschlossen vom Einwohnerrat am: 29. Juni 2007

Präsident

V. Meier

Aktuarin

Y. Brescianini

Genehmigt:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 24. Oktober 2007

Der Staatsschreiber:

ecoptima

2. Raumplanung

2.2 Sondernutzungsplanung

Abweichungen mit
Gestaltungsplan

Bisher

§ 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 werden¹.

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

Planungsmehr- und
Minderwerte

neu

§ 3 a

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.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

Quartierrichtpläne

Bisher

§ 7

¹ Der Stadtrat kann Quartierrichtpläne erlassen mit dem

Kommunale Richtpläne

neu

§ 7

¹ Richtpläne zeigen die erwünschte Entwicklung auf. Sie

	Zweck, die häusliche Nutzung des Bodens zu fördern und die Erschliessung zu koordinieren.		enthalten Richtlinien zu einzelnen Gebieten oder Sachgebieten wie Siedlung, Verkehr, Freiräume, Natur- und Landschaft, etc.
		Verbindlichkeit der kommunalen Richtpläne Quartierrichtpläne	² Die Richtpläne sind behördenverbindlich.
			³ Der Stadtrat kann Quartierrichtpläne erlassen mit dem Zweck, die häusliche Nutzung des Bodens zu fördern und die Erschliessung zu koordinieren.
Inhalt	² Quartierrichtpläne - geben darüber Aufschluss, wie Bauten auf einer Parzelle angeordnet werden können, so dass die Ausnutzungsziffer erreicht wird; - zeigen, wie die Erschliessung von benachbarten Parzellen koordiniert erfolgen kann, damit die Überbaubarkeit aller Parzellen gewährleistet ist; - orientieren über die Grundsätze zum Ortsbild- und Landschaftsschutz.	Inhalt Quartierrichtpläne	⁴ Quartierrichtpläne - geben darüber Aufschluss, wie Bauten auf einer Parzelle angeordnet werden können, so dass die Ausnutzungsziffer erreicht wird; - zeigen, wie die Erschliessung von benachbarten Parzellen koordiniert erfolgen kann, damit die Überbaubarkeit aller Parzellen gewährleistet ist; - orientieren über die Grundsätze zum Ortsbild- und Landschaftsschutz.
	Bisher		neu
Parkraumkonzept	§ 8 Der Stadtrat kann ein Gesamtkonzept gemäss § 55 BauG erlassen.	Parkraumkonzept	§ 8 ¹ Der Stadtrat kann ein Gesamtkonzept gemäss § 55 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.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

Bisher

§ 10

Übersicht ¹ Der Zonenplan scheidet folgende Bauzonen aus.:

Zone	Geschosszahl	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	AZ	Minimaler Grünflächenanteil	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
A	–	–	–	–	–	III	§§ 13-16
C ¹⁾	4	6 m	10 m	–	–	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⁾							
OeB	–	–	–	–	–	II/III	§ 27
OeA	–	–	–	–	–	III	§ 28
WP	–	–	–	–	–	III	§ 29
U	–	–	–	–	–	–	§ 31
FZ	–	–	–	–	–	–	§ 32

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

²⁾ Zonenzuweisung "Zone unter Viadukt" noch nicht in Kraft

Neu

§ 10

Übersicht ¹ Der Zonenplan scheidet folgende Bauzonen aus.:

Zone	Geschosszahl / Höhenkote	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	AZ / max. Bruttogeschossfläche	Minimaler Grünflächenanteil	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
A	–	–	–	–	–	III	§§ 13-16
C ¹⁾	4	6 m	10 m	–	–	–	§ 17
Zone «Campus» ZC	Höhenkote 376.130	–	–	BGF 34'000 m ²	–	III	§ 17a
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⁾							
OeB + OeBM	–	–	–	–	–	II/III	§ 27
OeA	–	–	–	–	–	III	§ 28
WP	–	–	–	–	–	III	§ 29
U	–	–	–	–	–	–	§ 31
FZ	–	–	–	–	–	–	§ 31

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

²⁾ Zonenzuweisung "Zone unter Viadukt" noch nicht in Kraft

Höhenkote

²⁾ In der Zone «Campus» dürfen Bauten und Anlagen die festgelegte Höhenkote nicht überragen. Die Geschosszahl und die Geschosshöhe können innerhalb der Höhenkoten frei bestimmt werden. Der Stadtrat kann über der Höhenkote einzelne technisch bedingte Aufbauten für die Haustechnik (z.B.

Reduktion der Pflichtparkplätze ² Im Übersichtsplan Parkplatzreduktion gemäss § 8 (siehe Parkraumkonzept) sind Gebietsklassen ausgeschieden. Die Anzahl Pflichtparkplätze bestimmt sich in Prozenten des reduzierten Bedarfs gemäss VSS-Norm.

Gebietsklassen	Besucher/Kunden	Beschäftigte	Wohnen
1 Altstadt	0	0	0
2 Kerngebiet	75	75	100
Keine	100	100	100

für Lift-, Lüftungs-, Energieanlagen) zulassen.

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

Gebietsklassen	Besucher/Kunden	Beschäftigte	Wohnen
1 Altstadt	0%	0%	0%
2 Kerngebiet (ohne ZC und OeBM)	75%	75%	100%
Keine	100%	100%	100%

Parkplätze ZC und OeBM ⁵ 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:

	Besucher/Kunden	Beschäftigte	Wohnen
Pflichtparkplätze mindestens	50%	30%	70%
Maximal zulässige Parkplätze	75%	75%	100%

neu

§ 17a

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

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 grundeigentümerverbindlich 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 Grundbuch 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 Parkierungsanlagen dürfen nur für Nutzungen innerhalb des Perimeters des Entwicklungsrichtplans «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.

	Bisher
Zone OeB	§ 27 ¹ Die Zone OeB, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 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. ²⁾ ²⁾ Fassung gemäss Änderung der Zone OeB und Fz, in Kraft seit 18. Juni 2003. 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.

	neu
Zonen OeB und Zone OeBM	§ 27 ¹ unverändert ² unverändert ³ unverändert ⁴ Die Zone OeBM, Zone für öffentliche Bauten "Mitte" dient der Erstellung eines Busterminals mit den dazugehörigen Infrastrukturen.

