



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

27. November 2024 | Genehmigungsvorlage

Mitwirkung vom: 29. Oktober 2021 bis 7. Dezember 2021

Vorprüfungsbericht vom: 16. November 2023

Öffentliche Auflage vom: 12. Februar 2024 bis 12. März 2024

Beschluss Gemeindeversammlung vom: 24. Oktober 2024

Der Stadtammann:

Genehmigung:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2020-001517 vom 17. Dezember 2020
mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei

Aarau, den 4. Februar 2020

Abteilung Raumentwicklung BVU

Inhaltsverzeichnis

<i>Kap.</i>	<i>§</i>	<i>Seite</i>	<i>Titel</i>
1			GELTUNGSBEREICH
	1	1	Geltungsbereich
	2	1	Übergeordnetes Recht
2.			RAUMPLANUNG
2.1			Planungsgrundsätze
	3	2	Planungsgrundsätze
2.2			Sondernutzungsplanung
	4	2	Gestaltungsplan, Gestaltungsplanpflicht, Varianzverfahren, Siedlungsklima und Energie
2.3			Weitere Planungsinstrumente
	5	5	Kommunale Inventare und Richtpläne
3			ZONENVORSCHRIFTEN
3.1			Bauzonen
	6	7	Bauzonen
	7	8	Altstadtzone A
	8	9	Altstadtzone A: Reglement
	9	9	Gartenzonen G1 und G2
	10	10	Kernzone K
	11	10	Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3, WA4, WAO, Augraben, Gewerbe- und Verkaufsflächen Zufikerstrasse
	12	11	Wohnzonen W2, W2D, W3
	13	11	Arbeitszone A1
	14	12	Arbeitszone A2
	15	13	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE
	16	14	Waffenplatzzone WP1, Feuchtgebiete Waffenplatz
	17	14	Grünzone GR
	18	15	Allmendzone AL
3.2			Landwirtschaftszonen
	19	15	Landwirtschaftszone
	20	15	Bauten in der Landwirtschaftszone
3.3			Weitere Zonen
	21	15	Spezialzone Fohlenweid
	22	15	Materialabbauzone
	23	16	Waffenplatzzone WP2, Feuchtgebiete Waffenplatz

<i>Kap.</i>	<i>§</i>	<i>Seite</i>	<i>Titel</i>
3.4			Schutzzonen
	24	16	Naturschutzzonen
3.5			Überlagerte Schutzzonen
	25	17	Umgebungsschutzzone Altstadt
	26	18	Landschaftsschutzzone
	27	18	Schutzzone Kleinstandorte
	28	19	Puffer- und Umgebungszone
	29	19	Naturschutzzone Wald
	30	20	Kulturschutzzone Waldpromenade
	31	21	Hochwassergefahrenzonen
	32	21	Freihaltezone Hochwasser
	33	22	Gewässerraumzone, Gewässerraum
	34	23	Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern ausserhalb der Bauzonen
3.6			Schutzobjekte
	35	23	Naturobjekte
	36	24	Gebäude mit Substanzschutz
	37	24	Kulturobjekte
4			DEFINITIONEN
4.1			Ausnützung
	38	25	Ausnützungsziffer, minimale Ausnützung
4.2			Abstände
	39	25	Mehrlängenzuschlag
	40	25	Abstände
	41	26	Abstand gegenüber dem Kulturland
	42	26	Strassenabstand
4.3			Abgrabung
	43	26	Abgrabung
5			BAUVORSCHRIFTEN
5.1			Öffentliche Einrichtungen
	44	27	Benennung, Nummerierung, Benützung von Privateigentum
5.2			Arealüberbauung
	45	27	Minimale Fläche, Geschosszahl

<i>Kap.</i>	<i>§</i>	<i>Seite</i>	<i>Titel</i>
5.3			Wohnhygiene
	46	27	Ausrichtung der Wohnungen
	47	27	Minimale Bodenfläche
	48	28	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen
5.4			Ausstattung
	49	28	Velos, Kinderwagen, Abfallentsorgung
	50	28	Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen, Gemeinschaftsräume
	51	28	Abstellplätze
6			SCHUTZVORSCHRIFTEN
6.1			Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz
	52	30	Ortsbildgestaltung
	53	30	Gebäude an Hanglagen
	54	30	Dachgestaltung
	55	31	Aussenraumgestaltung, Siedlungsrand
	56	31	Materialablagerungen
	57	31	Beschädigte Bauten und Anlagen
	58	32	Aussenbeleuchtungen
7			VOLLZUG, VERFAHREN
	59	33	Zuständigkeit, Vollzugsrichtlinien
	60	33	Gebührenreglement
	61	33	Fachgutachten
8			SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN
	62	34	Aufhebung bisherigen Rechts
	63	34	Inkrafttreten
	64	34	Übergangsbestimmung

ANHANG

Anhang 1: Zusammenstellung der Schutzzonen (§ 24 und § 29 BNO) und der Schutzobjekte (§ 35, § 36 und § 37 BNO)

§ 1

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.

² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

⁴ Der Bauzonenplan Bremgarten 1:2'500, der Bauzonenplan Hermettschwil-Staffeln 1:2'500 und der Kulturlandplan 1:5'000 sind grundeigentümerverbindliche Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung.

§ 2

Übergeordnetes
Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, bleiben vorbehalten.

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungs-
grundsätze

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung dient

- der Förderung einer architektonisch, ökologisch und ökonomisch verträglichen Verdichtung und Entwicklung des Siedlungsgebiets mit einer guten Bevölkerungsdurchmischung.
- der Erhaltung und der Weiterentwicklung der hohen Standortattraktivität
- der Erhaltung und Stärkung der eigenen Identität, der charakteristischen Eigenschaften der Quartiere und der siedlungsinternen Natur- und Freiräume
- der Förderung einer hohen Freiraumqualität der siedlungsinternen Frei- und Grünräume
- der Abstimmung der Siedlungsentwicklung und der Belange des Verkehrs, insbesondere zur Stärkung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs
- der Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für die Ansiedlung und/oder Entwicklung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben
- der Erhaltung der Erholungs- und Landschaftsqualität, insbesondere der Beibehaltung und Pflege der vielfältigen Naturräume
- der Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen Aspekte.
- der Reduktion des Gesamtenergiebedarfs und der Steigerung der Energieeffizienz mit Verwendung erneuerbarer Energien
- der Förderung und Umsetzung einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung

² Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wald und Wasser erfolgen.

³ Die Planungsgrundsätze sind als Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich, insbesondere bei der Erschliessungs- und Sondernutzungsplanung, beim Abschluss verwaltungsrechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Gestaltungsplan

¹ In den im Bauzonenplan Bremgarten gemäss § 40 Abs. 2 BNO gelb bandierten Bereichen der Gebiete Bärenmatt / Zelgli und Au sind Gestaltungsplanungen nicht zulässig.

Gestaltungs-
planpflicht

² Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen mit Gestaltungsplanpflicht dürfen erst erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt.

