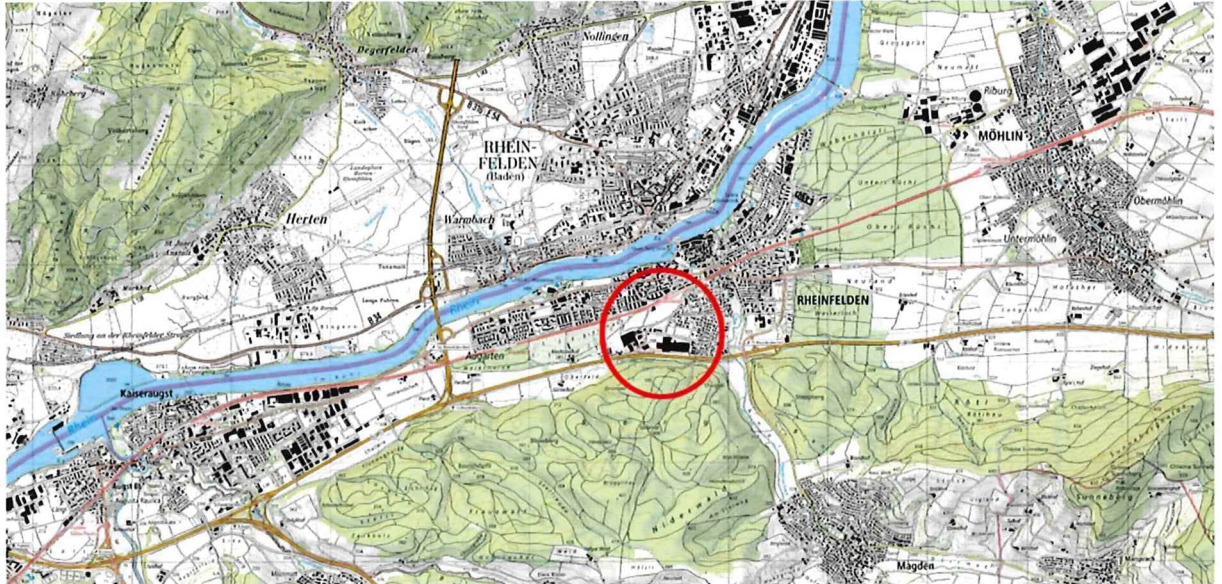


Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) «Areal Feldschlösschen und Mobilitätskonzept»

Gemäss § 15 BauG

Stand für Genehmigung



Quelle: Bundesamt für Landestopografie

Mitwirkung vom:	13. November 2024	bis	13. Dezember 2024
Vorprüfungsbericht vom:	6. März 2025		
Öffentliche Auflage vom:	21. März 2025	bis	22. April 2025

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:	18. Juni 2025
---	---------------

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2025-001194 vom 22. Oktober 2025

Im Auftrag der Staatskanzlei

Aarau, den 2. Dezember 2025

Abteilung Raumentwicklung BVU

f:\daten\m4\24-056-00\04_berbnolber_bno_250619.docx

ÄNDERUNG Nr. 7

zu Bno/Bo/No vom

28.4.2004

Proj. Nr:	14-24-056-01
Datum:	18.10.2024
Rev. Datum:	19.06.2025

Bearbeitung: Form.

Änderung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 30. April 2003

Rot = Genehmigungsinhalt

Rechtskräftige BNO	Teiländerung «Feldschlösschen»
Art. 8 Zonenausscheidung <i>¹ Grundnutzungszonen Siedlung</i> Der Nutzungsplanung Siedlung scheidet folgende Bauzonen aus: Altstadt Stadtgraben Wohnzone A Wohnzone B Wohnzone C Arbeitszone I: Dienstleistungen Arbeitszone II: Gewerbe Arbeitszone III: Industrie Arbeitszone IV: Gesundheit Bauten und Anlagen für öffentliche Dienste Der Nutzungsplan Kulturland scheidet gemäss Art. 30 BNO ergänzend aus: Spezialzone Riburg.	Art. 8 Zonenausscheidung <i>¹ Grundnutzungszonen Siedlung</i> Der Nutzungsplanung Siedlung scheidet folgende Bauzonen aus: Altstadt Stadtgraben Wohnzone A Wohnzone B Wohnzone C Arbeitszone I: Dienstleistungen Arbeitszone II: Gewerbe Arbeitszone IIa: Feldschlösschen Arbeitszone III: Industrie Arbeitszone IV: Gesundheit Bauten und Anlagen für öffentliche Dienste Der Nutzungsplan Kulturland scheidet gemäss Art. 30 BNO ergänzend aus: Spezialzone Riburg.
<i>² Überlagerungszonen und -vorschriften Siedlung</i> Schutzzone Bauhöhenbeschränkung Schutzzone Naturensembles Naturschutzzone Durchlässigkeit Naturschutzzone Freihaltung Kiesabbauzone Schutzbepflanzungen Einkaufszentren und Fachmärkte	<i>² Überlagerungszonen und -vorschriften Siedlung</i> Schutzzone Bauhöhenbeschränkung Schutzzone Naturensembles Naturschutzzone Durchlässigkeit Naturschutzzone Freihaltung Kiesabbauzone Schutzbepflanzungen Einkaufszentren und Fachmärkte

³ <i>Übersicht Grundnutzungen Siedlung</i> Siehe nachstehende Tabelle.	³ <i>Übersicht Grundnutzungen Siedlung</i> Siehe nachstehende Tabelle.
⁴ <i>Baugebietsabgrenzung</i> Alle der zonengemässen Nutznahme dienenden Strassen und sonstigen Verkehrsflächen des Siedlungsbereichs gehören dem Baugebiet an.	⁴ <i>Baugebietsabgrenzung</i> Alle der zonengemässen Nutznahme dienenden Strassen und sonstigen Verkehrsflächen des Siedlungsbereichs gehören dem Baugebiet an.

Zone	Abkürzung	AZ	Grenzabstand	Vollgeschosse	Gebäudehöhe	Gesamthöhe	ES	BNO
(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)		(...)	(...)
Arbeitszone II: Gewerbe	A II	Frei	½ Gebäudehöhe, mind. 2 m für Ar- beitsbauten, mind. 3 m für be- wohnte Bauten.	-	max. 20 m		III	Art. 14
Arbeitszone IIa: Feldschlösschen	A IIa	Frei	½ Gesamthöhe, mind. 2 m	-		Gesamthöhen gemäss Eintrag im Bauzonen- plan	III	Art. 14a
Arbeitszone III: Industrie	A III	Frei	½ Gebäudehöhe, mind. 2 m für Ar- beitsbauten, mind. 3 m für be- wohnte Bauten.	-	max. 24 m		III	Art. 15
Arbeitszone IV: Gesundheit	A IV	Frei	Der Gemeinderat bestimmt die Bauvorschriften unter Abwägung des öf- fentlichen und des privaten Interesses. Gegenüber angrenzenden Zo- nen sind deren vorgeschriebene Grenzabstände und Gebäudehöhen einzuhalten.				II	Art. 16
(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)		(...)	(...)
Art. 14 Arbeitszone II: Gewerbe				Art. 14 Arbeitszone II: Gewerbe				
¹ Zulässige Nutzungen ^a Gewerbliche Produktionsbetriebe, eingeschlossen Brauereien. ^b Werkhöfe. ^c Lagerbauten, soweit sie für die Produktion notwendig sind. ^d Fachmärkte, Eingrenzung gemäss Art. 24 BNO.				¹ Zulässige Nutzungen ^a Gewerbliche Produktionsbetriebe, eingeschlossen Brauereien. ^b Werkhöfe. ^c Lagerbauten, soweit sie für die Produktion notwendig sind. ^d Fachmärkte, Eingrenzung gemäss Art. 24 BNO.				

^e Büros.	^e Büros.
^f Wohnungen, soweit sie für die Überwachung der Betriebe notwendig sind.	^f Wohnungen, soweit sie für die Überwachung der Betriebe notwendig sind.
² <i>Ausgeschlossene Nutzungen</i>	² <i>Ausgeschlossene Nutzungen</i>
^a Verteilzentren.	^a Verteilzentren.
^b Einkaufszentren.	^b Einkaufszentren.
³ <i>Ausnützungsziffer</i>	³ <i>Ausnützungsziffer</i>
Frei.	Frei.
⁴ <i>Grenzabstand</i>	⁴ <i>Grenzabstand</i>
½ Gebäudehöhe, mindestens 2 m für Arbeitsbauten, mindestens 3 m für bewohnte Bauten.	½ Gebäudehöhe, mindestens 2 m für Arbeitsbauten, mindestens 3 m für bewohnte Bauten.
⁵ <i>Gebäudehöhe</i>	⁵ <i>Gebäudehöhe</i>
20 m, unter Vorbehalt einer bereichsweise geminderten Gebäudehöhe gemäss der im Bauzonenplan eingetragenen Überlagerungszone Bauhöhenbeschränkung.	20 m, unter Vorbehalt einer bereichsweise geminderten Gebäudehöhe gemäss der im Bauzonenplan eingetragenen Überlagerungszone Bauhöhenbeschränkung.
⁶ <i>Ausnahmen Gebäudehöhe</i>	⁶ <i>Ausnahmen Gebäudehöhe</i>
Ausnahmen bei der Gebäudehöhe sind möglich für betrieblich unentbehrliche Bauteile, sofern dadurch keine öffentlichen und nachbarrechtlichen Interessen verletzt werden. Im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat.	Ausnahmen bei der Gebäudehöhe sind möglich für betrieblich unentbehrliche Bauteile, sofern dadurch keine öffentlichen und nachbarrechtlichen Interessen verletzt werden. Im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat.
⁷ <i>Aussenraumgestaltung</i>	⁷ <i>Aussenraumgestaltung</i>
10% der Parzellenfläche sind als zusammenhängender, mit standortheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Als naturnah gelten die bei der Naturschutzzone Freihaltung aufgeführten Aussenraumgestaltungen (Art. 21 Abs. 5 BNO).	10% der Parzellenfläche sind als zusammenhängender, mit standortheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Als naturnah gelten die bei der Naturschutzzone Freihaltung aufgeführten Aussenraumgestaltungen (Art. 21 Abs. 5 BNO).
⁸ <i>Anrechenbarkeit anderer Grünflächen</i>	⁸ <i>Anrechenbarkeit anderer Grünflächen</i>
Verbindliche Schutzbepflanzungen gemäss Ausweis im Bauzonenplan sind ganz, Dachbegrünungen zur Hälfte der begrünten Fläche anrechenbar.	Verbindliche Schutzbepflanzungen gemäss Ausweis im Bauzonenplan sind ganz, Dachbegrünungen zur Hälfte der begrünten Fläche anrechenbar.

⁹ Empfindlichkeitsstufe III.	⁹ Empfindlichkeitsstufe III.
	Art. 14a Arbeitszone IIa: Feldschlösschen ¹ Die Arbeitszone Feldschlösschen dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Brauereibetriebs.
	² In der Arbeitszone Feldschlösschen sind die bestehende Brauerei (inkl. Logistik), mit der Getränkeherstellung verbundene gewerbliche Nutzungen, Gastronomiebetriebe und Nutzungen mit hohem Güterverkehr zulässig. Verkaufsgeschäfte bis 1'000 m ² Verkaufsfläche für Produkte, die durch ansässige Betriebe hergestellt werden, sind gestattet.
	³ Für die Arbeitszone Feldschlösschen gilt ein Gesamtkontingent an Last- und Lieferwagenfahrten von maximal 290 Fahrten pro Tag (DTV) ¹ , das proportional zur anrechenbaren Grundstücksfläche auf die einzelnen Teilareale verteilt wird. Durch Dienstbarkeitsverträge können Teilkontingente innerhalb der Arbeitszone Feldschlösschen verschoben werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
	⁴ Der historische Bestand darf durch neue Bauten und Anlagen in seinen Schutzziele, seinem Charakter und seiner Wirkung nicht beeinträchtigt werden.
	⁵ Bewilligungsvoraussetzung für neue Bauten und Anlagen sind: a) gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume, b) gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild, c) gutes Zusammenwirken mit dem historischen Bestand hinsichtlich Bauform, Staffelung der Bauten, Fassadengliederung, Gebäude- und Dachform sowie Materialisierung und Farbgebung.
	⁶ Die zulässigen Gesamthöhen richten sich nach den Einträgen im Bauzonensplan. Im Gebiet westlich der Feldschlösschenstrasse kann der Gemeinderat eine Gesamthöhe bis maximal 30 m bewilligen, sofern die Gesamthöhe mit den

¹ DTV = durchschnittlicher Tagesverkehr

	Bestimmungen des verwaltungsrechtlichen Schutzvertrags ² vereinbar ist und eine Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege vorliegt.
	⁷ Es sind hochwertige, auf die jeweilige Gebäudenutzungen abgestimmte Aussenräume zu schaffen, die den Bedürfnissen der Nutzenden (z. B. Arbeitnehmende, Besuchende), der Ökologie und der klimagerechten Siedlungsentwicklung Rechnung tragen. Historische Anlagen (z. B. Biergarten, Kastanien-Alleen) sind, sofern möglich, aufzuwerten bzw. wiederherzustellen.
	⁸ 10% der Parzellenfläche sind als zusammenhängender, mit standortheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Als naturnah gelten die bei der Naturschutzzone Freihaltung aufgeführten Aussenraumgestaltungen (Art. 21 Abs. 5 BNO).
	⁹ Verbindliche Schutzbepflanzungen gemäss Festlegung im Bauzonenplan sind ganz, Dachbegrünungen zur Hälfte an den Grünraum gemäss Abs. 8 anrechenbar.
	¹⁰ Neue Gebäude, eingreifende Erneuerungen, Umgestaltungen und Erweiterungen sind in einem qualitätssichernden Verfahren (z. B. Workshopverfahren, Studienaufträge, Wettbewerbe) zu erarbeiten. Dabei sind der Stadtrat, der Beirat Stadtgestaltung und die kantonale Denkmalpflege in geeigneter Weise miteinzubeziehen. Die Bauprojekte haben den erhöhten gestalterischen Anforderungen gemäss Abs. 5 und 7 zu genügen.
	Parkierung
	Art. 72a Mobilitätskonzept
	¹ Betriebe, die mehr als 50 Parkfelder aufweisen, sind bei Neubauten, Nutzungserweiterungen und Umnutzungen verpflichtet, mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept einzureichen.
	² Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität aller Nutzergruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie mit einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist.

² Feldschlösschen Schutzvertrag 2022 vom 29.07.2022/17.08.2022. Der Vertrag ist auf dem Stadtbauamt Rheinfelden einsehbar.

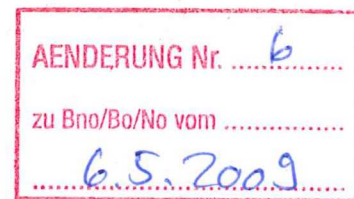
	³ Im Mobilitätskonzept werden insbesondere die zu erreichenden Ziele, die maximal zulässige Parkfelderzahl für den MIV und die Minimalanforderungen an die Veloabstellplätze definiert.
	⁴ Im Mobilitätskonzept sind insbesondere die nachstehenden Massnahmen umzusetzen: a) Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Radverkehrs, b) bedarfsgerechtes Car Sharing-Angebot, c) Monitoring/Controlling, d) Massnahmen, sofern die Ziele nicht erreicht werden und e) Zuständigkeit.
	⁵ Die zum Erreichen der Ziele erforderlichen Massnahmen sind umzusetzen. Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand der Überprüfung im Baubewilligungsverfahren.
	⁶ Die Verpflichtung zum Monitoring/Controlling ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.
	⁷ Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. Alternativ ist der fehlende Parkplatzbestand real nachzuweisen, oder eine entsprechende Ersatzabgabe zu entrichten.



Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

Neuer Artikel 34^{bis} Freizeitzone Wald

Stand 20. Juni 2024



Vorprüfungsbericht vom 13. Juni 2022

Mitwirkung vom 24. Juni 2022 bis 24. August 2022

Öffentliche Auflage vom 2. Juni 2023 bis 3. Juli 2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 20. Juni 2024

Der Stadtammann:

Franco Mazzi



Der Stadtschreiber:

Roger Erdin

Genehmigungsvermerk

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2025-000161 vom 19. Februar 2025

Im Auftrag der Staatskanzlei
Aarau, den 10. April 2025

Abteilung Raumentwicklung BVU

.....
Datum

.....
Unterschrift

Neuer Artikel 34^{bis} Freizeitzone im Wald «Wasserloch»

Art. 34^{bis}

Freizeitzone im Wald «Wasserloch»

¹ Die Freizeitzone im Wald «Wasserloch» ist dem Waldareal überlagert. Sie ist für die Einrichtung eines Seilparks und/oder eines Bikeparcours bestimmt. Die zulässigen Nutzungen müssen mit der Walderhaltung in Einklang stehen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

² Zonenkonform sind die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Anlagen, soweit sie wald- und wildtierverträglich ausgestaltet sind.

³ Der Gemeinderat legt Art und Umfang der Freizeitanlagen sowie die Gestaltung und den Betrieb (inkl. die Befristung der Baubewilligung samt Rückbaupflicht) in einem Gestaltungsplan fest. Er kann ergänzend zu den in Abs. 1 genannten Nutzungen weitere, anteilmässig untergeordnete Freizeitnutzungen zulassen, sofern die Voraussetzungen gemäss Abs. 1 und 2 eingehalten sind.

Kanton Aargau

Stadt Rheinfelden



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung Areal B: «Bahnhofsaal»

gemäss § 15 BauG

Bau- und Nutzungsordnung (BNO) – Änderungen

11. Juli 2024

AENDERUNG Nr. <u>5</u>
zu Bno/Bo/No vom <u>28.4.2004</u>

Vorprüfungsbericht:

14. Februar 2022

Mitwirkung:

9. Januar – 8. Februar 2023

Öffentliche Auflage:

14. Juli – 14. August 2023

Beschluss Gemeindeversammlung:

26. März 2024


Stadtmann:


Stadtschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2024-001225 vom 25. September 2024

Im Auftrag der Staatskanzlei

Aarau, den 21. November 2024

Abteilung Raumentwicklung BVU

schwarz: rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Rheinfelden,
Stand: 1. Januar 2010

rot: Teiländerungen BNO Areal B: «Bahnhofsaal»

Art. 6

Sondernutzungsplanung Siedlung

1 Gestaltungsplanpflicht

Die im Nutzungsplan Siedlung mit der Kontur Gestaltungsplanpflicht überlagerten Areale dürfen nur erschlossen und neu überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

2 Umbauten

Der Umbau und die Zweckänderung bestehender Bauten ist im Rahmen der Vorschriften der Grundnutzung ohne Gestaltungsplan zulässig.

3 Ausnahmen Gestaltungsplan

Von der Pflicht des Gestaltungsplans ausgenommen sind Kleinbauten der Park- oder Gartengestaltung wie Pavillons, Spielgeräte, Pergolen usw.

4 Ausscheidung

Der Nutzungsplan Siedlung scheidet folgende Gestaltungsplanareale aus:

- A Bahnhof
- B Bahnhofsaal
- C Roniger-Park
- D Eden
- E Kapuzinerberg
- F Kurzentrum
- G Rehaklinik-West
- H Rehaklinik-Ost
- I Rheinlust
- K Cardinal
- L Weiherfeld-Ost

- M Weiherfeld-West
- N Schiffacker
- O Chleigrüt (Nachnutzung Kiesabbauzone)
- P Im Industrie
- Q Müller-Brunner

Die Perimeter dieser Gestaltungspläne werden im Nutzungsplan Siedlung ausgewiesen.

5 Konzeptanforderungen

Die Gestaltungspläne haben für das jeweils einbezogene Areal verbindlich festzulegen:

- a Ein bauliches Gesamtkonzept, (Nutzungs- und Baumassenverteilung von Alt- und Neubauten),
- b ein Freiraumkonzept (Parkpflegewerk),
- c ein Erschliessungs- und Parkierungskonzept.

6 Zielvorgaben Städtebau und Natur

Für jedes der ausgewiesenen Gestaltungsplanareale werden in Teil 5 der Bau- und Nutzungsordnung gesonderte Zielvorgaben bezüglich Städtebau und Natur genannt (siehe Art. 48-62 BNO).

7 Umsetzung

Die Zielvorgaben sind im Rahmen der Gestaltungsplanung umzusetzen.

8 Abweichungen Zielvorgaben

Der Gemeinderat kann gleichwertige Abweichungen von den Zielvorgaben im Sinne von Ausnahmen genehmigen.

9 Abweichungen Grundnutzung

Für Abweichungen von der Grundnutzung gilt, soweit in den Zielvorgaben nichts anderes festgelegt wird, ~~§ 3 Abs. 2 ABauV~~, § 8 Abs. 2 BauV.

10 Inventar

Der im kommunalen Inventar der Kleingehölze innerhalb der Gestaltungsplanareale erfasste Bestand von Naturensembles (NE) und Naturobjekten (NO) wird in den Zielvorgaben zu den Gestaltungsplänen ausgewiesen.

11 Bestandessicherung

Bis zum Inkrafttreten des jeweiligen Gestaltungsplans ist der in den Zielvorgaben genannte Bestand an Naturensembles und -objekten zu erhalten und zu pflegen.

Art. 8

Zonenausscheidung

1 Grundnutzungszonen Siedlung

Der Nutzungsplan Siedlung scheidet folgende Bauzonen aus:

- Altstadt
- Stadtgraben
- Wohnzone A
- Wohnzone B
- Wohnzone C
- Arbeitszone I: Dienstleistungen
- Arbeitszone II: Gewerbe
- Arbeitszone III: Industrie
- Arbeitszone IV: Gesundheit
- Bauten und Anlagen für öffentliche Dienste

Der Nutzungsplan Kulturland scheidet gemäss Art. 30 BNO ergänzend aus:

- Spezialzone Riburg.

2 Überlagerungszonen und -vorschriften Siedlung

- Schutzzone Bauhöhenbeschränkung
- Schutzzone Naturensembles
- Naturschutzzone Durchlässigkeit

Naturschutzzone Freihaltung

Kiesabbauzone

Schutzbepflanzungen

Einkaufszentren und Fachmärkte

³ Übersicht Grundnutzungen Siedlung

Siehe nachstehende Tabelle.

⁴ Baugebietsabgrenzung

Alle der zonengemässen Nutznahme dienenden Strassen und sonstigen Verkehrsfläche des Siedlungsbereiches gehören dem Baugebiet an.

Zone <i>Abkürzung</i>		AZ	Grenz- abstand <i>Längsfassaden, für Giebelfassaden siehe Art. 65 BNO</i>	Vollge- schosse	Gebäude- höhe	ES	BNO
Altstadt	A	Siehe Spezialbauvorschriften Altstadt					
Stadtgraben	SG	–	–	–	–	II	Art. 9
Wohnzone A	WA	0,4	½ Gebäudehöhe + 1 m, mind. 4 m	max. 2	max. 7 m.	II	Art. 10
Wohnzone B	WB	0,6	½ Gebäudehöhe, mind. 5 m.	max. 4	max. 13 m.	II	Art. 11
Wohnzone C	WC	0,8	½ Gebäudehöhe, mind. 6 m.	max. 4	max. 13 m.	II	Art. 12
Arbeitszone I: Dienst- leistungen	A I	1,0	½ Gebäudehöhe, mind. 4 m.	max. 4	max. 13 m.	III	Art. 13
Arbeitszone II: Gewerbe	A II	Frei	½ Gebäudehöhe, mind. 2 m für Ar- beitsbauten, mind. 3 m für bewohnte Bauten.	–	max. 20 m.	III	Art. 14
Arbeitszone III: Industrie	A III	Frei	½ Gebäudehöhe, mind. 2 m für Ar- beitsbauten, mind. 3 m für bewohnte Bauten.	–	max. 24 m.	IV	Art. 15
Arbeitszone IV: Gesundheit	A IV	Frei	Der Gemeinderat bestimmt die Bauvorschriften unter Abwägung des öffentlichen und des privaten Interesses. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren vorgeschriebene Grenzab- stände und Gebäudehöhen einzuhalten.			II	Art. 16
Bauten und Anlagen für öffentliche Dienste	ÖBA	Frei				II + III	Art. 17

AZ: Ausnützungsziffer
ES: Empfindlichkeitsstufe
BNO: Hinweis Artikel Bau- und Nutzungsordnung

Art. 13

Arbeitszone I: Dienstleistungen

¹ Zulässige Nutzungen

- a Bauten und Anlagen für alle dienstleistungs- und verkaufsbezogenen Aktivitäten, eingeschlossen Kultur, Bildung, Sport, Freizeit, Restauration und Kommunikation. Eingrenzung der Einkaufszentren und Fachmärkte siehe unter Art. 24 BNO.
- b Kleingewerbe, Werkstätten, Tankstellen und Ateliers.
- c Wohnungen.

² Ausgeschlossene Nutzungen

- a Lagerhäuser.
- b Verteilzentren.

³ Ausnützungsziffer

1.0

⁴ Grenzabstand

Halbe Gebäudehöhe, mindestens 4 m.

⁵ Vollgeschosszahl

Maximal 4.

⁶ Gebäudehöhe

Maximal 13 m.

⁷ Satteldächer

Satteldächer sind mit einer Dachneigung von maximal 30° über eine Bautiefe von maximal 15 m zugelassen. Gekuppelte Satteldächer oder Sheddächer sind möglich.

⁸ Aussenraumgestaltung

10 % der Parzellenfläche sind als zusammenhängender, mit standortsheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Als naturnah gelten die bei der Naturschutzzone Freihaltung aufgeführten Aussenraumgestaltungen (Art. 21 Abs. 5 BNO).

9 Anrechenbarkeit anderer Grünflächen

Verbindliche Schutzbepflanzungen gemäss Ausweis im Bauzonenplan sind ganz, Dachbegrünungen zur Hälfte der begrünten Fläche anrechenbar.

10 Empfindlichkeitsstufe

III.

Art. 49

Gestaltungsplan B: *Bahnhof-Saal Bahnhofsaaal*

Zielvorgaben Städtebau

1 Nutzung und Bebauung

- ~~a Erneuerung oder Neubau des Bauflügels im östlichen Anstoss an den Bahnhofplatz unter Abstimmung mit dem Bauvolumen des geschützten Bahnhofgebäudes.~~
- ~~b Abstimmung der möglichen Neubebauung im Osten des Gestaltungsplanareals mit der Flugschneise der Fledermauskolonie St. Martin im Bereich des Naturensembles 147 (Beschränkung der Gebäudehöhe auf max. 8 m im Anstoss an den Bahnhofsaaal).~~
- a Sicherstellung einer gemischten Nutzweise gemäss Art. 13 Abs. 1 BNO mit publikumsorientierter Nutzung im ersten Vollgeschoss am Bahnhofplatz und dem Gebäude «Bahnhofsaaal».
- b Hohe Nutzungs- und Bebauungsdichte und eine haushälterische Bodennutzung an zentraler Lage in Bahnhofsnähe.
- c Räumliche Fassung und Aufwertung des Bahnhofplatzes.
- d Sicherstellung einer städtebaulich, architektonisch und freiräumlich besonders gut gestalteten Überbauung (Gebäude / Aussen- und Freiräume) zur Gewährleistung einer attraktiven Ankunftssituation am Bahnhof unter besonderer Rücksichtnahme auf die geschützten, historischen Gebäude «Bahnhofsaaal» und «Bahnhof».
- e Gewährleistung der Flugschneise der Fledermauskolonie St. Martin.

2 Strassenhof

Die Fläche zwischen der Kaiserstrasse und den Arkaden des geschützten Bahnhofsaaals ~~bzw. vor deren östlich verlängerten Flucht~~ ist von Bauten freizuhalten.

3 Bahnhofsaal

Die Strassenfassade Nord und die Zugangsfassade West des Bahnhofsaaals (BSO 2.3) sind bei Ausbauten und Umnutzungen freizuhalten. ~~An die Hoffassade Süd und die Seitenfassade Ost kann angebaut werden.~~

4 Bauliche Verdichtung

Im Rahmen eines Gestaltungsplans können die Vollgeschosszahl und die Gebäudehöhe wie folgt erhöht werden:

- Städtebaulicher Akzent als östlicher Abschluss des Bahnhofplatzes:
maximal 8 Vollgeschosse bis maximal 26.0 m Gebäudehöhe.
- Entlang der Bahnlinie:
maximal 6 Vollgeschosse bis maximal 20.0 m Gebäudehöhe.
- Entlang der Kaiserstrasse:
maximal 5 Vollgeschosse bis maximal 17.0 m Gebäudehöhe.

Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann die Ausnutzungsziffer auf maximal 1.8 erhöht werden. Voraussetzung für die bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung ist eine städtebaulich überzeugende Einbindung in die Umgebung des ISOS-Schutzobjekts Bahnhofquartier und die Integration in die Altstadtsilhouette von Rheinfelden sowie eine entsprechende Qualitätssicherung für die Folgeverfahren.

Zielvorgaben Natur, Umwelt- und Klimaschutz

4 Freihaltung

~~Die Grenzabstandsfläche im Süden des Gestaltungsplanareals ist entsprechend den Vorschriften der Naturschutzzone Freihaltung zu gestalten.~~

5 Aussen- und Freiraum

Die Aussen- und Freiräume sind sorgfältig, von sehr guter räumlicher und gestalterischer Qualität und entsprechend ihrer Funktion zu gestalten. Auf hochwertige Begegnungsräume sowie eine standort- und klimagerechte Vegetation wird spezielles Gewicht gelegt. Die Aussen- und Freiräume sind zurückhaltend zu versiegeln, um gute Voraussetzungen für die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser zu schaffen. Der südliche Übergangsbereichs zur Bahn ist so zu gestalten, dass die ökologische Vernetzung, insbesondere für Reptilien und Amphibien entlang des Gleisraums gewährleistet bleibt.

6 Naturensembles und Naturobjekte

Der mit dem Gestaltungsplan zu klärende Umgang mit Naturensembles oder Natur-objekten umfasst folgenden Bestand:

NE 147 Hochhecke

~~NO 149 Einzelbaum (Silberlinde).~~

7 Naturensemble 147

Der Baumgruppe kommt innerhalb der Flugschneise der Fledermauskolonie in St. Martin die Bedeutung eines vorrangigen Orientierungszeichens zu. Der Erhalt dieser Leitfunktion ist bei Beseitigung / Ersatz der bestehenden Bäume mit der Gemeinde zu klären.

8 Energie

Alle Neubauten sind energieeffizient zu erstellen.

9 Mobilität / Parkierung

Der Pflichtbedarf an Parkfeldern für Personenwagen ist gemäss VSS-Norm 40 281 zu ermitteln. Aufgrund der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gelten folgende Minimal- und Maximalwerte:

- a) für Wohnnutzungen (Bewohner / Besucher): mindestens 50%; maximal 60%
- b) für alle übrige Nutzungen (Beschäftigte / Besucher): mindestens 20%; maximal 40%

Eine Unterschreitung des minimalen Angebots an Parkfeldern ist zulässig, wenn mit einem Mobilitätskonzept aufgezeigt wird, warum der Bedarf an Parkfeldern tiefer liegt und mit welchen Massnahmen dieser geringere Bedarf dauerhaft sichergestellt werden kann.

Das Mobilitätskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.