	Bisher
Zone mit Gestaltungsplanpflicht	§ 30 In den folgenden, im Zonenplan schwarzumrandeten Gebieten sind Neubauten und Anbauten grundsätzlich nur nach Erlass eines Gestaltungsplans möglich: - Gaswerkareal - Schulthessallee (Zone OeA) - Schulthessallee bis Annerstrasse (Zone W4/W2) - Laurstrasse - Bahnhofareal - Cityzone

	neu
Zone mit Gestaltungsplanpflicht	§ 30 ¹ In den folgenden, im Zonenplan schwarzumrandeten Gebieten sind Neubauten und Anbauten grundsätzlich nur nach Erlass eines Gestaltungsplans möglich: - Gaswerkareal - Schulthessallee (Zone OeA) - Schulthessallee bis Annerstrasse (Zone W4/W2) - Laurstrasse - Bahnhofareal - Cityzone

Bisher

- Zone «Campus»

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.

neu

Wohnanteil

§ 53a

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.

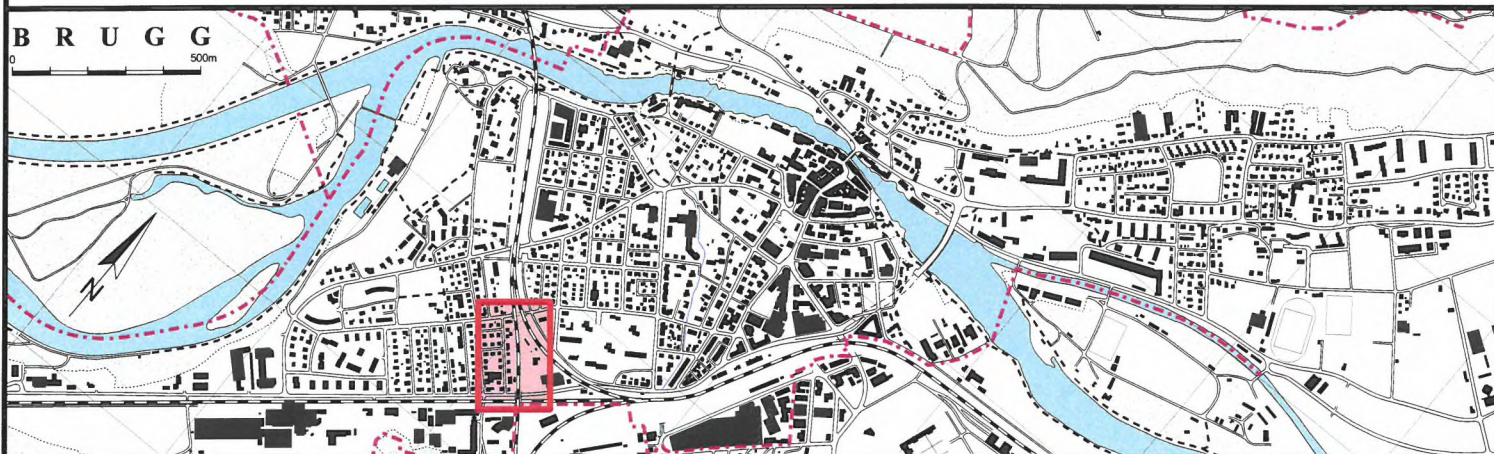
³ Der Gemeinderat kann bei bestehenden Bauten oder bei besonderer Lärmbelastung einen reduzierten Wohnanteil bewilligen.

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

§§ 10/26 BNO

"Zone unter Viadukt" und Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe im Gebiet Habsburgerstrasse - Holderweg



Vorprüfungsbericht vom : 4. März 2005
Mitwirkungsbericht vom : 21. September 2005
Öffentliche Auflage vom : 2. Mai 2005 bis 1. Juni 2005
Beschlossen vom Einwohnerrat am : 23. Juni 2006

Der Präsident :

V. Meier

Der Aktuar:

Y. Brescianini

Genehmigung : Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 10. Januar 2007

Der Staatsschreiber:

ÄNDERUNG Nr. 5

zu Bno/Bo/No vom 9.6.98

„Zone unter Viadukt“ und Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe im Gebiet Habsburgerstrasse-Holderweg

BNO vom 9. Juni 1998

Geänderter Text

§ 10

Im Bauzonenplan sind folgende Zonen ausgeschieden:

Übersicht

Zone	Geschosszahl	kleiner Grenzabstand	grosser Grenzabstand	AZ	min. Grünflächenanteil	Empfindlichkeitsstufen	§§
A	-	-	-	-	-	III	§§ 12-16
C ¹⁾	4	6 m	10 m	-	-	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
OeB	-	-	-	-	-	II/III	§ 27
ZV ²⁾							
OeA	-	-	-	-	-	III	§ 28
WP	-	-	-	-	-	III	§ 29
U	-	-	-	-	-	-	§ 31
FZ	-	-	-	-	-	-	§ 32

¹⁾ Fassung gemäss Änderung der Cityzone, in Kraft seit 22. Mai 2002²⁾ Zonenzuweisung „Zone unter Viadukt“ noch nicht in Kraft

§ 10

Im Bauzonenplan sind folgende Zonen ausgeschieden:

Übersicht

Zone	Geschosszahl	kleiner Grenzabstand	grosser Grenzabstand	AZ	min. Grünflächenanteil	Empfindlichkeitsstufen	§§
A	-	-	-	-	-	III	§§ 12-16
C ¹⁾	4	6 m	10 m	-	-	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
ZV²⁾	-	-	-	-	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 2002²⁾ Zonenzuweisung „Zone unter Viadukt“, in Kraft seit (Genehmigungsdatum des RR)

„Zone unter Viadukt“ und Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe im Gebiet Habsburgerstrasse-Holderweg

BNO vom 9. Juni 1998

Geänderter Text

§ 26 (provisorischer Text noch nicht in Kraft)