³ Die Ausarbeitung eines Teilgestaltungsplanes ist zulässig, wenn vorgängig im Rahmen eines Gesamtkonzeptes eine rationelle Erschliessung sowie eine haushälterische und zweckmässige Bebauung aller Flächen im gesamten Gestaltungsplanperimeter nachgewiesen wird.

Für das gestaltungsplanpflichtige Areal „Oberebene“ gelten zusätzlich folgende Voraussetzungen:

- ein den gesamten Perimeter umfassendes Freiraumkonzept
- ein genehmigter Erschliessungsplan, welcher die gesamte Wohn- und Arbeitszone Oberebene WAO im Gesamtkontext (angrenzende Quartiere) und sämtliche Verkehrsträger (Fuss- und Radverkehr, Auto, öffentlicher Verkehr) berücksichtigt.

Varianzverfahren

⁴ Den Gestaltungsplänen in den Gebieten „Bahnhofareal/Depot“, „Schellenhausstrasse“ und „Oberebene“ muss ein Richtprojekt zugrunde liegen, welches aufgrund eines Varianzverfahrens erarbeitet worden ist. Die Stadt Bremgarten ist bei der Erarbeitung des Richtprojektes sowie des Gestaltungsplans / der Gestaltungspläne in angemessener Weise einzubeziehen.

Siedlungsklima
und Energie

⁵ Bei allen gestaltungsplanpflichtigen Arealen ist auf eine gute, auf die klimatischen Verhältnissen ausgerichtete Umgebungsgestaltung und Bauweise insbesondere bezüglich Gebäudestellung, Bepflanzung, Materialisierung und Versiegelung zu achten. Mit dem Gestaltungsplan ist eine energieeffiziente Bauweise und ein hoher Anteil erneuerbarer Energiequellen zu sichern.

⁶ Geringfügige Bauvorhaben und untergeordnete Umgestaltungen, Erweiterungen und Zweckänderungen von bestehenden Bauten und Anlagen können vor dem Gestaltungsplan im Lichte von § 67 BauG bewilligt werden, sofern sie keine wesentlichen Auswirkungen haben und den späteren Gestaltungsplan nicht präjudizieren.

Zürcherstrasse

⁷ Für das gestaltungsplanpflichtige Areal „Zürcherstrasse“ gelten folgende Zielsetzungen und Vorgaben:

- Die Setzung und Gestaltung der Baukörper ist städtebaulich mit der speziellen Lage am Osteingang der Stadt abzustimmen, der urbane Charakter der Zürcherstrasse ist unter Wahrung der Belange des Ortsbildschutzes (insbesondere ISOS) weiter zu akzentuieren.
- Es sind Sichtbezüge von der Zürcherstrasse zum Landschaftsraum der Reuss zu schaffen.
- Die Frei- und Aussenräume sind sorgfältig zu gestalten und entlang der Zürcherstrasse zu strukturieren.
- Die Erschliessung und die Anordnung der Pflichtparkfelder hat nach Möglichkeit über eine gemeinschaftliche, unterirdische Anlage zu erfolgen.

Schellenhaus-
strasse

⁸ Für das gestaltungsplanpflichtige Areal „Schellenhausstrasse“ gelten folgende Zielsetzungen und Vorgaben:

- Es ist eine architektonisch hochwertige und dichte Bebauung, die in Bezug auf den Ortsbildschutz sorgfältig auf die Lage am Auftaktort der Altstadt Rücksicht nimmt, anzustreben.
- Die Setzung und Gestaltung der Baukörper direkt am Obertorplatz soll diesen zentralen öffentlichen Raum in angemessener Weise fassen und adressieren.
- Die Pflichtparkfelder sind nach Möglichkeit unterirdisch anzuordnen.

Bahnhofareal /
Depot

⁹ Für das gestaltungsplanpflichtige Areal „Bahnhofareal / Depot“ gelten folgende Zielsetzungen und Vorgaben:

- Mit der Setzung und Gestaltung der Baukörper ist städtebaulich auf die spezielle Lage am Osteingang der Stadt und der unmittelbaren Bahnhofslage unter Wahrung der Belange des Ortsbildschutzes (insbesondere ISOS) zu reagieren. Es ist ein Raum mit einer gesamtheitlichen und hochwertigen Ausstrahlung der Bauten, des umgebenden Strassenraums und der Freiräume anzustreben.
- Stärkung der Vorrangfunktion als attraktive Mobilitätsdrehscheibe durch Erstellung und Betrieb einer kombinierten Anlage der Bahnhofstestelle und des Busbahnhofs.
- Der zentralörtlichen, hervorragend erschlossenen Lage entsprechend sind nach Möglichkeit gewerbliche Nutzungen mit Publikumsverkehr vorzusehen.
- Es sind übersichtliche, kurze und sichere arealquerende Wege für den Langsamverkehr sicherzustellen und eine einwandfreie Fussweganbindung in die angrenzenden Quartiere ist zu gewährleisten.
- Im Bereich Depot AVA ist eine ortsbildverträgliche Bautypologie anzustreben, die die zentralörtliche Lage direkt am Bahnhof berücksichtigt.
- Pflichtparkfelder sind in gemeinschaftlichen Anlagen und unterirdisch anzuordnen.
- Im Bereich der ehemaligen Kleiderfabrik ist auf die städtebaulich prominente Lage am Obertorplatz unter besonderer Berücksichtigung des Schutzobjekts BRG918 zu reagieren.
- im Rahmen des Varianzverfahrens gemäss Absatz 4 und der Ausarbeitung des Gestaltungsplans sind die gemäss Bauinventar schutzwürdigen Qualitäten der Bauinventarobjekte BRG917 und BRG927 angemessen zu berücksichtigen und der Schutzstatus der Objekte (unter Einbezug der Denkmalpflege) zu klären.

¹⁰ Für das gestaltungsplanpflichtige Areal „Oberebene“ gelten folgende Zielsetzungen und Vorgaben:

- gute städtebauliche Einordnung der Bauten und Anlagen in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild
- qualitativ hochstehende und gute Gestaltung der Bauten und Anlagen
- Einbezug und Aufwertung des Strassenraums der Oberebene-strasse
- konzeptionelle Darlegung einer oder mehrerer möglichen Etappierungen
- ein basierend auf Standort- und Marktanalysen differenziertes Wohn- und Gewerberaumangebot in unterschiedlichen Preissegmenten
- sorgfältige und rationelle Erschliessung
- sorgfältige und rationell gestaltete unterirdische Autoabstellanlagen
- an das übergeordnete Wegnetz angebundene, durchgehende, attraktiv gestaltete und direkte Fuss- und Radwegverbindungen
- ein für den Fuss- und Veloverkehr durchlässiges Quartier mit attraktiven arealinternen Wegverbindungen
- die verbesserte Bus-Anbindung muss im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung gesichert sein
- qualitativ hochstehende und gute Gestaltung der Freiräume; es sind auf die Bedürfnisse der Bewohnerschaft abgestimmte, in Grösse und Anzahl genügende, Freiräume zu realisieren
- Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts
- eine angemessene Fläche ist als öffentlich zugänglicher Begegnungsort zu gestalten. Der Gestaltungsplan präzisiert diese Vorgabe

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Kommunale Inventare und Grundlagen

¹ Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.