Kanton Aargau

Stadt Rheinfelden

ÄNDERUNG Nr. 4
zu Bno/Bo/No vom 28.4.04

Änderung Nutzungsplan Siedlung Habich-Dietschy-Strasse Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung



Mitwirkungsbericht vom: 22.12.2008
Vorprüfungsbericht vom: 22.01.2009
Öffentliche Auflage: 09.03. – 09.04.2009

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 17.06.2009

Der Stadttammann

Der Stadtschreiber

Franco Mazzi

Roger Erdin

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 21. Oktober 2009

Der Staatsschreiber:

Änderung der Bau- und Nutzungsordnung

Gestaltungspläne	Art. 6 ⁴ Ausscheidung • • • Q Müller-Brunner
	Teil 5 - Zielvorgaben Gestaltungspläne
Neu	Art. 62a Gestaltungsplan Q: Müller-Brunner
Bebauung	Zielvorgaben Städtebau ¹ Bebauung ^a Der östliche Bereich ist von Bauten möglichst freizuhalten, damit der Stadtgraben von der Schiffflände bis zur Bahnhofstrasse einen durchgehenden Freiraum bildet. ^b Bestehende Bauten können im Rahmen der übergeordneten Zielsetzungen ersetzt, umgebaut und umgenutzt werden. Die Position und Wirkung des Roten Hauses und der Stadtmauer als Eingang zur Altstadt sind dabei zu stärken. Zulässig sind auch Ergänzungsbauten, welche mit Ausnahme technisch bedingter Einrichtungen über dem neu gestalteten Terrain nicht in Erscheinung treten. ^c Als Ersatz für die abzubrechende Bändelifabrik wird eine Bebauung entlang der südwestlichen Hangkante angestrebt, die den Stadtgraben auf der Westseite abschliesst. Der Raum der Habich-Dietschy-Strasse ist westlich des Stadtgrabens mit mindestens einem Sockelgeschoss klar zu definieren. ^d Die Gesamthöhe für Neubauten westlich des Stadtgrabens beträgt in der ersten Bautiefe entlang des Stadtgrabens und der Habich-Dietschy-Strasse maximal 284.50 m.ü.M. (Parzellen 54, 1262, 1937).
Schutzobjekte	^e Das Rote Haus ist ein kommunales Schutzobjekt. Südöstlich davon sind oberirdische Ergänzungsbauten entlang des Parkhauses möglich, wenn damit ein gestalterisch überzeugender Abschluss und Übergang zum Stadtgraben geschaffen wird.

Nutzung

² Nutzung

^a Innerhalb des Gestaltungsplanareals sind mit Ausnahme von Tankstellen alle Nutzungen der Arbeitszone I zulässig.

^b Mindestens für die Erdgeschoss- (Rotes Haus) und Sockelgeschosse (Neubauten) sind publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.

^c Für Neubauten in der Arbeitszone I gelten folgende maximale Nutzungsmasse:

- Parzelle 54: 4'600 m² anrechenbare BGF
- Parzellen 1262, 1937: 1'350 m² anrechenbare BGF

Erschliessung

³ Erschliessung und Parkierung

Mit Ausnahme einzelner Kurzzeitparkplätze ist die Parkierung unterirdisch anzuordnen. Dabei sind soweit sinnvoll die Zu- und Wegfahrten bestehender Parkierungsanlagen zu nutzen.

⁴ Fussgängerbeziehungen

^a Das bestehende Oelwegli kann in Abstimmung auf die neue Freiraumgestaltung verlegt werden. Dabei ist eine öffentliche, hindernisfreie und attraktive Fussgänger Verbindung von der Schiffflände bis zur Bahnhofstrasse sicherzustellen.

^b Die bestehende öffentliche Fusswegverbindung zwischen Rotem Haus und Parkhaus zum oberen Stadtgraben ist gestalterisch aufzuwerten.

Zielvorgaben Natur

Stadtgraben

⁵ Stadtgraben

Der gesamte Bereich des Stadtgrabens ist als einheitlich gestalteter, öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität auszubilden. Dabei soll mit einem möglichst weichen Terrainverlauf an das südliche Stadtgrabenareal und an das Niveau der Schiffflände angeschlossen werden. Die Höhenbeschränkungen für Terrainveränderungen finden keine Anwendung.

Freiraum

⁶ Freihalteflächen, Durchlässigkeit

Der Stadtgraben gilt als Vernetzungskorridor. Die entsprechenden Vorgaben in Art. 20 BNO sind möglichst weitgehend einzuhalten. Nicht befestigte Flächen sind in Anlehnung an die Vorgaben der Naturschutzzone Freihaltung zu gestalten.

Zielvorgaben Energie

Energiekonzept

⁷ Energiekonzept

Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, welchem eine möglichst geringe Umweltbelastung und eine sparsame Energieverwendung zugrunde liegen. Abwärme und erneuerbare Energien sind mit Priorität zu nutzen. Neubauten haben mindestens den Minergie-Standard einzuhalten.



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



ÄNDERUNG Nr. 3

zu Bno/Bo/No vom 28.4.04

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

Öffentliches Mitwirkungsverfahren vom
21. September 2006 - 20. November 2006

Vorprüfungsbericht vom 1. Juli 2008

Öffentliche Auflage vom
4. August 2008 - 3. September 2008

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am
10. Dezember 2008

Der Stadtmann

Franco Mazzi

Der Stadtschreiber

Roger Erdin

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 6. Mai 2009

Der Staatsschreiber:

* Verweise auf übergeordnetes Recht: siehe Verzeichnis
der Texte im Anhang

Teiländerung Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung Rhein- felden

Teil 1

Raumplanung

Art. 2

Richtplanung

Als Richtpläne liegen vor:

...

• Richtplan Landschaft und Erholung

...

Teil 2

Zonenvorschriften Siedlung

...

Art. 17

Zone für Bauten und Anlagen für öffentliche Dienste

...

² Zweckbestimmung

Zweck

...

34 Zollanlage

...

Teil 3

Zonenvorschriften Kulturland

Art. 25

Zonenausscheidung

Der Nutzungsplan Kulturland scheidet folgende Zonen aus:

¹ *Grundnutzungszonen Kulturland*

Landwirtschaftszone

Naturschutzzone Kulturland

² *Weitere Zonen nach Art. 18 RPG*

Familiengartenzone

Zone für Freiraumaktivitäten

Spezialzone Riburg

Spezialzone Golf

Forst- und landwirtschaftliche Lagerzone

³ *Überlagerungszonen Kulturland*

Landschaftsschutzzone

Naturschutzzone Wald

Schutzbepflanzung

Grundnutzungszonen Kulturland

Art. 26

Landwirtschaftszone

Nutzung

¹ *Zweck*

Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion, die Gewinnung von Energie aus Biomasse sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, Abs. 1bis und Abs. 2 RPG bestimmt*.

² *weitere Nutzungen*

Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.*

³ Baumasse

Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen 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

⁴ Eingliederung

Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

Landschaftsbild

⁵ Vernetzung

Ökologische Ausgleichsflächen sind auf die Vorgaben der kommunalen Richtpläne abzustimmen.

⁶ Empfindlichkeitsstufe III.

Lärmempfindlichkeit

Art. 27

Naturschutzzone Kulturland

¹ Zweck

Die Naturschutzzone Kulturland dient der umfassenden und dauernden Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

Zielsetzung

² Allgemeine Einschränkungen

Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet.

Nutzung

³ Nutzungseinschränkungen

Falls in den Schutzzielen oder in den Bewirtschaftungsverträgen und Vereinbarungen gemäss Ziffer 6 nicht anders

festgelegt ist, sind zudem zu unterlassen:

- das Anlegen von standortfremden Pflanzenbeständen
- das Pflücken, Beschädigen und Ausgraben von Pflanzen
- das Töten, Fangen und Stören von wildlebenden Tieren mit Ausnahme der bewilligten Jagd
- das Verlassen der Wege und das Laufen lassen von Hunden
- das Anzünden von Feuern.

⁴ zulässige Nutzung

Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen des Zonenzwecks zulässig.

Unterhalt und Pflege

⁵ Duldung Pflegeeingriffe

Unterhalt und Pflege der Naturschutzzone Kulturland ist Sache der Grundeigentümer bzw. der Bewirtschafter. Wird die Naturschutzzone nicht fachgerecht gepflegt, sind allfällige Pflegeeingriffe durch die Gemeinde oder von ihr beauftragte Dritte zu dulden.

⁶ Bewirtschaftungsverträge und Vereinbarungen

Unterhalt und Pflege der einzelnen Naturschutzzonen sowie die daraus allfällig entstehenden Kosten und Abgeltungen können bei Bedarf mittels Bewirtschaftungsverträgen bzw. privatrechtlichen Vereinbarungen unter Beizug von Fachpersonen zwischen Kanton/Gemeinde und Eigentümern bzw. Bewirtschaftern geregelt werden.

Spezifische Schutzziele

⁷ Schutzziele Lebensräume

Lebensraum	Schutzziel (erhalten / fördern)	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Magerwiese	Artenreiche Heuwiese	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung. Schnittgut abführen. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni. Herbstweide mit Rindern zugelassen. Empfehlung: bei jedem Schnitt 10% stehen lassen.

Feuchtgebiete		Keine Düngung und Beweidung. Massnahmen, Bauten und Anlagen im Interesse des Schutzziels sind gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen). Wenn nötig entbuschen im Herbst/Winter.
Streuwiese	Riedwiese/ Flachmoor	Streuschnitt ab 1. September Empfehlung: bei jedem Schnitt 10% stehen lassen.
Stillgewässer	Laichgebiet, Brutbiotop	Kein Schwimmen, Befahren, Einfangen und Aussetzen von Tieren. Wenn nötig periodisches Ausbaggern im Spätsommer/ Herbst.
Fromentalwiese	Artenreiche Heuwiese	Heu- und Erdschnitt. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni. Kein Flüssigdünger/Stickstoff-Mineraldünger. Herbstweide mit Rindern zugelassen.
Extensive Weide	Artenreiche Weide	Rinderweide. Keine Dauerweide. Keine Zufütterung. Keine Düngung.
Ruderalfläche	Pionierarten	Periodisches Abschürfen der Bodenoberfläche.
Hecken, Ufer- und Feldgehölze	Artenreiche Gehölze	Abschnittweise auf den Stock setzen, max. 1/3 pro Pflegeeingriff. Dornensträucher und schwachwüchsige Arten begünstigen. Landschaftsprägende Einzelbäume erhalten.
Bach, Graben	Vielfältiger Lebensraum	Bestockungspflege vergl. Ufergehölze. Gehölzfreie Abschnitte vergl. Säume.

Säume (entlang Fließgewässern, Hecken, Waldrändern, Wegrändern, Wiesenstreifen)	Artenreiche Säume	Schnitt. Keine Beweidung bei feuchten Standorten. Periodisches Zurückschneiden von aufkommenden Gehölzen. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni/1. September oder jeweils die Hälfte der Fläche alternierend (je nach Typ)
Einzelbäume und Baumgruppen, Hochstammfeldobstbäume	Artenreiche Gehölze	Landschaftsprägende Einzelbäume und Baumgruppen erhalten. Bei natürlichem Abgang mit gleichwertiger Art ersetzen.
Höhle	Lebensraum Fledermäuse	Erhalten, Störungen meiden.

⁸ Beschreibung Naturschutzobjekte

Die Naturschutzzone umfassen mehrheitlich mehrere Lebensraumtypen. Die detaillierte Beschreibung der Naturschutzobjekte (Zuordnung Lebensräume) erfolgt in kommunalen Inventaren.

Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

Art. 28

Familiengartenzone

Zielsetzung

¹ Zweck

Die Familiengartenzone bezweckt die Erhaltung und Erweiterung folgender Anlagen:

1 Augarten (nördl.) Familiengartennutzung

2 Neuland Familiengartennutzung

Nutzung

² Bauten

Im Areal Augarten sind nur gemeinschaftliche Bauten zulässig, die dem Betrieb des Familiengartenareals dienen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 4m.

Im Areal Neuland sind Gartenhäuschen und gedeckte Sitzplätze bis zu einer Totalfläche von 14 m² pro Gartenparzelle zulässig. Die Firsthöhe beträgt maximal 2,70 m.

³ Rückführung

Die nicht mehr für den vorgesehenen Verwendungszweck benötigten Bauten und Anlagen sind zu entfernen.

⁴ Betriebsreglement

Es ist durch den Betreiber eine Familiengartenordnung zu erstellen, die der Gemeinderat genehmigt.

Reglement

⁵ Empfindlichkeitsstufe

III.

Lärm- empfindlichkeit

Art. 29

Zone für Freiraumaktivitäten

¹ Zweck

Die Zone für Freiraumaktivitäten bezweckt die Nutzung, den Betrieb und soweit notwendig den Bau von Freizeiteinrichtungen im Kulturland.

Zielsetzung

² Nutzungsart

Der Nutzungsplan Kulturland scheidet Zonen für Freiraumaktivitäten mit folgenden Nutzungsfestlegungen aus:

Nutzung

1 Salmenweiherareal	Freizeitaktivitäten, Spielwiese
2 Eremitage	Freizeitaktivitäten, Spielwiese
3 Neumatt	Hundesport
4 Bachtele	Camping
5 Inseli, Burgstell	Freizeitaktivitäten, Parknutzung

³ Bauten

Zulässig sind Bauten und Anlagen, die den Nutzungsfestlegungen entsprechen und dafür notwendig sind. Die mit Gebäuden gemäss § 6 lit. a) bis d) BauG überbaute Fläche darf maximal 5% der Zonenfläche und die Gebäudehöhe maximal 4m betragen.

⁴ Rückführung

Die nicht mehr für den vorgesehenen Verwendungszweck benötigten Bauten und Anlagen sind zu entfernen.

⁵ Empfindlichkeitsstufe

III.

Art. 30

Spezialzone Riburg

(Bestimmungen gemäss Art. 29 alt)

Art. 31

Spezialzone Golf

(Bestimmungen gemäss Art. 29^{bis} alt)

Art. 32

Land- und forstwirtschaftliche Lagerzone

Zielsetzung

¹ Zweck

Die land- und forstwirtschaftliche Lagerzone bezweckt die Zulassung der Lagerung von forst- und landwirtschaftlichen Gütern auf dem bereits befestigten Areal.

² Bauten

Neubauten sind nicht zulässig

Überlagerungszonen Kulturland

Art. 33

Landschaftsschutzzone

Zielsetzung

¹ Zweck

Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung und Pflege besonders wertvoller Natur- und Kulturlandschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.

Nutzung

² Nutzung

Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt der nachfolgenden Einschränkungen nach Art. 26:

³ Nutzungseinschränkung

Alle Nutzungen oder Einwirkungen auf das Landschaftsbild, die nicht im Einklang mit dem Zonenzweck stehen,

sind untersagt.

Insbesondere sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- neue Bauten und Anlagen
- gartenbauliche Nutzungen
- länger als drei Monate dauernde Abdeckungen (Folientunnel, Hagelschutz, u.ä.)
- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen)
- künstliche Veränderungen des Wasserhaushaltes
- das Lagern von Materialien wie Siloballen, landwirtschaftlichen Maschinen o.ä..

⁴ Ausnahmen

Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen sowie Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- oder Wanderwege und Einrichtungen, die der landschaftsbezogenen Erholung dienen oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 34

Naturschutzzone Wald

¹ Zweck

Die Naturschutzzone Wald dient dem Schutz und der Weiterentwicklung wertvoller Waldstandorte, Baumbestände, Waldnutzungsformen, Pflanzengesellschaften sowie Lebensräume der Tierwelt.

² Allgemeine Schutzziele

Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

Schutzziele

Spezifische Schutzziele

³ Schutzziele abgestimmt auf Waldtypen

Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

<i>Bezeichnung im Plan</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Pflegemassnahmen, Nutzungs- beschränkungen</i>
N	Naturwald- gemässe Bestockung	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten. Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen.
E	Eichenwald	Eichen und andere Lichtbaum- arten fördern. Umtriebszeit der Eichen erhöhen und starke Einzelbäume fördern.
A	Altholzinsel (< 20 ha)	Erhalt altholzreicher Bestände, natürliche Dynamik. Langfris- tiger Verzicht auf forstliche Nutzung.
C	Gestufter Waldrand	Aufbau eines gestuften Wald- randes mit entsprechender forstlichen Pflege

Unterhalt

⁴ Eingriffe

Waldbauliche Eingriffe zur Abwehr von Schäden an Bauten und Anlagen, zum Schutz der Erholungssuchenden, zur Verhinderung des Sturzes von Bäumen in den Rhein sowie bei der Gefahr der Übertragung von Krankheiten auf angrenzende Waldbestände sind auch im Widerspruch zu den Schutzzielen zulässig.

Art. 35

Schutzbepflanzung

Zielsetzung

¹ Zweck

Die Schutzbepflanzung bezweckt die gestalterische Aufwertung des Siedlungsrandes und die Vernetzung von Lebensräumen.

Umsetzung

² Standort

Die Schutzbepflanzung ist gemäss der Einzeichnung im Nutzungsplan Kulturland anzulegen.

³ Gestaltung

Die Schutzbepflanzung ist mit standortheimischen Arten anzulegen, als Baumreihen mit extensiver Unternutzung

oder als durchgehende Grünstreifen, bepflanzt mit Bäumen und Sträuchern.

⁴ *Dimensionierung*

Für die Schutzbepflanzung gilt eine Mindestbreite von 10m.

⁵ *Verantwortung*

Erstellung, Erhalt und Pflege der Bepflanzung gehen zulasten der Grundeigentümer des angrenzenden Baugebietes. Die Schutzpflanzung ist spätestens mit der baulichen Nutzung der hinterliegenden Bauzone anzulegen.

Teil 4

Vorschriften Schutzobjekte

Art. 36

Übersicht Schutzobjekte

Die Schutzobjekte der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland umfassen folgende Objektgruppen:

¹ *Kulturobjekte*

- ^a Kommunal geschützte Bauten ausserhalb der Altstadt im Siedlungsgebiet.
- ^b Kulturgeschichtliche Kleinobjekte.
- ^c Archäologische Fundstätten.

² *Naturobjekte*

- ^a Kleingehölze im Baugebiet.
- ^b Kleingehölze im Kulturland.

Art. 37

Allgemeine Vorschriften Kulturobjekte

¹ *Bestand*

Die kommunal geschützten Bauten ausserhalb der Altstadt

Ausscheidung

und die geschützten kulturgeschichtlichen Kleinobjekte im Siedlungsgebiet sind in einem gesonderten Inventar Bautenschutz ausgewiesen und beschrieben. Die geschützten kulturgeschichtlichen Kleinobjekte ausserhalb des Siedlungsgebietes und die archäologischen Fundstätten sind im Inventar Kultur und Natur aufgeführt.

² *Abgrenzung*

Die kommunal geschützten Bauten ausserhalb der Altstadt sind im Nutzungsplan Siedlung entsprechend dem geschützten Bestand ausgewiesen. Die kulturgeschichtlichen Kleinobjekte und die archäologischen Fundstätten sind in den Nutzungsplänen Siedlung und Kulturland nach Standorten eingetragen.

Sicherung

³ *Schutz*

Die Kulturobjekte sind in ihrem ausgewiesenen Bestand entsprechend den nachstehenden, nach Objektgruppen gesonderten Vorschriften geschützt.

Nutzung

⁴ *Nutzung der Umgebung*

Die zonengerechte Nutzung der Umgebung von Kulturobjekten bleibt gewährleistet.

⁵ *Rücksichtnahme*

Bauliche Massnahmen in der Umgebung von Kulturobjekten sind auf die Eigenheiten dieser Objekte abzustimmen.

Unterhalt

⁶ *Verantwortung*

Der Unterhalt der Kulturobjekte ist Sache der Eigentümer bzw. der Bewirtschafter.

Art. 38

Allgemeine Vorschriften Naturobjekte

Ausscheidung

¹ *Bestand*

Die Objektnummern der Naturobjekte im Baugebiet beziehen sich auf das kommunale Kleingehölzinventar. Die Naturobjekte im Kulturland sind im Inventar Kultur und Natur umschrieben.

² *Abgrenzung*

Die Naturobjekte sind in den Nutzungsplänen Siedlung

oder Kulturland entsprechend ihrer Charakteristik nach Standort (Einzelbäume, Baum- oder Gebüschgruppen und dgl.) oder in ihrer Ausdehnung (Hecken, Baumstreifen, Alleen und dgl.) grundeigentumsverbindlich eingetragen.

³ Schutz

Die Naturobjekte sind in ihrem ausgewiesenen Bestand entsprechend den nachstehenden, nach Objektgruppen gesonderten Vorschriften geschützt.

Sicherung

⁴ Nutzung der Umgebung

Die zonengerechte Nutzung der Umgebung von Naturobjekten bleibt gewährleistet.

Nutzung

⁵ Rücksichtnahme

Bauliche Massnahmen sowie die Bewirtschaftung von Frei- oder Kulturlandflächen im Umraum der Naturobjekte sind so auf die Eigenart der einzelnen Objekte abzustimmen, dass deren Bestand und Qualität gewährleistet bleiben.

⁶ Verantwortung

Der Unterhalt der Naturobjekte ist Sache der Eigentümer bzw. der Bewirtschafter.

Unterhalt

⁷ Bewirtschaftungsverträge

Bewirtschaftungsverträge oder andere privatrechtliche Vereinbarungen zur Regelung spezieller Belange zwischen Kanton/Gemeinde und Eigentümer/Bewirtschafter bleiben vorbehalten.

Kulturobjekte

Art. 39

Geschützte Bauten ausserhalb der Altstadt

(Bestimmungen gemäss Art. 41 alt)

Art. 40

Kulturgeschichtliche Kleinobjekte

Bestand

¹ Kennzeichnung

Die kulturgeschichtlichen Kleinobjekte umfassen Zeugnisse historischer Landvermarkungen und Landausbauten, religiöse und weltliche Mahnmale sowie technische Objekte.

² Ausscheidung

Als kulturgeschichtliche Kleinobjekte sind in den Nutzungsplänen Siedlung und Kulturland verzeichnet:

Nutzungsplan Kulturland

KU001 / Grenzsteine Gemeindegrenze

KU002 / Soldatendenkmal Steppberg

KU003 / Wegkreuz Rütteli

KU005 / Römische Warte

Nutzungsplan Siedlung

6 Friedhofskreuz

7 Brunnen Habich-Dietschy-Strasse

8 Brunnen Hermann-Keller-Strasse

9 Wegkreuz Salmenweiher, 1714

Erhaltung

³ Sicherung

Die kulturgeschichtlichen Kleinobjekte dürfen nicht beseitigt und nur mit Zustimmung des Gemeinderates versetzt werden.

Unterhalt

⁴ Freihaltung

Die kulturgeschichtlichen Kleinobjekte sind vor dem Überwachsen durch Gebüsch oder andere Pioniervegetation wiederkehrend freizuhalten.

⁵ Schadensbehebung

Die kulturgeschichtlichen Kleinobjekte sind längerfristig wiederkehrend auf Schäden zu kontrollieren. Der Gemeinderat regelt die Behebung allfälliger Schäden nach den Gegebenheiten des Einzelfalles.

Art. 41

Archäologische Fundstätten

Bestand

¹ Kennzeichnung

Die schematisch abgegrenzten archäologischen Fundstätten bezeichnen Bereiche, wo Boden- und Lesefunde auf archäologische Zeugnisse einer noch unbekannten Ausdehnung hindeuten.

² Ausscheidung

Als archäologische Fundstätten sind im Nutzungsplan Siedlung folgende Bereiche bzw. Objekte bezeichnet:

- 9 Mittelalterliche Wüstung Höflingen (Inv.-Nr KA040)
- 10 Bronzezeitliche (?) Siedlungsstelle Kapuzinerberg-West (Inv.-Nr KA041)
- 11 Prähistorische (?) Siedlungsstelle Kapuzinerberg-Ost (Inv.-Nr KA042)
- 12 Siedlungsstelle Kohlplatz (Inv.-Nr KA043)

³ Meldepflicht

Vor Beginn von Bodeneingriffen (Bauten, Tiefpflügen, bewilligte Geländeänderungen usw.) im Umraum archäologischer Fundstätten ist die Bauverwaltung bzw. die Kantonsarchäologie zu verständigen. Bei einem neuen archäologischen Fund sind die Arbeiten an der betreffenden Stelle selbständig zu unterbrechen und die Kantonsarchäologie unverzüglich zu benachrichtigen.

Sicherung

Naturobjekte

Art. 42

Kleingehölze im Baugebiet

(Bestimmungen gemäss Art. 44 alt)

Art. 43

Kleingehölze im Kulturland

¹ Kennzeichnung

Die Kleingehölze im Kulturland umfassen Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken und Feldgehölze die nicht als Wald ausgewiesen sind und die auch nicht zu Wald werden sollen.

Bestand

² Ausscheidung

Als Kleingehölze sind im Nutzungsplan Kulturland bezeichnet:

- NG010 ✓ Einzelbaum Langi Rütene
- NG012 ✓ Einzelbaum Pfärrich
- NG013 ✓ Hecke Augasse

NG014 / Baumgruppe Riburg
NG005 / Hecken und Feldgehölze Kunzental
NG009 / Hecke Langi Rütene

Allgemeine Schutzziele

³ *Allgemeine Schutzziele*

Die im Nutzungsplan Kulturland bezeichneten Kleingehölze im Kulturland sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

Unterhalt

⁴ *Pflege*

Hecken und Feldgehölze sind regelmässig einer schonenden, fachkundigen Pflege zu unterziehen. Diese ist auf den angestrebten Charakter des Gehölzes abzustimmen.

⁵ *Spezifische Pflegeziele*

Bei der Pflege von Hecken und Feldgehölzen sind folgende Grundsätze zu beachten:

^a *Gewährleistung der Nachhaltigkeit:*

Ein Gehölz soll nie auf seiner ganzen Länge gleichzeitig, sondern nur in Abschnitten von max. einem Drittel ausgeholt werden.

^b *Erhaltung der Vielfalt:*

Die Gehölze sind selektiv zu pflegen, die schnellwachsenden Arten sind stärker zurückzuschneiden als die langsamer wachsenden.

^c *Förderung der Schichtung:*

Bei allen Gehölzen sind eine niedere Strauchschicht und eine Krautschicht zu fördern. Bei Hochhecken ist zusätzlich höheres Buschwerk, in Baumhecken sind zusätzlich einzelne Bäume zu begünstigen.

Beseitigung

⁶ *Anstoss*

Die Beseitigung von Kleingehölzen kann vom Gemeinderat ausnahmsweise bewilligt werden, sofern überwiegende öffentliche oder private Interessen dies erfordern.

⁷ *Voraussetzung*

Voraussetzung für die Erteilung einer Bewilligung zur Beseitigung ist ein gleichwertiger Ersatz im gleichen Gebiet.

Teil 5

Zielvorgaben Gestaltungspläne

...

Teil 7

Verfahrung und Vollzug

Art. 85a

Vollzugsrichtlinien

Zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzone Wald (Art. 34), Naturschutzobjekte (Art. 38 und 43), von Kleingehölzen im Kulturland (Art. 43) sowie von Kulturobjekten gemäss Art. 37 Abs.7 kann der Gemeinderat Richtlinien erlassen.

Art. 92

Aufhebung bisherigen Rechts

¹ (Bestimmungen gemäss Art. 92 alt)

² *Teiländerung*

Mit der Teiländerung vom ...(Beschlussdatum)... werden die Bestimmungen in den Teilen 3 und 4, soweit nicht neu nummeriert oder durch neue oder geänderte Bestimmungen ersetzt, aufgehoben.

Anhang

Gesetzeshinweise

Hinweise auf übergeordnete Gesetze für den Bereich Kulturland

Kantonale Erlasse

BauG	Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz) des Kantons Aargau
ABauV	Allgemeine Verordnung zum Baugesetz
DSD	Dekret über den Schutz von Kulturdenkmälern (Denkmalschutzdekret)
EnG	Energiegesetz des Kantons Aargau
NLD	Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz

Bundeserlasse

GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz
LSV	Lärmschutz-Verordnung
WaG	Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz)

Zitat

Landwirtschaftszone, Art. 16 und Art. 16a RPG

Art. 16 Landwirtschaftszonen

1 Landwirtschaftszonen dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihren verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden. Sie umfassen Land, das:

- a) sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird; oder
- b) im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

2 Soweit möglich werden grössere zusammenhängende Flächen ausgeschieden.

3 Die Kantone tragen in ihren Planungen den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone angemessen Rechnung.

Art. 16a Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

1 Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Vorbehalten bleibt eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Artikel 16 Absatz 3.

1bis Bauten und Anlagen, die zur Gewinnung von Energie aus Biomasse oder für damit im Zusammenhang stehende Kompostanlagen nötig sind, können auf einem Landwirtschaftsbetrieb als zonenkonform bewilligt werden, wenn die verarbeitete Biomasse einen engen Bezug zur Landwirtschaft sowie zum Standortbetrieb hat. Die Bewilligungen sind mit der Bedingung zu verbinden, dass die Bauten und Anlagen nur zum bewilligten Zweck verwendet werden dürfen. Der Bundesrat regelt die Einzelheiten.

2 Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen, sind zonenkonform. Der Bundesrat regelt die Einzelheiten.

3 Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, können als zonenkonform bewilligt werden, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird.

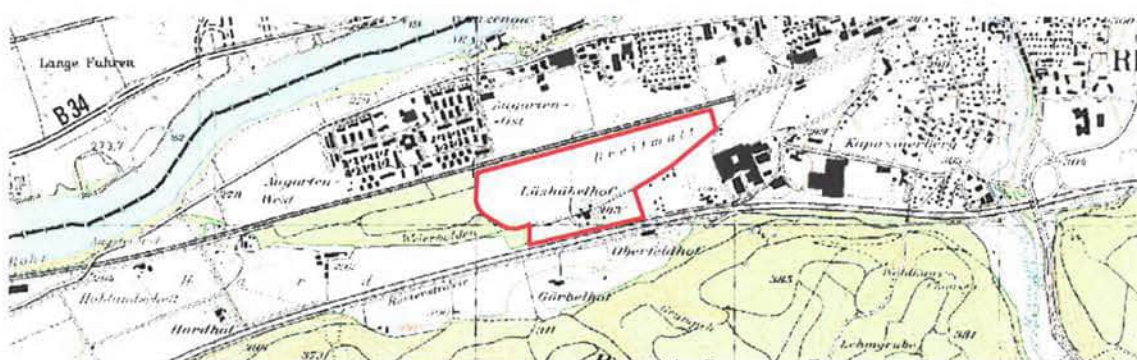


Kanton Aargau
Stadt Rheinfelden

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

ÄNDERUNG Nr. 2
zu Bno/Bo/No vom 28.4.04

Ergänzung Bau- und Nutzungsordnung



Öffentliche Auflage vom 9. Januar bis 8. Februar 2006

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 22. März 2006

Der Stadtammann

Franco Mazzi

Der Stadtschreiber

Martin Hitz



Genehmigung 26. Juni 2006

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 30. August 2006

Der Staatsschreiber:

20. Juni 2006

Hesse + Schwarze + Partner
Büro für Raumplanung AG

Teil 1

Raumplanung**Art. 6 Sondernutzungsplanung Siedlung**

....

Art. 6^{bis} Sondernutzungsplanung Kulturland¹ *Gestaltungsplanpflicht*

Die im Nutzungsplan Kulturland mit der Kontur *Gestaltungsplanpflicht* überlagerten Areale dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

Verfahren² *Festlegungen*

Gestaltungspläne im Kulturland umschreiben die zulässigen Nutzungen von bestehenden und neuen Bauten und Anlagen, deren Gestaltung, den Betrieb der Anlagen sowie die Pflege der Arealflächen.

³ *Umbauten*

Geringfügige Umbauten und die Zweckänderung von bestehenden Bauten und Anlagen sind im Rahmen der Festlegungen der Grundnutzung ohne Gestaltungsplan möglich.

⁴ *Ausscheidung*

Der Nutzungsplan Kulturland scheidet folgende Gestaltungsplanareale aus:

S Golfplatz Kieshübelhof

Gestaltungspläne

Die Perimeter dieser Gestaltungspläne werden im Nutzungsplan Kulturland ausgewiesen.