§ 26

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

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

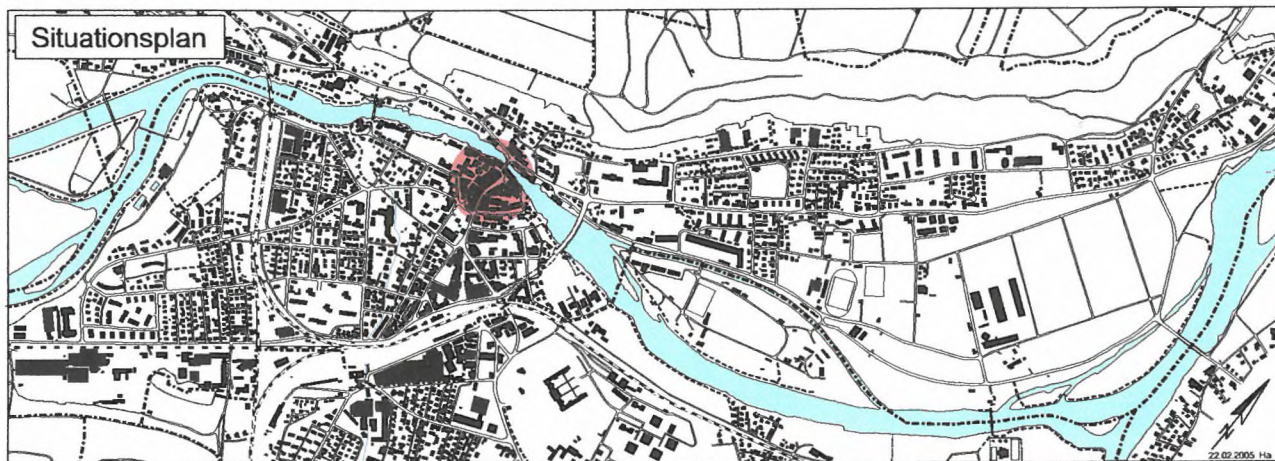
³Offene, gewerblich genutzte Lagerflächen sind nicht zulässig.



Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung Altstadtvorschriften §§ 13/14 BNO

gemäss § 15 BauG

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung



Mitwirkungsbericht vom: 25. Mai 1999

Vorprüfungsbericht vom: 28. Januar 1999

Öffentliche Auflage vom: 8. Februar 1999 bis 9. März 1999

Beschlossen vom Einwohnerrat am: 22. Oktober 1999

Der Präsident:

Der Aktuar:

ÄNDERUNG Nr.4.....

zu Bno/Bo/No vom 9.6.98

Genehmigt durch den Grossen Rat am:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 30. März 2005

Der Staatsschreiber:

§ 13

¹Die 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.

²Dabei 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 und die Brandmauern 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.
- 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.

³In der Zone A sind zugelassen:

Büros, Gaststätten, mässig störendes Gewerbe, Läden und Wohnungen.

§ 13

¹Die 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.

²Dabei 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 und 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.
- 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.

³In der Zone A sind zugelassen:

Büros, Gaststätten, mässig störendes Gewerbe, Läden und Wohnungen

BNO vom 9. Juni 1998

§ 14

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

²Dächer sind mit angemessenen Vorsprüngen und mit einer Neigung von 40° oder mehr auszuführen und mit alten oder engobierten Biberschwanzziegeln einzudecken. Es darf nur Kupfer oder dachfarbenes Blech verwendet werden.

³Die Trauf- und Firstlinien sind in der Regel zu differenzieren.

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

⁵Dachaufbauten 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.

⁶Schlepplukarnen 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.

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

Geänderter Text

§ 14

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

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.**

³**Die Dacheindeckungen und Einfassungen haben sich in Gestalt und Farbgebung der Dachumgebung anzupassen.**

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

⁵Dachaufbauten 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.

⁶Schlepplukarnen 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.

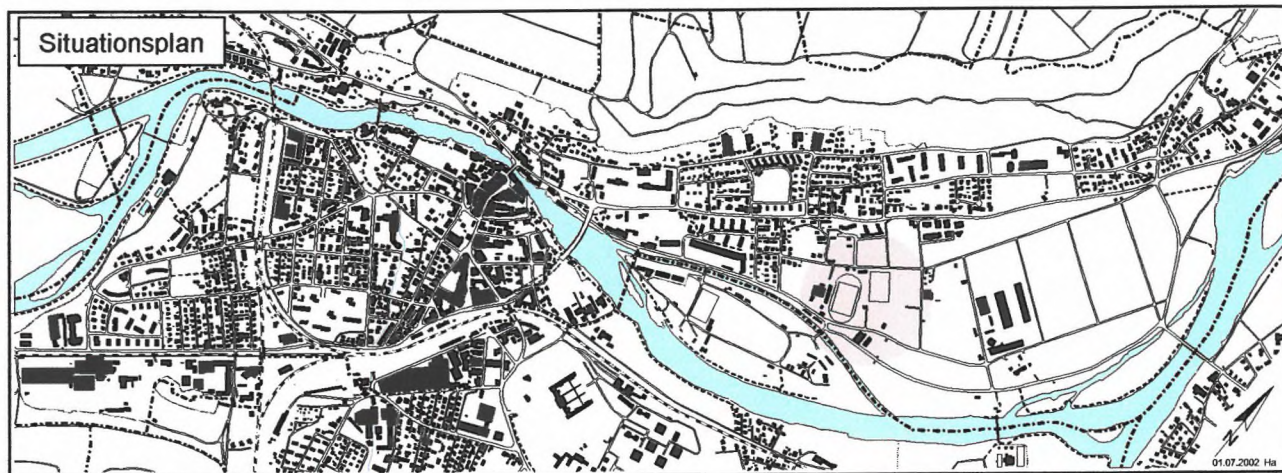
⁷Glaseinsätze, auf der Dachhaut liegende Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster sind nicht zulässig, ausgenommen kleinformatige Dachgauben die der Estrichbelüftung dienen.

Bau- und Nutzungsvorschriften

Änderung Zone OeB und Fz

gemäss § 15 BauG

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung



Mitwirkungsbericht vom: 20. September 2002

Vorprüfungsbericht vom: 17. Juli 2002

Öffentliche Auflage vom: 29. Juli 2002 bis 28. August 2002

Beschlossen vom Einwohnerrat am: 17. Januar 2003

Der Präsident:

Der Aktuar:

ÄNDERUNG Nr.3.....
zu Bno/Bo/No vom9.6.98.....

Genehmigt durch den Grossen Rat am:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 18. Juni 2003

Der Staatsschreiber:

**Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Brugg, beschlossen vom
Einwohnerrat am 6. September 1996, genehmigt vom Grossen
Rat am 9. Juni 1998**

Bestehender Text

§ 27

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

²Im schraffierten Bereich sind öffentliche Bauten und Anlagen für die Freizeitbetätigung und Erholung der Bevölkerung wie z.B. Sportanlagen, Tennis- und Squashhallen, Minigolfanlagen etc. vorgesehen.