Kommunale Richtpläne

² Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.

³ Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Stadtrat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

Richtplan Strassen-
raumgestaltung
„Zürcherstrasse“
und „Zugerstrasse“

⁴ Der Stadtrat kann zur Erreichung einer qualitätvollen Strassenraumgestaltung und gesamthaften Planung im Bereich der Zürcherstrasse und der Zugerstrasse einen behördenverbindlichen Richtplan erlassen. Grundlage sind die Massnahmen gemäss Kommunalem Gesamtplan Verkehr.

Richtplan „Bahn-
hofsgebiet Bremgar-
ten-West“

⁵ Vorgängig spezifischer Vorgaben und Festsetzungen im Rahmen der (Sonder)Nutzungsplanung ist für das im Bauzonenplan bezeichnete Gebiet auf Basis eines qualitätsfördernden Varianzverfahrens ein behördenverbindlicher Entwicklungsrichtplan zu erlassen.

⁶ Dieser hat die räumliche Entwicklung hinsichtlich der Bebauung, der Nutzungen, der Freiräume und des Verkehrsregimes aufzuzeigen sowie die weiteren Entwicklungsschritte zu benennen.

⁷ Es gelten folgende Zielsetzungen und Festlegungen:

- Nutzung des Lagepotentials; im ersten Vollgeschoss insbesondere Nutzungen mit gewerblicher Ausrichtung in Abstimmung mit den Bedürfnissen auf dem Bahnhofareal fördern
- Ermöglichung einer dem Wohnschwerpunkt (WSP) angemessenen hohen baulichen Dichte
- Verbesserung der Abstimmung Siedlung und Verkehr, insbesondere Schliessung von Lücken im öffentlichen Fuss- und Velowegnetz sowie der Attraktivierung der Anbindungen an die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs
- Abwägung und Umsetzung einer auf die Gebietsentwicklung abgestimmte Gestaltung des Bahnhofs Bremgarten West als multimodaler Umsteigepunkt
- Schaffung attraktiver Aufenthalts- und Begegnungsräume zur Stärkung der Funktion des Bahnhofplatzes als öffentlicher Raum.
- Förderung einer hitzeangepasste Siedlungsentwicklung (Durchlüftung, Beschattung und Begrünung, Materialisierung).

3.1 Bauzonen

§ 6

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Ausnüt- zungs- ziffer	Grünflä- chenzif- fer	Fassa- denhöhe	Gesamt höhe	Grenzabstand		Max. Gebäu- delänge	Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vorschrif- ten
					klein	gross			
Altstadtzone A	–	–	o	o	o	o	–	III	§ 7, § 8
Gartenzone G1/G2	–	–	–	–	–	–	–	III	§ 9
Kernzone K	0.9 0.6 ***	–	13.5	16.0	6.0	8.0	–	III	§ 10
Wohn- und Arbeitszone WA4	0.7	0.25	13.5	16.0	6.0	10.0	40	III	§ 11
Wohn- und Arbeitszone Oberebene WAO	0.8	–	10.5	13.0	–	–	–	III	§ 11
Wohn- und Arbeitszone WA3	0.6	0.25	10.5	13.0	5.0 * 4.0 *	10.0 * 8.0 *	30	III	§ 11
Wohn- und Arbeitszone WA2	0.6	–	8.5	13.0	5.0	10.0	25	III	§ 11
Wohnzone 3 W3	0.6	–	10.5	13.0	5.0 * 4.0 *	10.0 * 8.0 *	30	II / Abs. 8	§ 12
Wohnzone 2 W2	0.4	–	7.5	11.0	4.0	7.0	25	II / Abs. 8	§ 12
Wohnzone 2 W2D	0.5	–	7.5	11.0	4.0	8.0	30	II	§ 12
Arbeitszone 1 A1	–	0.15	8.5 ** – – –	13.0 ** 8.5 ** 14.0 ** 18.0 **	o	–	–	III	§ 13
Arbeitszone 2 A2	–	0.10	– –	14.0 ** 18.0 **	o	–	–	IV	§ 14
Zone für öffentliche. Bauten und Anlagen OE	o	o	o	o	o	–	–	II / III / Abs. 8	§ 15
Waffenplatzzone WP1	–	–	–	–	–	–	–	III	§ 16
Grünzone GR	–	–	–	–	–	–	–	III	§ 17
Allmendzone AL	–	–	–	–	–	–	–	III	§ 18

Fassadenhöhe	² Für die maximale Fassadenhöhe gemäss Absatz 1 gilt: a) für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe b) für Flachdächer gilt am Hang talseitige Fassadenhöhe
Brüstungen bei Flachdachbauten	³ Weist eine Flachdachbaute eine begehbare Terrasse mit einer Brüstung auf, wird in den Zonen WA4 und K die zulässige Fassadenhöhe gemäss Absatz 1 um 0.5 m erhöht. ⁴ Der jeweils kleinere Abstand der mit * bezeichneten Masse gilt für Bauten bis 7.5 m Fassadenhöhe. ⁵ Die mit ** bezeichneten Masse gelten als Richtwert. Der Stadtrat entscheidet über die zulässige Fassaden- und Gesamthöhe unter Berücksichtigung der §§ 13 und 14 BNO. ⁶ Die mit ‚o‘ bezeichneten Masse legt der Stadtrat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Einzelfall fest. ⁷ Das mit *** bezeichnete Mass gilt unter Vorbehalt der Bestimmung in § 10 Abs. 3 BNO als max. Ausnutzung für Wohnen.
Lärmvorbelastung	⁸ In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen sowie in den speziell bezeichneten OE-Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
§ 7	
Altstadtzone A	¹ Die Altstadt ist in ihrem Gesamtbild und ihrer Struktur und historischen Bausubstanz aussen und innen zu erhalten. Ihre prägenden Elemente sind die Strassen-, Platz- und Grünräume, die Umrisse und Kubaturen der Gebäude, die äussere Gestaltung der Bauten (inkl. Materialien, Farbgebung und künstlerischem Schmuck), die Dachformen und -materialien sowie die gemischte Nutzung.
Nutzung	² Zulässig sind Wohnungen sowie maximal mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.
Abbruch	³ Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur abgebrochen werden, wenn schwerwiegende Gründe vorliegen. Dies trifft gestützt auf ein von unabhängigen, ausgewiesenen Experten erstelltes Fachgutachten namentlich dann zu, wenn eine Erhaltung aus baulichen oder hygienischen Gründen nicht mehr zumutbar ist. Eine Abbruchbewilligung setzt voraus, dass der Ersatzbau rechtskräftig bewilligt und dessen Finanzierung ausgewiesen ist. Ausgenommen sind Fälle, wo im öffentlichen Interesse Freiflächen geschaffen werden sollen.
Bauweise	⁴ Massgebend für allfällige Um- oder Neubauten sind die bestehenden Gebäudeumrisse (inkl. Dachform). Sofern historische Belege vorliegen und das Stadt- und Gassenbild nicht gestört wird, kann in begründeten Fällen auf einen früheren Bestand zurückgegriffen werden.