⁵ *Konzeptanforderungen*

Die Gestaltungspläne haben für das jeweils einbezogene Areal verbindlich festzulegen:

- ^a Bereiche für Hochbauten, deren zulässige Nutzungsarten und Nutzungsmasse,
- ^b Bereiche für Anlagen und Tiefbauten, deren Nutzung und Ausmasse,
- ^c die Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen,
- ^d Bereiche für Erschliessung und Parkierung,
- ^e ein Natur- und Landschaftskonzept (u.a. Landschaftsbild, Vernetzung ökologischen Ausgleich, Erholungsnutzungen),

Konzept⁶ *Zielvorgaben Nutzung, Gestaltung, Schutz*

Für jedes der ausgewiesenen Gestaltungsplanareale werden in Teil 5 der Bau- und Nutzungsordnung gesonderte Zielvorgaben bezüglich der Bereiche Nutzung, Gestaltung und Schutz genannt.

Zielvorgaben⁷ *Umsetzung*

Die Zielvorgaben sind im Rahmen der Gestaltungsplanung umzusetzen oder zu konkretisieren.

⁸ *Abweichungen Zielvorgaben*

Der Gemeinderat kann gleichwertige Abweichungen von den Zielvorgaben im Sinne von Ausnahmen beschliessen.

⁹ *weitere Planungsvorhaben*

Die Umsetzung der in den übergeordneten Richtplänen, Konzepten und Inventaren enthaltenen Planungsinhalte sind in den Gestaltungsplänen auszuweisen.

Teil 3

Zonenvorschriften Kulturland**Grundnutzungszonen Kulturland**

Art. 25

Zonenausscheidung

Der Nutzungsplan Kulturland scheidet folgende Zonen aus:

¹ *Grundnutzungszonen Kulturland*

...

Spezialzone Golf

....

Art. 29^{bis}**Spezialzone Golf**¹ *Zweck*

Die Spezialzone Golf bezweckt die Erstellung und den Betrieb eines Golfplatzes.

Zielsetzung² *Nutzungsart*

Zugelassen sind Bauten und Anlagen für den Golfplatz sowie die dafür zwingend erforderlichen Terrainveränderungen und Bodenverbesserungen für Spielbahnen, wobei eine der gewachsenen Landschaft nicht entsprechende Hügellandschaft zu vermeiden ist. Die zulässige Nutzungsart ist im Gestaltungsplan detailliert zu umschreiben. Die bestehenden, nicht für den Golfbetrieb benötigten Bauten können für die landwirtschaftliche Nutzung beibehalten werden, wobei sich diese nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone richtet.

Nutzung³ *Nutzungsmass*

Die zulässigen Ausmasse von Bauten und Anlagen sind im Gestaltungsplan festzulegen.

⁴ *Betriebsreglement*

Als Bestandteil der Baubewilligung ist ein Betriebsreglement einzureichen, welches u.a. den Spielbetrieb und den Unterhalt der Anlage, die Betriebszeiten, den Unterhalt der Spielflächen und die Pflegemassnahmen für ökologische Ausgleichsflächen festlegt. Das Reglement ist durch den Gemeinderat zu genehmigen.

⁵ *Sicherheit*

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist aufzuzeigen, wie die Sicherheit der Anwohner sowie die Benutzer der angrenzenden öffentlichen Wege und Strassen gewährleistet wird.

⁶ *Ökologische Ausgleichsflächen*

Ein Drittel des Gestaltungsplanperimeters ist als ökologische Ausgleichsflächen auszuscheiden. Diese sind innerhalb der Golfanlage sowie mit angrenzenden naturnahen Flächen zu vernetzen. Im Betriebsreglement sind die Zielsetzungen der ökologischen Ausgleichsflächen mit prüfbaren Zielen zu umschreiben, die Unterhaltsmassnahmen festzulegen sowie Massnahmen gegen allfällige Störungen durch den Golfbetrieb zu umschreiben.

Ökologischer Ausgleich

⁷ *Erfolgskontrolle*

Dem Gemeinderat ist drei Jahre nach Fertigstellung der Anlage von den Betreibern der Golfanlage eine Erfolgskontrolle vorzulegen. Das dafür durch unabhängige Fachleute zu erstellende Fachgutachten überprüft die Ziele für die naturnahen Flächen und Objekte und legt Verbesserungsmassnahmen fest.

⁸ *Ökologischer Ausgleich ausserhalb Spezialzone*

Sofern nur ein Teil der erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen (gemäss Abs. 6) innerhalb der Spezialzone Golf angeordnet werden können, sind für die Restflächen (max. 30% der gesamten ökologischen Ausgleichsfläche) geeignete Standorte im Gemeindegebiet Rheinfelden zu bestimmen, deren Erhaltung und naturnahe Pflege rechtlich und finanziell zu sichern sind. Betreffend Schutz, Vernetzung, Pflege, und Erfolgskontrolle sind diese Standorte wie Flächen innerhalb der Spezialzone Golf zu behandeln.

⁹ *Einstellung Golfbetrieb und Rückführung*

Wird die Golfanlage nicht innerhalb 2 Jahren nach rechtskräftiger Baubewilligungserteilung realisiert oder wird der Golfbetrieb eingestellt und es zeichnet sich innerhalb von zwei Jahren keine Wiederinbetriebnahme der Anlage ab, veranlasst der Gemeinderat die Rückführung der Anlage für die landwirtschaftliche Nutzung auf der Basis eines mit der Baubewilligung einzureichenden Rekultivierungskonzeptes. Die finanzielle Sicherstellung der dafür notwendigen Arbeiten ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Rückführung

¹⁰ *Vorbehalt*

Die Spezialzone Golf wird mit der Auflage zur Realisierung genehmigt. Ist innerhalb von 5 Jahren nach Genehmigung der entsprechenden Spezialzone Golf die Golfanlage nicht realisiert oder wird die Golfanlage gemäss Abs. 9 rekultiviert, gelten für die Spezialzone Golf die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

¹¹ *Empfindlichkeitsstufe*

III

Lärmempfindlichkeit

Teil 5

Zielvorgaben Gestaltungspläne**Art. 62^{bis} Gestaltungsplan R: Kieshübelhof****Zielvorgaben Nutzung**¹ *Bebauungskonzept*

Die gebäudegebundene Golfinfrastruktur ist grundsätzlich in den bestehenden Gebäuden unterzubringen. Neue Gebäude, mit Ausnahme von technisch bedingten An- und Kleinbauten (z.B. Pumphaus) und mit Ausnahme der Abschlagsüberdeckung, sind insgesamt bis maximal 600 m² Bruttogeschossfläche zulässig.

Bebauung² *Erschliessung*

Die Erschliessung für Besucher mit Motorfahrzeugen erfolgt ausschliesslich von Norden über das Gebiet Weiherfeld Ost (Libellenweg-Kieshübelweg). Motorisierter Durchgangsverkehr durch das Golfareal sowie nicht anlagegebundener Zugangsverkehr sind mit geeigneten Massnahmen zu unterbinden.

Infrastruktur³ *Parkierung*

Das Parkplatzangebot ist auf den Regelbetrieb auszurichten. Für Grossanlässe sind zusätzlich temporäre Parkplätze an dafür geeigneten Standorten nachzuweisen.

⁴ *Wegnetz*

Die bestehenden Wegverbindungen müssen für den Fussgängerverkehr und soweit im kommunalen Richtplan vorgesehen auch für den Radwegverkehr uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Es sind ausreichende Infrastruktureinrichtungen vorzusehen (Sitzbänke, Abfall- und Hundeversäuberungseinrichtungen u.a.).

Zielvorgaben Gestaltung⁵ *Landschaftsbild*

Bauten und Anlagen sind durch ihre Lage, Gebäudeform, geeignete Terraingestaltung, Materialwahl und mit Hilfe von standortheimischen Gehölzen und einer naturnahen Umgebungsgestaltung gut in die Landschaft zu integrieren. Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu reduzieren. Parkplätze sind mit standorteinheimischen Bäumen zu bepflanzen.

Eingliederung**Zielvorgaben Schutz**⁶ *Vernetzung*

Die ökologischen Ausgleichsflächen in der Spezialzone Golf sowie ausgelagerte ökologische Ausgleichsflächen ausserhalb der Spezialzone Golf gemäss Art. 29^{bis} Abs. 8. sind miteinander und mit den angrenzenden naturnahen Flächen und Objekten gemäss Vorgaben in kommunalen Nutzungsplänen, Richtplänen und Konzepten zu vernetzen.

Vernetzung⁷ *Kultur- und Naturobjekte*

Der mit dem Gestaltungsplan Keshübelhof zu klärende Umgang mit Kultur- und Naturobjekten umfasst folgenden Bestand:

Schutzobjekte

1 Römische Villa Keshübelhof-Görbelhof (Art. 39 und 43 BNO),

2 Teich Keshübelhof (Art. 40 und 46 BNO)



Gemeinde Rheinfelden

Revision Bau- und Nutzungsordnung

AENDERUNG Nr.1.....
zu Bno/Bo/No vom 28.4.04

Art. 62

Gestaltungsplan P: Im Industrie

Zielvorgaben Städtebau

¹ *Entwicklungskonzept*

Der Gestaltungsplan Im Industrie hat die Bebauung und die Erschliessung des einbezogenen Areals mit der bestehenden Wohnbebauung im Osten und dem geplanten Siedlungsschwerpunkt im Westen abzustimmen.

² *Nutzungskonzept*

Dem Gestaltungsplan ist ein Wohnanteil von mindestens 30 % der Bruttogeschossfläche des gesamten Bauvolumens (Neubauten + umgenutzte Altbauten) zugrunde zu legen. Dieser pflichtige Wohnraum ist schwergewichtig auf der südlichen Hälfte des Gestaltungsplanareals anzuordnen.

³ *Bebauungskonzept*

^a Im Anstoss an die östlich gelegene Wohnzone C, Umraum Margaretenweg, ist die Bauhöhe von Neubauten auf einer Tiefe von 30 m ab Zonengrenze auf drei Vollgeschosse zu beschränken.

^b Für die maximal zulässigen Einbautiefen gelten die Vorgaben der „Richtlinien für das Bauern im Grundwassergebiet unter besonderer Berücksichtigung des Gebietes Kloos-Breitmatt-Weiherfeld der Stadt Rheinfelden“.

⁴ *Erschliessungskonzept*

^a Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr ab der Kantonsstrasse 292 hat vorbehältlich der übergeordneten Planung über den Knoten Quellenstrasse zu erfolgen.

^b Der Gestaltungsplan hat in Varianten die Konsequenzen des Verbleibs oder des Abbruchs der Industriegleiserschliessung längs der Quellenstrasse aufzuzeigen.

^c Der Einbezug des Margaretenweges für die motorisierte Erschliessung bleibt ausgeschlossen. Für Fussgänger und Radfahrer ist bei Abbruch oder Verlegung des Industriegleises aus dem Gestaltungsplanareal eine durchgehende, öffentlich nutzbare Verbindung Richtung Quellenstrasse/Gerstenweg offen zu halten.

⁵ *Parkierung*

Autoparkplätze für Personenwagen sind ab sechs Stellplätzen mit standortsheimischen Bäumen zu bepflanzen.

Zielvorgaben Natur

⁶ *Freihalteflächen*

^a Die zonengemässe Grenzabstandsfläche längs der Ostgrenze des Gestaltungsplanareals ist entsprechend den Vorschriften der Naturschutzzone Freihaltung zu gestalten (Art. 21 Abs. 5 BNO). Diese Fläche ist an die pflichtige Aussenraumgestaltung gemäss Art. 13 Abs. 8 BNO anrechenbar.

^b Bei Aufhebung des Industriegleises längs der Quellenstrasse ist der Bahndamm als begrüntes Landschaftselement für den Lärm- und Sichtschutz der hinterliegenden Bauten zu belassen und mit Bäumen zu bestocken.
Durchfahrten zur Erschliessung des hinterliegenden Gestaltungsplanareals sind möglich.

⁷ *Grünraum*

Der gemäss Art. 13 Abs. 8 BNO zusammenhängend anzulegende Grünraum ist in Anlehnung an das innerhalb des Gestaltungsplanareals bestehende Naturobjekt als Baumgarten zu gestalten.

⁸ *Einzelbäume*

Im Rahmen der Bebauungs- und Freiraumplanung des Gestaltungsplans ist die Pflanzung und der Wuchsraum mehrerer grosskroniger Bäume zu sichern.

Öffentliche Auflage vom:

02.02.04 bis 02.03.04

Von der Einwohnergemeindeversammlung
beschlossen am:

08. Dezember 2004

Der Stadtammann:



Der Stadtschreiber:



Vom Regierungsrat genehmigt am:

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 16. März 2005

Der Staatsschreiber:



Bau- und Nutzungsordnung

Genehmigungsfassung

AENDERUNG Nr.1.....
vom ..16.3.05.....

AENDERUNG Nr.2.....
vom ..30.8.06.....

AENDERUNG Nr.3.....
vom ..6.5.09.....

AENDERUNG Nr.4.....
vom ..21.10.09.....

ARGOSARCHITEKTUR+STÄDTEBAU PROF PETER DEGEN
4052 BASEL ST. ALBAN-VORSTADT 80 TEL 061 272 77 75 FAX 061 272 66 60 email: degen.peter@bluewin.ch

Inhaltsverzeichnis

Teil 1

Raumplanung

Art. 1	Planungsgrundsätze	Seite 01
Art. 2	Richtplanung	01
Art. 3	Nutzungsplanung	02
Art. 4	Bau- und Nutzungsordnung	02
Art. 5	Strukturplanung	02
Art. 6	Sondernutzungsplanungen	03
Art. 7	Areale mit altrechtlichen Sonderbauvorschriften	05

Teil 2

Zonenvorschriften Siedlung

Art. 8	Zonenausscheidung	07
	Zonenübersicht, Tabelle Grundnutzungen	08

Grundnutzungszonen Siedlung

Art. 9	Stadtgraben	09
Art. 10	Wohnzone A	09
Art. 11	Wohnzone B	10
Art. 12	Wohnzone C	11
Art. 13	Arbeitszone I: Dienstleistungen	12
Art. 14	Arbeitszone II: Gewerbe	13
Art. 15	Arbeitszone III: Industrie	14
Art. 16	Arbeitszone IV: Gesundheit	14
Art. 17	Zone für Bauten und Anlagen für öff. Dienste	15

Überlagerungszonen und -vorschriften Siedlung

Art. 18	Schutzzone Bauhöhenbeschränkung	17
Art. 19	Schutzzone Naturensembles	17
Art. 20	Naturschutzzone Durchlässigkeit	18
Art. 21	Naturschutzzone Freihaltung	19
Art. 22	Kiesabbauzone	19
Art. 23	Schutzbepflanzungen	20
Art. 24	Einkaufszentren und Fachmärkte	20

Teil 3

Zonenvorschriften Kulturland

Grundnutzungszonen Kulturland

Art. 25	Zonenausscheidung	23
Art. 26	Landwirtschaftszone	23

Art. 27	Naturschutzzone Kulturland	25
Art. 28	Brachlandzone	26
Art. 29	Spezialzone Riburg	27

Überlagerungszonen Kulturland

Art. 30	Landschaftsschutzzone Wald	27
Art. 31	Besondere Waldstandorte	28
Art. 32	Seltene Waldstrukturen	29
Art. 33	Naturschutzzone Wald (Waldreservate)	30
Art. 34	Naturschutzzone Wasser	31
Art. 35	Aufforstungszone	32
Art. 36	Zone für Spezialkulturen	32
Art. 37	Förderung ökologischer Ausgleichsflächen	33

Teil 4

Vorschriften Schutzobjekte

Art. 38	Übersicht Schutzobjekte	35
Art. 39	Allgemeine Vorschriften Kulturobjekte	35
Art. 40	Allgemeine Vorschriften Naturobjekte	36

Kulturobjekte

Art. 41	Geschützte Bauten ausserhalb der Altstadt	37
Art. 42	Kulturgeschichtliche Kleinobjekte	38
Art. 43	Archäologische Fundstätten	39

Naturobjekte

Art. 44	Kleingehölze im Baugebiet	40
Art. 45	Kleingehölze im Kulturland	41
Art. 46	Feuchtstandorte	42
Art. 47	Gestufte Waldränder	43

Teil 5

Zielvorgaben Gestaltungspläne

Art. 48	A	Bahnhof	45
Art. 49	B	Bahnhof-Saal	45
Art. 50	C	Roniger-Park	46
Art. 51	D	Eden	47
Art. 52	E	Kapuzinerberg	48
Art. 53	F	Kurzentrum	49
Art. 54	G	Rehaklinik-West	50
Art. 55	H	Rehaklinik-Ost	51
Art. 56	I	Rheinlust	52
Art. 57	K	Cardinal	52
Art. 58	L	Weiherfeld-Ost	54

Art. 59	M	Weiherfeld-West	54
Art. 60	N	Schiffacker	55
Art. 61	O	Chleigrüt	56
Art. 62	P	Im Industrie	57

Teil 6

Bauvorschriften

Definitionen und Messweisen

Art. 63	Ausnützungsziffer	Seite 59
Art. 64	Zonenprofil	59
Art. 65	Grenzabstand	60

Arealüberbauung

Art. 66	Arealüberbauung	60
---------	-----------------	----

Ortsbild- und Landschaftsschutz

Art. 67	Beeinträchtigung durch Geländeänderungen	60
---------	--	----

Sicherheit im öffentlichen Raum

Art. 68	Gestaltung öffentlicher Räume	61
---------	-------------------------------	----

Einwirkungen

Art. 69	Einwirkungen	61
---------	--------------	----

Strassen und technische Anlagen

Art. 70	Zuständigkeit	61
Art. 71	Ein- und Ausfahrten	62
Art. 72	Werkleitungen	62

Abstände und Einfriedigungen

Art. 73	Abstände gegenüber Kulturland	62
Art. 74	Bauteile auf öffentlichem Grund	62
Art. 75	Bauabstände gegenüber Strassen	63
Art. 76	Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken	63

Brandmauern

Art. 77	Zusammenbau von Gebäuden	64
Art. 78	Öffnungen in Brandmauern	64
Art. 79	Ausführung von Brandmauern	64

Energie

Art. 80	Nachisolation von Gebäuden	64
---------	----------------------------	----

	Ausstattung	
Art. 81	Kinderspielplätze	65
Art. 82	Nebenräume	65
Art. 83	Entsorgung	66
	Wohnhygiene	
Art. 84	Innenräume	66
Art. 85	Balkone und Loggien	67
	Teil 7	
	Verfahren und Vollzug	
	Baubewilligungsverfahren	
Art. 86	Erweiterte Bewilligungspflicht	69
Art. 87	Sicherstellung	69
Art. 88	Baubeginn	70
Art. 89	Umgebungsarbeiten	70
Art. 90	Wechsel des Bauherrn/Grundeigentümers	70
Art. 91	Benützung öffentlichen Eigentums	70
	Schlussbestimmungen	
Art. 92	Aufhebung bisherigen Rechts	71
Art. 93	Inkrafttreten	71
	Beschlüsse	71
	Anhang: Begriffsableitungen	
	Richtplan Kanton Aargau	73
	Zonengrundordnung	73
	Sondernutzungsplanung	73
	Gestaltungsplanung	73
	Strukturplanung	74
	Richtplan Natur + Landschaft	74
	Stadtentwicklungsplanung	74
	Infrastrukturverträge	74
	Grundnutzungszonen	75
	Überlagerungszonen	75
	Grünraumvernetzung	75
	Vernetzungskorridore	75
	Trittsteine	75
	Naturensembles	75
	Einkaufszentren	76
	Fachmärkte	76
	Verteilzentren	76

Teil 1

Raumplanung

Art. 1

Planungsgrundsätze

¹ *Siedlungsentwicklung*

Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung von Rheinfeldern sind in einer Art zu regeln, die ein abgestimmtes Neben- und Miteinander der Nutzungen gewährleisten und sowohl dem raumplanerischen Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung wie der Charakteristik bewahrenswerter Quartiersstrukturen Rechnung tragen.

Siedlung

² *Landschaftsentwicklung*

Die Landschaft soll in ihren Eigenheiten von Relief und naturwüchsiger Oberflächenbeschaffenheit bewahrt und ausgebaut, frühere Eingriffe sollen in Abstimmung mit der Nutzung des Kulturlandes rückgängig gemacht bzw. gemindert werden.

Landschaft

Die Kammerung des Landschaftsraumes durch natürliche Landschaftselemente ist zu bewahren und in Abstimmung mit den Bestrebungen des Naturschutzes zu fördern.

³ *Naturraumentwicklung*

Die im Kulturland wie im Baugebiet verbliebenen Naturräume sollen in ihrem Weiterbestand gesichert und in ihrer Vielfalt gefördert werden.

Naturraum

Die als Folge des Siedlungsaubaus und der Verkehrseinrichtungen inselartige Scheidung der Naturräume soll mittels Vernetzungskorridoren sowie mittels einer naturnahen Aufwertung der Siedlungsaussenräume überbrückt werden.

Art. 2

Richtplanung

¹ *Grundsatz*

Die Richtpläne werden vom Gemeinderat erlassen. Sie sind nur behördenverbindlich.

² *Übersicht*

Als Richtpläne liegen vor:

- ^a Richtplan Stadtentwicklung
- ^b Verkehrsrichtplan
- ^c Richtplan Natur + Landschaft

Der Erlass weiterer Richtpläne bleibt vorbehalten.

Art. 3

Nutzungsplanung

Bestandteile

¹ Aufteilung

Die kommunale Nutzungsplanung ist aufgeteilt in folgende rechtsverbindliche Planungswerke:

- ^a Altstadtplanung
- ^b Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Altstadtplanung

² Altstadtplanung

Die Altstadtplanung umfasst:

- ^a Die Teilpläne Schutzwürdigkeit, Bebauungssanierung und Freiraumgestaltung im Masstab 1:500,
- ^b die Spezialbauvorschriften Altstadt,
- ^c die Richtlinie Gestaltung.

Nutzungsplanung

³ Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland umfasst:

- ^a Die Teilpläne Siedlung 1:2'500 *Rheinfelden-West, Rheinfelden-Mitte und Rheinfelden-Ost*,
- ^b den Teilplan Kulturland 1:5'000,
- ^c die Bau- und Nutzungsordnung,
- ^d den Lärmempfindlichkeitsstufenplan.

Art. 4

Bau- und Nutzungsordnung

¹ Inhalt

Die Bau- und Nutzungsordnung umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.

² Örtlicher Geltungsbereich

Die Bau- und Nutzungsordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

³ Anwendung

Ihre Vorschriften finden Anwendung auf die Nutzung und den Schutz des Bodens sowie auf alle Bauten.

Art. 5

Strukturplanung

Verfahren

¹ Kennzeichnung

Die Strukturplanung beinhaltet ein auf die Grundordnung des Bauzonenplans abgestütztes Richtplanverfahren.

² Zuständigkeit

Die Strukturplanung obliegt dem Gemeinderat.

³ Verfahren

Der Gemeinderat arbeitet mit den Grundeigentümern zusammen und führt eine Mitwirkung durch.

⁴ Planungskosten

Der Gemeinderat legt einen Kostenschlüssel fest.

⁵ Einzugsbereich

Die Strukturplanung umfasst verbindlich den im Bauzonenplan angemarkten Stadtbereich.

Der konzeptionelle Einbezug angrenzender Areale zur ergänzen- den Klärung städtebaulicher Zusammenhänge ist möglich.

Verortung

⁶ Ausscheidung

Der Nutzungsplan Siedlung scheidet als Strukturplanbereich den Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof aus.

⁷ Zweck

Die Strukturplanung bezweckt:

Wirkung

^a Die behördenverbindliche Konkretisierung der baulichen wie räumlichen Entwicklung im beplanten Stadtbereich.

^b Die Koordination der planerischen Schnittstellen der im einbe- zogenen Stadtbereich verpflichtend zu erstellenden Gestaltungs- pläne.

^c Die Überprüfung, Abstimmung und Präzisierung der für die einbezogenen Gestaltungsplanareale formulierten Zielvorgaben.

⁸ Vorausleistung

Innerhalb des eingegrenzten Stadtbereichs bildet der Strukturplan die zwingende Vorausleistung der verpflichtend zu erstellenden Gestaltungspläne.

Art. 6

Sondernutzungsplanungen

¹ Gestaltungsplanpflicht

Die im Nutzungsplan Siedlung mit der Kontur *Gestaltungsplan- pflicht* überlagerten Areale dürfen nur erschlossen und neu über- baut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

Verfahren

² Umbauten

Der Umbau und die Zweckänderung bestehender Bauten ist im Rahmen der Vorschriften der Grundnutzung ohne Gestaltungs- plan zulässig.

³ Ausnahmen Gestaltungsplan

Von der Pflicht des Gestaltungsplans ausgenommen sind Klein- bauten der Park- oder Gartengestaltung wie Pavillons, Spielgeräte, Pergolen usw.

Gestaltungspläne

⁴ Ausscheidung

Der Nutzungsplan Siedlung scheidet folgende Gestaltungsplanareale aus:

- A Bahnhof
- B Bahnhofsaal
- C Roniger-Park
- D Eden
- E Kapuzinerberg
- F Kurzentrum
- G Rehaklinik-West
- H Rehaklinik-Ost
- I Rheinlust
- K Cardinal
- L Weiherfeld-Ost
- M Weiherfeld-West
- N Schiffacker
- O Chleigrüt (Nachnutzung Kiesabbauzone)
- P Im Industrie

Die Perimeter dieser Gestaltungspläne werden im Nutzungsplan Siedlung ausgewiesen.

Konzept

⁵ Konzeptanforderungen

Die Gestaltungspläne haben für das jeweils einbezogene Areal verbindlich festzulegen:

- ^a Ein bauliches Gesamtkonzept, (Nutzungs- und Baumassenverteilung von Alt- und Neubauten),
- ^b ein Freiraumkonzept (Parkpfliegewerk),
- ^c ein Erschliessungs- und Parkierungskonzept.

Zielvorgaben

⁶ Zielvorgaben Städtebau und Natur

Für jedes der ausgewiesenen Gestaltungsplanareale werden in Teil 5 der Bau- und Nutzungsordnung gesonderte Zielvorgaben bezüglich Städtebau und Natur genannt (siehe Art. 48-62 BNO).

⁷ Umsetzung

Die Zielvorgaben sind im Rahmen der Gestaltungsplanung umzusetzen.

⁸ Abweichungen Zielvorgaben

Der Gemeinderat kann gleichwertige Abweichungen von den Zielvorgaben im Sinne von Ausnahmen genehmigen.

⁹ Abweichungen Grundnutzung

Für Abweichungen von der Grundnutzung gilt, soweit in den Zielvorgaben nichts anderes festgelegt wird, §3 Abs 2 ABauV.

Naturensembles und Naturobjekte

¹⁰ Inventar

Der im kommunalen Inventar der Kleingehölze innerhalb der Gestaltungsplanareale erfasste Bestand von Naturensembles (NE) und Naturobjekten (NO) wird in den Zielvorgaben zu den Gestaltungsplänen ausgewiesen.

¹¹ Bestandessicherung

Bis zum Inkrafttreten des jeweiligen Gestaltungsplans ist der in den Zielvorgaben genannte Bestand an Naturensembles und -objekten zu erhalten und zu pflegen.

Art. 7

Areale mit altrechtlichen Sonderbauvorschriften

Bestand

Im Nutzungsplan Siedlung sind orientierungshalber folgende Areale mit altrechtlichen, von den Zonenvorschriften dieser BNO abweichenden Sonderbauvorschriften angemerkt:

- 1 Kohlplatz
- 2 Spitalhalde West
- 3 Dianapark
- 4 Rosengartenhof
- 5 Augarten
- 6 Spitalhalde Ost
- 7 Magdenerstrasse
- 8 Töpferhof
- 9 Rosengässchen

Teil 2

Zonenvorschriften Siedlung

Art. 8

Zonenausscheidung

¹ Grundnutzungszonen Siedlung

Der Nutzungsplan Siedlung scheidet folgende Bauzonen aus:

Altstadt

Stadtgraben

Wohnzone A

Wohnzone B

Wohnzone C

Arbeitszone I: Dienstleistungen

Arbeitszone II: Gewerbe

Arbeitszone III: Industrie

Arbeitszone IV: Gesundheit

Bauten und Anlagen für öffentliche Dienste

Der Nutzungsplan Kulturland scheidet gemäss Art. 29 BNO ergänzend aus:

Spezialzone Riburg.

² Überlagerungszonen und -vorschriften Siedlung

Schutzzone Bauhöhenbeschränkung

Schutzzone Naturensembles

Naturschutzzone Durchlässigkeit

Naturschutzzone Freihaltung

Kiesabbauzone

Schutzbepflanzungen

Einkaufszentren und Fachmärkte

³ Übersicht Grundnutzungen Siedlung

Siehe nachstehende Tabelle.

⁴ Baugebietsabgrenzung

Alle der zonengemässen Nutznahme dienenden Strassen und sonstigen Verkehrsflächen des Siedlungsbereiches gehören dem Baugebiet an.

Zone Abkürzung		AZ	Grenzab- stand <i>Längsfassaden, für Giebelfassaden siehe Art. 64 BNO</i>	Vollge- schosse	Gebäude- höhe	ES	BNO
Altstadt	A	Siehe Spezialbauvorschriften Altstadt					
Stadtgraben	SG	–	–	–	–	II	Art. 9
Wohnzone A	WA	0,4	1/2 Gebäudehöhe + 1m, mind. 4 m	max. 2	max. 7 m.	II	Art. 10
Wohnzone B	WB	0,6	1/2 Gebäudehöhe, mind. 5 m.	max. 4	max. 13 m.	II	Art. 11
Wohnzone C	WC	0,8	1/2 Gebäudehöhe, mind. 6 m.	max. 4	max. 13 m.	II	Art. 12
Arbeitszone I: Dienst- leistungen	A I	1,0	1/2 Gebäudehöhe, mind. 4 m.	max. 4	max. 13 m.	III	Art. 13
Arbeitszone II: Gewerbe.	A II	Frei	1/2 Gebäudehöhe, mind. 2 m für Ar- beitsbauten, mind. 3 m für bewohnte Bauten.	–	max. 20 m.	III	Art. 14
Arbeitszone III: Industrie	A III	Frei	1/2 Gebäudehöhe, mind. 2 m für Ar- beitsbauten, mind. 3 m für bewohnte Bauten.	–	max. 24 m.	IV	Art. 15
Arbeitszone IV: Gesundheit	A IV	Frei	Der Gemeinderat bestimmt die Bauvorschriften unter Abwägung des öffentlichen und des privaten Interesses. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren vorgeschriebene Grenzab- stände und Gebäudehöhen einzuhalten.			II	Art. 16
Bauten und Anlagen für öffentliche Dienste	ÖBA	Frei				II + III	Art. 17

AZ: Ausnützungsziffer
 ES: Empfindlichkeitsstufe
 BNO: Hinweis Artikel Bau- und Nutzungsordnung

Grundnutzungszonen Siedlung

Art. 9

Stadtgraben

¹ Zweckbestimmung

Die Zone Stadtgraben bezweckt die Freihaltung des ehemaligen Stadtgrabens und von Teilen der ehemaligen Schanzen.

Zweck

² Zulässige Nutzungen

Nutzung

- ^a Ober- und unterirdische Parkplätze,
- ^b Kleinbauten und technische Einrichtungen, soweit sie für den Betrieb der Parkplätze betriebsnotwendig sind,
- ^c Spiel- und Sportanlagen.

³ Freiraumgestaltung

Gestaltung

Das von den vorgenannten Nutzungen nicht beanspruchte Stadtgrabengelände ist im Sinne der naturnahen Freiflächen der Naturschutzzone Freihaltung park- oder gartenähnlich zu gestalten.