³Der Gemeinderat kann Land zur Realisierung von öffentlichen Bauten und Anlagen an Private im Baurecht abtreten.

⁴Für grössere öffentliche Bauten sind Studienaufträge oder Projektwettbewerbe durchzuführen.

Geänderter Text

§ 27

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

~~²Im schraffierten Bereich sind öffentliche Bauten und Anlagen für die Freizeitbetätigung und Erholung der Bevölkerung wie z.B. Sportanlagen, Tennis- und Squashhallen, Minigolfanlagen etc. vorgesehen.~~

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

³Für grössere öffentliche Bauten sind Studienaufträge oder Projektwettbewerbe durchzuführen.

§ 32

Die Zone Fz, Freizeitzone, ist für Erholungsnutzungen wie z.B. Spiel- und Sportplätze bestimmt.

§ 32

1Die Zone Fz, Freizeitzone, dient der Erholungsnutzung, wie z.B. Spiel und Sport. Die Bauweise wird von Fall zu Fall vom Gemeinderat 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.

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

3Im schraffierten Bereich sind weitere Bauten zugelassen.



Stadt Brugg

Kanton Aargau

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Bau- und Nutzungsvorschriften

Änderung Cityzone

ÄNDERUNG Nr.2.....
zu Bno/Bo/No vom 9.6.98



Mitwirkungsbericht vom: 23.07.2001

Vorprüfungsbericht vom: 12.09.2001

Öffentliche Auflage vom: 01.10.2001

bis: 30.10.2001

Beschlossen vom Einwohnerrat am:

25.01.2002

Der Präsident:

Der Aktuar:

Genehmigt durch den Grossen Rat am:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 22. Mai 2002

Der Staatsschreiber:

Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Brugg, beschlossen vom Einwohnerrat am 6. September 1996, genehmigt vom Grossen Rat am 9. Juni 1998.

Bestehender Text

§ 5

Im Rahmen des Gestaltungsplanes kann der Gemeinderat in den Zonen 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.

§ 10

Zone	Geschosszahl	kleiner Grenzabstand	grosser Grenzabstand	AZ	min. Grünflächenanteil	Empfindlichkeitsstufen	§§
A	-	-	-	-	-	III	§§ 12 - 16
C	Spez.	-	-	-	-	III	§ 17
WGL	...						
...	...						

Geänderter Text

§ 5

Im Rahmen des Gestaltungsplanes kann der Gemeinderat 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.

§ 10

Zone	Geschosszahl	kleiner Grenzabstand	grosser Grenzabstand	AZ	min. Grünflächenanteil	Empfindlichkeitsstufen	§§
A	-	-	-	-	-	III	§§ 12 - 16
C	4	6	10	-	-	III	§ 17
WGL	...						
...	...						

§ 17

Für die Zone C1 bzw. C2, Cityzonen, gelten die Spezialbauvorschriften vom 15. November 1968 bzw. 26. Juni 1981 (siehe Anhang 4).

§ 17

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

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 Nachbarparzellen der angrenzenden Zonen der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten ist.

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.

§ 30

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

- Gaswerkareal
- Schulthessallee (Zone OeA)
- Schulthessallee bis Annerstrasse (Zone W4 / W2)
- Laurstrasse
- Bahnhofareal

§ 30

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

- Gaswerkareal
- Schulthessallee (Zone OeA)
- Schulthessallee bis Annerstrasse (Zone W4 / W2)
- Laurstrasse
- Bahnhofareal
- **Cityzone**



§ 10

Reduktion der
Pflichtparkplätze

2 Im Uebersichtsplan Parkplatzreduktion gemäss § 8 (siehe Anhang 2) sind Gebietsklassen ausgeschieden. Die Anzahl Pflichtparkplätze bestimmt sich in Prozenten des reduzierten Bedarfs gemäss VSS-Norm.

Gebietsklasse	Besucher/Kunden	Beschäftigte	Wohnen
1 Altstadt	0	0	0
2 Kerngebiet	75	75	100
keine	100	100	100

Brugg, 15. Mai 1997

AENDERUNG Nr.1.....
zu Bno/Bo/No vom 9.6.98

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Stadthalter: Der Stadtschreiber:

Genehmigung durch den Grossen Rat
Aarau, den 9. Juni 1998

Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatsschreiber:



4



STADT BRUGG

Bau- und Nutzungsordnung

AENDERUNG Nr.1.....
vom 9.6.98

AENDERUNG Nr.2.....
vom 22.5.02

AENDERUNG Nr.3.....
vom 18.6.03

AENDERUNG Nr.4.....
vom 30.3.05

AENDERUNG Nr.5.....
vom 10.1.07

AENDERUNG Nr.6.....
vom 24.10.07

AENDERUNG Nr.7.....
vom 14.2.2018

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Geltungsbereich	7
	Geltungsbereich	7
	Übergeordnetes Recht	7
2.	Raumplanung	8
2.1.	Allgemeine Nutzungsplanung	8
	Zonenpläne	8
2.2.	Sondernutzungsplanung	8
	Sondernutzungs-planpflicht	8
	Abweichungen mit Gestaltungsplan	8
2.3.	Weitere Planungsinstrumente	9
	Grünkonzept	9
	Wirkung	9
	Quartierricht-pläne	9
	Inhalt	9
	Parkraumkonzept	9
	Weitere Pläne und Inventare	9
3.	Zonenvorschriften	10
3.1.	Bauzonen	10
	Übersicht	10
	Bauzonengrenze und Wald	10
	Stellungnahme Gemeinderat	10
	1. Zone A	11
	Denkmalschutz	11
	Nutzung	11
	Gestaltung	11
	a) Dächer	11
	b) Fassaden	12
	c) Antennenanlagen	12
	2. Zone C 1 und 2	12
	3. Zone WGL, Nutzung	13
	4. Zone WG3, Nutzung	13
	5. Zone WG2, Nutzung	13
	6. Zone W4, Nutzung	13
	7. Zone W3, Nutzung	13
	8. Zone W2, Nutzung	13
	Zone W2 ohne Arealüberbaung	13
	Quartierrichtplan Bruggerberg	14
	Zone W2 Gartenacker	14
	9. Zone Ar1, Nutzung	14
	Höhe, Abstände	14