Neubauten Unterstadt ⁵ Innerhalb des rot bandierten Bereichs in der Unterstadt sind von den bestehenden Kubaturen abweichende Neubauten im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig, sofern sie sich gut ins Stadtbild einfügen und bestehende Nachbarbauten nicht übermässig beeinträchtigen.

Höfe ⁶ Hinterhöfe sind freizuhalten resp. freizulegen. In allseitig geschlossenen Innenhöfen sind mit Zustimmung der direkten Anstösser eingeschossige Bauten zulässig.

§ 8

Altstadtzone A Reglement ¹ Die Gemeindeversammlung erlässt ein Reglement für das Bauen in der Altstadt mit ergänzenden Vorschriften zum Bauen in der Altstadt.

Beurteilung von Bauvorhaben ² Der Stadtrat bestimmt im Rahmen der Zielsetzung dieser Zone die weiteren Anforderungen, insbesondere bezüglich Wahl der Materialien, der Farben und der Strukturen.

Förderungsmassnahmen ³ Die Stadt fördert die Erhaltung und Erneuerung der Altstadt, indem sie

- a) Bauwillige kostenlos berät
- b) im Rahmen der verfügbaren Mittel gezielte Beiträge für besondere Mehraufwendungen leistet
- c) vorhandene bauhistorische Aufnahmen und Inventare sowie das Stadtmodell für die Projektierung zur Verfügung stellt.

§ 9

Gartenzonen G1 und G2 ¹ Der Sinn der Gartenzone G1 und G2 ist, den sich vor der Altstadt durchziehenden Grüngürtel und innerstädtische Grünflächen sowie das mittelalterliche Stadtbild soweit möglich zu erhalten.

Zulässige Bauten und Anlagen ² Bei guter, zurückhaltender Gestaltung sind in den Gartenzonen G1 und G2 folgende Bauten und Anlagen zulässig:

- a) Offene Überdachungen und dgl. mit einer Gesamthöhe von 3.0 m innerhalb eines Streifens von 1.5 m ab Fassadenflucht
- b) Unterirdische Bauten ohne Veränderung des bestehenden Terrainverlaufes
- c) Zurückhaltend gestaltete, befestigte Flächen wie Zugangswege, Sitzplätze und dgl.
- d) Kleinstbauten gemäss § 49 Abs. 2 lit d) BauV.

All diese Bauten und Anlagen sind bewilligungspflichtig.

Parkfelder ³ In der Gartenzone G1 sind oberirdische Parkfelder nicht zulässig. In der Gartenzone G2 können einzelne oberirdische, nicht versiegelte Parkfelder bewilligt werden, wenn dies zu keiner Beeinträchtigung des Stadt- und Gassenbildes führt.

Stützmauern ⁴ Stützmauern dürfen im Rahmen der bestehenden Verhältnisse erhalten bzw. erneuert werden.

§ 10

- Kernzone K ¹ Die Kernzone K ist für maximal mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe inkl. Gaststätten sowie Wohnungen bestimmt. Einkaufszentren und Fachmärkte sind zulässig.
- Höhere Baute ² In dem im Bauzonenplan blau bandierten Bereich kann im Rahmen der Gestaltungsplanung gemäss § 4 BNO eine höhere Baute mit einer maximalen Gesamthöhe von 27 m zugelassen werden, wenn dadurch eine städtebaulich einwandfreie Lösung mit entsprechenden Freiflächen von hoher Qualität erreicht wird. Die Nachbargrundstücke dürfen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.
- Bahnhofareal ³ Innerhalb des im Gestaltungsplangebiet „Bahnhofareal / Depot“ violett schraffiert dargestellten Bereichs gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 2.3 sowie ein minimaler Gewerbeanteil von 15%.

§ 11

- Wohn- und Arbeitszone WA2, WA3, WA4 ¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3 und WA4 sind für Wohnen und Dienstleistungen sowie maximal mässig störendes Gewerbe bestimmt. Verkaufsgeschäfte sind in den Zonen WA2 und WA4 bis 500 m² Verkaufsfläche pro Gebäude zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von § 11 Abs. 4 BNO.
- Wohn- und Arbeitszone Oberebene, WAO ² Die Wohn- und Arbeitszone Oberebene WAO dient vorwiegend dem Wohnen. Ebenfalls zulässig sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Die auszuführende Geländemodellierung kann vor Rechtskraft des Gestaltungsplans bewilligt und realisiert werden.
- Augraben ³ Entlang des Augrabens gelten in einem Bereich von 20 m ab Nordwestgrenze Augrabenstrasse folgende zusätzlichen Einschränkungen: Die Fassadenhöhe darf maximal 9.5 m, die Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite parallel zum Augraben maximal 15.0 m betragen. Bauten und Anlagen sind innerhalb dieses Bereiches besonders sorgfältig zu gestalten.
- Gewerbe- und Verkaufsflächen Zufikerstrasse ⁴ Innerhalb der orange bandierten Bereiche der Zone WA4 beidseits der Zufikerstrasse können im ersten Vollgeschoss Gewerbe- und Verkaufsflächen über die zonengemäss zulässige Ausnützungsziffer hinaus erstellt werden, wenn die Geschosshöhe maximal 5.0 m beträgt und wenn die anrechenbare Gebäudefläche pro Parzelle nicht mehr als 70% der anrechenbaren Grundstücksfläche beansprucht.
- ⁵ In der Zone WA2 können eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Fassadenhöhe von 4 m mit einem allseitigen Grenzabstand von 4 m errichtet werden.

§ 12

Wohnzonen
W2 / W2D / W3

¹ Die Wohnzonen W2, W2D, und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Diese haben sich dem Wohncharakter der Umgebung anzupassen. Läden bis 100 m² Verkaufsfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als bei Wohnnutzungen entstehen.

Bibenlos /
Isenlauf

² Innerhalb der dunkelgrün schraffierten Bereiche in den Gebieten Bibenlos und Isenlauf ist besondere Rücksicht auf das Landschaftsbild zu nehmen. Nicht zulässig sind (oberirdische) Gebäude. Gestattet sind bei zurückhaltender Gestaltung und ausserhalb der Gewässerraumzone der Reuss ausschliesslich Stütz- und Futtermauern bis 1.0 m Höhe, Schutzgeländer, Einfriedungen und Weidezäune bis max. 1.2 m Höhe sowie befestigte Aussenflächen wie Sitzplätze und dgl. Alle diese Bauten sind bewilligungspflichtig.

Hangbereich
Suterhübel

³ Innerhalb der braun schraffierten Bereiche im Gebiet Suterhübel sind die Bauten besonders sorgfältig zu gestalten. Es ist eine zurückhaltende Farbgebung der Bauten zu wählen und bewilligen zu lassen. Die Umgebungsgestaltung ist mit ausreichender Begrünung sorgfältig zu planen und mittels Umgebungsplan bewilligen zu lassen. Bei Bauten mit Schrägdächern hat die Firstrichtung parallel zum Hang zu verlaufen.