⁴ Parkplätze

Oberirdische Parkplätze sind zur zonengemässen Einbindung mit standortsheimischen Bäumen zu bepflanzen. Bestand und Pflege dieser Bäume sind über einen Bepflanzungsplan zu gewährleisten, der Teil der Baubewilligung bildet.

⁵ Geländeänderungen

Geländeänderungen sind bis zu einer maximalen Höhe oder Tiefe von 0,80 m ab bestehendem Geländeverlauf zulässig.

Art. 10

Wohnzone A

¹ Zulässige Nutzungen

Nutzung

- ^a Wohnbauten,
- ^b Dienstleistungsbetriebe (Büros, Praxen, Ladengeschäfte usw.) mit geringem Verkehrsaufkommen,
- ^c Kleingewerbebetriebe (Kunst, Handwerk, Kurse usw.) mit nicht störenden betrieblichen Einrichtungen.

² Ausnützungsziffer

Ausnützung

0,4.

³ Grenzabstand:

Grenzabstand

1/2 Gebäudehöhe + 1 m, mindestens 4 m.

⁴ Vollgeschosszahl

Baumasse

Maximal 2.

	⁵ <i>Bauhöhen</i> Gebäudehöhe maximal 7 m, Firsthöhe maximal 12 m.
<i>Lärmempfindlichkeit</i>	⁶ <i>Empfindlichkeitsstufe</i> II.
	Art. 11 <i>Wohnzone B</i>
<i>Nutzung</i>	¹ <i>Zulässige Nutzungen</i> ^a Wohnbauten, ^b Dienstleistungsbetriebe (Büros, Praxen, Ladengeschäfte usw.) mit geringem Verkehrsaufkommen, ^c Kleingewerbebetriebe (Kunst, Handwerk, Kurse usw.) mit nicht störenden betrieblichen Einrichtungen.
<i>Ausnützung</i>	² <i>Ausnützungsziffer</i> 0.6
<i>Grenzabstand</i>	³ <i>Grenzabstand</i> 1/2 Gebäudehöhe, mindestens 5 m.
<i>Baumasse</i>	⁴ <i>Vollgeschosszahl</i> Maximal 4. ⁵ <i>Gebäudehöhe</i> Maximal 13 m.
<i>Baugestalt</i>	⁶ <i>Satteldächer</i> Bei zweigeschossigen Bauten und einer Bautiefe von maximal 12 m gilt eine maximale Dachneigung von 45°. Bei Bauten mit grösserer Bautiefe und solchen mit drei oder mehr Geschossen gilt eine maximale Dachneigung von 30°.
	⁷ <i>Sonder-Dachformen</i> Sonder-Dachformen wie Tonnendächer, Mansardendächer usw. sind innerhalb des Zonenprofils gemäss Abs. 6 zulässig.
<i>Aussenräume</i>	⁸ <i>Aussenraumgestaltung</i> Ab einer Grundstücksgrösse von 1000 m ² sind 10 % der Parzellenfläche als zusammenhängender, mit standortsheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Als naturnah gelten die bei der Naturschutzzone Freihaltung aufgeführten Aussenraumgestaltungen (Art. 21 Abs.5 BNO). Bei kleineren Grundstücken wird ein analoger Anteil empfohlen.
	⁹ <i>Anrechenbarkeit anderer Grünflächen</i> Verbindliche Schutzbepflanzungen gemäss Ausweis im Bauzonenplan sind ganz, Dachbegrünungen zur Hälfte der begrünten Fläche anrechenbar.

¹⁰ Empfindlichkeitsstufe
II.

Lärmempfindlich-
keit

Art. 12
Wohnzone C

¹ Zulässige Nutzungen

Nutzung

^a Wohnbauten,

^b Dienstleistungsbetriebe (Büros, Praxen, Ladengeschäfte usw.) mit geringem Verkehrsaufkommen,

^c Kleingewerbebetriebe (Kunst, Handwerk, Kurse usw.) mit nicht störenden betrieblichen Einrichtungen.

² Ausnützungsziffer
0.8

Ausnützung

³ Grenzabstand
1/2 Gebäudehöhe, mindestens 6 m.

Grenzabstand

⁴ Vollgeschosszahl
Maximal 4.

Baumasse

⁵ Gebäudehöhe
Maximal 13 m.

⁶ Dachneigung von Satteldächern

Bei zweigeschossigen Bauten und einer Bautiefe von maximal 12 m gilt eine maximale Dachneigung von 45°.

Bei Bauten mit grösserer Bautiefe und solchen mit drei oder mehr Geschossen gilt eine maximale Dachneigung von 30°.

Baugestalt

⁷ Sonder-Dachformen

Sonder-Dachformen wie Tonnendächer, Mansardendächer usw. sind innerhalb des Zonenprofils gemäss Abs. 6 zulässig.

⁸ Aussenraumgestaltung

Aussenräume

Ab einer Grundstücksgrösse von 1000 m² sind 10 % der Parzellenfläche als zusammenhängender, mit standortsheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Als naturnah gelten die bei der Naturschutzzone Freihaltung aufgeführten Aussenraumgestaltungen (Art. 21 Abs. 5 BNO). Bei kleineren Grundstücken wird ein analoger Anteil empfohlen.

⁹ Anrechenbarkeit anderer Grünflächen

Verbindliche Schutzbepflanzungen gemäss Ausweis im Bauzonenplan sind ganz, Dachbegrünungen zur Hälfte der begrünten Fläche anrechenbar.

¹⁰ Empfindlichkeitsstufe
II.

Lärmempfindlich-
keit

Art. 13

Arbeitszone I: Dienstleistungen

Nutzung

¹ *Zulässige Nutzungen*

^a Bauten und Anlagen für alle dienstleistungs- und verkaufsbezogenen Aktivitäten, eingeschlossen Kultur, Bildung, Sport, Freizeit, Restauration und Kommunikation.

Eingrenzung der Einkaufszentren und Fachmärkte siehe unter Art. 24 BNO.

^b Kleingewerbe, Werkstätten, Tankstellen und Ateliers.

^c Wohnungen.

² *Ausgeschlossene Nutzungen*

^a Lagerhäuser.

^b Verteilzentren.

Ausnützung

³ *Ausnützungsziffer*

1.0

Grenzabstand

⁴ *Grenzabstand*

Halbe Gebäudehöhe, mindestens 4 m.

Baumasse

⁵ *Vollgeschosszahl*

Maximal 4.

⁶ *Gebäudehöhe*

Maximal 13 m.

Baugestalt

⁷ *Satteldächer*

Satteldächer sind mit einer Dachneigung von maximal 30 ° über eine Bautiefe von maximal 15 m zugelassen. Gekuppelte Satteldächer oder Sheddächer sind möglich.

Aussenräume

⁸ *Aussenraumgestaltung*

10 % der Parzellenfläche sind als zusammenhängender, mit standortsheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Als naturnah gelten die bei der Naturschutzzone Freihaltung aufgeführten Aussenraumgestaltungen (Art. 21 Abs.5 BNO).

⁹ *Anrechenbarkeit anderer Grünflächen*

Verbindliche Schutzbepflanzungen gemäss Ausweis im Bauzonenplan sind ganz, Dachbegrünungen zur Hälfte der begrünten Fläche anrechenbar.

Lärmempfindlichkeit

¹⁰ *Empfindlichkeitsstufe*

III.

Art. 14

Arbeitszone II: Gewerbe

¹ Zulässige Nutzungen

^a Gewerbliche Produktionsbetriebe, eingeschlossen Brauereien.

^b Werkhöfe.

^c Lagerbauten, soweit sie für die Produktion notwendig sind.

^d Fachmärkte, Eingrenzung gemäss Art. 24 BNO.

^e Büros.

^f Wohnungen, soweit sie für die Überwachung der Betriebe notwendig sind.

² Ausgeschlossene Nutzungen

^a Verteilzentren.

^b Einkaufszentren.

³ Ausnützungsziffer

Frei.

⁴ Grenzabstand

1/2 Gebäudehöhe, mindestens 2 m für Arbeitsbauten, mindestens 3 m für bewohnte Bauten.

⁵ Gebäudehöhe

20 m, unter Vorbehalt einer bereichsweise geminderten Gebäudehöhe gemäss der im Bauzonenplan eingetragenen Überlagerungszone Bauhöhenbeschränkung.

⁶ Ausnahmen Gebäudehöhe

Ausnahmen bei der Gebäudehöhe sind möglich für betrieblich unentbehrliche Bauteile, sofern dadurch keine öffentlichen und nachbarrechtlichen Interessen verletzt werden. Im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat.

⁷ Aussenraumgestaltung

10 % der Parzellenfläche sind als zusammenhängender, mit standortsheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Als naturnah gelten die bei der Naturschutzzone Freihaltung aufgeführten Aussenraumgestaltungen (Art. 21 Abs. 5 BNO).

⁸ Anrechenbarkeit anderer Grünflächen

Verbindliche Schutzbepflanzungen gemäss Ausweis im Bauzonenplan sind ganz, Dachbegrünungen zur Hälfte der begrünten Fläche anrechenbar.

⁹ Empfindlichkeitsstufe

III.

Nutzung

Ausnützung

Grenzabstand

Baumasse

Aussenräume

Lärmempfindlichkeit

Art. 15

Arbeitszone III: Industrie

Nutzung

¹ Zulässige Nutzungen

^a Industrielle und gewerbliche Produktionsbetriebe.

^b Lagerbauten und Verteilzentren.

^c Fachmärkte.

^d Büros.

^e Wohnungen, soweit sie für die Überwachung der Betriebe notwendig sind.

² Ausgeschlossene Nutzungen

Einkaufszentren.

Ausnützung

³ Ausnützungsziffer

Frei.

Grenzabstand

⁴ Grenzabstand

1/2 Gebäudehöhe, mindestens 2 m für Arbeitsbauten, mindestens 3 m für bewohnte Bauten.

Baumasse

⁵ Gebäudehöhe

24 m.

⁶ Ausnahmen Gebäudehöhe

Ausnahmen bei der Gebäudehöhe sind möglich für betrieblich unentbehrliche Bauteile, sofern dadurch keine öffentlichen und nachbarrechtlichen Interessen verletzt werden. Im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat.

Aussenräume

⁷ Aussenraumgestaltung

10 % der Parzellenfläche sind als zusammenhängender, mit standortsheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Als naturnah gelten die bei der Naturschutzzone Freihaltung aufgeführten Aussenraumgestaltungen (Art. 21 Abs. 5 BNO).

⁸ Anrechenbarkeit anderer Grünflächen

Verbindliche Schutzbepflanzungen gemäss Ausweis im Bauzonenplan sind ganz, Dachbegrünungen zur Hälfte der begrünten Fläche anrechenbar.

Lärmempfindlichkeit

⁹ Empfindlichkeitsstufe

IV.

Art. 16

Arbeitszone IV: Gesundheit

Nutzung

¹ Zulässige Nutzungen

Zulässig sind Bauten und Anlagen für:

- ^a den Kurbetrieb,
- ^b die medizinische Rehabilitation und Prävention,
- ^c Alters- und Residenzwohnungen und verwandte Nutzungen,
- ^d die Intensiv- und Naherholung.

² *Baustruktur, Baumasse*

Der Gemeinderat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, des Ortsbild- und des Landschaftsschutzes sowie gemäss den Anforderungen des Einzelfalls die Gebäudehöhen, die Grenz- und die Gebäudeabstände.

Bebauung

³ *Parkierung*

Die notwendigen Autoabstellplätze sind in unterirdischen Anlagen oder in ökologisch unbedeutenden Randgebieten anzulegen.

Erschliessung

⁴ *Aussenraumgestaltung*

30 % der Parzellenfläche sind als naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Als naturnah gelten die bei der Naturschutzzone Freihaltung aufgeführten Aussenraumgestaltungen (Art. 21 Abs. 5 BNO).

Aussenräume

⁵ *Anrechenbarkeit anderer Grünflächen*

Verbindliche Schutzbepflanzungen gemäss Ausweis im Bauzonenplan sind ganz, Dachbegrünungen zur Hälfte der begrünten Fläche anrechenbar.

⁶ *Empfindlichkeitsstufe* II.

Lärmempfindlichkeit

Art. 17

Zone für Bauten und Anlagen für öffentliche Dienste

¹ *Zulässige Nutzung*

Bauten und Anlagen für öffentliche Dienste gemäss der nachstehenden Zweckbestimmung.

Nutzung

² *Zweckbestimmung*

Die im Nutzungsplan Siedlung ausserhalb der Altstadt ausgewiesenen Zonen für Bauten und Anlagen für öffentliche Dienste dienen folgenden Zweckbestimmungen:

Zweck

- 1 Altersheim Kloos
- 2 Schulanlage Schützenmatt
- 3 Park- und Festplatz Schützenweg
- 4 Grünanlage Magdenerbach
- 5 Reformierte Kirche
- 6 Römisch-Katholische Kirche
- 7 Bezirksverwaltung
- 8 Stadtpark-West
- 9 Altersheim Lindenstrasse
- 10 Kindergarten Robersten
- 11 Reformiertes Kirchgemeindezentrum

- 12 Schulanlage Robersten
- 13 Kindergarten Flossländeweg
- 14 Werkhof Stadtforstverwaltung
- 15 Regionalspital
- 16 Werkhof + Wehrdienste Einwohnergemeinde
- 17 Waldfriedhof
- 18 Gemeindedienste
- 19 Kindergarten Kohlplatz
- 20 Kindergarten Dianapark
- 21 Sportanlage Schiffacker
- 22 Schulanlage Engerfeld
- 23 Heilpädagogische Schule
- 24 Kinderspielplatz Kloos
- 25 Freizeit- und Sportanlagen Rheinufer
- 26 Strandbad
- 27 Kunsteisbahn
- 28 Kläranlage
- 29 Schulanlage Augarten
- 30 Kindergärten Augarten
- 31 Kompostierungsanlage Chleigrüt
- 32 Schiffflände
- 33 Stadtpark-Ost

Bebauung

³ *Baustruktur, Baumasse*

Der Gemeinderat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, des Ortsbild- und des Landschaftsschutzes sowie gemäss den Anforderungen des Einzelfalls die Gebäudehöhen, die Grenz- und die Gebäudeabstände.

Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren vorgeschriebene Grenzabstände und Gebäudehöhen einzuhalten.

Aussenräume

⁴ *Aussenraumgestaltung*

10 % der Parzellenfläche sind als zusammenhängender, mit standortsheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Als naturnah gelten die bei der Naturschutzzone Freihaltung aufgeführten Aussenraumgestaltungen (Art. 21 Abs. 5 BNO).

⁵ *Anrechenbarkeit anderer Grünflächen*

Verbindliche Schutzbepflanzungen gemäss Ausweis im Bauzonenplan sind ganz, Dachbegrünungen zur Hälfte der begrünten Fläche anrechenbar.

⁶ *Autoparkplätze*

Autoparkplätze sind mit standortsheimischen Bäumen zu bepflanzen. Der Bestand dieser Bäume ist über einen Pflegeplan zu gewährleisten.

Lärmempfindlichkeit

⁷ *Empfindlichkeitsstufe* III, Regionalspital II.

Überlagerungszonen und -vorschriften Siedlung

Art. 18

Schutzzone Bauhöhenbeschränkung

¹ Zweck

Mit der Überlagerungszone Bauhöhenbeschränkung werden die maximal zulässigen Vollgeschosszahlen bzw. Gebäudehöhen der Grundnutzungszonen an folgenden Orten eingeschränkt:

- ^a Im Anstoss von Arbeits- an Wohnzonen,
- ^b an Orten, die aus Sicht des Orts- bzw. des Landschaftsbildes empfindlich sind,
- ^c im Bereich lebenswichtiger Flugschneisen für die Fauna.

² Abweichungen

Innerhalb der überlagerten Zonenbereiche gelten gemäss Eintrag im Nutzungsplan Siedlung abweichend zur Grundnutzung die folgenden Vollgeschosszahlen bzw. Gebäudehöhen:

- Planeintrag 2 = 2 Vollgeschosse, Gebäudehöhe max. 7,0 m,
- Planeintrag 3 = 3 Vollgeschosse, Gebäudehöhe max. 10,0 m,
- Planeintrag 4 = 4 Vollgeschosse, Gebäudehöhe max. 13,0 m.

³ Vorbehalt bezüglich Arealüberbauungen

Die im Rahmen von Bauhöhenbeschränkungen festgelegte maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die zugehörigen Gebäudehöhen sind auch bei Arealüberbauungen einzuhalten.

⁴ Ausnützung

Der überlagerte Zonenanteil der Grundnutzung bleibt bei Bestimmung der baulichen Ausnützung voll anrechenbar.

Wirkung

Beschränkung

Anrechenbarkeit

Art. 19

Schutzzone Naturensembles

¹ Kennzeichnung

Naturensembles beinhalten ausgesuchte Kleingehölze, Obstgärten und parkähnliche Baumbestände (siehe Kleingehölzinventar).

² Ausscheidung

Der Nutzungsplan Siedlung weist folgende Naturensembles aus:

- | | |
|--------|---|
| NE 112 | Parkgehölz der ehemaligen Villa Salve |
| NE 187 | Parkgehölz Hotel Drei Könige und Umraum |
| NE 188 | Baumhecke Dianastrasse |
| NE 192 | Parkgehölz Dianapark |
| NE 210 | Parkgehölz Altersheim Lindenstrasse |
| NE 238 | Stadtpark-Ost |
| NE 255 | Stadtpark-West |
| NE 308 | Parkgehölz Regionalspital |

Naturensembles innerhalb der Areale verpflichteter Gestaltungspläne werden in den Zielvorgaben zu diesen Plänen ausgewiesen.

Bestand

Sicherung

³ *Schutz*

Innerhalb der im Bauzonenplan ausgewiesenen Flächen sind bis zur Vornahme baulicher Massnahmen die Naturensembles in ihrem Bestand zu erhalten.

⁴ *Umgang*

Vorgängig baulicher Massnahmen innerhalb der überlagerten Areale hat die Bauherrschaft im Rahmen einer Voranfrage den zum gegebenen Zeitpunkt optimalen Umgang mit dem Naturensemble zu klären.

Art. 20

Naturschutzzone Durchlässigkeit

Wirkung

¹ *Zweck*

Die Naturschutzzone Durchlässigkeit bezweckt innerhalb ordentlicher Bauzonen die Gewährleistung einer minimalen Durchgängigkeit für bodengebundene Lebewesen.

² *Überbaubarkeit*

Die von der Naturschutzzone Durchlässigkeit korridorartig überlagerten Bauzonen bleiben gemäss den Vorschriften der jeweiligen Grundnutzung überbaubar.

Aussenräume

³ *Umsetzung*

Die Gestaltungsvorschriften der Überlagerungszone sind im Rahmen von Baugesuchen zu Neubauten bzw. bei wesentlichen Umbauten, Erneuerungen usw. zu konkretisieren und zu realisieren.

⁴ *Aussenraumgestaltung*

Die Aussenräume im überlagerten Zonenbereich sind so zu gestalten, dass der Durchgang für Kleinlebewesen möglich bleibt. Nicht zulässig sind:

^a Geschlossene Mauerzüge,

^b engmaschige bzw. bodenabschliessende Einfriedungen,

^c eine geschlossene Bauweise von drei und mehr Baueinheiten quer zum ausgeschiedenen Korridor.

⁵ *Geländestufen*

Geländeveränderungen und Randabschlüsse sind soweit abzuflachen, dass sie auch für Kleinlebewesen überwindbar bleiben. Trockenmauern sind nur gestuft bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

⁶ *Standort*

Die je nach Grundnutzungszone festgelegten Mindestanteile naturnah anzulegender Freiflächen sind vorrangig innerhalb der Überlagerungsbereiche der Naturschutzzone Durchlässigkeit auszuscheiden.

Art. 21

Naturschutzzone Freihaltung

¹ Zweck

Die Naturschutzzone Freihaltung dient der Erhaltung von flächigen Naturobjekten innerhalb des Baugebietes sowie der Offenhaltung von Vernetzungskorridoren zwischen Grünräumen innerhalb und ausserhalb des Baugebietes.

Wirkung

² Freihaltung

Die von der Naturschutzzone Freihaltung überlagerten Zonenbereiche sind von Bauten freizuhalten. Darunter fallen:

- ^a Hochbauten,
- ^b geschlossene Mauerzüge,
- ^c Engmaschige bzw. bodenabschliessende Einfriedungen,
- ^d Fahrnisbauten.

³ Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind möglich, wenn die zielgesetzte Oberflächengestaltung gewährleistet bleibt.

⁴ Anrechenbarkeit

Die überlagerten, nicht überbaubaren Zonenbereiche sind bei Bestimmung der baulichen Ausnützung der Grundnutzung anrechenbar.

⁵ Aussenraumgestaltung

Die freizuhaltenden Flächen dieser Überlagerungszone sind als naturnahe Grünräume zu gestalten. Als solche gelten u.a.:

- ^a Mager- oder Blumenwiesen,
- ^b Brachlandflächen,
- ^c Gehölze und Hecken,
- ^d Steinanlagen, Kies- und Mergelflächen,
- ^e Weiher und Tümpel,
- ^f Pflanzplätze.

Aussenräume

⁶ Verfestigte Erschliessungswege in der Ausführung als sickerfähige Kies- oder Mergelflächen sind zulässig.

⁷ Geländeänderungen und Randabschlüsse sind soweit abzufachen, dass sie auch für Kleinlebewesen überwindbar bleiben. Trockenmauern sind nur gestuft bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

Art. 22

Kiesabbauzone

Die Kiesabbauzone überlagert jene Bereiche der Bauzonen, innerhalb derer aufgrund der kantonalen Richtplanung vorgängig der

baulichen Nutznahme die geregelte Entnahme von Kies gefordert ist.

Art. 23

Schutzbepflanzungen

Wirkung

¹ Zweck

Die Schutzbepflanzungen bezwecken:

- ^a Die Eindämmung der Immissionen von Arbeitszonen gegenüber Wohnzonen,
- ^b die Einbindung von Grossbauten in das Orts- und Landschaftsbild,
- ^c die Vernetzung von Grünräumen.

² Standort

Die Schutzbepflanzungen sind gemäss der Einzeichnung im Nutzungsplan Siedlung anzulegen.

³ Freihaltung

Die Schutzbepflanzungen dürfen weder überbaut noch als Abstell- oder Lagerplatz genutzt werden. Unterirdische Bauten innerhalb der Schutzbepflanzungen kann der Gemeinderat bewilligen, sofern die Bepflanzung gewährleistet bleibt.

Umsetzung

⁴ Gestaltung

Die Schutzbepflanzungen sind mit standortsheimischen Arten anzulegen als:

- ^a Baumstreifen oder Alleen,
- ^b Hecken,
- ^c Durchgehende Grünstreifen, bepflanzt mit Bäumen und Büschen.

⁵ Dimensionierung

Für die Schutzbepflanzungen gelten folgende Mindestbreiten:

- ^a Kleine Sternsignatur: 6 m,
- ^b grosse Sternsignatur: 15 m.

⁶ Verantwortung

Erstellung, Erhalt und Pflege der Bepflanzung gehen zulasten der Grundeigentümer.

⁷ Zeitpunkt

Die Schutzbepflanzungen sind spätestens mit der Nutznahme der hinterliegenden Bauzone anzulegen.

Art. 24

Einkaufszentren und Fachmärkte

Begriff

¹ Kennzeichnung

Als Einkaufszentrum oder Fachmarkt gelten die in der kantonalen Wegleitung definierten Nutzungsgemeinde (siehe Anhang).

² *Standorte bis 1000 m²*

Einkaufszentren bis zu Nettoladenflächen von 1000 m² sind in der Zone Altstadt sowie in der Arbeitszone I (Dienstleistungen) zulässig.

Fachmärkte bis zu Nettoladenflächen von 1000 m² sind innerhalb der Arbeitszonen I (Dienstleistungen), II (Gewerbe) und III (Industrie) zulässig.

³ *Standorte von 1000 m² bis 5000 m²*

Einkaufszentren oder Fachmärkte mit Nettoladenflächen von über 1000 m² bis max. 5000 m² sind innerhalb der genannten Zonen nur in folgenden Bereichen zulässig:

- 1 Altstadt (ohne Fachmärkte).
- 2 Standort Migros Lindenstrasse.
- 3 Standort Coop Bahnhofstrasse.
- 4 Areal Bahnhof und Umraum.
- 5 Areal Cardinal.

⁴ *Einkaufszentren bis max. 10'000 m²*

Einkaufszentren mit Nettoladenflächen bis max. 10'000 m², gemessen über den ganzen Bereich, sind nur innerhalb des Areals Kloosfeld-Im Industrie zulässig.

⁵ *Fachmärkte bis max. 10'000 m²*

Fachmärkte mit Nettoladenflächen bis max. 10'000 m², gemessen über den ganzen Bereich, sind nur innerhalb des Areals Untere Rütenen zulässig.

Teil 3

Zonenvorschriften Kulturland

Grundnutzungszonen Kulturland

Art. 25

Zonenausscheidung

Der Nutzungsplan Kulturland scheidet folgende Zonen aus:

¹ Grundnutzungszonen Kulturland

Landwirtschaftszone
Naturschutzzone Kulturland
Brachlandzone
Spezialzone Riburg

² Überlagerungszonen Kulturland

Landschaftsschutzzone Wald
Besondere Waldstandorte
Seltene Waldstrukturen
Naturschutzzone Wald (Waldreservate)
Naturschutzzone Wasser
Aufforstungszone
Zone für Spezialkulturen

Art. 26

Landwirtschaftszone

¹ Zweck

Die Landwirtschaftszone dient der Erhaltung gewachsener, fruchtbarer Böden als Produktionsgrundlage der Landwirtschaft.

Zielsetzung

² Fruchtbarkeit

Der Boden gilt als fruchtbar, wenn:

Bodenfruchtbarkeit

- ^a er eine für seinen Standort typische artenreiche, biologisch aktive Lebensgemeinschaft und typische Bodenstruktur sowie eine ungestörte Abbaufähigkeit aufweist,
 - ^b natürliche und vom Menschen beeinflusste Pflanzen und Pflanzengesellschaften ungestört wachsen und sich entwickeln können und ihre charakteristischen Eigenschaften nicht beeinträchtigt werden,
 - ^c die pflanzlichen Erzeugnisse eine gute Qualität aufweisen und die Gesundheit von Menschen und Tieren nicht gefährden,
 - ^d Menschen und Tiere, die ihn direkt aufnehmen, nicht gefährdet werden
- (Art. 2 Abs. 1 der Verordnung über Belastungen des Bodens).

Bodenschutz

³ *Geländeänderungen*

Der gewachsene Boden darf ohne Bewilligung weder abgebaut, verlagert noch überschüttet werden. Geländeänderungen über 0,8 m Höhe und über 100 m² Fläche sind bewilligungspflichtig (§ 30 Abs. d ABauV).

⁴ *Bodenaufbau*

Der standortstypische Aufbau und die Struktur des Bodens sind, vorbehältlich bodenverbessernder Massnahmen, zu erhalten und sowohl bei der Bewirtschaftung wie bei vorübergehenden Fremdbeanspruchungen (z.B. Baumassnahmen) zu berücksichtigen.

⁵ *Bodenverbesserung*

Bodenverbessernde Massnahmen sind mit den Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Grundwasserschutzes abzustimmen.

Bodennutzung

⁶ *Nutzung*

Die Landwirtschaftszone ist der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten.

Zulässig ist die bodenabhängige Produktion in den Bereichen:

- ^a des Acker- und Futterbaus,
- ^b des Obstbaus,
- ^c des Anbaus von Gemüse und Blumen in der landwirtschaftlichen Produktion,
- ^d der Tierhaltung.

Bauten

⁷ *Bauten der Landwirtschaft*

Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind.

⁸ *Bauten der bodenunabhängigen Produktion*

Bauten und Anlagen, die der bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Produktion dienen, sind nur gestattet, soweit sie Zuerwerb zu einem landwirtschaftlichen Betrieb darstellen und landschaftlich tragbar sind.

⁹ *Baumasse*

Für bewohnte Bauten sind höchstens zwei Vollgeschosse erlaubt. Für Wirtschaftsgebäude und andere Bauten werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen wie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt.

¹⁰ *Grenzabstand*

Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

¹¹ *Rücksichtnahme Wildtierwechsel*

Bei Einfriedungen, Verbauungen, Erschliessungsanlagen usw. ist auf den freien Wechsel von Wildtieren Rücksicht zu nehmen.

¹² *Schutzabstimmung*

Neue Bauten und Anlagen sind mit den Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes abzustimmen (Nachbarschaft zu Schutzobjekten, Förderung naturnaher, offener Landschaftsräume und deren Verbindung mit dem Wald, Anlage neuer Landschaftselemente zur Gliederung und Vernetzung der Landschaftskammern).

Art. 27

Naturschutzzone Kulturland

¹ *Zweck*

Die Naturschutzzone Kulturland dient der umfassenden und dauernden Erhaltung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Angestrebt wird die Sicherung des Bestandes bzw. die Mehrung der biologischen und landschaftlichen Vielfalt.

Zielsetzung

² *Ausscheidung*

Der Nutzungsplan Kulturland scheidet als Naturschutzzone Kulturland aus:

Bestand

1. Judenweiher.
2. Altwasser, Wassermatte und Feldgehölz Aengi.
3. Magdenerbach mit Uferbestockung und ehemaliger Bachschlaufe.
4. Biotop Kiesgrube Chilli.

³ *Eingriffe*

Bauten und Anlagen sind grundsätzlich verboten. Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) können bewilligt werden, wenn sie dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen oder dem Schutzzweck nicht widersprechen.

Eingriffe

⁴ *Nutzungseinschränkungen*

Alle Nutzungen oder Einwirkungen auf den Boden oder die Vegetation, die nicht im Einklang mit dem Schutzziel stehen, sind untersagt, so insbesondere:

Einschränkungen

- ^a Düngung,
- ^b Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln,
- ^c künstliche Veränderungen des Wasserhaushaltes,
- ^d Rodungen und Aufforstungen.

⁵ *Verbot von Beeinträchtigungen*

In den Naturschutzzone ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Anzünden und Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufenlassen von Hunden.

Unterhalt

⁶ Verantwortung

Unterhalt und Pflege der Naturschutzzone Kulturland ist Sache der Grundeigentümer bzw. der Bewirtschafter.

⁷ Bewirtschaftungsverträge

Unterhalt und Pflege der einzelnen Naturschutzzonen Kulturland sowie die daraus allfällig entstehenden Kosten und Abgeltungen werden mittels Bewirtschaftungsverträgen bzw. privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Eigentümern bzw. Bewirtschaftern/Betreuern geregelt.

Art. 28

Brachlandzone

Kennzeichnung

¹ Zweck

Brachlandzonen beinhalten landwirtschaftlich nicht mehr genutzte Wiesen, Äcker oder nicht nutzbare Restflächen wie Böschungen, Waldlichtungen usw.

Ausscheidung

² Vorkommen

Der Nutzungsplan Kulturland scheidet Brachlandzonen in folgenden Gebieten aus:

- 1 Augsterstich,
- 2 Magdenertal – Ermitage,
- 3 Bachtele,
- 4 Kapuzinerberg.

Eingriffe

³ Eingriffe

Bauten, Anlagen und Geländeänderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen oder Böschungsverfestigungen sind nicht zulässig, soweit sie nicht dem Schutz oder dem Unterhalt der Brachlandzone dienen.

⁴ Nutzungseinschränkungen

Die Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln innerhalb der Brachlandzone ist untersagt.

Unterhalt

⁵ Unterhalt

Die einzelnen Brachlandzonen sind wiederkehrend so zu entbuschen, dass die Brachflächen nicht zu Wald werden.