10. Zone Ar2, Nutzung	14
Höhe, Abstände	14
11. Zonierung unter Viadukt	14
12. Zone OeB	15
13. Zone OeA	15
14. Zone WP	15
15. Zonen mit Gestaltungsplanpflicht	16
16. Zone U	16
17. Zone Fz	16
18. Lärmvorbelastete Gebiete, überlagerte Zone (dreieckige Markierung)	16
3.2. Landwirtschaftszonen	17
Landwirtschaftszone	17
Bauten in der Landwirtschaftszone	17
3.3. Schutzzonen	17
3.3.1 Naturschutzzonen	17
Naturschutzzonen, allgemeine Bestimmungen	17
1. Zone besonderes Waldgebiet	18
2. Zone Magerwiesen (Trockenstandorte)	19
Magerwiesenstandorte	19
3. Zone Pionierstandort	19
3.3.2 Landschaftsschutzzone	19
Landschaftsschutzzone, allgemeine Bestimmungen	19
Zone Altenburg-Unterhag	20
3.4. Überlagerte Schutzzonen	20
1. Ensembleschutzgebiete, überlagerte Zone (Punktraster grob): Altenburg, Stapferstrasse (Frickerstrasse bis Aarauerstrasse)	20
Antennenanlagen	21
2. Schutzzone Aareschlucht, überlagerte Zone (rote Linie)	21
Umgebungsschutz (Punktraster dicht)	21
3.5. Schutzobjekte	21
3.5.1 Naturobjekte	21
Naturobjekte, allgemeine Bestimmungen	21
a) Kulturlandplan	21
b) Bauzonenplan	22
Hecken, Ufer und Feldgehölze	22
Besonders wertvolle Waldränder	22
Baum- und Gebüschgruppen	22

3.5.2	Kulturobjekte	23
	kantonaler Denkmalschutz	23
	Archäologisches Interessengebiet Archäologische Fund- stellen	23
	kommunaler Denkmalschutz	23
	Fonds zur Erhaltung der Altstadt und der besonderen Bauwerke	23
3.5.3	Aussichtspunkte	24
	Aussicht vom Bruggerberg	24
	Aussichtspunkte	24
4.	Definitionen	24
	Ausnützungsziffer	24
	Grünflächenziffer	24
	Übertragung	24
	Arealüberbauung	24
5.	Schutzvorschriften	25
	Einwirkungen	25
6.	Bauvorschriften	25
	Unterschreitung der zonenkonformen Geschosszahl	25
	Besondere Vorschriften zum Gebäudeabstand 1. Näherbau	25
	2. Nachdämmung	26
	3. Geschlossene Bauweise	26
	Abmessungen der Räume	26
	Nebenräume bei Mehrfamilienhäusern	26
	Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern	26
	Ersatzlösungen	26
	Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke	27
7.	Verfahren und Vollzug	27
	Vollzug	27
	Landschaftskommission	27
	Reglemente	27
	Fachgutachten	28
	Bedingungen, Auflagen, Sicherstellung	28
8.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	28
	Anwendung auf hängige Baugesuche	28
	Aufhebung bisherigen Rechts	28

Anhang 1a: Verzeichnis der kommunalen Denkmalschutzobjekte (\$ 50 BNO)	30
Anhang 1b: Ensembleschutzgebiet (\$ 42 BNO)	30
Anhang 2: Übersichtsplan über die Parkplatzreduktion gemäss § 8	31
Anhang 3: Gebührenreglement in Bausachen	32
Anhang 4: Verzeichnis der kantonalen Denkmalschutzobjekte	35
Anhang 5: Spezialbauvorschriften Der Zonen C 1 und C 2, Cityzonen	36
Wirkungsbereich	36
Richtplan (Gestaltungsplan)	36
Architektonische Gestaltung	37
Höhenkoten	38
Parkierung	38
Gemeinsame Einrichtungen	38
Vorgärten	38
Subsidiäres Recht	39
Schlussbestimmungen	39
Anhang 6: Bauminventar (\$ 47 BNO)	43
Sachregister	44

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 B R U G G 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

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

Geltungsbereich

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

§ 2

¹Die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

Übergeordnetes
Recht

²Die 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

Der Bauzonenplan im Massstab 1:2000, der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 und der eventuelle Übersichtsplan über die Parkplatzreduktion gemäss § 8 (Anhang 5) sind Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Zonenpläne

2.2. Sondernutzungsplanung

§ 4

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

Sondernutzungsplanpflicht

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

§ 5

Im Rahmen des Gestaltungsplanes kann der Gemeinderat in den Zonen 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.

Abweichungen mit Gestaltungsplan

2.3. Weitere Planungsinstrumente

§ 6

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

Grünkonzept

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

Wirkung

§ 7

¹Der Gemeinderat kann Quartierrichtpläne erlassen mit dem Zweck, die haushälterische Nutzung des Bodens zu fördern und die Erschliessung zu koordinieren.

Quartierricht-
pläne

²Quartierrichtpläne

Inhalt

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

§ 8

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

Parkraumkonzept

§ 9

¹Weitere 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 Inventare

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

3. Zonenvorschriften

3.1. Bauzonen

§ 10

Im Bauzonenplan sind folgende Zonen ausgeschieden:

Übersicht

Zone	Geschoss- zahl	kleiner Grenz- abstand	grosser Grenz- abstand	AZ	min. Grün- flächen- anteil	Empfind- lichkeits- stufen	§§
A	-	-	-	-	-	III	§§ 12-16
C 1	Spezialbau- vorschrif- ten vom 15.11.1968					III	§ 17
C 2	Spezialbau- vorschrif- ten vom 26.6.81	-	-	-	-	-	§ 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, 26
Ar2	-	-	-	-	0 %	IV	§ 25, 26
OeB	-	-	-	-	-	II/III	§ 28
OeA	-	-	-	-	-	III	§ 29
WP	-	-	-	-	-	III	§ 30
U	-	-	-	-	-	-	§ 32
FZ	-	-	-	-	-	-	§ 33

§ 11

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.

Bauzonengrenze
und Wald

§ 12

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

Stellungnahme
Gemeinderat

§ 13

¹Die 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.

1. Zone A

²Dabei gelten folgende Grundsätze:

Denkmalschutz

- 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 und die Brandmauern 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.
- 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 Stadtbild ergeben, sind zu erhalten.

³In der Zone A sind zugelassen:

Nutzung

Büros, Gaststätten, mässig störendes Gewerbe, Läden und Wohnungen.