§ 13

Arbeitszone A1

¹ In der Arbeitszone A1 sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie für Dienstleistungsbetriebe zulässig. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Reine Lagerbauten oder Materialumschlag ohne Bezug zu örtlichen Produktions- oder Handelsbetrieben, Verteil- und Logistikzentren und vergleichbare Nutzungen mit einem hohen Schwerverkehrsaufkommen sowie Anlagen für Sport, Freizeit und dgl. mit einem grossen Freiflächenbedarf sind nicht zulässig.

² In der südlichen Zone A1 Oberebene sind Verkaufsnutzungen bis maximal 3'000 m² Verkaufsfläche pro Standort zugelassen, wobei der Standort vorgängig im Rahmen eines Sondernutzungsplanes festgesetzt werden muss. In der nördlichen Zone A1 Oberebene und in der Zone A1 Altweg sind Verkaufsnutzungen bis maximal 500 m² Verkaufsfläche pro Gebäude und in der Zone A1 Bibenlos bis maximal 700 m² Verkaufsfläche pro Standort zugelassen. In der Zone A1 Wohlerstrasse sind Verkaufsnutzungen bis zu einer Verkaufsfläche von 3'000 m² pro Standort zulässig, wobei der Standort vorgängig im Rahmen eines Sondernutzungsplanes festgesetzt werden muss. Verkaufsnutzungen des täglichen und periodischen Bedarfs sind hier auf maximal 500 m² Verkaufsfläche pro Gebäude beschränkt.

³ Die Höhenmasse gemäss § 6 bzw. nachfolgenden Ziffern a) bis d) gelten als Richtwerte, die nur beim Vorliegen triftiger betrieblicher Gründe überschritten werden dürfen:

- a) Zone A1 im Gebiet Altweg
Fassadenhöhe: 8.5 m und Gesamthöhe: 13.0 m
- b) Zone A1 im Gebiet Bibenlos
Gesamthöhe: 8.5 m
- c) Zonen A1 westlich der Reuss ohne Gebiet Altweg
für Bauten mit einer Ost-/Nordost- Fassade von mehr als 36 m Breite und einer für die Höhenbestimmung massgebenden Terrainkote von über 390.0 m.ü.M.
Gesamthöhe: 14.0 m
- d) Zonen A1 westlich der Reuss ohne Gebiet Altweg
für Bauten mit einer Ost-/Nordost- Fassade von maximal 36 m Breite oder einer für die Höhenbestimmung massgebenden Terrainkote von weniger als 390.0 m.ü.M.
Gesamthöhe: 18.0 m:

⁴ Der Grenzabstand gegenüber benachbarten Wohn- oder Wohn- und Arbeitszonen beträgt bis 8.5 m Gesamthöhe 6.0 m. Bei einer grösseren Gesamthöhe ist der Abstand um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern. Der Abstandsbereich ist als Grünfläche zu gestalten.

⁵ Bei Neubauten sowie eingreifenden Umgestaltungen, Erweiterungen oder Zweckänderungen sind mehrgeschossige Bauten anzustreben.

§ 14

Arbeitszone A2

¹ In der Arbeitszone A2 sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe erlaubt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Anlagen für Sport, Freizeit und dgl. mit einem grossen Freiflächenbedarf sind nicht zulässig.

² Westlich der Fischbacher- und Oberebenestrasse sind Verkaufsnutzungen bis maximal 3'000 m² Verkaufsfläche zulässig, wobei der Standort vorgängig im Rahmen eines Sondernutzungsplanes festgesetzt werden muss. In allen übrigen Bereichen der Zone A2 sind Verkaufsnutzungen des aperiodischen Bedarfs auf eine maximale Verkaufsfläche von 500 m² pro Gebäude beschränkt. Innerhalb der gesamten Zone A2 sind Verkaufsflächen für den täglichen und periodischen Bedarf ausgeschlossen.

³ Die Höhenmasse gemäss § 6 bzw. nachfolgenden Ziffern a) und b) gelten als Richtwerte, die nur beim Vorliegen triftiger betrieblicher Gründe überschritten werden dürfen:

- a) Zonen A2 westlich der Reuss für Bauten mit einer Ost-/Nordost-Fassade von mehr als 36 m Breite und einer für die Höhenbestimmung massgebenden Terrainkote von über 390.0 m.ü.M.
Gesamthöhe: 14.0 m
- b) Zonen A2 westlich der Reuss für Bauten mit einer Ost-/Nordost-Fassade von maximal 36 m Breite oder einer für die Höhenbestimmung massgebenden Terrainkote von weniger als 390.0 m.ü.M.
Gesamthöhe: 18.0 m:

⁴ Innerhalb der Arbeitszone A2 „Bleiche/Au“ gelten folgende Vorschriften:

- a) In diesem Gebiet ist auf das Landschafts- und Stadtbild besonders Rücksicht zu nehmen. Dies gilt insbesondere für die Einpassung in die bestehende Bepflanzung entlang dem Reussufer und eine optisch wirksame Trennung von den Bauten der Altstadtzone. Mit einem Umgebungsplan ist nachzuweisen, dass diese Bedingungen erfüllt sind.
- b) Neubauten dürfen mit Ausnahme allfälliger betriebsnotwendiger Silos eine Höhe von 382.0 m ü.M. nicht überragen.
- c) Ersatzbauten und Erweiterungsbauten vorhandener Gebäude dürfen auf die bestehende Fassadenflucht gesetzt werden, auch wenn ein allfälliger Mehrhöhenzuschlag gemäss Absatz 4 nicht eingehalten werden kann.

⁵ Der Grenzabstand gegenüber benachbarten Wohn- oder Wohn- und Arbeitszonen beträgt bis 8.5 m Gesamthöhe 6.0 m. Bei einer grösseren Gesamthöhe ist der Abstand um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern. Der Abstandsbereich ist als Grünfläche zu gestalten.

⁶ Bei Neubauten sowie eingreifenden Umgestaltungen, Erweiterungen oder Zweckänderungen sind mehrgeschossige Bauten anzustreben.

§ 15

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
OE

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

² Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Grenzabstandsvorschriften einzuhalten.

³ In der Zone OE Ausgraben sind Erschliessungsanlagen für angrenzende Privatgrundstücke gestattet, soweit sie die öffentliche Nutzung nicht beeinträchtigen.

§ 16

Waffenplatzzone
WP1

¹ Die Waffenplatzzone WP1 ist für Bauten und Anlagen der Armee bestimmt. Die Höhenmasse sind unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Einzelfall festzulegen. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind angemessene Grenzabstände einzuhalten und die Immissionen sind auf ein den örtlichen Verhältnissen angepasstes Mass zu beschränken.

² Beim Neubau oder der Veränderung von Bauten und Anlagen sowie bei wesentlichen Terrainveränderungen ist die Stellungnahme des Stadtrates einzuholen.