⁶ Verantwortung

Unterhalt und Pflege der Brachlandzone ist Sache der Grundeigentümer bzw. der Bewirtschafter.

⁷ Bewirtschaftungsverträge

Unterhalt und Pflege der einzelnen Brachlandzonen sowie die daraus allfällig entstehenden Kosten und Abgeltungen werden, soweit notwendig, mittels Bewirtschaftungsverträgen bzw. privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen Kanton/Gemeinde und Eigentümern/Bewirtschaftern geregelt.

Art. 29

Spezialzone Riburg

¹ Zweck

Die Spezialzone Riburg bezweckt die planungsrechtliche Sicherung der Kleinsiedlung beim Kraftwerk Riburg-Schwörstadt.

² Erhaltungsgrundsatz

Der Charakter der Kleinsiedlung (Doppelbauten, regelmässiger Bebauungsrastraster) wie auch die Grundgestalt der einzelnen Bauten (giebelständiges Satteldach) sind zu erhalten.

³ Nutzungsgemeinde

Für die bestehenden Bauten gilt analog das Nutzungsgemeinde der Wohnzone A der Nutzungsplanung Siedlung.

⁴ Erneuerungsvorgabe

Umbauten, Ausbauten und Nutzungsänderungen der bestehenden Bauten sind unter Vorbehalt der Erhaltungsvorgabe gemäss Abs. 2 im Rahmen der Vorschriften der Wohnzone A möglich.

⁵ Baubewilligung

Erneuerungen und Erweiterungen der Kleinsiedlung sowie deren Zweckänderungen richten sich nach den Vorschriften für Bauten ausserhalb der Bauzonen.

⁶ Empfindlichkeitsstufe

II.

Zielsetzung

Erhaltung

Nutzung

Erneuerung

Baubewilligung

Lärmempfindlichkeit

Überlagerungszonen Kulturland

Art. 30

Landschaftsschutzzone Wald

¹ Zweck

Die Landschaftsschutzzone Wald dient der Erhaltung natürlicher Eigenarten von Waldlandschaften über die Bestandessicherung des Waldes gemäss Forstgesetzgebung hinaus.

² Vorkommen

Die Landschaftsschutzzone Wald umfasst:

- 1 Deckenschotterlandschaft Berg,
- 2 Deckenschotterlandschaft Steppberg,
- 3 Erosionsgraben Chleigrüt,
- 4 Erosionsgraben Pfärrich,
- 5 Sumpfwald Weiherfeld,
- 6 die bewaldeten Rheinuferabschnitte.

³ Nutzung

Die forstwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet.

Zielsetzung

Ausscheidung

Nutzung

Eingriffe

⁴ *Geländeveränderungen*

Geländeveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen sind untersagt.

⁵ *Oberflächengewässer*

Die Quellwasseraufstösse, Tümpel und Rinnsale sind grundsätzlich in ihrer natürlichen Ausbildung zu belassen. Diese Oberflächengewässer dürfen weder gefasst, drainiert noch eingedolt werden.

⁶ *Verbauungen*

Verbauungen zum Schutze von Wegen, Stegen, Flussufern usw. sind naturnah zu gestalten und auf minimale Eingriffe zu beschränken.

⁷ *Eingriffe Grundwasser*

Eingriffe für standortsbedingte Bauten und Anlagen dürfen nur bewilligt werden, wenn eine Gefährdung oder qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen bleibt.

⁸ *Eingriffe Landschaft*

Grössere Eingriffe aufgrund standortsbedingter Bauten und Anlagen dürfen erst bewilligt werden, wenn die Wiederherstellung oder Neugestaltung des gesamten betroffenen Landschaftsbereiches in einem Landschafts-Umgebungsplan verbindlich geregelt ist.

Unterhalt

⁹ *Verantwortung*

Der Unterhalt der Landschaftsschutzzone Wald wird, ausgenommen die technischen Anlagen der Flusskraftwerke, durch die Waldbewirtschaftung gewährleistet.

¹⁰ *Waldbewirtschaftung*

Die Waldbewirtschaftung innerhalb der Landschaftsschutzzone Wald erfolgt nach den Grundsätzen eines naturnahen, den Eigenarten der Landschaft sowie der typischen Waldgesellschaften angepassten Waldbaus.

¹¹ *Abgeltungen*

Wo aufgrund der Abstimmung von Landschaftsschutz und Waldbewirtschaftung wesentliche Mindererträge oder wesentliche zusätzliche Arbeitsaufwendungen entstehen, werden diese abgegolten.

Art. 31

Besondere Waldstandorte

Zielsetzung

¹ *Vorhaben*

Innerhalb der besonderen Waldstandorte soll die natürliche Pflanzengesellschaft erhalten bleiben und die standortsheimische Baumartenzusammensetzung gefördert werden.

² Waldbewirtschaftung

Die naturnahe Waldbewirtschaftung bleibt gewährleistet.

Nutzung

³ Vorkommen

Der Nutzungsplan Kulturland scheidet folgende besondere Waldstandorte aus:

Ausscheidung

- 1 *Weiherfeld*
Ahorn-Eschenwald, Traubenkirschen-Eschenwald und Lungenkraut-Buchenwald.
- 2 *Wyssbrännli*
Ahorn-Eschenwald und Aronstab-Buchenwald.
- 3 *Grümpeli*
Waldmeister- und Waldhirschen-Buchenwald sowie Hirschzungen-Ahorn-Schluchtwald.
- 4 *Mooshalde*
Lungenkraut-Buchenwald, typischer Waldmeister-Buchenwald und Aronstab-Buchenwald.
- 5 *Mareillisloch*
Aronstab-Buchenwald und typischer Waldmeister-Buchenwald.
- 6 *Steppberg-Nord*
Waldmeister-Buchenwald und Aronstab-Buchenwald.
- 7 *Wasserloch*
Aronstab-Buchenwald und Ahorn-Eschenwald.
- 8 *Oberi Rüchi*
Aronstab-Buchenwald Ahorn-Eschenwald.
- 9 *Chleigrüt*
Aronstab-Buchenwald und Ahorn-Eschenwald .
- 10 *Heimeholz-Süd/Beuggenboden*
Waldmeister-Buchenwald, Aronstab-Buchenwald und Ahorn-Eschenwald.
- 11 *Heimeholz-Kraftwerkstrasse*
Waldhainsimsen-Buchenwald mit Weissmoos.

⁴ Bewirtschaftung

Die genaue Festlegung der Bewirtschaftung der besonderen Waldstandorte erfolgt im Wirtschaftsplan über die Waldungen der Ortsgemeinde Rheinfelden.

Unterhalt

⁵ Abgeltung Ertragsausfall

Wo aus überwiegendem Interesse des Natur- oder Landschaftsschutzes Einzelbäume, Baumgruppen oder ganze Bestände über die wirtschaftliche Hiebreife hinaus stehen gelassen oder nicht standortgemässe Bäume vor ihrem wirtschaftlichen Optimum genutzt werden, sind Abgeltungen des Ertragsausfalles zu leisten.

Art. 32

Seltene Waldstrukturen

¹ Kennzeichnung

Die Bereiche der seltenen Waldstrukturen sind ganz oder teilweise bestockt mit altholzreichen, totholzreichen und/oder eichenreichen sowie niederwaldartigen Baumbeständen.

Bestand

² Vorkommen

Die seltenen Waldstrukturen umfassen folgende Standorte:

- 1 Rheinböschung/Schützhölzli
- 2 Berg/Wyssbrännli
- 3 Berg/Brügglihau
- 4 Untere Rüchi
- 5 Salinenwäldli
- 6 Rheinufer/Gross- und Chleigrüt
- 7 Heimeholz/8. - 9. Weg oben
- 8 Heimeholz/Oelböde
- 9 Heimeholz/Bachtaleböschung

Zielsetzung

³ Schutzvorhaben

Durch das Stehenlassen von Einzelbäumen, ganzen Beständen oder einzelnen Teilen davon über die wirtschaftliche Hiebreife hinaus soll der ökologische Wert dieser Flächen erhalten bzw. gefördert werden.

Unterhalt

⁴ Pflege

Die Waldpflege erfolgt naturnah, angepasst an die zu erhaltenden bzw. anzustrebenden Waldstrukturen.

Die Verjüngung wird Jahrzehnte über die wirtschaftliche Hiebreife hinaus verzögert. Sie ist in Teilbereichen der Überlagerungszone in angepasster, möglichst langsamer Form zulässig, sofern damit langfristig die ökologischen Verhältnisse verbessert werden oder eine ökologisch ausreichende Zahl von Überhältern und Altholzbeständen erhalten bleibt.

⁵ Waldwirtschaftsplan

Die detaillierte Festlegung der Massnahmen erfolgt im Waldwirtschaftsplan über die Waldungen der Ortsbürgergemeinde bzw. beim Privatwald durch Bewirtschaftungsverträge mit den Eigentümern.

⁶ Abgeltung Ertragsausfall

Wo aus überwiegendem Interesse des Natur- oder Landschaftsschutzes Einzelbäume, Baumgruppen oder ganze Bestände über die wirtschaftliche Hiebreife hinaus stehen gelassen oder nicht standortgemässe Bäume vor ihrem wirtschaftlichen Optimum genutzt werden, sind Abgeltungen des Ertragsausfalles zu leisten.

Art. 33

Naturschutzzone Wald (Waldreservate)

Zielsetzung

¹ Vorhaben

In der Naturschutzzone Wald werden die Waldbestände vollständig der natürlichen Entwicklung überlassen und jegliche Eingriffe unterlassen.

² Vorkommen

Die Naturschutzzone Wald umfasst folgende Reservate:

- 1 Weiherfeld (Erlen-Eschenwald)
- 2 Berg (ehemaliger Mittelwald)
- 3 Heimeholz (extensiv genutzte, kleinstandörtlich vielfältige Böschungsbestockung)

³ Eingriffe

Eingriffe sind nur zur Abwehr von Schäden an Bauten und Anlagen, zur Verhinderung des Sturzes von Bäumen in den Rhein sowie bei der Gefahr der Übertragung von Krankheiten auf angrenzende Waldbestände zulässig.

⁴ Abgeltung Ertragsausfall

Wo aus überwiegendem Interesse des Natur- oder Landschaftsschutzes Einzelbäume, Baumgruppen oder ganze Bestände über die wirtschaftliche Hieb reife hinaus stehen gelassen oder nicht standortgemässe Bäume vor ihrem wirtschaftlichen Optimum genutzt werden, sind Abgeltungen des Ertragsausfalles zu leisten.

Art. 34

Naturschutzzone Wasser

¹ Vorhaben

Die Naturschutzzone Wasser dient der Erhaltung besonderer natürlicher Eigenarten des Flussbettes des Rheins und davon abhängiger Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren.

² Vorkommen

Die Naturschutzzone Wasser umfasst die je nach Wasserstand in Erscheinung tretenden Sand-, Kies-, Geröll- und Felsbänke sowie Untiefen des Flussabschnittes «Gwild» und des rheinabwärts anschliessenden Ufers.

³ Nutzung

Die Wassernutzung (Schifffahrt, Elektrizitätsgewinnung, Fischerei usw.) bleibt grundsätzlich gewährleistet.

⁴ Eingriffe Flussbett

Eingriffe in das Flussbett wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Verbauungen usw. sind mit den Interessen des Naturschutzes abzustimmen.

⁵ Eingriffe Bauten

Eingriffe aufgrund standortsbedingter Bauten und Anlagen sowie Massnahmen der Ufersicherung oder Flussregulierung dürfen erst bewilligt werden, wenn die Wiederherstellung oder Neugestaltung des Naturschutzraumes in einem Landschafts-Umgebungsplan verbindlich geregelt ist.

Ausscheidung

Unterhalt

Zielsetzung

Ausscheidung

Nutzung

Eingriffe

Art. 35

Aufforstungszone

Zielsetzung

¹ Vorhaben

Die Aufforstungszone dient den Ersatzaufforstungen aus Verpflichtungen von Rodungsbewilligungen.

Ausschliesslichkeit

² Ausschliesslichkeit

Aufforstungen, auch freiwillige, sind ausserhalb der im Nutzungsplan Kulturland dafür ausgeschiedenen Flächen nicht gestattet.

Art. 36

Zone für Spezialkulturen

Zielsetzung

¹ Zweck

Die Überlagerungszone *Spezialkulturen* umfasst Flächen der Landwirtschaftszone, innerhalb welcher zusätzlich zur bodenabhängigen Produktion der Landwirtschaft (Art. 26 Abs. 6 BNO) Pflanzgärten sowie Bauten und Anlagen des produzierenden Gartenbaus zulässig sind.

Nutzung

² Bodennutzung

Innerhalb der Überlagerungszone ist der Anbau von Gemüse, Blumen, Sträuchern und Bäumen in den verschiedenen Produktionsformen des produzierenden Gartenbaus zulässig.

³ Bodenschutz

Für die Erhaltung des gewachsenen Bodens als Substrat der landwirtschaftlichen Produktion gelten die Vorschriften des Bodenschutzes (Art. 26 Abs. 3 ff BNO).

⁴ Bauten

Innerhalb der Überlagerungszone *Spezialkulturen* sind neben Bauten und Anlagen der Landwirtschaftszone (Art. 26 Abs. 7 ff BNO) auch Gewächshäuser, Kleinbauten usw. mit Ausnahme von Garagen sowie andere Bauten der bodenunabhängigen Produktion gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind.

Das Verfahren richtet sich nach der Gesetzgebung für Bauten ausserhalb von Bauzonen.

⁵ Pflanzgärten

Pflanzgärten sind in kollektiven Einheiten zu planen und anzulegen. Massgebend ist die vom Gemeinderat erlassene *Familiengartenordnung Rheinfelden*.

Art. 37

Förderung ökologischer Ausgleichsflächen

¹ Grundsatz

Der Gemeinderat fördert ökologische Ausgleichsflächen ausserhalb von Naturschutzzonen und Schutzobjekten, die der Vernetzung naturnaher Landschaftselemente dienen.

² Voraussetzungen

Er regelt die Kriterien der Beschaffenheit und Gewährleistung ökologischer Ausgleichsflächen im *Reglement der Schutzobjekte im Kulturland*.

³ Beiträge

Der Gemeinderat kann für das Anlegen bzw. Freihalten ökologischer Ausgleichsflächen finanzielle Beiträge gewähren.

Vorschriften Schutzobjekte

Art. 38

Übersicht Schutzobjekte

Die Schutzobjekte der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland umfassen folgende Objektgruppen:

¹ Kulturobjekte

- ^a Kommunal geschützte Bauten ausserhalb der Altstadt.
- ^b Kulturgeschichtliche Kleinobjekte.
- ^c Archäologische Fundstätten.

² Naturobjekte

- ^a Kleingehölze im Baugebiet.
- ^b Kleingehölze im Kulturland.
- ^c Feuchtgebiete.
- ^d Gestufte Waldränder.

Art. 39

Allgemeine Vorschriften Kulturobjekte

¹ Bestand

Die *Kommunal geschützten Bauten ausserhalb der Altstadt* sind in einem gesonderten *Inventar Bautenschutz* ausgewiesen und beschrieben.

Der Bestand der geschützten *Kulturgeschichtlichen Kleinobjekte* und der *Archäologischen Fundstätten* ist in der BNO unter den entsprechenden Artikeln aufgeführt.

² Abgrenzung

Die *Kommunal geschützten Bauten ausserhalb der Altstadt* sind im Nutzungsplan Siedlung entsprechend dem geschützten Bestand ausgewiesen.

Die *Kulturgeschichtlichen Kleinobjekte* und die *Archäologischen Fundstätten* sind in den Nutzungsplänen Siedlung und Kulturland nach Standorten grundeigentumsverbindlich eingetragen.

³ Schutz

Die Kulturobjekte sind in ihrem ausgewiesenen Bestand entsprechend den nachstehenden, nach Objektgruppen gesonderten Vorschriften geschützt.

⁴ Nutzung der Umgebung

Die zonengerechte Nutzung der Umgebung von Kulturobjekten bleibt gewährleistet.

Ausscheidung

Sicherung

Nutzung

⁵ *Rücksichtnahme*

Bauliche Massnahmen in der Umgebung von Kulturobjekten sind auf die Eigenheiten dieser Objekte abzustimmen.

Unterhalt

⁶ *Verantwortung*

Der Unterhalt der Kulturobjekte ist Sache der Eigentümer bzw. der Bewirtschafter.

Beiträge

⁷ *Beiträge, Abgeltungen*

Eigentümer oder Bauherrschaften haben Anspruch auf Beiträge bzw. Abgeltungen, wenn sie im Interesse der Objekterhaltung Leistungen erbringen, die über den ordentlichen Unterhalt des Bestandes hinausgehen.

⁸ *Voraussetzungen*

Voraussetzungen und Ausmass der Beiträge und Abgeltungen an die Mehrkosten werden in den *Richtlinien Sanierungsbeiträge* geregelt.

Art. 40

Allgemeine Vorschriften Naturobjekte

Ausscheidung

¹ *Bestand*

Der Bestand der geschützten Naturobjekte ist in der Bau- und Nutzungsordnung unter den entsprechenden Artikeln bzw. Objektgruppen aufgeführt.

Die Objektnummern der Naturobjekte im Baugebiet beziehen sich auf das kommunale *Kleingehölzinventar*.

Die Naturobjekte im Kulturland sind im *Schutzreglement* der Nutzungsplanung Kulturland umschrieben.

² *Abgrenzung*

Die Naturobjekte sind in den Nutzungsplänen Siedlung oder Kulturlandplan entsprechend ihrer Charakteristik nach Standort (Einzelbäume, Baum- oder Gebüschgruppen, Feuchtstandorte) oder in ihrer Ausdehnung (Hecken, Baumstreifen, Alleen, Wald-ränder) grundeigentumsverbindlich eingetragen.

Sicherung

³ *Schutz*

Die Naturobjekte sind in ihrem ausgewiesenen Bestand entsprechend den nachstehenden, nach Objektgruppen gesonderten Vorschriften geschützt.

Nutzung

⁴ *Nutzung der Umgebung*

Die zonengerechte Nutzung der Umgebung von Naturobjekten bleibt gewährleistet.

⁵ *Rücksichtnahme*

Bauliche Massnahmen sowie die Bewirtschaftung von Frei- oder Kulturlandflächen im Umraum der Naturobjekte sind so auf die

Eigenart der einzelnen Objekte abzustimmen, dass deren Bestand gewährleistet bleibt.

⁶ *Verantwortung*

Der Unterhalt der Naturobjekte ist Sache der Eigentümer bzw. der Bewirtschafter.

Unterhalt

⁷ *Beiträge und Abgeltungen*

Die Bestandessicherung und die Pflege der Naturobjekte im Kulturland werden von Kanton und Gemeinde mit Beiträgen unterstützt sowie einmalige oder wiederkehrende Nutzungsminderungen abgegolten.

Art und Ausmass dieser Beiträge und Abgeltungen werden vom Gemeinderat in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Baudepartement im kommunalen *Schutzreglement* der Nutzungsplanung Kulturland geregelt.

Beiträge

⁸ *Bewirtschaftungsverträge*

Bewirtschaftungsverträge oder andere privatrechtliche Vereinbarungen zur Regelung spezieller Belange zwischen Kanton/Gemeinde und Eigentümer/Bewirtschafter bleiben vorbehalten.

⁹ *Neuanlagen*

Über die Neuanlage oder die Ergänzung bestehender Naturobjekte im Kulturland entscheidet der Gemeinderat in Abstimmung mit dem Baudepartement.

Neue Naturobjekte

¹⁰ *Voraussetzung*

Die Gemeinde erarbeitet Vorschläge zu Neuanlagen im Einvernehmen mit den Grundeigentümern bzw. den Bewirtschaftern sowie in Abstimmung mit ihren finanziellen Möglichkeiten.

Kulturobjekte

Art. 41

Geschützte Bauten ausserhalb der Altstadt

¹ *Kennzeichnung*

Die geschützten Bauten ausserhalb der Altstadt umfassen Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung, denen aus Sicht der Siedlungs- und Architekturgeschichte ein hoher Zeugniswert zukommt oder die das Ortsbild wie die einzelnen Quartiere massgeblich prägen.

Bedeutung

² *Erhaltung*

Die ausgewiesenen Bauten sind in ihrem Bestand zu erhalten.

Erhaltung

³ *Bestand*

Als Bestand wird gewertet:

Bestand

- ^a Das architektonische Erscheinungsbild der Bauten von aussen, eingeschlossen Elemente des Bautenschmucks, der Öffnungsausfachungen (Haustüren, Fenster usw.) und der Erschliessung (Aussentreppen, Veranden usw.).
- ^b Elemente der Dachkonstruktion und der Tragstruktur, soweit sie das äussere Erscheinungsbild bestimmen.
- ^c Elemente der Aussenanlagen, soweit sie im *Inventar Bautenschutz* aufgeführt sind.

⁴ *Wiederherstellung*

Wer ein unter kommunalen Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert oder beseitigt, hat den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten wieder herzustellen.

Erneuerung

⁵ *Grundsatz Erneuerung*

Die behutsame Anpassung geschützter Bauten an neue Bedürfnisse ist möglich.

⁶ *Art der Eingriffe*

Massnahmen der Erneuerung können in Elemente des Bestandes gemäss Absatz 2 eingreifen, wenn dadurch die Weiterverwendbarkeit der Bauten gefördert bzw. gewährleistet wird.

⁷ *Voranfrage*

Es wird empfohlen, die Vorgaben der Bautenerhaltung bzw. das Mass der möglichen Eingriffe im Rahmen einer Voranfrage zu klären. Beratungen und Abklärungen einer Voranfrage zum Bautenschutz sind für den Antragstellenden ohne Kostenfolge.

⁸ *Beurteilung*

Der Gemeinderat setzt für die Beurteilung von Massnahmen an kommunal geschützten Bauten eine Fachkommission ein.

⁹ *Beseitigung*

Der Abbruch geschützter Bauten kann vom Gemeinderat ausnahmsweise auf Grundlage eines Fachgutachtens bewilligt werden. Ein solches Gutachten hat die geleistete Instandhaltung, den Erhaltungszustand und die Verhältnismässigkeit von Instandstellungsaufwand und nachmaligem Nutzwert abzuwägen.

Art. 42

Kulturgeschichtliche Kleinobjekte

Bestand

¹ *Kennzeichnung*

Die kulturgeschichtlichen Kleinobjekte umfassen Zeugnisse historischer Landvermarkungen und Landausbauten, religiöse und weltliche Mahnmale sowie technische Objekte.

² Ausscheidung

Als kulturgeschichtliche Kleinobjekte sind in den Nutzungsplänen Siedlung und Kulturland verzeichnet:

- 1 Grenzsteine Gemeindegrenze
- 2 Grenzmaile Ortsverbindungsstrassen
- 3 Römische Warte Grossgrüt
- 4 Wegkreuz Rütteli
- 5 Soldatendenkmal Steppberg
- 6 Friedhofskreuz
- 7 Brunnen Habich-Dietschy-Strasse
- 8 Brunnen Hermann-Keller-Strasse
- 9 Wegkreuz Salmenweiher, 1714

³ Sicherung

Die kulturgeschichtlichen Kleinobjekte dürfen nicht beseitigt und nur mit Zustimmung des Gemeinderates versetzt werden.

Erhaltung

⁴ Freihaltung

Die kulturgeschichtlichen Kleinobjekte sind vor dem Überwachsen durch Gebüsch oder andere Pioniervegetation wiederkehrend freizuhalten.

Unterhalt

⁵ Schadensbehebung

Die kulturgeschichtlichen Kleinobjekte sind längerfristig wiederkehrend auf Schäden zu kontrollieren. Der Gemeinderat regelt die Behebung allfälliger Schäden nach den Gegebenheiten des Einzelfalles.

Art. 43

Archäologische Fundstätten

¹ Kennzeichnung

Die schematisch abgegrenzten archäologischen Fundstätten bezeichnen Bereiche, wo Boden- und Lesefunde auf archäologische Zeugnisse einer noch unbekannten Ausdehnung hindeuten.

Bestand

² Ausscheidung

Als archäologische Fundstätten sind in den Nutzungsplänen Siedlung und Kulturland folgende Bereiche bzw. Objekte bezeichnet:

- 1 Jungsteinzeitliche Siedlungsstelle Aengi
- 2 Römische Villa Kieshügelhof-Görbelhof
- 3 Römische Wasserleitung Klappermattliweg
- 4 Kalkbrennöfen Fuchsloch
- 5 Alemannisches Gräberfeld Heimeholz
- 6 Gräberfeld Pfärrich-Grossgrüt
- 7 Siedlungsspuren Heimeholz
- 8 Alt-Mittelsteinzeitliche Siedlungsstelle Eremitage
- 9 Mittelalterliche Wüstung Höflingen
- 10 Bronzezeitliche (?) Siedlungsstelle Kapuzinerberg-West
- 11 Prähistorische (?) Siedlungsstelle Kapuzinerberg-Ost
- 12 Siedlungsstelle Kohlplatz

Sicherung

³ Meldepflicht

Vor Beginn von Bodeneingriffen (Bauten, Tiefpflügen, bewilligte Geländeänderungen usw.) im Umraum archäologischer Fundstätten ist die Bauverwaltung bzw. die Kantonsarchäologie zu verständigen (§ 3 Abs. 3 Denkmalschutzdekret).

⁴ Anzeigepflicht

Funde von historischem oder wissenschaftlichem Wert sind unverzüglich der Bauverwaltung bzw. der Kantonsarchäologie anzuzeigen (§ 2 Denkmalschutzdekret).

⁵ Grabungen

Archäologische Grabungen und Untersuchungen werden vom Kanton durchgeführt. Dritte bedürfen hiezu einer Bewilligung des Erziehungsdepartementes (§ 3 Abs. 1 Denkmalschutzdekret).

Naturobjekte

Art. 44

Kleingehölze im Baugebiet

Bestand

¹ Kennzeichnung

Die Kleingehölze im Baugebiet umfassen Einzelbäume, Baumgruppen, Baumstreifen, Alleen und Hecken, denen ein hoher Seltenheitswert oder ein hoher Zeugniswert aus der Sicht zeittypischer Aussenraumgestaltungen zukommen oder die das Orts- und Quartiersbild massgeblich prägen.

² Ausscheidung

Als Kleingehölze sind im Nutzungsplan Siedlung verzeichnet:

NO 18	Baumreihe Baslerstrasse
NO 39	Baumgruppe Altersheim Kloos
NO 43-47	Einzelbäume und Baumgruppen Habich-Dietschy-Strasse
NO 65	Baumallee Alleeweg
NO 79	Gartengehölze Höflingen
NO 114	Einzelbaum Alleeweg 13
NO 115	Gartengehölze Alleeweg 11
NO 136	Einzelbaum Kunzentel
NO 150	Einzelbaum Bahnhofstrasse
NO 154, 156, 157	Baumgruppen Schützenparkplatz-Bahnhofstrasse
NO 158	Baumgruppe Schützegrabe
NO 170	Baumgruppe Biergarten Hotel Schützen
NO 176, 177	Baumgruppen Böschungsbepflanzung Magdenerbach
NO 198	Baumstreifen Parkstrasse Süd
NO 199	Baumgruppen Böschungsbepflanzung Kohlplatz
NO 200	Baumstreifen Parkstrasse Nord
NO 220	Baumallee Alte Saline
NO 233	Parkgehölze Kindergarten Flosslände
NO 242, 243	Einzelbaum und Baumgruppe Eselsweide Storchennestturm

NO 246	Hochhecke Böschungsfuss Stadtmauer
NO 281	Parkgehölze, Magerwiese und Bruchsteinmauer Schützegrabe
NO 285	Gartengehölze Fuchsloch
NO 295	Einzelbaum Birkenweg 3
NO 300	Einzelbaum Salinenstrasse 69

Naturobjekte innerhalb der Areale verpflichteter Gestaltungspläne werden im Rahmen der Zielvorgaben zu den Gestaltungsplänen ausgewiesen.

³ *Anstoss*

Die Beseitigung von Kleingehölzen kann vom Gemeinderat ausnahmsweise bewilligt werden, sofern überwiegende öffentliche oder private Interessen dies erfordern.

Beseitigung

⁴ *Voraussetzung*

Voraussetzung für die Erteilung einer Bewilligung zur Beseitigung ist ein gleichwertiger Ersatz im gleichen Gebiet.

⁵ *Förderungsbeiträge*

Die Gemeinde fördert unter anderem mit Beiträgen den Ersatz von natürlich abgehenden Einzelbäumen.

Förderung

Art. 45

Kleingehölze im Kulturland

¹ *Kennzeichnung*

Die Kleingehölze im Kulturland umfassen Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken und Feldgehölze, die nicht als Wald ausgewiesen sind und die auch nicht zu Wald werden sollen.

Bestand

² *Ausscheidung*

Als Kleingehölze sind im Nutzungsplan Kulturland verzeichnet:

- 1 Einzelbaum Langi Rütene
- 2 Einzelbaum Pfärrich
- 3 Einzelbaum Augasse
- 4 Baumgruppe Heimeholz
- 5 Hecke Kunzentel
- 6 Hecke Langi Rütene
- 7 Hecke Neumatt
- 8 Hecke, Einzelbäume und Feldgehölz Magdenertal

³ *Pflege*

Hecken und Feldgehölze sind regelmässig einer schonenden, fachkundigen Pflege zu unterziehen. Diese ist auf den angestrebten Charakter des Gehölzes abzustimmen.

Der Gemeinderat regelt im *Schutzreglement* der Nutzungsplanung Kulturland die objektspezifische Anwendung der nachstehenden Pflegegrundsätze.

Unterhalt

⁴ Zielsetzungen

Bei der Pflege von Hecken und Feldgehölzen sind folgende Grundsätze zu beachten:

^a Gewährleistung der Nachhaltigkeit:

Ein Gehölz soll nie auf seiner ganzen Länge gleichzeitig, sondern nur in Abschnitten von max. einem Drittel ausgeholzt werden.

^b Erhaltung der Vielfalt:

Die Gehölze sind selektiv zu pflegen, die schnellwachsenden Arten sind stärker zurückzuschneiden als die langsamer wachsenden.

^c Förderung der Schichtung:

Bei allen Gehölzen ist eine niedere Strauchschicht und eine Krautschicht zu fördern.

Bei Hochhecken ist zusätzlich höheres Buschwerk, in Baumhecken sind zusätzlich einzelne Bäume zu begünstigen.

Förderung

⁵ Förderungsbeiträge

Die Gemeinde fördert unter anderem mit Beiträgen die Umwandlung artenarmer Hecken, die Neuanlage von Hecken im Kulturland, Ersatzpflanzungen innerhalb geschützter Gehölze sowie den Ersatz von natürlich abgehenden Einzelbäumen.

Beseitigung

⁶ Anstoss

Die Beseitigung von Kleingehölzen kann vom Gemeinderat ausnahmsweise bewilligt werden, sofern überwiegende öffentliche oder private Interessen dies erfordern.

⁷ Voraussetzung

Voraussetzung für die Erteilung einer Bewilligung zur Beseitigung ist ein gleichwertiger Ersatz im gleichen Gebiet.

Art. 46

Feuchtstandorte

Bestand

¹ Kennzeichnung

Feuchtstandorte umfassen Geländeformationen, die durch Grundwasseraufstösse und/oder die Einwirkung von Regenwasser stehende Wasserflächen aufweisen oder wiederkehrend sich mit Wasser füllen.

Feuchtstandorte stellen innerhalb der trocken gehaltenen Kulturlandschaft wichtige Trittsteine für Fauna und Flora dar.