§ 14

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

Gestaltung

²Dächer sind mit angemessenen Vorsprüngen und mit einer Neigung von 40° oder mehr auszuführen und mit alten oder engobierten Biberschwanzziegeln einzudecken. Es darf nur Kupfer oder dachfarbenes Blech verwendet werden.

a) Dächer

³Die Trauf- und Firstlinien sind in der Regel zu differenzieren.

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

⁵Dachaufbauten 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.

⁶Schlepplukarnen 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.

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

§ 15

¹Fassaden 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

²Reklamen 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

Für die Zone C 1 bzw. C 2, Cityzonen, gelten die Spezialbauvorschriften vom 15. November 1968 bzw. 26. Juni 1981.
(siehe Anhang 5)

2. Zone C 1 und 2

§ 18

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

3. Zone WGL, Nutzung

§ 19

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

4. Zone WG3, Nutzung

§ 20

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

5. Zone WG2, Nutzung

§ 21

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

6. Zone W4, Nutzung

§ 22

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

7. Zone W3, Nutzung

§ 23

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

8. Zone W2, Nutzung

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

Zone W2 ohne Arealüberbauung

³Am Bruggerberg oberhalb des Rebmoosweges (Kaserne bis Langmattstrasse) sind für Überbauungen Quartierriichtpläne erforderlich.

Quartierriichtplan
Bruggerberg

⁴Im Gebiet Gartenacker kann der Gemeinderat zur Verbesserung der Wohnqualität Ausnahmen bezüglich Abstände, Höhen und Ausnützung gestatten.

Zone W2 Gartenacker

§ 24

¹In 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.

9. Zone Ar1, Nutzung

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

Höhe, Abstände

§ 25

¹In 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.

10. Zone Ar2, Nutzung

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

Höhe, Abstände

§ 26

Die Zonierung unter Viadukt weist das Gebiet unter dem SBB Bahnviadukt der Zone W3 und WG3 zu.

11. Zonierung unter Viadukt

§ 27

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

12. Zone OeB

²Im schraffierten Bereich sind öffentliche Bauten und Anlagen für die Freizeitbetätigung und Erholung der Bevölkerung wie z.B. Sportanlagen, Tennis- und Squashhallen, Minigolfanlagen etc. vorgesehen.

³Der Gemeinderat kann Land zur Realisierung von öffentlichen Bauten und Anlagen an Private im Baurecht abtreten.

⁴Für grössere öffentliche Bauten sind Studienaufträge oder Projektwettbewerbe durchzuführen.

§ 28

¹Die 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.

13. Zone OeA

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

§ 29

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.

14. Zone WP

§ 30

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

15. Zonen mit Gestaltungsplanpflicht

§ 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.

16. Zone U

§ 32

Die Zone Fz, Freizeitzone, ist für Erholungsnutzungen wie z.B. Spiel- und Sportplätze bestimmt.

17. Zone Fz

§ 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.

18. Lärmvorbelastete Gebiete, überlagerte Zone (dreieckige Markierung)

3.2. Landwirtschaftszonen

§ 34

Der Landwirtschaftszonen 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.

Landwirtschaftszone

§ 35

Für bewohnte Gebäude sind höchstens 2 Geschosse erlaubt. Für Ökonomiegebäude und andere Bauten werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat 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.

Bauten in der Landwirtschaftszone

3.3. Schutzzonen

3.3.1. Naturschutzzonen

§ 36

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

Naturschutzzonen,
allgemeine Bestimmungen

²Bauten, 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

¹Die 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 besonderes Waldgebiet

²Der 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	Wildischachen und Uferwald alte Aare	Erhaltung und Renaturierung des ehemaligen Auenwaldes	Spezialstandort
5	Uferwald Aare-schlucht	Erhaltung der vielfältigen Bestockung der Aareschlucht	Besonderes Waldgebiet
6	Uferwald Strängli, Schlangeninsel	sich selbst überlassen; abstimmen auf Nutzungskonzept Geissenschachen	Besonderes Waldgebiet
7	<u>Reinerberg</u>	<u>kantonales Interessengebiet für Landschaftsschutz (KIL), Erhaltung der vielfältigen Bestockung</u>	Besonderes Waldgebiet

§ 38

¹Magerwiesen 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)

²Standorte der Magerwiesen

Bezeichnung	Standort
Wildischachen	Böschung zwischen Wildischachenstrasse und SBB-Linie Brugg-Aarau
Aarauerstrasse	Böschung zwischen Aarauerstrasse und SB-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 Müllermatt-Wasserschlossdekret

Magerwiesenstandorte

§ 39

Im Gebiet Wildischachen zwischen Wald und Strasse/Eisenbahn sowie in Altenburg besteht je ein Pionierstandort. Die Flächen südlich der N3-Autobahnbrücke sind im Sinne der Auenwald-Schutzverordnung zu gestalten und zu pflegen.

3. Zone Pionierstandort

3.3.2 Landschaftsschutzzone

§ 40

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

Landschaftsschutzzone, allgemeine Bestimmungen

²Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang wird gewährleistet.

³Kleinere 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.

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

**Zone Altenburg-
Unterhag**

²Der 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.

³Den 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.

⁴Im 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

¹Die 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.

**1. Ensemble-
schutzgebiete,
überlagerte Zone
(Punktraster
grob): Altenburg,
Stapferstrasse
(Frickerstrasse
bis Aarauer-
strasse)
siehe Anhang 1b**

²Der 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.

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

Antennenanlagen

§ 43

¹Die 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)

²Der 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

¹Die 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

	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, Tüttifels)	Besonnung der Nagelfluhabstürze erhalten bzw. erweitern

a) Kulturlandplan

	Ort, Flurname	Ziele, Schutzbestimmungen:
	Weiher Langmatt	Erhaltung des Artenreichtums
	Orchideenstandort Wildischachen	Erhaltung von mindestens 2000 m ² Orchideenwiese

b) Bauzonenplan

²Bauten, 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

¹Die 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

²Eine 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.

³Vorbehalten 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 verzüngen, d.h. stufenförmig zu erhalten bzw. anzulegen.

Besonders wert-
volle Waldränder

§ 47

Der im kommunalen Inventar enthaltene Baumbestand ist zu erhalten (Anhang 6). Dies gilt insbesondere für Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen. Sie dürfen nur beseitigt werden, wenn wichtige Gründe dies rechtfertigen. Das Fällen ist bewilligungspflichtig.