Feuchtgebiete
Waffenplatz

³ Innerhalb der blau schraffierten Bereiche der Waffenplatzzone 1 gelten die Ziele, Bewirtschaftungsvorgaben und Nutzungseinschränkungen gemäss § 24 Abs. 6 BNO.

§ 17

Grünzone GR

¹ Die Grünzone dient der Freihaltung und der Siedlungsdurchgrünung.

² Zulässig sind in der Grünzone mit Ausnahme des Bereichs „K“ nach Absatz 6 Spazierwege, Erholungseinrichtungen wie Gartenbänke, kleine Spielplätze usw. sowie Kleinbauten, welche zur Pflege und zum Unterhalt der Grünzone nötig sind. Entlang der Eisenbahnlinien sind ausserdem für den Bahnbetrieb notwendige Bauten und Einrichtungen gestattet. In begründeten Fällen sind weitere Verkehrserschliessungsanlagen zulässig. Alle übrigen Bauten sind nicht gestattet.

³ Im Rahmen eines Sondernutzungsplans kann der Stadtrat das Hineinragen unterirdischer Bauteile in die Grünzone in beschränktem Mass zulassen.

⁴ Innerhalb der grün bandierten und mit "C" bezeichneten Fläche ist der Weiterbetrieb des Campingplatzes zulässig, solange für eine entsprechende Benützung der Reussparzelle eine kantonale Bewilligung vorliegt. Der öffentliche Zugang zum Reussufer muss auf der ganzen Anstosslänge jederzeit gewährleistet sein. Die für den Campingbetrieb erforderlichen Flächen dürfen bekiest werden, weitere Bauten und Anlagen sowie Einfriedigungen und nicht standortheimische Gehölzpflanzungen sind untersagt.

⁵ Innerhalb der grün bandierten und mit "F" bezeichneten Fläche ist der Betrieb einer Fischzucht- und Brutanlage zulässig. Neben den in Absatz 2 aufgeführten baulichen Massnahmen sind befestigte Zucht- und Brutbecken inkl. notwendigen Abdeckungen sowie weitere betriebsnotwendige Einrichtungen gestattet, soweit sie standortgebunden sind.

⁶ Innerhalb der grün bandierten und mit "K" bezeichneten Fläche ist Absatz 2 nicht anwendbar. Die Nutzungsmöglichkeit beschränkt sich auf Absatz 1.

§ 18

Allmendzone AL

¹ Die Allmendzone AL ist bestimmt für Landwirtschafts- und Erholungsnutzung, die den Landschaftscharakter nicht verändert. Bauten und Anlagen, grössere Terrainveränderungen und grossflächige Hartbeläge sind nicht gestattet.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 19

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftliche Interessen entgegenstehen.

§ 20

Bauten in der Landwirtschaftszone

¹ 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 gut in die Landschaft einzufügen.

² In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Weitere Zonen

§ 21

Spezialzone
Fohlenweid

¹ Die Spezialzone Fohlenweid dient der Errichtung von Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung und den Pferdesport. Gestattet sind ausserdem sämtliche in der Landwirtschaftszone zulässigen Nutzungen.

§ 22

Materialabbauzone

¹ In der Materialabbauzone können Kies, Sand und Steine abgebaut werden sowie unverschmutzte Aushubmaterialien abgelagert werden.

² Teilflächen, die noch nicht gerodet und abgebaut sind oder als Wald rekultiviert sind, unterstehen den Bestimmungen der aargauischen Waldgesetzgebung.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

§ 23

Waffenplatzzone
WP2

¹ Die Waffenplatzzone WP2 dient der militärischen Nutzung.

² Im Rahmen der militärischen Nutzung ist auf die Erhaltung der Pflanzen- und Tierwelt, insbesondere derjenigen der Nassstandorte, besonders Rücksicht zu nehmen.

³ Beim Neubau oder der Veränderung von Bauten und Anlagen sowie bei wesentlichen Terrainveränderungen ist die Stellungnahme des Stadtrates einzuholen.

Feuchtgebiet
Waffenplatz

⁴ Innerhalb der blau schraffierten Bereiche der Waffenplatzzone 2 gelten die Ziele, Bewirtschaftungsvorgaben und Nutzungseinschränkungen gemäss § 24 Abs. 6 BNO.

3.4 Schutzzonen

§ 24

Naturschutzzonen

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere, sowie von typischen Einzelobjekten.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen sowie Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

³ In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

⁵ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern und der Gemeinde bzw. dem Kanton.

⁶ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	- Erhalten und Fördern der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	- Extensive, dem Standort angepasste Bewirtschaftung als Heuwiese - Keine Düngung, chemische Hilfsstoffe und Beweidung - Strukturvielfalt durch gestaffelte Mahd auf Teilflächen ab 15. Juni fördern, ab 1. Juli Altgrasinseln belassen
Extensive Weide	- Erhalten der nährstoffarmen Bedingungen als Nährstoffpufferzone.	- Extensive, dem Standort angepasste Bewirtschaftung als extensive Weide - Keine Düngung, keine chemische Hilfsstoffe, keine Beweidung ausserhalb der Vegetationszonsperiode.
Feuchte Wiese	- Erhalten und Fördern der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, feuchten Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten. - Riedwiese erhalten	- Extensive, dem Standort angepasste Bewirtschaftung - Keine Düngung, chemische Hilfsstoffe und Beweidung - bei Riedwiesen Streuschnitt im Herbst / Winter, kein Befahren, extensiv bewirtschaftete Pufferzone von 3 m Breite anlegen, offene Wasserflächen vor übermässigem Bewuchs freigehalten
Feuchtgebiete Waffenplatzzonen	- Erhalten und Fördern der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, feuchten Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	- Extensive, dem Standort angepasste Bewirtschaftung - Keine Düngung, chemische Hilfsstoffe und Beweidung - bei Riedwiesen Streuschnitt im Herbst / Winter, extensiv bewirtschaftete Pufferzone von 3 m Breite anlegen, offene Wasserflächen vor übermässigem Bewuchs freigehalten

3.5 Überlagerte Schutzzonen

§ 25

Umgebungsschutzzone Altstadt

¹ Die Umgebungsschutzzone Altstadt umfasst das empfindliche und für den Schutz des Stadtbildes massgebende Umfeld

² In der Umgebungsschutzzone kann gemäss BNO gebaut werden, sofern dadurch das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Nötigenfalls stellt der Stadtrat ergänzende Bedingungen bezüglich Gebäudestellung, Dachform, Farbgebung usw. auf.

³ Die zonengemässen Fassaden- und Gesamthöhen dürfen im Rahmen von Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen nicht überschritten werden.

§ 26

Landschaftsschutz-
zone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten oder naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach §§ 19 und 20 BNO (Landwirtschaftszone). Von den in Absatz 3 und Absatz 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Aufforstungen und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verboten. Die bestehenden Christbaumkulturen dürfen nicht weiter ausgedehnt werden. Verfestigte Laufhöfe und Trockenplätze sind nicht zugelassen.