² Ausscheidung

Als Feuchtstandorte sind im Nutzungsplan Kulturland verzeichnet:

- 1 Kiesgrube Hard
- 2 Teich Kieshübelhof
- 3 Vorderer Birchweiher
- 4 Hinterer Birchweiher
- 5 Ehemalige Lehmgrube Berg
- 6 Feuchtwiese Aengi

- 7 Erosionsgräben und Dolinen Steppberg
- 8 Tümpel Wasserloch

³ *Sicherung*

Die Feuchtstandorte dürfen weder aufgefüllt, beseitigt noch entwässert werden.

Unterhalt

⁴ *Wasserzufuhr*

Den Feuchtstandorten ist die ihren Bestand gewährleistende Wasserzufuhr zu erhalten.

⁵ *Unterhalt*

Der Gemeinderat regelt den Unterhalt der Feuchtstandorte objektbezogen im *Schutzreglement* der Nutzungsplanung Kulturland.

Art. 47

Gestufte Waldränder

¹ *Grundsatz*

Wo im Vollzug der langfristigen Waldbewirtschaftung Waldränder verjüngt werden, sind diese an geeigneten Standorten (Exposition, Anstoss Kulturland) gestuft anzulegen und zu halten.

Wirkung

² *Wirkung ausgeschiedener Standorte*

Die im Nutzungsplan Kulturland namentlich ausgeschiedenen Standorte dieser Objektgruppe umfassen Waldränder, die im Zuge anstehender Waldverjüngungen verpflichtend gestuft anzulegen sind.

Neuanlagen

³ *Ausscheidung*

Die Objektgruppe gemäss Abs. 2 umfasst folgende Standorte:

- 1 Obere Rüche
- 2 Bahnübergang Langi Rütene
- 3 Rütteliweg
- 4 Chleigrüt
- 5 Metzgerhölzli
- 6 Heimeholz, Waldrandweg
- 7 Augasse, Waldinsel

⁴ *Anlage*

Die verzeichneten Waldränder sollen je nach Ort in Längen von 75 bis 150 m auf eine Tiefe von ca. 10 m gestuft angelegt und erhalten werden.

⁵ *Pflege*

Anlage und Pflege der gestuften Waldränder erfolgen abgestimmt auf die ordentliche Waldbewirtschaftung.

Unterhalt

Zielvorgaben Gestaltungspläne

Art. 48

Gestaltungsplan A: Bahnhof

Zielvorgaben Städtebau

¹ *Bebauung*

^a Fassung des Bahnhofplatzes.

Fassung des Platzraumes im Süden mit einem schmalen Längsbau (gemischte Nutzungen, Parkierung), der auch die Lärmabschirmung verbessert.

^b Aufweitung der Quellenstrasse.

Angestrebt wird eine boulevardähnliche Verbindung zum neuen Siedlungsschwerpunkt Kloosfeld.

² *Bahnhof*

Bei Um- und Ausbauten des Bahnhofkomplexes ist ein stimmiger Anschluss der Erweiterungsbauten mit dem geschützten Kernbau (BSO 2.1) zu suchen.

³ *Anschluss Kantonsstrasse*

Die Gestaltung des Knotenausbaus Bahnhofstrasse-Kaiserstrasse ist Sache des Kantons bzw. der Gemeinde. Diese Planung ist spätestens zum Zeitpunkt der Gestaltungsplanung zu konkretisieren.

⁴ *Parkierung*

Das bahnbezogene *Park-and-Ride*-Angebot im Umraum des Bahnhofs ist zu verbessern und langfristig zu sichern (allenfalls Parkhaus, siehe Abs. 1 lit.a).

⁵ *Platzgestaltung*

Die Gestaltung des Bahnhofplatzes erfolgt unter Koordination und Federführung der Gemeinde.

Art. 49

Gestaltungsplan B: Bahnhof-Saal

Zielvorgaben Städtebau

¹ *Bebauung*

^a Erneuerung oder Neubau des Bauflügels im östlichen Anstoss an den Bahnhofplatz unter Abstimmung mit dem Bauvolumen des geschützten Bahnhofgebäudes.

^b Abstimmung der möglichen Neubebauung im Osten des Gestaltungsplanareals mit der Flugschneise der Fledermauskolonie St. Martin im Bereich des Naturensembles 147 (Beschränkung der Gebäudehöhe auf max. 8 m im Anstoss an den Bahnhofsaal).

Bebauung

Bautenschutz

Erschliessung

Freiräume

Bebauung

² *Strassenhof*

Die Fläche zwischen der Kaiserstrasse und den Arkaden des geschützten Bahnhofsails bzw. vor deren östlich verlängerten Flucht ist von Bauten freizuhalten.

Bautenschutz

³ *Bahnhofsail*

Die Strassenfassade Nord und die Zugangsfassade West des Bahnhofsails (BSO 2.3) sind bei Ausbauten und Umnutzungen freizuhalten. An die Hoffassade Süd und die Seitenfassade Ost kann angebaut werden.

Zielvorgaben Natur

Freiraum

⁴ *Freihaltung*

Die Grenzabstandsfläche im Süden des Gestaltungsplanareals ist entsprechend den Vorschriften der Naturschutzzone Freihaltung zu gestalten.

Naturschutz

⁵ *Naturensembles und Naturobjekte*

Der mit dem Gestaltungsplan zu klärende Umgang mit Naturensembles oder Naturobjekten umfasst folgenden Bestand:

NE 147 Hochhecke,
NO 149 Einzelbaum (Silberlinde).

⁶ *Naturensemble 147*

Der Baumgruppe kommt innerhalb der Flugschneise der Fledermauskolonie in St. Martin die Bedeutung eines vorrangigen Orientierungszeichens zu. Der Erhalt dieser Leitfunktion ist bei Beseitigung/Ersatz der bestehenden Bäume mit der Gemeinde zu klären.

Art. 50

Gestaltungsplan C: Roniger-Park

Zielvorgaben Städtebau

Bebauung

¹ *Bebauung*

Fassung des Gestaltungsplanareals im Süden mit einer dichten Randbebauung, im Norden mit Solitärbauten in Anlehnung an das Baumuster der geschützten Villa.

Bautenschutz

² *Villa*

Die im Süden des Baugevierts mögliche Randbebauung ist so auf das Umfeld der Villa (BSO 5.1) abzustimmen, dass diesem Bau ein angemessener Bereich des Gartenparterres Süd verbleibt.

Zielvorgaben Natur

Freiräume

³ *Freiräume*

Die nach Nutzungsplan Siedlung bzw. nach obstehenden Zielvorgaben Städtebau mögliche Bebauung des Gestaltungsplanareals ist so mit dem ortsbildprägenden Park abzustimmen, dass:

^a Im Anstoss an die Kaiserstrasse ein möglichst zusammenhängender, in Anlehnung an die Bepflanzung des Parks gestalteter Grünstreifen von mindestens 10 m Tiefe unüberbaut bleibt.

^b Im Kernbereich des Areals eine zusammenhängende Freifläche mit gemischtem Baumbestand verbleibt, welche eine dem bestehenden Park angenäherte ökologische Trittstein-Funktion weiterhin zu sichern vermag.

⁴ *Durchlässigkeit*

Das Parkareal liegt in einem Nord-Süd verlaufenden Grünraum-Vernetzungskorridor (Rheinufer-Kapuzinerberg). Zur Sicherung der Durchlässigkeit dieses Korridors ist die Randbebauung längs der Quellenstrasse mindestens einmal zu unterbrechen und die Lücke gemäss den Vorschriften der Naturschutzzone Durchlässigkeit zu gestalten.

⁵ *Naturensembles*

Der mit dem Gestaltungsplan zu klärende Umgang mit Naturensembles umfasst folgenden Bestand:

NE 173 Altes Parkgehölz mit gemischtem Baumbestand.

Naturschutz

Art. 51

Gestaltungsplan D: Eden

Zielvorgaben Städtebau

¹ *Bebauung*

Der an die Hangkante gesetzte Hotelkomplex Eden ist als ordnender Auftakt der südwestlich anschliessenden Böschungsbebauung (Fronegg) wie der hinterliegenden Quartiersbebauung (Kapuzinerberg) in hohem Masse ortsbildprägend. Diese Charakteristik ist bei baulichen Veränderungen zu wahren.

Bebauung

² *Nutzung*

Innerhalb des Gestaltungsplanareals sind Bauten und Anlagen eines Hotel- und Klinikbetriebs sowie, in Abweichung zur Grundnutzung der Arbeitszone IV, reine Wohnbauten nach den Vorschriften der Wohnzone A zulässig.

³ *Transformatorienhaus*

Bei einer Neuordnung des südlichen Gestaltungsplanareals ist auf das direkt anstossende technische Denkmal des Transformatorienhauses (BSO 14.2) Rücksicht zu nehmen.

Bautenschutz

⁴ *Parkierung*

Vorgängig von weiteren Bauvorhaben innerhalb des Gestaltungsplanareals ist ein Konzept zur Unterbringung der bestehenden Parkplätze in unterirdischen Anlagen oder in ökologisch unbedeutenden Randgebieten vorzulegen. Die Realisierungsschritte dieses Konzeptes sind mit dem Gestaltungsplan festzulegen.

Erschliessung

Zielvorgaben Natur

Freiraum

⁵ *Park*

Der historische Park im Osten des Gestaltungsplanareals ist im Rahmen der Vorgaben zur Bebauungsplanung so zu erhalten und zu pflegen, dass er seine Wirkung im Quartiersbild («Brückenschlag» im Massstabsbruch zwischen Hotelkomplex und Quartiersbebauung) sowie seine ökologische Trittsteinqualität zu gewährleisten vermag.

⁶ *Durchlässigkeit*

Das Gestaltungsplanareal wird von einem Nord-Süd (Rheinufer-Kapuzinerberg) und einem West-Ost (Bahntrasse SBB) verlaufenden Grünraum-Vernetzungskorridor überlagert.

Die Durchlässigkeit dementsprechend aller Freiräume des Gestaltungsplanareals ist gemäss den Vorschriften der Naturschutzzone Durchlässigkeit zu gewährleisten.

Naturschutz

⁷ *Naturensembles und Naturobjekte*

Der mit dem Gestaltungsplan «Eden» zu klärende Umgang mit Naturensembles und Naturobjekten umfasst folgenden Bestand:

NE 109	Altes Parkgehölz mit gemischtem Baumbestand,
NO 111	Baumgruppe (Spitzahorn).

Art. 52

Gestaltungsplan E: Kapuzinerberg

Zielvorgaben Städtebau

Bebauung

¹ *Bebauung*

^a Die Neubauten der Arbeitszone I sind auf eine Bauhöhe von drei Vollgeschossen zu beschränken.

^b Bei der Bebauung der Arbeitszone I ist auf eine wirkungsvolle Abschirmung des hinterliegenden Wohnquartiers bezüglich der Lärmeinflüsse von Süden zu achten.

Nutzung

² *Nutzung*

Innerhalb des Gestaltungsplanareals sind in Abweichung zur Grundnutzung der Arbeitszone I Abstellflächen für die Parkierung von Personautos und Lastwagen von ausserhalb gelegenen Betrieben zulässig.

Bautenschutz

³ *Villa Froneggweg 11*

Bei der Bebauung des westlichen Gestaltungsplanareals ist auf die kommunal geschützte, direkt anstossende Villa am Froneggweg 11 (BSO 7.3) Rücksicht zu nehmen.

Erschliessung

⁴ *Parkierung*

^a Der bestehende Parkplatz im Westen des Areals, übergreifend in

der Arbeitszone I und in der Wohnzone A gelegen, kann bei Wahrung seiner Gestaltung (Bepflanzung, Sichtdämme) verbleiben.

- ^b Neue Parkplätze der Arbeitszone I sind innerhalb des zugehörigen Zonenbereichs, allenfalls im Verbund mit Abstellplätzen der Anwohner der Wohnzone A anzulegen.

Zielvorgaben Natur

⁵ *Durchlässigkeit*

Das Gestaltungsplanareal wird im Osten von einem Nord-Süd (Rheinufer-Kapuzinerberg) und einem zwischen der Arbeits- wie der Wohnzone verlaufenden Grünraum-Vernetzungskorridor überlagert. Die Durchlässigkeit dieser Korridore ist gemäss den Vorschriften der Naturschutzzone Durchlässigkeit zu gewährleisten.

⁶ *Einzelbäume*

Im Rahmen der Bebauungs- und Freiraumplanung des Gestaltungsplans ist die Pflanzung mehrerer grosskroniger Bäume zu sichern.

Art. 53

Gestaltungsplan F: Kurzentrum

Zielvorgaben Städtebau

¹ *Bebauung und Freiraum*

Neubauten des Kurzentrums wie des Hotels sind so um die beiden bestehenden Komplexe zu gruppieren, dass zwischen diesen ein freier Fluss der Parklandschaft vom Stadtpark zur Parzelle-Ost gewahrt bleibt. Unterirdische Anlagen sind davon soweit unbetroffen, als sie den Baumbestand des Parks nicht beeinträchtigen oder verunmöglichen.

² *Hôtel des Salines*

Der in den Park hineinragende Kerntrakt (BSO 12.1) und der westliche Bauflügel längs des Rheins (BSO 12.2) gehören zu den «pièces de résistance» des Komplexes *Hôtel des Salines*. Das Ausmass der Schutzwürdigkeit des Zwischentrakts mit *Lingerie* und Küche ist im Rahmen einer Voranfrage auf Grundlage eines Umnutzungskonzeptes der Altbauten zu klären.

³ *Museum Bohrturm*

Der Standort des technischen Denkmals Museum Bohrturm (BSO 12.4) ist innerhalb des Gestaltungsplanareals frei.

⁴ *Parkierung*

Vorgängig von weiteren Bauvorhaben innerhalb des Gestaltungsplanareals ist ein Konzept zur Unterbringung der bestehenden Parkplätze in unterirdischen Anlagen oder in ökologisch unbedeutenden Randgebieten vorzulegen. Die Realisierungsschritte dieses Konzeptes sind mit dem Gestaltungsplan festzulegen.

Freiräume

Naturschutz

Bebauung Freiräume

Bautenschutz

Erschliessung

Zielvorgaben Natur

Freiraum

⁵ Park

Der historische Park zwischen Kurzentrum und Hotelkomplex ist im Rahmen der Vorgaben zur Bebauungsplanung so zu erhalten und zu pflegen, dass er seine ökologische Trittsteinqualität zu gewährleisten vermag.

Naturschutz

⁶ Freihaltung

Im Anstoss an die Roberstenstrasse ist ein durchgehender Grenzabstand von 10 m einzuhalten.

Die Freifläche dieses Abstandstreifens ist in Anlehnung an die Vorgaben der Naturschutzzone Freihaltung zu gestalten. Einrichtungen einer Fussgängerpromenade sind zulässig.

⁷ Durchlässigkeit

Das Gestaltungsplanareal wird im Westen von einem von Nordwest nach Südost verlaufenden Grünraum-Vernetzungskorridor (Rheinufer-Engerfeld) überlagert. Die Durchlässigkeit dieses Korridors wie des zwischen Kurzentrum und Hotel gelegenen Parks ist gemäss den Vorschriften der Naturschutzzone Durchlässigkeit zu gewährleisten.

⁸ Naturensembles

Der mit dem Gestaltungsplan «Kurzentrum» zu klärende Umgang mit Naturensembles umfasst folgenden Bestand:

NE 238 Altes und junges Parkgehölz mit lockerem Baumbestand.

Art. 54

Gestaltungsplan G: Rehaklinik-West

Zielvorgaben Städtebau

Bebauung

¹ Bebauung

^a Die Neubauten der Arbeitszone I sind auf eine Bauhöhe von drei Vollgeschossen zu beschränken.

^b Die Bebauung ist so anzuordnen, dass vom Belvedere längs der Salinenstrasse (Schutzobjekt NO 264) Durchblicke zum Flussraum hin offen bleiben.

Nutzung

² Nutzungseingrenzung

^a Innerhalb des Gestaltungsplanareals sind in Abweichung zur Grundnutzung der Arbeitszone I die in Art. 13 unter Absatz b genannten Einrichtungen (Kleingewerbe, Werkstätten, Tankstellen und Ateliers) nicht zulässig.

^b Praxen und Einrichtungen der Parahotellerie bilden ausdrücklich Teil des zulässigen Nutzungsgemenges.

³ Erschliessung

Erschliessung

- ^a Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr hat ausschliesslich ab dem Flossländeweg zu erfolgen.
- ^b Das Belvedere darf durch keine Zufahrten beeinträchtigt werden.
- ^c Fussläufige Beziehungen durch das Belvedere und ab dem Haldenweg sind möglich.

⁴ Parkierung

Anlagen der Parkierung sind entweder unterirdisch anzuordnen oder als oberirdische zu bepflanzen.

Zielvorgaben Natur

⁵ Freihaltung

Freiraum

- ^a Im Anstoss an die Salinenstrasse ist eine Grenzabstandslinie einzuhalten, die sich geradlinig von einem Abstand von 24 m im Süden auf 17 m im Osten verengt.
- ^b Die Freifläche dieses Abstandstreifens ist in Anlehnung an die Vorgaben der Naturschutzzone Freihaltung zu gestalten. Einrichtungen einer Fussgängerpromenade sind zulässig.

⁶ Durchlässigkeit

Das Gestaltungsplanareal wird im Süden von einem West-Ost verlaufenden Grünraum-Vernetzungskorridor (Rheinufer-Saline-wäldli) überlagert. Die Durchlässigkeit dieses Korridors ist gemäss den Vorschriften der Naturschutzzone Durchlässigkeit zu gewährleisten.

⁷ Naturobjekt

Naturschutz

Die Bepflanzung des Belvedere ist als geschütztes Naturobjekt (NO 264) zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Art. 55

Gestaltungsplan H: Rehaklinik-Ost

Zielvorgaben Natur

Freiraum

¹ Durchlässigkeit

Das Gestaltungsplanareal wird im Süden von einem West-Ost verlaufenden Grünraum-Vernetzungskorridor (Rheinufer-Rüchiwald) überlagert. Die Durchlässigkeit dieses Korridors ist gemäss den Vorschriften der Naturschutzzone Durchlässigkeit zu gewährleisten.

² Freihaltung

Die gemäss Vorschriften der Grundnutzung freizuhaltenden Areale sind in Abstimmung mit der Bebauung und der Erschliessung in ihrer ökologischen Güte aufzuwerten.

Massgebend ist eine Freiraumgestaltung in Anlehnung an die Vorschriften der Naturschutzzone Freihaltung.

Naturschutz

³ Naturensembles und Naturobjekte

Der mit dem Gestaltungsplan zu klärende Umgang mit Naturensembles und Naturobjekten umfasst folgenden Bestand:

NE 268	Parkgehölz mit teilweise wertvollem Baumbestand,
NO 266	Alter Hochstammobstgarten,
NO 267	Hochhecke mit teilweise wertvollem Baumbestand.

Art. 56

Gestaltungsplan I: Rheinlust

Zielvorgaben Städtebau

Bebauung

¹ Bebauung

- ^a Längs der Roberstenstrasse ist eine Bebauungsstruktur anzustreben, die das dichtere Gefüge der beiden kommunal geschützten Baukomplexe Rheinlust (BSO 11.1) und der Wohnbebauung südwärts gegenüber (BSO 11.2 – 11.5) weiterführt.
- ^b Zwischen der Randbebauung längs der Roberstenstrasse und der historischen Baugruppe der Rheinlust ist in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer eine städtebaulich stimmige Verknüpfung zu suchen.

Zielvorgaben Natur

Freiraum

² Durchlässigkeit

Das Gestaltungsplanareal wird im Anstoss an den Rheinuferweg von einem längs des Rheins verlaufenden Grünraum-Vernetzungskorridor überlagert. Die Durchlässigkeit dieses Korridors ist gemäss den Vorschriften der Naturschutzzone Durchlässigkeit zu gewährleisten.

Naturschutz

³ Baumstreifen

Die längs der Roberstenstrasse und des Rheinweges bestehenden Ansätze von Baumreihen sind zu durchgehenden Strukturen zu verdichten. Abgehende Bäume sind neu zu pflanzen.

⁴ Naturobjekte

Der mit dem Gestaltungsplan zu klärende Umgang mit Naturobjekten umfasst folgenden Bestand:

NO 225	Baumstreifen (Rosskastanien),
NO 227	Baumallee (Rosskastanien).

Art. 57

Gestaltungsplan K: Cardinal

Zielvorgaben Städtebau

Bebauung

¹ Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept des Gestaltungsplans «Cardinal» hat die

nach Aufgabe der angestammten Nutzung (Grossgewerbebetrieb) strukturelle Neuordnung des gesamten Areals nach den Vorschriften der Arbeitszone I auszuweisen.

² *Wohnanteil*

Dem Gestaltungsplan ist ein Wohnanteil von 30 % der Bruttogeschossfläche des gesamten Bauvolumens (Neubauten + umgenutzte Altbauten) zugrunde zu legen. Die Ausbauschritte sind zu benennen.

³ *Fussgängerbeziehungen*

Die Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Fussgängerbeziehungen ist längs des Rheinufer (Rheinufersweg) und in der Querrichtung auf Höhe der Quellenstrasse zu verbessern und gestalterisch aufzuwerten.

⁴ *Parkierung*

Der für das Gesamtareal anfallende Pflicht-Parkplatzbedarf ist mit einem unter- oder oberirdischen Parkhaus zu decken. Zusätzliche offene Besucher-Parkplätze sind zulässig.

⁵ *Anschluss Kantonsstrasse*

Veränderungen der Anschlussgestaltung des Areals an die Kantonsstrasse haben die Bedürfnisse des gegenüberliegenden Areals Kloosfeld-Im Industrie zu berücksichtigen.

Zielvorgaben Natur

⁶ *Freiräume*

Bebauung und Freiräume des neustrukturierten Areals sind so anzuordnen, dass Durchblicke zur Wahrnehmung der Rheinlandschaft offen bleiben.

⁷ *Freihaltung*

Im Anstoss des Gestaltungsplanareals an die Parzelle 1279 im Westen ist von oberirdischen Bauten ein Grenzabstand von 7.50 m, im Anstoss an Parzelle 1814 im Osten ein Grenzabstand von 15 m einzuhalten. Die Freiflächen dieser Abstandsstreifen sind in Anlehnung an die Vorgaben der Naturschutzzone Freihaltung zu gestalten.

⁸ *Rheinufer*

Mit dem Gestaltungsplan als Vorleistung einer Neuordnung sind Möglichkeiten aufzuzeigen, den heute mit Kunstbauten befestigten Rheinanstoss in der Tiefe zwischen bestehender Flucht der Hochbauten und der Wasserlinie teilweise zu renaturieren bzw. die Durchgängigkeit im Sinne der Naturschutzzone Durchgängigkeit zu verbessern.

Erschliessung

Freiraum

Art. 58

Gestaltungsplan L: Weiherfeld-Ost

Vorgaben bezüglich Städtebau und Naturschutz sind im Entwicklungskonzept und im Planungsbericht zum Gestaltungsplan Weiherfeld-Ost, Regierungsratsbeschluss vom 15. März 2000, formuliert. Diese Vorgaben gelten für den Gestaltungsplanperimeter gemäss Eintrag im Bauzonenplan.

Art. 59

Gestaltungsplan M: Weiherfeld-West

Zielvorgaben Städtebau

Zielsetzung

¹ Entwicklungskonzept

Der Gestaltungsplan Weiherfeld-West hat die Entwicklung eines in Etappen verwirklichtbaren Gewerbeparks auf die im Osten anstossende Wohnsiedlung Augarten abzustimmen.

² Nutzungskonzept

Die Erschliessung, die Arealteilung und die nach Vorschriften der Arbeitszone II möglichen Bautenmodule sind auf die Muster und die Bedürfnisse von KMU-Betrieben auszurichten.

Bebauung

³ Bebauungsvorgaben

^a Innerhalb des Gestaltungsplanareals gilt eine Bauhöhenbeschränkung von vier Vollgeschossen (entsprechend einer Gebäudehöhe von 13 m). Davon ausgenommen sind betrieblich unentbehrliche Bauteile, sofern dadurch keine öffentlichen oder nachbarrechtlichen Interessen verletzt werden. Im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat.

^b Offene Lagerplätze sind im Innern des Areals sowie längs des Bahndamms im Süden anzuordnen.

Lärmschutz

⁴ Lärmschutz

^a Bei lärmempfindlichen Räumen sind die Planungswerte des Lärmschutzes einzuhalten. Lärmempfindliche Räume können nur bewilligt werden, wenn sie nachweislich über genügend lärmgeschützt angeordnete Fenster verfügen.

^b In der Mitte der offenen Fenster muss die Summe aller Dämpfungen bezogen auf den Emissionswert mindestens betragen: 25 dB (A) bezogen auf die Autobahnspange A3-A98, 15 dB (A) bezogen auf die Kantonsstrasse K 292.

^c Bei Anordnung und Ausrichtung der Bauten im östlichen Randbereich des Areals ist eine wirkungsvolle Abschirmung der Siedlung Augarten bezüglich der arealseigenen Lärmeinflüsse wie jener der Autobahnverbindung im Westen anzustreben.

⁵ Zufahrt

Die Erschliessung des gesamten Gestaltungsplanareals für den motorisierten Verkehr hat über den an der Nordgrenze geplanten Kreisel der Autobahnauffahrt ab der Kantonsstrasse K 292 zu erfolgen.

Erschliessung

⁶ Parkierung

Autoparkplätze für Personenwagen sind ab sechs Stellplätzen mit standortsheimischen Bäumen zu bepflanzen.

Zielvorgaben Natur

⁷ Freihalteflächen

Die Bauabstandsfläche zur Kantonsstrasse im Norden, die Grenzabstandsfläche zum Autobahnbauwerk im Westen sowie ein Freihaltestreifen von 10 m Tiefe längs des Bahndamms im Süden sind entsprechend den Vorschriften der Naturschutzzone Freihaltung zu gestalten. Diese Flächen sind an die pflichtige Aussenraumgestaltung gemäss Art. 14 Abs. 8 BNO anrechenbar.

Freiraum

⁸ Schutzbepflanzung Ost

Im östlichen Randbereich des Gestaltungsplanareals haben Bauten einen Grenzabstand von 15 m einzuhalten. Die Freifläche ist als Schutzbepflanzung gemäss den Vorschriften von Art. 23 BNO zu gestalten.

Art. 60

Gestaltungsplan N: Schiffacker

Zielvorgaben Städtebau

¹ Bebauungskonzept

Der Gestaltungsplan Schiffacker hat die Bebauung einer freizeitorientierten Arbeitszone so zu regeln, dass zusammen mit der Schulanlage Engerfeld, der Eremitage und dem Freihaltegebiet Kunzentel ein gestalterisch hochwertiger Siedlungsrand und Stadteingang entsteht.

Zielsetzung

² Nutzungskonzept

^a Die Arbeitszone Schiffacker dient vorrangig der Aufnahme privatwirtschaftlich betriebener Bauten und Anlagen für Sport-, Freizeit- und Kulturaktivitäten.

Die Ansiedlung öffentlicher Bauten und Anlagen derselben Zweckbestimmung bleibt vorbehalten.

^b Einkaufszentren, Fachmärkte, Tankstellen und Wohnungen bleiben in Abweichung zur Grundnutzung der Arbeitszone I ausgeschlossen.

Bebauung

Lärmschutz

³ Lärmschutz

- ^a Bei lärmempfindlichen Räumen sind die Planungswerte des Lärmschutzes einzuhalten. Lärmempfindliche Räume können nur bewilligt werden, wenn sie nachweislich über genügend lärmgeschützt angeordnete Fenster verfügen.
- ^b In der Mitte der offenen Fenster muss die Summe aller Dämpfungen bezogen auf den Emissionswert von Autobahn und Autobahnzubringer mindestens 25 dB (A) betragen.
- ^c Bei der Anlage offener Spiel- und Sportflächen sind diese soweit als möglich mit randständigen Bauten und Schutzwällen zur Autobahn und zum Autobahnzubringer hin abzuschirmen.

Erschliessung

⁴ Parkierung

Autoparkplätze sind mit versickerungsfähigen Oberflächen zu versehen und ab sechs Stellplätzen mit standortsheimischen Bäumen zu bepflanzen.

Zielvorgaben Natur

Freiraum

⁵ Freihalteflächen

Die Bauabstandsfläche zur Autobahn und zum Autobahnzubringer hin sind entsprechend den Vorschriften der Naturschutzzone Freihaltung zu gestalten.

Diese Flächen sind an die pflichtige Aussenraumgestaltung gemäss Art. 13 Abs. 8 BNO anrechenbar.

⁶ Schutzbepflanzung Ost

Im nördlichen Randbereich des Gestaltungsplanareals ist hälftig zur Zone ÖBA hin eine Schutzbepflanzung mit einer Breite von 15 m gemäss den Vorschriften von Art. 23 BNO anzulegen.

Art. 61

Gestaltungsplan O: Chleigrüt

Standortsplanung

¹ Lage der Arbeitszone

Die nach erfolgtem Kiesabbau im Chleigrüt je nach Bedarf für eine gewerbliche Nutzung zu erschliessende Teilfläche soll in direktem Anstoss an die vorgelagerte Arbeitszone III ausgeschieden werden.

² Vorrang

Die Ausscheidung der Zonen-Teilbereiche nach erfolgtem Kiesabbau und deren Gestaltung wie Rekultivierung haben die Belange des Natur- und Landschaftschutzes vorrangig zu berücksichtigen.

³ Stromeinspeisungsanlage

Die Stromeinspeisungsanlage des neuen Kraftwerkes Rheinfelden soll, falls sie extern des Maschinenhauses angesiedelt wird, in das Baugebiet zu liegen kommen.

⁴ Nutzungsvorschriften

Für Bauten und Freiräume innerhalb des Gestaltungsplanareals gelten die Nutzungsvorschriften der Arbeitszone II: Gewerbe.

⁵ Vernetzung

Im westlichen Bereich des *Chleigrüts* ist nach erfolgtem Kiesabbau eine Teilfläche dauernd von Bauten freizuhalten. Diese Fläche ist so zu gestalten, dass sie die Vernetzung der Landschaftskammern längs des Rheins (*Wäberhölzli-Chleigrütgraben-Chleigrüt-Grossgrütgraben-Grossgrüt-Pfärrichgraben-Heimeholz*) fördert.

Grundnutzung

⁶ Landschaftsschutzzone Wald

Die Nachnutzung des *Chleigrüts* darf keine Veränderung der naturräumlichen Gegebenheiten innerhalb der Landschaftsschutzzone Wald des *Chleigrütgrabens* zur Folge haben.

*Natur- und
Landschaftschutz*

⁷ Feuchtstandort

Innerhalb des Gestaltungsplanareals ist nach erfolgtem Kiesabbau in der Nähe zum *Chleigrütgraben* ein Feuchtstandort zu schaffen.

Art. 62

Gestaltungsplan P: Im Industrie

Hinweis

Die Einwohner-Gemeindeversammlung vom 30. April 2003 hat auf einen Antrag hin den pflichtigen Gestaltungsplan P, Im Industrie, beschlossen. Der im Bauzonenplan ausgewiesene Gestaltungsplan bildet Bestandteil der Genehmigungsvorlage. Die Zielvorgaben sind in einer Teilrevision der BNO zu entwickeln, aufzulegen und zu beschliessen. Angestrebt wird, dieses Verfahren im Zeitraum vor der Genehmigung abzuschliessen und die Zielvorgaben hier zu integrieren.

Bauvorschriften

Definitionen und Messweisen

Art. 63

Ausnützungsziffer (AZ)

¹ Grundsatz

Es gilt die Definition gemäss kantonalem Recht. Zusätzlich werden Dach- und Untergeschosse nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt.