Baum- und Gebüsch-
gruppen

3.5.2 Kulturobjekte

§ 48

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

kantonaler Denkmalschutz

²Archäologische Fundstellen sind geschützt.

Archäologisches
Interessengebiet
Archäologische
Fundstellen

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

§ 49

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

kommunaler Denkmalschutz

²Der 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

¹Die 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

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

Aussicht vom Bruggerberg

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

Aussichtspunkte

- Hexenplatz
- Alpenzeiger
- Chaufberg

4. Definitionen

§ 52

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

Ausnützungsziffer

§ 53

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

Grünflächenziffer

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

Übertragung

§ 54

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

Arealüberbauung

²Bei Arealüberbauungen ist ein zusätzliches Geschoss zulässig.

³Arealüberbauungen dürfen in folgenden Punkten von der Regelbauweise abweichen:

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

5. Schutzvorschriften

§ 55

¹Jeder 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

²Verboten 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

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

Unterschreitung
der zonenkonformen
Geschosshöhe

§ 57

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 Gemeinderat Näherbau auf den vorgeschriebenen Grenzabstand bewilligen.

Besondere Vorschriften zum Gebäudeabstand
1. Näherbau

gen, 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 Gemeinderat 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

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

Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern

²Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern

Ersatzlösungen

erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnungen liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können.

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

§ 63

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

Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke

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

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

7. Verfahren und Vollzug

§ 64

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

Vollzug

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

Landschaftskommission

§ 65

¹Der Gemeinderat 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

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

³Bei grösseren oder schwierigen Bauaufgaben kann der Gemeinderat 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

Der Gemeinderat kann auf Kosten des Baugesuchstellenden ein Fachgutachten einholen.

Fachgutachten

§ 67

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.

Bedingungen, Auflagen, Sicherstellung

8. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 68

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

Anwendung auf hängige Baugesuche

§ 69

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

Aufhebung bisherigen Rechts

Diese Bauordnung ist vom Einwohnerrat am 6. September 1996 beschlossen worden.

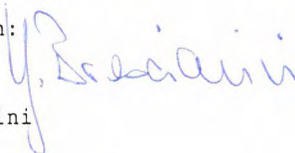
NAMENS DES EINWOHNERRATES

Der Einwohnerratspräsident:

Dr. E. Kistler



Die Aktuarin:



Y. Brescianini

Vom Grossen Rat genehmigt an der Sitzung vom

.....

IM AUFTRAG DES GROSSEN RATES:

Der Staatsschreiber:

Genehmigung durch den Grossen Rat
mit Änderungen / Auflagen

Aarau, den 9. Juni 1998

☐ ~~Änderungen~~ / Auflagen gemäss
Beschluss des Grossen Rates

Überprüfung §§ 13 + 14 BNO

Im Auftrag des Grossen Rates
Der Staatsschreiber



A N H A N G

Anhang 1a: Verzeichnis der kommunalen Denkmalschutzobjekte (§ 50 BNO)

- Brunnenmühle inkl. Mühlräder
- Aufnahmegebäude Bahnhof
- Abdankungshalle
- Alte Post ohne Anbau
- Ehemaliges Schützenhaus
- Villa Simmen inkl. Rosstallungen
- Stapferschulhaus
- Vindonissa - Museum

Anhang 1b: Ensembleschutzgebiet (§ 42 BNO)

- Altenburg: ganzes Dorfgebiet der Zone W2
- Stapferstrasse: Abschnitt Frickerstrasse bis Aarauerstrasse

Anhang 2: Übersichtsplan über die Parkplatzreduktion
 gemäß § 8

wird nach Inkrafttreten des Parkierungsreglementes ergänzt

Anhang 3: 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:

1⁰/oo 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:

- 2⁰/oo der errechneten Bausumme, für Gebäude aufgrund der kubischen Berechnungen der nach SIA-Normen geschätzten Baukosten, mindestens aber Fr 100.-

- Kleinbauten und geringfügige Um-, An- und Aufbauten
Fr. 100.-- bis Fr. 500.--

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 Feuersehauers, 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.
6. Die Gebühren sind indexiert und basieren auf einem Stand des Landesindex 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 Gemeinderat 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, Barakken 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 GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann:

R. Alder

Der Gemeindeschreiber:

M. Roth

Anhang 4: Verzeichnis der kantonalen Denkmalschutzobjekte

- Reformierte Stadtkirche
- Römisch-katholische Pfarrkirche
- Ehemalige Lateinschule
- Archivturm
- Schwarzer Turm
- Storchenturm
- Farbturm
- Rathausbrunnen
- Brunnen an der Spiegelgasse
- Schützen-Brunnen
- Ehemaliges Rathaus
- Stadthaus
- Ehemaliges Zeughaus
- Ehemaliges Salzhaus
- Ehemaliges Städtisches Bürgerasyl
- Ehemalige Landschreiberei
- Fröhlich-Haus
- Zulauf-Haus
- "Zum Scharfen Eck"
- "Zum Pfauen"
- Hauptstrasse 39
- "Zum Roten Bären"
- Rathausplatz 4
- Ehemalige Färberei
- Schilplin-Haus
- Schützen-Pavillon
(hölzerner Pavillon von 1615)
- Gartenhäuschen
- Stadtmauer Vorstadt zwischen Farbturm und Steigtörli
- 2 historische Balkendecken im Haus Spiegelgasse 6
- Wandmalereien Spiegelgasse 10
- "Schlössli" Altenburg
- Wohnhausanbau "Schlössli" Altenburg

Anhang 5: Spezialbauvorschriften Der Zonen C 1 und C 2, Cityzonen

Spezialbauvorschriften "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 Spezialbauvorschriften.

§ 1

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

Wirkungsbereich

§ 2

Folgende Pläne bilden integrierende Bestandteile der Spezialbauvorschriften:

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	alle im
2.2.2 Plan Nr. 3	1. Obergeschoss	Massstab
2.2.3 Plan Nr. 4	2. und weitere Obergeschosse	1:500
2.2.4 Plan Nr. 5	1. Untergeschoss	
2.2.5 Plan Nr. 6	2. Untergeschoss	

Das Modell im Massstab 1 : 200 veranschaulicht den Richtplan (Gestaltungsplan). Es hat keine rechtliche Wirkung.