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Witterungsschutzanlagen (inkl. Einzelreihenabdeckungen) in dunklen Farbtönen, nichtbegehbare Folientunnel und dergleichen sind während max. 6 Monaten zulässig. Entsprechende Anlagen dürfen aufgrund ihrer Anzahl und des jeweiligen Ausmasses das grundsätzliche Schutzziel jedoch nicht übermässig beeinträchtigen.

⁵ Innerhalb der Landschaftsschutzzone sind sämtliche Bauten und Anlagen bewilligungspflichtig.

§ 27

Schutzzone
Kleinstandorte

¹ Die Schutzzonen für Kleinstandorte sichern bestehende und geplante Lebensräume und Vernetzungselemente für Pflanzen und Tiere innerhalb des Baugebietes oder an dessen Rand. Diesem Ziel dienen die Anlage und der Erhalt von standortheimischen Hecken, Kleingehölzen, Uferbestockungen oder nährstoffarmen Wiesenflächen.

² Innerhalb dieser Zonen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Umbruch, Düngung, Beweidung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung des Bodens und der Vegetation beeinflussen, nicht gestattet.

³ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, und betriebsnotwendige Installationen die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege und Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 28

Puffer- und
Umgebungszone

¹ Puffer- und Umgebungszone bezwecken, die angrenzenden Naturschutzgebiete vor schädlichen Einflüssen aus dem Umfeld zu schützen sowie die verschiedenen Funktionen des Bereichs B der nationalen Amphibienlaichgebiete für die Amphibien (IANB) zu erfüllen.

² Soweit nachstehend nichts Anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Abs. 1 zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngen und Mulchen nicht gestattet.

³ Bauten und Anlagen und andere Massnahmen zur Optimierung der Funktion als Puffer- und Umgebungszone können vorbehältlich § 33 Abs. 3 BNO bewilligt werden.

⁴ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

§ 29

Naturschutzzone
Wald

¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen.

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten (z. B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

⁴ Der Kulturlandplan scheidet folgende Flächen als Naturschutzzonen Wald aus:

(Bezeichnung im Plan)	Schutzziel	Pflegemassnahmen Nutzungseinschränkungen
Naturschutzzone Wald (N)	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Auf die Absätze 1 bis 3 abgestimmte Bewirtschaftung
Naturschutzzone Wald Promenade (P)	Abwechslungsreicher Laubwald mit wesentlichem Anteil grosskroniger Bäume. Schutz und Erhalt der Eiben.	Auf die Absätze 1 bis 3 abgestimmte Bewirtschaftung Zusätzlich: Erhalt bestehender Eiben
Eichenwaldreservat (E)	Sicherung Lebensraum Eichenwald	Auf die Absätze 1 bis 3 abgestimmte Bewirtschaftung Zusätzlich: Erhalt bestehender Eichen, Erhöhung der Umtriebszeit, Bestandesverjüngung mit Eichen
Altholzinsel (Aa-Ae)	Prozessschutz	Gebiete Aa-Ad: Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung Gebiet Ae: Verzicht auf forstliche Nutzung im Kernbereich. In den Randbereichen ist weiterhin eine forstliche Nutzung gemäss naturnahen Waldbau möglich. Im Kernbereich sind nur Eingriffe im Interesse der Schutz- und Entwicklungsziele des Moores zulässig

§ 30

Kulturschutzzone Promenade

¹ Die Kulturschutzzone Promenade ist dem Waldareal überlagert. Sie bezweckt den Schutz und Erhalt der Parkanlage aus dem Jahr 1822.

² Die Anlage dient der waldverträglichen Erholungs- und Freizeitnutzung im bestehenden Umfang. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³ Die Anlage ist so zu pflegen und zu unterhalten, dass die bestehende Aufenthaltsqualität, die Begehbarkeit der Verkehrsflächen und die Benutzbarkeit und Funktionstüchtigkeit der Ausstattung dauerhaft gesichert sind.

⁴ Die Originalsubstanz aus dem 19. Jahrhundert ist zu erhalten und darf nicht abgebrochen werden. Im Übrigen sind alle Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen zulässig, die dem Zonenzweck (Absatz 1 und 2) entsprechen.

⁵ Die Bewirtschaftung der Vegetation hat gemäss forstlichen Richtlinien zu erfolgen. Im Übrigen gelten die Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkungen gemäss § 29 BNO.

⁶ Die Vorschriften des übergeordneten Rechts bleiben vorbehalten.

§ 31

Hochwasser- gefahrenzonen

¹ Die Hochwassergefahrenzonen sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

² Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

³ In der Hochwassergefahrenzone 1 sind Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig. § 36c BauV bleibt anwendbar.

⁴ In der Hochwassergefahrenzone 2 sind sensible Bauten und Anlagen nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig. § 36c BauV bleibt anwendbar.

⁵ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 32

Freihaltezone Hochwasser

¹ Die Freihaltezone Hochwasser gemäss Gefahrenkarte dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

³ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder den Landeigentümern finanziert werden können,
- keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

⁶ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 3 und 4 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

§ 33

Gewässerraumzone, Gewässerraum

¹ Die Gewässerraumzone umfasst das Gewässer mit seinen Uferstreifen. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

² Bei den im Kulturlandplan dargestellten eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzonen ist der Gewässerraum durch Abstände von je 6 m Breite umgesetzt, die beidseitig ab Innenkante der Eindolung gemessen werden.

³ Innerhalb der Gewässerraumzone und des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung. Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

⁴ In dem im Bauzonenplan zwischen Holzbrücke und Eisenbahnbrücke hellgrün bandierten Bereich der Gewässerraumzone kann von den Bewirtschaftungseinschränkungen nach Art. 41c Absätze 3 und 4 Gewässerschutzverordnung (GschV) befreit werden. In diesem Bereich ist eine Gartennutzung zulässig.

§ 34

Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern ausserhalb der Bauzonen

¹ Bei Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV im Gewässerraum erstellt werden dürfen.

3.6 Schutzobjekte

§ 35

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu pflegen.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt Nutzungseinschränkungen
Hecken-, Feld- und Ufergehölz	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich - Artenreichtum	- Struktur erhalten - periodisch im Rhythmus von 5-8 Jahren abschnittsweise auslichten, biologischen Wert nicht vermindern, im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - ausschlagkräftige Arten zu Gunsten von langsam wachsenden Arten stärker zurückschneiden - Markante Bäume nicht entfernen - Pufferstreifen von 3 m Breite; kein Düngen, kein Einsatz von chemischen Mitteln, kein Mulchen, keine (Hoch-)bauten zulässig.
Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen	- siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement	- Erhalt und Pflege auf lange Lebensdauer - freistehender Baum bei natürlichem Abgang ersetzen - Wenn zwingende Gründe es erfordern, kann der Stadtrat eine Schlagbewilligung mit Ersatzaufgaben erteilen.
Feuchtstandort (Weiher)	- Weiher und ihre Umgebung sind als wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu erhalten - Weiher vor Verlandung schützen	- umgebenden Wald resp. Bestockung im nahen Umfeld periodisch auslichten. - Ausdehnung der Weiher erhalten.
Magerstandort (Wiese)	- Erhalten und Fördern der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	- Extensive, dem Standort angepasste Bewirtschaftung als Heuwiese - Keine Düngung, chemische Hilfsstoffe und Beweidung - Strukturvielfalt durch gestaffelte Mahd auf Teilflächen ab 15. Juni fördern, ab 1. Juli Altgrasinseln belassen

Naturobjekte (Reuss-Prallhang, erratischer Block)	- Ungeschmälerte Erhaltung der landschaftlichen Wirkung und Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt	- Erhaltung
---	--	-------------

§ 36

Gebäude mit
Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen- oder im Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu unterhalten. Sie dürfen aus-, an- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. In begründeten Fällen kann der Stadtrat gestützt auf ein Fachgutachten und unter Einbezug der kantonalen Fachstellen Ausnahmen vom Abbruchverbot bewilligen.