Definition

² Abweichungen energiesparendes Bauen

Energiesparendes Bauen wird wie folgt mit einem Ausnützungszuschlag gefördert:

Abweichungen

- ^a Bei Bauten, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung bestehen, können nicht aktiv beheizte, energiesparende Windfänge für Hauseingänge erstellt werden, auch wenn dadurch die Ausnützungsziffer überschritten wird.

Dieser Ausnützungszuschlag gilt für Flächen ausserhalb der isolierten Gebäudehülle:

- >bis max. 5 m² bei Einfamilienhäusern sowie bei direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes,
- >bis max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern.

- ^b Nicht aktiv beheizte, energiesparende Zwischenklima-Räume (verglaste Bauteile, «Wintergärten» usw.) mit einer Fläche von max. 40 m² pro Wohnung im Erdgeschoss und 20 m² pro Wohnung in den Obergeschossen und im Dachgeschoss werden zu 10 % zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt.

Dieser Ausnützungszuschlag kann beansprucht werden, wenn diese Zwischenklima-Räume nicht ganzjährig bewohnbar sind, ausserhalb der isolierten Gebäudehülle liegen und im Sinne einer Verbesserung der Energiebilanz eines Gebäudes der Abschirmung von Wind und Regen dienen.

³ Abweichungen Nebenräume

Zu Wohnungen gehörende Nebenräume ohne Fenster gemäss Art. 82 BNO werden nicht zur AZ gerechnet.

Art. 64

Zonenprofil

¹ Definition

Das Zonenprofil wird durch die Gebäudehöhe und die zulässige Dachgestalt gemäss Zonenvorschriften festgelegt.

² *Dachgeschosse*

Innerhalb des Zonenprofils ist ein Dachgeschoss zulässig.

³ *Dachaufbauten*

Dachaufbauten dürfen das Zonenprofil überschreiten.

Art. 65

Grenzabstand

Für die Bemessung des Grenzabstandes gelten:

- ^a Für traufseitige Fassaden die Gebäudehöhe.
- ^b Für Giebelfassaden die Gebäudehöhe, vermehrt um die halbe Höhe des Giebel-dreiecks.
- ^c Für asymmetrische Giebelfassaden die grössere Gebäudehöhe, vermehrt um die halbe Höhe des daraus resultierenden Giebel-dreiecks.

Arealüberbauung

Art. 66

Arealüberbauung

¹ *Zulässigkeit*

Arealüberbauungen sind zulässig in den Wohnzonen WA, WB und WC sowie in der Arbeitszone I (Dienstleistungen).

² *Voraussetzung*

Arealüberbauungen sind nur innerhalb einer zusammenhängenden Fläche von mind. 4000 m² möglich.

³ *Zahl der Vollgeschosse*

Der Gemeinderat kann in den Wohnzonen WB und WC sowie in der Arbeitszone I ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligen.

Ortsbild- und Landschaftsschutz

Art. 67

Beeinträchtigung durch Geländeänderungen

Die Bewilligung für Geländeänderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen ist zu verweigern bei:

- ^a Beeinträchtigung des Strassen-, Quartier-, Orts- oder Landschaftsbildes.
- ^b Gefährdung der Sicherheit des Verkehrs, insbesondere bei Strasseneinmündungen.
- ^c Beeinträchtigung geschützter Naturobjekte und Naturensembles.

Sicherheit im öffentlichen Raum

Art. 68

Gestaltung öffentlicher Räume

¹ Prüfung

Die Planung und Gestaltung bestehender wie geplanter Bauten und Anlagen, die öffentlich zugänglich sind (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, Toiletten usw.), ist aus Sicht der Sicherheitsbedürfnisse der Passanten und Passantinnen zu überprüfen.

² Gestaltung

Öffentliche Räume sind gut einsehbar und beleuchtet sowie ohne Hindernisse zu gestalten.

³ Richtlinien

Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

Einwirkungen

Art. 69

Einwirkungen

¹ Grundsatz

Jedermann ist verpflichtet, bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei Ausübung einer Dienstleistung oder dem Betrieb eines gewerblichen wie industriellen Unternehmens, sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

² Art der Einwirkungen

Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub, Strahlen, Licht usw.

Strassen und technische Anlagen

Art. 70

Zuständigkeit

Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

Art. 71

Ein- und Ausfahrten

¹ Anlage

Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf öffentliche Strassen und Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird.

² Dimensionierung

Zufahrten dürfen auf einer Länge von 4,0 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweglinie, höchstens 4 % und im Rampenbereich höchstens 12 % Neigung aufweisen.

Die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern richtet sich nach der einschlägigen VSS-Norm.

Art. 72

Werkleitungen

Eingriffe

Die Werke beschränken ihre Eingriffe in privaten Boden auf das Mindestmass und stellen nach Vornahme ihrer Arbeit den früheren Geländezustand wieder her.

Abstände und Einfriedigungen

Art. 73

Abstände gegenüber Kulturland

Gegenüber Zonengrenzen im Anstoss an das Kulturland sind die Grenzabstände der jeweiligen Bauzone einzuhalten.

Art. 74

Bauteile auf öffentlichem Grund

¹ Grundsatz

Der Gemeinderat kann die Benützung des öffentlichen Grundes oder des Luftraums über demselben durch vorspringende Bauteile (Fassaden- und Dachvorsprünge, Erker, Türeinfassungen, Wasserablaufrohre, Fahrradständer, Sonnenstoren, abgedeckte Lichtschächte usw.) gestatten, sofern sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

² Einschränkung dauernder Anlagen

Ausserhalb der Altstadt sind Treppen, Stufen, Kellerlöcher und Lichtschächte, die den öffentlichen Grund beanspruchen, nicht zulässig.

³ *Einschränkung mobiler Anlagen*

Türen und Tore, Fenster und Fensterläden dürfen beim Öffnen das Verkehrsprofil nicht beanspruchen.

Art. 75

Bauabstände gegenüber Strassen

¹ *Bauabstände an Privatstrassen*

Die Bauabstände gegenüber Gemeindestrassen gemäss §111BauG gelten auch gegenüber öffentlichen Strassen im privaten Eigentum, die dem Gemeingebrauch zugänglich sind.

² *Garagen*

Bei direkter Ausfahrt zur Strasse haben Garagen einen Strassenabstand von 5.0 m einzuhalten.

³ *Einfriedigungen: Höhe*

Einfriedigungen gegenüber Gemeindestrassen und Strassen mit öffentlichem Verkehr dürfen nicht höher also 1,2 m sein.

⁴ *Einfriedigungen: Gestaltung*

Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.

⁵ *Abstände von Böschungen*

Die Abstände von Böschungen gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugänglicher Privatstrassen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

Art. 76

Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken

¹ *Anlage*

Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 0,6 m an die Grenze gesetzt werden.

² *Ausführung*

Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.

³ *Erstellung und Unterhalt*

Zum Bau und Unterhalt von Einfriedigungen darf das Nachbargrundstück betreten werden, jedoch nicht zur Unzeit und nur gegen Ersatz des allfällig dadurch verursachten Schadens.

Brandmauern

Art. 77

Zusammenbau von Gebäuden

¹ Grundsatz

Falls nach Zonenvorschriften die geschlossene Bauweise vorgeschrieben oder ein Bauen an die Grenze gestattet und vereinbart ist, so hat jeder Grundeigentümer das Recht, eine Brandmauer so zu errichten, dass Mauermitte und Grenze zusammenfallen.

² Kosten von Eingriffen

Jeder Eigentümer darf eine Brandmauer auf seine Kosten in der ganzen Mächtigkeit unterfangen oder erhöhen, sofern unter den beiden Eigentümern keine andere Regelung zustande kommt.

Art. 78

Öffnungen in Brandmauern

¹ Neue Fenster

Neue Fenster in Brandmauern sind innerhalb der Zone Altstadt nicht gestattet.

² Bestehende Fenster

An Brandmauern mit bestehenden Fenstern darf angebaut werden, sofern die Räume, denen die Fenster dienen, auf andere Weise ausreichend belichtet und entlüftet werden können.

Art. 79

Ausführung von Brandmauern

¹ Fertigung

Für die Ausführung von Brandmauern gelten die Vorschriften der Brandschutzgesetzgebung.

² Gestaltung

Sofern an Brandmauern nicht gleichzeitig angebaut wird, müssen diese nach aussen verputzt werden.

Energie

Art. 80

Nachisolation von Gebäuden

Aussenhüllen von bestehenden Gebäuden dürfen nachisoliert werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudehöhe nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

Ausstattung

Art. 81

Kinderspielflächen

¹ Anlage

Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind auf privatem Grund, abseits der Strassen und an gut besonnten Stellen Kinderspielflächen zu erstellen bzw. für wechselnde Aneignungen freizuhalten. Für die Gestaltung wird die Anwendung der Richtlinien der Pro Juventute empfohlen.

² Unterhalt

Die Kinderspielflächen sind durch die Grundeigentümer zu unterhalten.

³ Sicherung

Die Kinderspielflächen haben jederzeit zugänglich zu bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

⁴ Grundfläche

Die Kinderspielflächen haben gesamthaft mindestens 15% der für die Ausnützung anrechenbaren Bruttogeschossfläche der zugehörigen Überbauung zu betragen.

⁵ Zusätzliche Einrichtungen

Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder eine Gemeinschaftsanlage für Freizeitbeschäftigungen zu schaffen und dafür freizuhalten.

⁶ Übergreifende Bereitstellung

Die Bereitstellung von Kinderspielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss in der unmittelbaren Wahrnehmung der Wohnhäuser liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist im Grundbuch einzutragen.

Art. 82

Nebenräume

¹ Individuelle Nebenräume

Zu jeder Wohnung in Mehrfamilienhäusern ist ein Nebenraum als Abstellraum oder Vorratsraum von wenigstens 4 m² vorzusehen. Wenn ein gut zugänglicher Dachraum fehlt, ist der Abstellraum innerhalb der Wohnung oder auf dem gleichen Geschoss wie die zugeordnete Wohnung vorzusehen. Für Wohnungen im Rahmen der Gesetzgebung zur Wohn- und Eigentumsförderung sind die entsprechenden Richtlinien massgebend.

² Kollektive Nebenräume

In jedem Mehrfamilienhaus sind abschliessbare, gesondert erreichbare und für alle Mieter zugängliche Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. bereitzustellen.

³ Mieterkeller

In jedem Mehrfamilienhaus sind gesonderte und abschliessbare Mieterkeller bereitzustellen.

Die Minimalfläche der Mieterkeller beträgt 4 m² für eine 1-Zimmerwohnung. Für jedes weitere Zimmer einer Wohnung ist eine zusätzliche Fläche von 1 m² auszuweisen.

Art. 83

Entsorgung

Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind ein möglicher Kompostierplatz und ein in die Umgebungsgestaltung eingebundener Stellplatz für Abfallcontainer auszuweisen.

Wohnhygiene

Art. 84

Innenräume

¹ Ausrichtung der Bauten

Die Ausrichtung der Bauten hat den Wohnungen eine genügende Belichtung und Besonnung zu gewährleisten.

Die Wohnungen sind nach Möglichkeit nach zwei Himmelsrichtungen zu orientieren.

² Kinderzimmer

Bei Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungen sind ausschliesslich nach Norden ausgerichtete Kinderzimmer nicht gestattet.

³ Raumhöhen

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume haben eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m aufzuweisen.

Bei bewohnten Dachräumen muss für die halbe Bodenfläche, mindestens aber für 8 m² eine Raumhöhe von 2,2 m eingehalten werden.

Bei Kellerräumen beträgt die minimale lichte Höhe 2,2 m.

⁴ Befensterung

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sowie Küchen müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können.

Die Fensterflächen (Rohlichtmasse) haben mindestens 1/10 der zugehörigen Bodenfläche, wenigstens aber 0,8 m² zu betragen.

⁵ *Belichtung und Belüftung über Zwischenklimaräume*

Die Belichtung und Belüftung hinterliegender Innenräume über Zwischenklimaräume ist zulässig, falls:

- ^a Die minimalen Anforderungen für Belichtung und Belüftung (Fensterflächen mindestens 1/10 der Bodenfläche) eingehalten werden.
- ^b Das Belüftungskonzept in den Plänen detailliert dargestellt ist (Fenster, Fenstertüren, hoch liegende Lüftungsklappen, Hand- oder automatische Bedienungsvorrichtung).

⁶ *Künstliche Belüftung und Belichtung*

Für Badezimmer, Aborte sowie Küchen in Kleinwohnungen können die künstliche Belüftung und Belichtung zugelassen werden, sofern deren einwandfreie Funktion gewährleistet ist.

⁷ *Raumgrößen*

Wohn- und Schlafräume, eingeschlossen die Kinderzimmer, haben eine Mindestfläche von 12 m² aufzuweisen.

Geschlossene Küchen dürfen nicht kleiner als 8 m² sein.

Art. 85

Balkone und Loggien

¹ *Anlage*

Balkone und Loggien sind windgeschützt und zur Nachmittags-sonne hin ausgerichtet anzulegen.

² *Mindestmasse*

Balkone und Loggien müssen folgende Mindestflächen aufweisen:

- ^a Bei 3- und 4-Zimmerwohnungen: 4,5 m².
- ^b Bei 5-Zimmer- und grösseren Wohnungen: 6.0 m².
- ^c Die Mindesttiefe von Balkonen und Loggien hat 1.5 m zu betragen.

³ *Brüstungen*

Balkone und Loggien sind unfallsicher zu gestalten. Es gelten die entsprechenden Vorschriften des *sia*.

Verfahren und Vollzug

Baubewilligungsverfahren

Art. 86

Erweiterte Bewilligungspflicht

¹ *Altstadt und Stadtgraben*

In den Grundnutzungszonen Altstadt und Stadtgraben sind zusätzlich bewilligungspflichtig:

- ^a Fassaden- und Fenstererneuerungen.
- ^b Aussenbeleuchtungen und Aussenbeschriftungen.
- ^c Malereien, Skulpturen und Zierat an Fassaden und Dächern.
- ^d Das Pflanzen und Beseitigen von Bäumen.
- ^e Das Aufstellen von Containern.
- ^f Dachbelagsänderungen.
- ^g Vorplatzgestaltungen.
- ^h Satellitenempfangsanlagen und Aussenantennen.

² *Kleingehölze*

Für das Fällen geschützter Einzelbäume oder das Roden geschützter Kleingehölze gelten Art. 44 und 45 BNO.

³ *Bauten ausserhalb von Bauzonen*

Der Bewilligungspflicht werden ausserhalb der Bauzonen ergänzend unterstellt:

- ^a Aufforstungen und Christbaumkulturen.
- ^b Einrichtungen der Sologewinnung.
- ^c Geländeänderungen gemäss § 30 Abs. 1 lit. d ABauV.

⁴ *Meldepflicht*

Meldepflichtig sind, auch wenn sie nicht der Baubewilligungspflicht unterstehen:

- ^a Nachträgliche äussere Wärmedämmungsmassnahmen an der Aussenhülle von Gebäuden.
- ^b Archäologische Funde im Boden und in Gebäuden.
- ^c Verschiebung oder Überdeckung von March- oder Vermessungszeichen bei Bauarbeiten (schriftliche Meldung an den Bezirksgeometer).

Art. 87

Sicherstellung

Für die Erfüllung von Auflagen und Bedingungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann eine Sicherstellung verlangt werden; sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten.

Art. 88

Baubeginn

¹ Voraussetzungen

Mit den Bauarbeiten (eingeschlossen Erdbewegungen, Abbruch und Grabarbeiten) darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.

Die Ausführungspläne des Bauvorhabens müssen in der Regel von der Bauverwaltung genehmigt sein. Gemäss diesen Plänen wird das Schnurgerüst abgenommen.

² Vorzeitiger Baubeginn

Wenn keine Einsprachen eingegangen sind und der Baugesuchsteller die Anforderungen der Baubewilligung anerkennt, kann der Gemeinderat in der Baubewilligung den Beginn der Bauarbeiten vor Ablauf der Beschwerdefrist erlauben.

Art. 89

Umgebungsarbeiten

¹ Umgebungsplan

Der Umgebungsplan ist Bestandteil des Baugesuches.

² Bepflanzungsplan

Der Bepflanzungsplan ist bis zur Rohbauvollendung einzureichen.

³ Abschluss der Umgebungsarbeiten

Die Umgebungsarbeiten müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Bauten abgeschlossen sein.

Art. 90

Wechsel des Bauherrn / Grundeigentümers

Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder des Grundeigentümers ein, so ist der Bauverwaltung innert 10 Tagen schriftlich Mitteilung zu machen.

Art. 91

Benützung öffentlichen Eigentums

Wer bei Bauarbeiten öffentliches Eigentum zum Aufstellen von Gerüsten, Baracken, Kranen usw., zum Ablagern von Material, Einlegen von Leitungen oder auf andere Weise in Anspruch nehmen will, hat bei der Bauverwaltung eine Bewilligung einzuholen.

Schlussbestimmungen

Art. 92

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- ^a Die Bauzonenpläne Rheinfelden-West und Mitte vom 26. November 1985 sowie die zugehörigen Änderungen.
- ^b Der Bauzonenplan Rheinfelden-Ost vom 1. November 1993.
- ^c Die Nutzungsordnung der Stadt Rheinfelden vom 1. November 1993 sowie die zugehörigen Änderungen.
- ^d Die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Rheinfelden vom 14. November 1995.

Art. 93

Inkrafttreten

¹ Genehmigung und Inkrafttreten

Diese Bau- und Nutzungsordnung wird von der Gemeindeversammlung beschlossen und bedarf der kantonalen Genehmigung. Sie tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Abänderung

Die Abänderung der Bau- und Nutzungsordnung bedarf des gleichen Verfahrens wie deren Erlass.

Beschlüsse

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Einwohnergemeinde-Versammlung am 30. April 2003 beschlossen worden.

Im Namen der Einwohnergemeinde-Versammlung:

Der Stadtammann:

Urs Felber



Der Stadtschreiber:

Martin Hitz



Vom Grossen Rat genehmigt an der Sitzung vom

Der Präsident:

Der Staatsschreiber:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 28. April 2004

Der Staatsschreiber:



Anhang

Begriffsableitungen

Richtplan Kanton Aargau

Im kantonalen Richtplan werden die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Entwicklung des Kantons ausgewiesen. Er schafft den Gemeinden den für ihre raumwirksamen Tätigkeiten übergeordneten Rahmen, den sie mit ihren Ortsplanungen konkretisieren.

Zonengrundordnung

Die Gemeinden sind gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz und kantonalem Baugesetz gehalten, die Nutzung des Gemeindegebietes verbindlich zu regeln. Sie unterscheiden das Baugebiet vom Kulturland und legen die unterschiedlichen Nutzungen oder Schutzabsichten innerhalb dieser Bereiche in Zonen mit zugehörigen Vorschriften fest.

Sondernutzungsplanung

Mit Sondernutzungsplanungen wird die Nutzung ausgesuchter Bereiche des Baugebietes geregelt, die infolge unterschiedlicher Nutzungsansprüche, dazu konkurrenzierender Schutzabsichten und weiterer öffentlicher Interessen einer verfeinerten Abstimmung bedürfen. Um einen solchen Ausgleich zu ermöglichen, kann von den Bauvorschriften der Zonengrundordnung abgewichen werden (bspw. die Ausnützung in einem Teilbereich erhöht werden, um einen andern von einer Bebauung freizuhalten).

Gestaltungsplanung

Der Gestaltungsplan ist eines der vom kantonalen Baugesetz vorgegebenen Instrumente der Sondernutzungsplanung (§ 21 BauG). Mit Gestaltungsplänen wird zwischen der geplanten Baustruktur, dem Orts- und Landschaftsbild eine Abstimmung gesucht, die mit der Zonengrundordnung allein nicht geschaffen werden könnte. In diese feinere Bereichsplanung einzubeziehen sind auch Bedürfnisse der Wohnbevölkerung, des Arbeitsumfeldes sowie bspw. die Sicherung von Schutzobjekten.

Gestaltungsplanungen können im Bauzonenplan vorgeschrieben oder, falls von der Regelbauweise abgewichen werden soll, aus eigenem Ermessen der Grundeigentümer durchgeführt werden.

Strukturplanung

Das Instrument der Strukturplanung kommt dort zur Anwendung, wo mehrere Areale mit verpflichtenden Gestaltungsplänen aneinanderstossen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der bestehenden Bebauung mussten diese Areale kleingeschnitten bleiben.

Die Strukturplanung bildet eine Art Koordinationsplattform. Sie gewährleistet den einzelnen Gestaltungsplanungen funktionierende Schnittstellen untereinander und sichert der Gemeinde die Berücksichtigung von Belangen übergeordneter Planungen (Erschliessung, Parkierung usw.).

Um diese Rolle erfüllen zu können, soll die im Bauzonenplan Rheinfelden-Mitte ausgewiesene *Strukturplanung Bahnhof* von der Gemeinde unmittelbar nach Inkraftsetzung der Bauzonenplanung angegangen werden.

Richtplan Natur + Landschaft

Der Richtplan Natur + Landschaft ist ein raumplanerisches Führungsinstrument. Er zeigt auf, wo und wie die Stadt in den Bereichen Natur und Landschaft tätig werden will. Die Aussagen des Richtplans sind nicht grundeigentumsverbindlich – sie bedürfen dazu der Umsetzungen insbesondere des Bauzonenplans. Seine Hauptaussagen werden nachstehend erläutert (siehe *Grünraumvernetzung* ff.)

Der Richtplan Natur + Landschaft ist 1995/96 der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt und vom Gemeinderat im November 1996 beschlossen worden.

Stadtentwicklungsplanung

Mit dem 1995 angestossenen Rahmenplan zur Stadtentwicklung werden Ziele der künftigen Ortsgestaltung aufgezeigt. Darunter fallen Grundsätze der baulichen Entwicklung ebenso wie bspw. Ziele zur Ausstattung einzelner Bereiche, zur Ausgestaltung von Wohnumfeldern und zur Verknüpfung der Quartiere unter sich. Der Rahmenplan weist auf Konflikte konkurrenzierender Nutzungen hin und leitet aus Sicht der Gesamtschau Massnahmen für alle Ebenen der politischen wie planerischen Entscheidungsfindung ab.

Dem Rahmenplan zur Stadtentwicklung kommt keine eigentumsverbindliche Wirkung zu. Diese entfaltet er erst durch die Umsetzung empfohlener Massnahmen bspw. im Bauzonenplan.

Infrastrukturverträge

Bauzonen dürfen nach Raumplanungsgesetz erst überbaut werden, wenn sie erschlossen sind. Erschliessungswerke beinhalten

Strassen, die Wasserver- und -entsorgung, die Energieversorgung u.a.m. Daneben sind auch Fragen der Versorgung mit Bildungsanlagen, mit Gütern des täglichen Bedarfs usw. zu klären.

Die Gemeinde erbringt solche Grundleistungen nach den Anforderungen der Ortsplanung sowie nach Massgabe ihrer Finanzplanung. Die Besitzenden unerschlossener Baubereiche können diese Grundleistungen selbst erbringen – deren Ausmass, Finanzierung und Unterhalt wird dann in Infrastrukturverträgen geregelt.

Grundnutzungszonen Überlagerungszonen

Die Grundnutzungszonen regeln Art und Ausmass der für die einzelnen Zonen vorgesehenen Nutznahme des Bodens (siehe Zonengrundordnung). Innerhalb des Baugebietes sind dies im wesentlichen die Wohnzonen, die Arbeitszonen sowie die Zonen für Bauten und Anlagen für öffentliche Dienstleistungen.

Die Überlagerungszonen ergänzen diese Grundordnung mit ortsweise zusätzlich zu beachtenden Regelungen. Diese betreffen insbesondere die Abstimmung der Grundnutzung mit lokalen Eigenheiten der Baustruktur, der Landschaft und des Naturschutzes.

Grünraumvernetzung Vernetzungskorridore Trittsteine Naturensembles

Die Grünraumvernetzung innerhalb des Baugebietes ist das grundsätzliche Anliegen des Richtplans Natur + Landschaft. Anstoss dazu bildet die Erfahrung, dass die Artenvielfalt der Natur (von der auch unser Wohlbefinden abhängt) nur im Austausch zu überleben vermag. Anstelle der künstlichen Sicherung einzelner «Vorzeige-Biotope» verfolgt der Richtplan (und in seiner Umsetzung der Bauzonenplan) eine Strategie auf mehreren Ebenen:

- Die Freihaltung der das Baugebiet durchziehenden Schneisen, die für Pflanzen und Tiere durchgängig sind (bspw. Bahntrasse, Rheinufer usw.). Diese Korridore, die im wesentlichen in West-Ost-Richtung verlaufen, werden im Richtplan durch Querkorridore ergänzt.
- Die Vernetzung der innerhalb des Baugebietes verbliebenen Naturinseln. Die Festlegung der ergänzenden Korridore stützt sich auf Trittsteine, auf Naturensembles (grössere zusammenhängende Gemenge von Naturobjekten), die den Pflanzen und Kleinlebewesen als Rückzugs- und Verweilort dienen.
- Die Sicherung einer minimalen «Naturqualität» in einem Anteil der Aussenräume jeder Grundnutzungszone.
- Den Schutz herausragender Naturobjekte.

Einkaufszentren

Einkaufszentren sind ein oder mehrere Verkaufsgeschäfte und/oder Dienstleistungsbetriebe wie Banken, Reisebüros und Restaurants, die in enger räumlicher Beziehung zueinander stehen. Sie bilden unter sich eine bauliche oder planerische Einheit, welche in der Regel eine gemeinsame Erschliessung und gemeinsame Parkplätze enthält.

Einkaufszentren bieten in der Regel Güter und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs an (bspw. Lebensmittel). Es können aber auch Güter des aperiodischen Bedarfs (Fachmarktartikel) angeboten werden. Die Güter werden an Selbstverbrauchende verkauft.

(Definition: Vollzugshilfe ARP «Einkaufszentren und Fachmärkte»).

Fachmärkte

Fachmärkte sind (ein oder mehrere) Verkaufsgeschäfte, in denen Güter des aperiodischen Bedarfs angeboten werden. Um dem Begriff Fachmarkt zu genügen, sind Güter und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs nur im untergeordneten Rahmen und in engem Zusammenhang mit dem Hauptsortiment zugelassen (Cafeteria im Möbelfachmarkt, Glühbirnen im Bau-fachmarkt).

Verbrauchermärkte, *factory-outlet-centers* usw. werden je nach dem angebotenen Gütersortiment zu den Einkaufszentren oder zu den Fachmärkten gerechnet.

(Definition: Vollzugshilfe ARP «Einkaufszentren und Fachmärkte»).

Verteilzentren

Verteilzentren beinhalten Lagerbauten für Güter des periodischen wie des aperiodischen Bedarfs ohne zugehörige Produktionseinrichtungen.

Die Zwischenlagerung und Verteilung von Gütern aus eigener Produktion sowie von produktionsverwandten Gütern fällt nicht unter diesen Begriff.



ALTSTADT RHEINFELDEN SPEZIALBAUVORSCHRIFTEN



INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
	Allgemeine Bestimmungen	
Art. 1	Geltungsbereich	3
Art. 2	Zielsetzung	3
Art. 3	Bestandteile und Rechtswirkung	3
Art. 4	Planungsvorgaben	4
Art. 5	Baukommission	4
Art. 6	Baubewilligung	4
Art. 7	Stadtarchäologie	5
Art. 8	Förderung und Beiträge	5
	Nutzungsvorschriften	
Art. 9	Nutzungsgemenge	6
Art. 10	Nutzungssicherung	6
	Stadtbauvorschriften	
Art. 11	Stadtbildschutz	7
Art. 12	Schutz von Baubestandteilen	8
Art. 13	Geschützte Altbauten	9
Art. 14	Neue Hauptbauten	10
Art. 15	Hofbauten	11
Art. 16	Sonderbaubereiche	13
Art. 17	Freiräume	13
	Gestaltungsvorschriften	
Art. 18	Grundsatz	15
Art. 19	Fassaden	15
Art. 20	Dächer	15
	Schlussbestimmungen	
Art. 21	Schlussbestimmungen	18
	Beschlüsse	
	Anhang	
	Auszüge über- und beigeordneter Rechtsbestimmungen	

Art. 1

Geltungsbereich

Die Spezialbauvorschriften der Stadtbauplanung Altstadt Rheinfeldern gelten innerhalb dem auf den Teilplänen eingetragenen Planungsperimeter.

Art. 2

Zielsetzung

- ¹ Die Spezialbauvorschriften regeln:
- die Nutzung der Bauten der Altstadt,
 - die Erhaltung und die Erneuerung schützenswerter Altbauten,
 - den Standort und die kubische Gliederung ersetzbarer Altbauten bzw. neuer Hauptbauten,
 - den Flächenanteil und die Gestaltung der unüberbaubaren Freiräume.

Art. 3

Bestandteile und Rechtswirkung

Bestandteile

- ¹ Die Stadtbauplanung Altstadt umfasst die folgenden Bestandteile:
- Teilplan Stadtbildschutz 1:500
 - Teilplan Bebauungssanierung 1:500
 - Teilplan Freiraumgestaltung 1:500
 - Spezialbauvorschriften

Teilpläne

- ² Die Teilpläne im Msst. 1:500 bilden Bestandteil dieser Spezialbauvorschriften.
- ³ Wiedergaben der Teilpläne in kleinerem Masstab oder Auszüge des Planatlasses Altstadt dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Gestaltungsrichtlinien

- ⁴ Der Gemeinderat erlässt zu Fragen der Baugestaltung ergänzende Richtlinien.

Datenkartei

- ⁵ Eine Datenkartei, enthaltend die Blätter 'Bedeutungsgehalt' und 'Baudokumentation', weist in orientierendem Sinne baulich die Grundlagen zur Festlegung der Schutzwürdigkeit bzw. der Erneuerungsvorgaben der Altbauten aus.
- ⁶ Die Datenkartei kann von der Baukommission jederzeit ergänzt werden, wenn neue Einsichten zur Bausubstanz vorliegen (Aufschlüsse aufgrund von Bauuntersuchungen, Sanierung von Anbauten usw.).

Art. 4
Planungsvorgaben

Planungseinsicht ¹ Die Teilpläne und die Datenkartei der Stadtbauplanung Altstadt können auf dem Stadtbauamt eingesehen werden. Auf Wunsch von Bauinteressenten werden auf Kosten der Antragsteller Auszüge von allen Teilen des Planungswerkes erstellt.

Vorentscheid ² Bei grösseren Bauvorhaben (umfassende Erneuerung geschützter Altbauten, alle Neubauten) wird empfohlen, die Erhaltungsaufgaben, die Sanierungsabsichten wie -möglichkeiten im Rahmen eines Vorentscheids, allenfalls mit Publikation, vorgängig der detaillierten Projektbearbeitung zu klären.

Art. 5
Baukommission

Aufgabenbereich ¹ Der Aufgabenbereich der Baukommission im Bereich der Altstadt umfasst:
• Beurteilung aller Baugesuche in der Altstadt, Beratung von Architekten und Bauherren in Fragen der Instandstellung oder Erneuerung von Altbauten sowie der Gestaltung von Neubauten.
• Begleitung von Bauuntersuchungen, Ueberprüfung der Schutzwürdigkeit von Altbauten.
• Eingrenzung veränderbarer Planungsvorgaben mit Richtliniencharakter.
• Stellungnahme zu Gestaltungsmaßnahmen in öffentlichen Freiräumen.

Art. 6
Baubewilligung

Denkmalschutz ¹ Baugesuche, die sich auf geschützte Denkmäler beziehen oder sich auf diese auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates dem Erziehungsdepartement zur Stellungnahme zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden (§ 18, Abs.2 Denkmalschutzdekret).

Abbruch ² Vor Beginn des Abbruches von Bauten oder Bauteilen muss deren Neuerstellung rechtskräftig bewilligt sein.