§ 3

3.1 Der Richtplan (Gestaltungsplan) ist massgebend für die Lage der Gebäude und ihre Gruppierung, für die Gebäudeabstände und die Geschosshöhe, für die Anordnung der Zufahrten und Zugänge, der Parkierungs- und Garagieranlagen, der Fussgängerflächen und Durchgänge. Die Strassenanlagen sind gelb, Garagierungs- und Parkieranlagen blau, die Fussgängerflächen orange eingetragen.

Richtplan
(Gestaltungsplan)

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 benutzbar 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

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 werden kann.
Der Gemeinderat kann die einzelnen Projekte fachmännisch begutachten lassen.

Architektonische
Gestaltung

§ 5

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.

Höhenkoten

§ 6

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

Parkierung

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 Gemeinderat 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 Gemeinderat kann entsprechende Anordnungen treffen.

Vorgärten

§ 9

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

Subsidiäres Recht

§ 10

Die vorstehenden Spezialbauvorschriften sind durch den Einwohnerrat beschlossen.

Schlussbestimmungen

Grössere Änderungen des Richtplanes bedürfen der Zustimmung des Einwohnerrates.

Der Gemeinderat wird mit der Inkraftsetzung und dem Vollzug beauftragt.

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

Vom Grossen Rat genehmigt am 17. März 1969.

Spezialbauvorschriften "City 2"

§ 1 Wirkungsbereich

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

§ 2 Bestandteile

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

§ 3 Ausnützung (Berechnung nach § 39 Abs. 1 der Bauordnung)

Die maximale Ausnützungsziffer wird wie folgt festgelegt:

- 3.1 Generell: AZ max. = 1,8. Der Gemeinderat 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 ev. Einfahrten ist auf dieses Erfordernis gebührend Rücksicht zu nehmen.

4.2 Seite Alte Zürcherstrasse und gegen Badenerstrasse (Lindenplatz):

- 4.2.1 Baulinien: Ueberkragungen sind nur im Rahmen von § 33 BO bzw. VV BauG § 31 zulässig.

§ 5 Gebäudehöhen und Dachgestaltung

- 5.1 Geschlossenzahl: 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 = max. Traufhöhe
- 5.3.1 Dachform: Die obersten Geschosse sind mit Steildächern (Ziegel, Eternit, Schiefer oder ähnlichem) zu überdecken.
Die Dachneigung muss mindestens 35° betragen.
Es ist ein Kniestock von max. 90 cm Höhe zugelassen.
- 5.3.2 Ein- oder zweigeschossige verbindende Bauteile dürfen mit Flachdächern versehen werden, wobei eine Bereicherung durch Bepflanzungen zu wünschen ist. Diese Flachdächer sollen womöglich als begehbare Terrassen ausgebildet werden.

§ 6 Zusammenbau und Abstände

- 6.1 Geschlossene Bauweise
Grundsätzlich müssen die Bauten längs der Bahnhofstrasse und an der Alten Zürcherstrasse an die seitlichen Grenzen gestellt werden.
Der Gemeinderat 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 Ueberbauungsplan 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 Schaufenstern oder ähnlichen Fassadenelementen zu gestalten. Die Art der Gehwegbeläge ist bewilligungspflichtig.

§ 9 Fassadengestaltung

Die Materialien für die Fassaden sowie deren Farben haben dem Uebergangscharakter der Cityzone II zwischen Cityzone I und Innenstadt Rechnung zu tragen. Sie sind bewilligungspflichtig.

§ 10 Parkierung

- 10.1 Massgebend hierfür ist § 30 BO.
- 10.2 Baueigentümer, welche die ihnen gesetzlich obliegenden Pflichten zur Schaffung von Abstellplätzen nicht selbst erfüllen, haben sich nach Massgabe der Statuten und Reglemente der Eisi Parkhaus AG an dieser Gesellschaft zu beteiligen (§ 62 BauG).

§ 11 Landabtretung

Das für den Strassenbau in diesem Gebiet benötigte Land kann durch die der Altparzelle zu Grunde gelegte Nutzfläche abgegolten werden.

Vom Einwohnerrat genehmigt am: 26. Juni 1981

Vom Grossen Rat genehmigt am: 18. Mai 1982

Anhang 6: Bauminventar

Dieses Inventar wird nach Inkrafttreten der BNO in Auftrag gegeben.

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
Auenwald - Schutzverordnung	39
Aufschüttungen, Ablagerungen	36
Ausnützungsziffer AZ	10, 52
Aussichtspunkte	51
Bauweise, geschlossene	13, 59
Bauzonen - Übersicht	10
Bedingungen, Auflagen	67
Brunnen, Hydranten, Bushaltestellen, etc.	63
Cityzonen	17; Anhang 5
Dächer	14
Denkmalschutz	13, 48, 49
Denkmalsschutzobjekte	48, 49; Anhang 1a, 4
Emissionen	55
Empfindlichkeitsstufen ES	10
Ensembleschutz	42; Anhang 1b
Erschliessungsplan	4
Fachgutachten	66
Fahrnisbauten, landwirtschaftliche	40
Fassaden	15
Gebäudeabstand	57
Gesamtkonzept	8
Geschosszahl	10, 56
Gestaltungsplan	5, 30
Grenzabstände	10, 57
Grünflächenanteil in %	10, 53
Grünkonzept	6
Handbuch zur Bau- und Nutzungsordnung	2
Hecken	45
Industriebauten, spezielle	66
Inventare	9
Keller	61
Kinderwagen	61
Kinderspielplätze	62
Kommissionen	64
Kulturobjekt	48, 49
Landschaftsinventar	9
Landschaftsschutzkommission	64
Landschaftsschutzzone	40
Landwirtschaft	20, 34, 35
Lärmvorbelastete Gebiete	33

Stichwort	Paragraph
Lukarnen	14
Magerwiesen	38
Mehrfamilienhäuser	61, 62
Näherbau	57
Naturobjekte	44
Naturschutzzonen	36
Ortsbild	66
Parkraumkonzept	8
Privateigentum	63
Quartierrichtpläne	7
Raumhöhen	60
Reglemente	65
Reklamen	15
Schallschutz	66
Sondernutzungsplanungspflicht	4, 30
Terrainveränderungen	40, 44
Trockenstandorte	38
Uferschutzzone	31, 43
Unterhag	41
Velo	61
Viadukt SBB	26
Waldfeststellung	11
Waldgebiete, besondere	37
Waldgrenze	11
Waldränder	46
Waldwirtschaftsplan	65
Wärmedämmung	58
Zusammenbau	59