Baulücken ³ Baulücken sind innerhalb von zwei Jahren zu schliessen.

Baudokumentation ⁴ Nach Abschluss von Baumassnahmen jeglicher Art am äusseren Erscheinungsbild von Bauten in der Altstadt sind dem Stadtbauamt nachgetragene Pläne des Gesamtbaues bzw. der veränderten Fassade im Massstab mind. 1:100 einzureichen.

⁵ Bei Veränderungen des Gebäudekubus hat der Bauherr auf

seine Kosten den Bauteneinsatz im Altstadtmodell in der vorgegebenen Machart anzupassen oder neu zu erstellen.

Art. 7
Stadtarchäologie

Bauuntersuchung

¹ Bei Bauvorhaben, welche die Beseitigung oder Veränderung historischer Bausubstanz zur Folge haben, kann der Gemeinderat eine vorgängige Bauuntersuchung durch die Kantonsarchäologie verlangen.

² Falls die Aufschlüsse der Bauuntersuchung den Anspruch auf Schutzwürdigkeit eines Baues vermindern, so kann der Gemeinderat auf Antrag der Baukommission im Sinne von § 155 BauG (Ausnahmen) Abweichungen von den Erhaltungsaufträgen bewilligen.

³ Falls die Aufschlüsse der Bauuntersuchung den Anspruch auf Schutzwürdigkeit eines Baues vermehren, so sind in solchen Einzelfällen die Planungsvorgaben dem Befund anzupassen.
Wird mit dem Antragsteller des Bauvorhabens keine einvernehmliche Lösung gefunden, so kann der Gemeinderat eine Bausperre verfügen bzw. eine Planungszone beantragen und eine entsprechende Änderung der Teilpläne nach dem für Gemeindebauvorschriften festgelegten Verfahren veranlassen.

Bodenforschung

⁴ Bei Bauten, die gänzlich abgebrochen oder ausgekernt werden, bleiben archäologische Bodenforschungen vorbehalten.

Kosten

⁵ Die Kosten von Bauuntersuchung und Bodenforschung innerhalb privater Einzelbauten gehen zu Lasten des Kantons. Die Gemeinde kann hiezu Beiträge sprechen.

⁶ Die Kosten der Bergung von Baubestandteilen gehen grundsätzlich zu Lasten der Bauherrschaft.
Bei Funden von herausragendem Wert (z.B. Wandmalereien) können Gemeinde und Kanton Beiträge sprechen.

Art. 8
Förderung und Beiträge

Grundsatz

Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Sanierung von Altstadtbauten.
Der Gemeinderat erlässt hiezu die Richtlinie Sanierungsbeiträge.

Art. 9

Nutzungsgemeinde

- Zweck ¹ Die Altstadt ist in ihrer historischen Gestalt und in ihrer funktionellen Vielfalt als Wohnort, als kulturelles und wirtschaftliches Dienstleistungs- und Begegnungszentrum zu erhalten und auszubauen.
- Nutzungsmischung ² Die Bauten der Altstadt sollen weitmöglichst eine gemischte, den Standorten angepasste Nutzung enthalten.
- Kleingewerbe ³ Kleingewerbebetriebe sind erwünscht. Bezüglich Immissionen gelten die Bestimmungen von Immissionsgrad 2 (gemäss Art. 98 BO).
- Wohnnutzung ⁴ Die dem Wohnen vorbehaltenen Flächen der Bauten haben mindestens 30% der Bruttogeschossfläche zu betragen. Wohnflächen von Dachausbauten werden hiezu nicht angerechnet und zählen auch nicht für die Berechnung der Bruttogeschossfläche.

Art. 10

Nutzungssicherung

- Nutzungs-
übertragungen ¹ Uebertragungen des auszuweisenden Anteils an Wohnnutzung auf andere Gebäude im Einflussbereich und auf Nachbarbauten sind gestattet. Die dauernde Reservierung von Wohnraum in einem anderen Gebäude ist durch einen entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag, der im Grundbuch einzutragen ist, zu sichern. Das durch die Wohnnutzung belastete Gebäude muss in einem einwandfreien Zustand sein und ohne unzumutbare Nachteile bewohnt werden können.
- Abweichungen ² Bei Altstadtbauten, die von der Lage her für das Wohnen nicht geeignet sind (insbesondere Belichtung) sowie bei der Erneuerung von Kleingewerbe-, Gastgewerbe- und Oekonomiebauten kann der Gemeinderat ausnahmsweise einen abweichenden Nutzungsanteil an Wohnflächen festlegen, sofern Art. 10 Abs. 1 nicht anwendbar ist. Büros gelten nicht als Kleingewerbe.

Art. 11
Stadtbildschutz

- | | |
|----------------------------------|--|
| Zweck | ¹ Die historisch vielfältige städtebauliche Grundordnung der Altstadt ist in den Eigenheiten und Merkmalen ihrer Struktur und Gestalt zu erhalten bzw. weiterzuführen. |
| Städtebauliche Grundordnung | ² Zur städtebaulichen Grundordnung gehören: <ul style="list-style-type: none"> • die Ringmauer mit dem davorliegenden Stadtgraben, • die prägenden Baufluchten des Stadtgrundrisses bzw. die von ihnen umschriebenen Strassen, Plätze, Höfe und Gärten, • die Unterteilung der Baublöcke durch das Brandmauersystem, • die volumetrische Gliederung der einzelnen Baukörper gemäss den in der Altstadt bereichsweise ablesbaren Grundmustern, • die Dachlandschaft, • die das Stadtbild als Gesamtheit kennzeichnenden oder lokal individualisierenden Gestaltmerkmale von Bauten und Freiräumen. |
| Konkretisierung der Grundordnung | ³ Die städtebauliche Grundordnung wird in der Stadtbauplanung Altstadt parzellenscharf und grundeigentumswirksam konkretisiert durch: <ul style="list-style-type: none"> • Die Ausscheidung der zu bewahrenden Altbauten und die Regelung zu deren Erhaltung (siehe Art.13, 'Geschützte Altbauten'). • Die Kennzeichnung der ersetzbaren Altbauten und die grundsätzliche Eingrenzung der Baumassen neuer Hauptbauten (siehe Art.14, 'Neue Hauptbauten'). • Die Regelung der Erhaltung von zu bewahrenden Baubestandteilen an geschützten wie an ersetzbaren Altbauten (siehe Art.12, 'Schutz von Baubestandteilen'). |
| Ringmauer | ⁴ An freistehende Abschnitte der Ringmauer darf nicht angebaut werden.

⁵ Die im Teilplan Stadtbildschutz ausgewiesenen erhaltenen Ringmauerabschnitte sind im Sinne von Art. 12 dieser Spezialbauvorschriften zu erhalten und zu unterhalten.

⁶ Früher beseitigte Ringmauerabschnitte sind bei Neugestaltungen des Geländes oder anstossender Bauten wahrnehmbar zu machen.
Der Gemeinderat verfügt die entsprechende Gestaltung nach den Erfordernissen des Einzelfalles. |
| Einfriedungen | ⁷ Die im Teilplan Stadtbildschutz als erhaltenswert ausgewiesenen Einfriedungen wie Garten- und Hofmauern, Gitterwerke usw. sind materialgerecht zu erhalten. Veränderungen jeglicher Art sind bewilligungspflichtig. |

Baugefüge

- ⁸ Die Unterteilung der Baublöcke durch das Brandmauersystem ist beizubehalten. Bestehende Brandmauern dürfen wenn nötig ersetzt, aber nicht beseitigt werden.
- ⁹ Durchbrüche durch Brandmauern zur Verbindung von Liegenschaften können ausnahmsweise in begrenztem Ausmass bewilligt werden, wenn diese ausschliesslich zur Verbesserung der Wohnverhältnisse beitragen oder dem Interesse von Handel und Gewerbe dienen.
- ¹⁰ Die Bauten in der Altstadt sind durch die Eigentümer so instandzuhalten, dass ein Zerfall der baulichen Substanz ausgeschlossen ist. Für die Vollstreckung gelten die §§ 73-78 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes.
- ¹¹ Früher erfolgte Eingriffe, welche die volumetrische Gliederung der Baukörper oder deren Fassadenteilung verunstalten, sind im Sinne der Stadtbauvorschriften zu korrigieren, wenn das Gebäude in wesentlichem Umfang um- oder ausgebaut wird.
- ¹² Bei baulichen oder gestalterischen Massnahmen in der direkten Umgebung von geschützten Bauten und Objekten ist deren Charakter gebührend Rechnung zu tragen.
- ¹³ Im übrigen gelten die kantonalen und eidgenössischen Vorschriften über den Schutz von Kulturdenkmälern.

Freiräume

- ¹⁴ Die für das Stadtbild wertvollen Bäume und Pflanzen sind zu erhalten und angemessen zu ersetzen. Deren Beseitigung muss vom Gemeinderat bewilligt werden. Er orientiert sich dabei an der Datenkartei und an dem Kleingehölzinventar.

Parkierung

- ¹⁵ Für die Parkierung in der Altstadt erlässt der Gemeinderat ein Reglement.

Art. 12

Schutz von Baubestandteilen

Kennzeichnung

- ¹ Die bautenindividuell zu erhaltenden Baubestandteile geschützter wie ersetzbarer Altbauten werden vom Gemeinderat soweit notwendig, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens konkretisiert. Er stützt sich dabei auf die Anträge der Baukommission bzw. auf die Datenkartei.

Erhaltung

- ² Die schützenswerten Baubestandteile sind grundsätzlich authentisch, d.h. als Originale zu erhalten.

Erneuerung

- ³Die unumgängliche Veränderung oder Auswechslung geschützter Baubestandteile infolge Alterszerfall oder unverschuldeter Bauschäden ist bewilligungspflichtig.
- ⁴Formtreue Auswechslungen geschützter Baubestandteile wie Oeffnungseinfassungen, Schmuckelemente, Fenster und Türen usw. sind im originalen Material auszuführen.
- ⁵Der Ersatz derartiger Baubestandteile durch neue Materialien ist als solcher kenntlich zu halten.
- ⁶Die Wiederverwendung von erhaltenswerten Baubestandteilen ersetzbarer Bauten ist mit der Baubewilligung zu klären bzw. zu regeln.
Angestrebt wird die dem ursprünglichen Zweck angemessene Wiederverwendung derartiger Teile am oder im Neubau.
Nötigenfalls kann der Gemeinderat einen vorsorglichen Schutz von Baubestandteilen bzw. von Bauten gemäss Art. 7, Abs. 3 dieser Spezialbauvorschriften verfügen.

Art. 13

Geschützte Altbauten

Erhaltung

- ¹Die im Teilplan Stadtbildschutz einer Schutzstufe zugewiesenen Bauten sind im Innern wie im Aeussern gemäss den Anforderungen der jeweiligen Schutzstufe zu erhalten bzw. zu unterhalten.

Erneuerung

- ²Die behutsame Anpassung geschützter Altbauten an neue Bedürfnisse ist grundsätzlich möglich.
Das Mass der möglichen Baueingriffe richtet sich nach den Bestimmungen der für den jeweiligen Bau geltenden Schutzstufe.
- ³Veränderungen im Rahmen der gemäss Schutzstufe möglichen Eingriffe unterstehen den 'Gestaltungsvorschriften' gemäss Art. 18 ff. dieser Spezialbauvorschriften.

Schutzstufe Substanz

- ⁴Bei Bauten der Schutzstufe Substanz ist das Aeussere in allen Baubestandteilen (Umfassungsmauern, Gestaltung der Oeffnungen, Schmuckelemente usw.) sowie die innere Tragkonstruktion (Böden, Dachstuhl usw.) zu erhalten bzw. zu sanieren.
- ⁵Veränderungen am Aeussern (z.B. Fensterverglasung) wie am Innern (z.B. neue Raumeinteilung) sind möglich, soweit sie das äussere Erscheinungsbild nicht stören oder verwischen.

Schutzstufe Struktur ⁶ Bei Bauten der Schutzstufe Struktur sind die äussere und die innere Tragkonstruktion (Umfassungsmauern, Böden, Dachstuhl usw.) zu erhalten bzw. zu sanieren.
Es wird empfohlen, die Erhaltung zusätzlicher Baubestandteile im Rahmen eines Vorentscheids zu klären (siehe Art.12 dieser Spezialbauvorschriften).

⁷ Bei Umbauten (Neugestaltung von Erdgeschossen, Oeffnungen usw.) ist der vorherrschende Raster der Fassadenteilung zu wahren bzw. wieder aufzunehmen.

Schutzstufe Grundform ⁸ Bei Bauten der Schutzstufe Grundform ist die äussere Tragkonstruktion (Umfassungsmauern, Dachstuhl usw.) zu erhalten bzw. zu sanieren.
Es wird empfohlen, die Erhaltung zusätzlicher Baubestandteile im Rahmen eines Vorentscheids zu klären (siehe Art.12 dieser Spezialbauvorschriften).

⁹ Bauliche Veränderungen wie der Ausbruch neuer Oeffnungen, der Einzug neuer Böden usw. sind möglich, soweit sie keine Aenderung der volumetrischen Gliederung der Bauten zur Folge haben.

Art. 14 Neue Hauptbauten

Kennzeichnung ¹ Als neue Hauptbauten gelten die im Anstoss an Gassen, Plätze und Rhein ersetzbaren Altbauten oder ergänzend erstellbaren Neubauten.

Bauweise ² Innerhalb der im Teilplan Bebauungssanierung als Areal neuer Hauptbauten gekennzeichneten Flächen gilt die geschlossene Bauweise.

Baukubus ³ Innerhalb der Areale für neue Hauptbauten kann im Sinne von Art. 79 Abs. 1 Bauordnung ohne Zustimmung des Nachbarn und ohne Vereinbarung eines Grenzbaurechtes im Rahmen des folgenden Gebäudeprofils auf die Grenze gebaut werden:

- Gebäudetiefe: gemäss den im Teilplan Bebauungssanierung eingetragenen Werten (10.0m, 12.0m oder 15.0m je nach örtlichem Baugefüge), gemessen ab gassenseitiger Bauflucht oder Baulinie.
- Gebäudehöhe: gemäss der im Teilplan Bebauungssanierung bautenweise vorgegebenen Vollgeschosszahl (2, 3 oder 4 Geschosse je nach geschütztem Baugefüge und Eigenheiten des umliegenden Gassenraumes, Geschosshöhen gemäss Abs. 13 dieses Artikels).
- Dachform: Satteldach, Neigung max. 45°, vorbehältlich Art. 20 Abs. 3 dieser Spezialbauvorschriften.

-
- ⁴ Der Grenzbau grösserer (tieferer) Baukuben kann bewilligt werden, falls
- das erweiterte Grenzbaurecht mit den Anstössern durch einen entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag, der im Grundbuch eingetragen ist, geregelt wird,
 - der grössere Gebäudekubus weder die anstossenden oder benachbarten geschützten Altbauten noch das städtebauliche Grundmuster beeinträchtigt,
 - die rückwärtigen Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse nicht geschmälert oder diese durch umfassendere Freistellung verbessert werden.
- Baugefüge
- ⁵ Beim Ersatz mehrerer zusammenhängender Altbauten ist das Baugefüge gemäss dem im Teilplan Bebauungssanierung schematisch eingetragenen Raster zu unterteilen.
- ⁶ Die Einzelbauten sind im Aeussern wie im Innern voneinander abzusetzen.
- ⁷ Die Angleichung der Geschossniveaus ist - unter Vorbehalt von Art. 11, Abs. 8 und 9 dieser Spezialbauvorschriften - für nur zwei aneinanderstossende Bauten gestattet.
- Baufluchten
- ⁸ Die im Teilplan Stadtbildschutz ausgewiesenen Baufluchten sind im Sinne von § 138 Abs.2 des Baugesetzes verbindlich einzuhalten.
- ⁹ Ueber die Baufluchten vorspringende Gebäudeteile wie Treppen, Erker, Balkone, Kragdächer usw. sind mit Ausnahme der Dachvorsprünge und geschützter Baubestandteile nicht gestattet.
- Baulinien
- ¹⁰ Die Baulinien bezeichnen die vorderst mögliche Stellung der Bauten.
Von der Baulinie zurückgesetzte Bauten sind möglich.
- Laubenbaulinien
- ¹¹ Laubenbaulinien bezeichnen analog den Baulinien die vorderst mögliche Stellung von Bauten bzw. deren geschlossenen Fassaden.
Ueber die Laubenbaulinien hinaus ist die Erstellung offener, abgestützter Lauben von max. 2.50m Tiefe in der Höhe des Hauptbaues zulässig.
- Arkaden
- ¹² Die im Teilplan Stadtbildschutz als Arkaden oder Durchgänge angemarkten Bauflächen sind erdgeschossig frei zu halten.
Ueber die Höhe, Tiefe und Gestaltung der Arkaden und Durchgänge verfügt der Gemeinderat nach den Erfordernissen des Einzelfalles.
- Baumasse
- ¹³ Die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt sich nach der gemäss Teilplan Bebauungssanierung zulässigen Zahl

der Vollgeschosse mit einer Durchschnittshöhe von 3.0m, vermehrt um einen Zuschlag für Erdgeschossausbauten von max. 0.50m.

- ¹⁴ Die Gebäudehöhe wird ab dem tiefsten Punkt der an die Hauptfassade anstossenden Gassen- oder Platzlinie gemessen.

Art. 15 Hofbauten

- | | |
|---------------|---|
| Kennzeichnung | ¹ Als Hofbauten gelten die ausserhalb der Bebauungsflächen für Hauptbauten in Gassen-, Innen- und Gartenhöfen möglichen Lauben, An- und Nebenbauten. |
| Anforderungen | ² Hofbauten sind nur zulässig, falls die nachstehenden Kriterien befriedigend erfüllt werden: <ul style="list-style-type: none">• Stadtbauqualität
Interpretation der örtlichen Ausprägung des städtebaulichen Grundmusters durch das geplante Gefüge von An- oder Nebenbauten.• Freiraumqualität
Zuschnitt, Zusammenhang, Gestaltung, Zugänglichkeit usw. der Freiräume, Berücksichtigung erhaltenswerter Objekte (Bäume, Brunnen, Einfriedungen usw.).• Wohn- und Arbeitsqualität
Belichtung, Belüftung, Grundrissorganisation, Raumzuschnitte, Aussenbezüge usw. der einbezogenen oder anstossenden Wohnungen und Arbeitsstätten. |
| Bauweise | ³ Gemischte, vorwiegend geschlossene Bauweise. |
| Grenzabstand | ⁴ Der Grenzabstand in Gassen- und Gartenhöfen beträgt 2.0m. Grenzanbauten werden unter der Voraussetzung bewilligt, dass das Anbaurecht mit den Anstössern durch einen entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag, der im Grundbuch eingetragen ist, geregelt wird. |
| Baufläche | ⁵ Die Innenhöfe sind in ihrer gesamten Fläche überbaubar.

⁶ Die Gassen- und Gartenhöfe können maximal zur Hälfte der zwischen den Hauptbauten und den rückwärtigen Baulinien verbleibenden Flächen überbaut werden. |
| Baumasse | ⁷ Die Innenhöfe dürfen auf eine Höhe von maximal 4.0 m, gemessen ab dem höchstgelegenen Bezugspunkt der zugehörigen Hauptbauten bis Oberkante First oder Dachkonstruktion überbaut werden.

⁸ Längs Fassaden oder Brandmauern von Innenhöfen ist die Erstellung offener oder verglaster, maximal 2.50 m tiefer Lauben in der Höhe der anstossenden Hauptbauten zulässig. |

⁹ Die gestalterische Sanierung bestehender höherer Anbauten in Innenhöfen wird nach den Erfordernissen des Einzelfalls gemäss Abs. 2 dieses Artikels festgelegt.

¹⁰ Für An- und Nebenbauten innerhalb den Gassen- und Gartenhöfen sind maximal zwei Geschosse zulässig.
Für die Geschosshöhen gilt die Regelung analog Art. 14, Abs. 13 dieser Spezialbauvorschriften.

Dachform

¹¹ Für die Ueberdachung von Innenhöfen sind Flachdächer sowie für lichtdurchlässige Dächer Sonderformen zulässig.

¹² Ueberdachungen von Lauben sind gestalterisch durch Abschleppen und allenfalls Aufschieben in das Dach der Hauptbauten einzubinden.

¹³ Bei Anbauten an Hauptbauten sind als begehbare Terrassen ausgebildete Flachdächer zulässig.

¹⁴ Bei vom Hauptbau abgerückten Nebenbauten sind Steildächer vorgeschrieben.

Art. 16

Sonderbaubereiche

Zone OEBA

¹ In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen innerhalb der Altstadt gelten die Vorschriften von Art. 69 BO unter Einschränkung der maximalen Gebäudehöhe gemäss Eintrag im Teilplan Bebauungssanierung.

Sonderbaubereich
'Casino'

² Die Nutzungsmöglichkeiten des gemeindeeigenen Areals 'Casino' und des allenfalls einzubeziehenden Umraumes sind über einen Architekturwettbewerb abzuklären.

³ Aufgabe dieses Wettbewerbes soll einerseits das Studium der Umnutzungsmöglichkeiten des bestehenden Baues unter weitmöglichster Erhaltung seiner originalen Substanz wie seiner lagetypischen Gestalt, allenfalls unter Ausweis zusätzlich möglicher An- oder Nebenbauten sein.

⁴ Als Alternative hiezu ist andererseits eine Neuüberbauung des Areals unter Einbezug der angrenzenden Gassen- und Platzräume zu untersuchen, bei welcher die lokalen städtebaulichen Gegebenheiten im Sinne vorbestandener oder neuinterpretierter Gestaltmuster variiert werden können.

⁵ Die Erarbeitung der städtebaulichen Randbedingungen bzw. Fragestellungen des Wettbewerbes wie auch die Beurteilung der Lösungsvorschläge hat in enger Zusammenarbeit mit der Baukommission zu erfolgen.

Art. 17
Freiräume

Kennzeichnung

¹ Als Freiflächen gelten die im Teilplan Freiraumgestaltung ausgewiesenen öffentlichen Gassen, Plätze und Hofräume öffentlicher Bauten sowie private Hausplätze und anteilmässig freizuhaltende Gassenhöfe.

² Als Grünflächen gelten die im Teilplan Freiraumgestaltung ausgewiesenen Gärten sowie die anteilmässig freizuhaltenden und zu begrünenden Gartenhöfe.

Nutzung

³ Die Frei- und Grünflächen dürfen bis auf die nachstehend geregelte Nutznahme weder überbaut noch überdacht werden.

⁴ Auf Frei- und Grünflächen dürfen längs Fassaden von Hauptbauten mit Laubenbaulinien offene Lauben gemäss den Vorschriften von Art. 14, Abs. 11 dieser Spezialbauvorschriften, erstellt werden.

⁵ Innerhalb von Freiflächen ist das Aufstellen von Marktständen, und Hinweisschildern und -figurinen sowie von Elementen jeglicher Art der Gassenmöblierung (Sitzbänke, Blumenschalen, Spielgeräte usw.) bewilligungspflichtig.

⁶ Regelungen des motorisierten Verkehrs bleiben gesonderten Beschlüssen des Gemeinderates vorbehalten.

⁷ Auf Grünflächen ist die Erstellung von Pergolen sowie von zweckgebundenen Kleinbauten in Leichtbauweise wie Pavillons, Gewächshäuser, Gartenschöpfe, Kleintierställe, Unterstände usw. mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 10% der gemäss Teilplan Bebauungssanierung überbaubaren Parzellenfläche zulässig.

⁸ Garagen und Autoabstellplätze sind auf Grünflächen nicht gestattet.

Gestaltung

⁹ Innerhalb der voll oder anteilmässig ausgewiesenen Freiflächen sind feste Bodenbeläge erwünscht, Kies- und Mergelflächen zugelassen.

¹⁰ Der Gemeinderat kann zur Gestaltung der Freiflächen ergänzende Richtlinien erlassen.

¹¹ Innerhalb der Grünflächen sind Park- und Gartenanlagen, Pflanz- und Baumgärten, Spielplätze usw. sowie zweckgebundene, gärtnerisch gestaltete Bodenverfestigungen (Pflästerungen um Brunnen, um Spielgeräte usw.) zulässig.

¹² Wo der hälftig freizuhaltende Freiraum nicht vollumfänglich begrünt werden kann, sind begrünte und unterhaltene Flachdächer anrechenbar.

¹³ Wo im Teilplan Freiraumgestaltung Freiflächen und Grünflächen miteinander vermengt erscheinen, ist mindestens die Hälfte der ausgewiesenen Fläche als Grünfläche zu gestalten.

Art. 18
Grundsatz

Die nachstehenden Vorschriften regeln die grundsätzliche Fassaden- und Dachgliederung von Um- und Neubauten in der Altstadt.

Die Beurteilung der technischen, formalen wie materialmässigen Ausführung der einzelnen Bauelemente erfolgt nach den vom Gemeinderat erlassenen Gestaltungsrichtlinien.

Art. 19
Fassaden

Fassadenteilung

¹ Bei Fassaden von Hauptbauten ist in Anlehnung an das in der Altstadt vorherrschende Gestaltmuster die vertikale Fassadenteilung zu betonen.
Die Zusammenfassung von Öffnungen zu horizontalen Fensterbändern ist nicht zulässig.

² Die Anordnung und Teilung von Schaufenstern ist mit der Fassadenteilung der Obergeschosse abzustimmen.
Zwischen den Schaufenstern und Türen sowie Gebäudeecken oder Brandmauern sind Mauerpfeiler oder in der Fassadenflucht liegende Stützen auszubilden.
Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

³ Die Öffnungen von Arkaden haben sich der Fassadenteilung der Obergeschosse einzuordnen.
Die Mauerpfeiler von Arkaden haben in derselben Flucht wie die Fassade zu liegen.

Öffnungen

⁴ Die Fensterformate sind quadratisch bis hochrechteckig zu gestalten.
Die Fenster sind mit Sprossen zu unterteilen.

⁵ Die Schaufenster haben eine Leibung aufzuweisen.

Bauanschriften

⁶ Bau- und Ladenanschriften gemäss Richtlinien sind nur im Fassadenbereich des Erdgeschosses zulässig.

Art. 20
Dächer

Dachlandschaft

¹ Innerhalb geschlossener Bauzeilen sind nur traufständige Satteldächer zulässig. Die Trauf- und Firstlinien dürfen nicht ausgeglichen werden, sondern sind unter Berücksichtigung der Topographie der anstossenden Gassen- oder Platzräume gegeneinander abzusetzen.

² Auf Eck- und Einzelbauten sind Walm- und Pyramidendächer möglich.

Dachausbau

- ³ Die je nach Gassen- oder Platzraum vorherrschenden Dachneigungen sind beizubehalten und bei Erneuerungen weiterzuführen bzw. grobe Abweichungen zu korrigieren.
- ⁴ Das zweite Dachgeschoss darf nur als Galeriegeschoss ausgebaut werden, wenn
- die Höhe des Firstes über dem zweiten Dachboden, die Eigenheiten der Dachform (flaches Satteldach, hoch angesetzter Dachknick usw.) oder der Formtyp bestehender Aufbauten (Holzaufzüge, Widerkehre usw.) die gestalterisch befriedigende Anordnung von Kleingauben auf einer zweiten Ebene der Dachflächen ermöglichen (insb. Abstand der Kleingauben zum First),
 - darin keine selbständigen Wohnungen erstellt werden,
 - die zwei Dachgeschosse in offener Verbindung miteinander stehen.
- ⁵ Offene Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Überdeckte Einschnitte auf hofseits gelegenen Dachflächen sind möglich.

Dachaufbauten

- ⁶ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss erwünscht. Die Anordnung von Dachaufbauten innerhalb der Dachfläche sowie deren Grösse ist auf Teilung und Proportion der unterliegenden Fassade abzustimmen.
Die Breite aller Dachaufbauten zusammen (eingeschlossen überdeckte Einschnitte) darf höchstens 1/3 der Fassadenbreite betragen.
- ⁷ Grossgauben in Form von Schleppgauben (quadratisch) oder Satteldachgauben (quadratisch bis hochrechteckig) sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.
Sie sind hinter die Fassadenflucht zurückzusetzen.
- ⁸ Die Zusammenfassung mehrerer Öffnungen zu einem Dachaufbau ist nicht zulässig.
- ⁹ Kleingauben bis zu einer First- oder Scheitelhöhe von 0.60m über der Dachfläche und 0.80m lichter Breite sind auf der Ebene auch eines zweiten Dachgeschosses zugelassen.
- ¹⁰ Auf Oekonomiebauten sind niedere Schleppgauben mit breitrechteckigen Öffnung zugelassen.

Liegende Dachfenster

- ¹¹ Liegende Dachfenster von maximal 0.40m² Fläche sind auf hofseitigen Dachflächen im ersten oder zweiten Dachgeschoss gestattet.
Sie sind auf die Dachfläche eines Geschosses zu beschränken.

Einschränkung

¹² Wo Kleingauben oder liegende Dachfenster stören, können diese in den Massen weiter begrenzt oder kann deren Zahl eingeschränkt werden.

Materialien

¹³ Die Dächer der Hauptbauten sind mit den alten Biberschwanzziegeln einzudecken.
Bei Ergänzungen oder zwingenden Auswechslungen sind engobierte Biberschwanzziegel zu verwenden.

Antennen

¹⁴ Aussenantennen sind bewilligungspflichtig.

Art. 21

Schlussbestimmungen

Vollzug

¹ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Spezialbauvorschriften.

² Soweit die Spezialbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die Bauordnung.

Ausnahmen

³ Im Interesse einer guten Gestaltung, einer sinnvollen Nutzung von Bauten und Freiräumen oder bei Härtefällen kann der Gemeinderat Ausnahmen gemäss § 155 BauG von den Spezialbauvorschriften Altstadt sowie von den allgemeinen Bauvorschriften der Bauordnung bewilligen oder verfügen.

Besitzstand

⁴ Ersetzbare Altbauten oder Bauteile, die den Vorschriften und Teilplänen der Stadtbauplanung widersprechen, dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden (§ 224, Abs. 2 BauG).

Bei Neubauten oder bei wesentlichen Veränderungen der rechtswidrigen Gebäudekuben sind die Planungsvorgaben einzuhalten.

Neue Schutzobjekte

⁵ Die eigentümergebundene Festlegung neuer oder die Aufwertung bestehender Schutzobjekte bedarf desselben Verfahrens wie der Erlass der Spezialbauvorschriften und der Teilpläne (§ 16, Abs. 2 Denkmalschutzdekret).

Vorsorglicher Schutz

⁶ Die Verfügung vorsorglicher Schutzmassnahmen für die Sicherung kommunaler Schutzobjekte bleibt vorbehalten (s. auch Art. 7, Abs. 3 dieser Spezialbauvorschriften).

Aufhebung
bisherigen Rechts

⁷ Durch diese Spezialbauvorschriften werden die Zonenvorschriften der Bauordnung vom 26. November 1985, Art. 49 - 52, aufgehoben.

Inkraftsetzung

⁸ Die Spezialbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Rechtskraft.

Änderungen

⁹ Änderungen der Spezialbauvorschriften bedürfen des gleichen Verfahrens wie deren Erlass.

Diese Spezialbauvorschriften sind von der Einwohnergemeinde-Versammlung beschlossen worden am:

Freitag, 11. Dezember 1992

IM NAMEN DER EINWOHNERGEMEINDE - VERSAMMLUNG
DER STADT RHEINFELDEN



Der Stadtkammann:

Der Stadtschreiber:

Vom Grossen Rat genehmigt am:

Der Staatsschreiber:

Genehmigung durch den Grossen Rat
Aarau, den 7. September 1993

Im Auftrage des Grossen Rates

Der Staatsschreiber:

in Vertretung