² Bauliche Veränderungen aller Art sind bewilligungspflichtig, auch wenn sie gemäss § 49 BauV bewilligungsfrei sind.

³ Für Renovationen und Umbauten von Gebäuden mit Substanzschutz kann der Stadtrat eine kostenlose Bauberatung vermitteln. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben frühzeitig anzuzeigen. Beiträge für besondere Aufwendungen der Eigentümer zur Erhaltung der Kulturobjekte sind gemäss dem Reglement Gemeindebeiträge zur Pflege des Altstadtbildes und kommunaler Schutzobjekte möglich.

§ 37

Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- oder Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte (Wegkreuze, Brunnen, Grenzsteine, Denkmal, Historische Mauer, Hohlweg) sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu pflegen.

4.1 Ausnützung

§ 38

Ausnützungsziffer

¹ Dach- und Attikageschosse werden bei der Ausnützungsberechnung nicht angerechnet.

² Untergeschosse werden bei der Ausnützungsberechnung in den Zonen W2 und W2D nicht angerechnet.

³ Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten, deren Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und keine heizungstechnischen Installationen aufweisen, kann ein Ausnützungsbonus von 20 m² pro Wohneinheit gewährt werden.

Sicherung minimale Ausnutzung

⁴ Wird eine Parzelle nur teilweise überbaut oder mit dem Bauprojekt erheblich unternutzt, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zukünftigen zonengemässen Überbauung die maximale Ausnützungsziffer erreicht werden kann.

⁵ Werden in der W2 und W2D auf als überbaut geltenden Parzellen zusätzliche Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die zulässige Ausnutzung um 10%. Voraussetzung für die Bewilligung ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit angemessener Durchgrünung. Eine Kumulierung dieses Nutzungsbonus mit denjenigen von § 35 Abs. 1 BauV ist nicht zulässig.

4.2 Abstände

§ 39

Mehrlängenzuschlag

¹ Wird die Gebäudelänge von 20.0 m bei Gebäuden mit drei und mehr Vollgeschossen überschritten, erhöht sich der zugehörige kleine Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, maximal jedoch um 4.0 m. Für die Kernzone gilt kein Mehrlängenzuschlag.

§ 40

Grenz- und Gebäudeabstand

¹ Zwischen Gebäuden kann der Gebäudeabstand mit Ausnahme der Bestimmungen in Absatz 2 auf minimal 5.0 m reduziert werden, sofern die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen erfüllt sind. Ebenfalls möglich ist der Zusammenbau.

Bärenmatt / Zelgli und Au ² Innerhalb der im Bauzonenplan Bremgarten gelb bandierten Bereiche in den Gebieten Bärenmatt / Zelgli und Au ist die Reduktion der in § 6 Absatz 1 bezeichneten kleinen und grossen Grenzabstände ab einer Fassadenhöhe von 7.5 m nicht gestattet. Gedeckte Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sind bis zu einer Fassadenhöhe von 2.5 m und bei begehbarem Dach bis zu einer Fassadenhöhe von 3.5 m von dieser Bestimmung ausgeschlossen.

Gebäudeabstand zu bestehenden Bauten ³ Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenzabstand, die in Anwendung früher geltender Bestimmungen rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen, feuerpolizeilichen oder ortsbaulichen Gründe entgegenstehen.

§ 41

Abstand gegenüber dem Kulturland ¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten. Klein- und unbewohnte Anbauten haben einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten. Diese Grenzabstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 42

Strassenabstand ¹ Gegenüber Gemeindestrassen dürfen Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen baulicher Art bis zu einer Höhe von 0.8 m sowie Parkfelder bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

² Für Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen baulicher Art von 0.8 m bis max. 1.8 m Höhe beträgt der Strassenabstand 0.6 m.

Stützmauern und Einfriedungen höher als 1.8 m ³ Stützmauern und Einfriedungen höher als 1.8 m sind zulässig, wenn sie mit dem über 1.8 m liegenden Bereich entweder als Böschung mit einem Neigungsverhältnis von weniger als 1:1 (Höhe:Breite) ausgeführt werden, oder um das Mehrmass ihrer Höhe weiter von der Strassengrenze zurückveretzt werden.

4.3 Abgrabung

§ 43

Abgrabung ¹ Das an eine Gebäudefassade anschliessende massgebende Terrain darf durch Abgrabungen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade für Garagen und Erschliessungsanlagen 8.0 m breit sein, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

5.1 Öffentliche Einrichtungen

§ 44

Benennung,
Nummerierung

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten ist Sache des Stadtrates.

5.2 Arealüberbauung

§ 45

Minimale Fläche

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen K, WA4, WA3, W3 und W2 vorbehältlich nachfolgender Ausnahmen zulässig, wenn die zusammenhängende anrechenbare Landfläche minimal 3'000 m² aufweist. In folgenden Bereichen ist eine Arealüberbauung nicht zulässig:

- a) Im gesamten Ortsteil Hermetschwil-Staffeln
- b) Im gelb bandierten Bereich der W3 im Gebiet Bärenmatt / Zelgli
- c) Im gelb bandierten Bereich der WA3 im Gebiet Au

Geschosszahl

² Im Rahmen von Arealüberbauungen dürfen in den Zonen K, WA4, WA3 und W3 die Fassaden- und die Gesamthöhe um maximal 3.2 m erhöht werden.

³ Gegenüber Nachbargrundstücken ist der zonengemässe Abstand um das halbe Mass der Mehrhöhe zu vergrössern, wenn die Fassadenhöhe gemäss Regelbauweise überschritten wird.

5.3 Wohnhygiene

§ 46

Ausrichtung der
Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in begründeten Ausnahmefällen und gegen entsprechenden Nachweis der Wohnhygiene gestattet.

§ 47

Minimale
Bodenfläche

¹ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume haben bei Neubauten eine minimale Bodenfläche von 10 m² aufzuweisen. Ausgenommen sind Küchen.

§ 48

Bezug von
Wohnungen und Ar-
beitsräumen

¹ Der Stadtrat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn die dazugehörige Infrastruktur nicht erstellt, das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet, der innere Ausbau nicht vollendet ist, oder wenn die Anforderungen an die Wohnhygiene, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

§ 49

Velos

¹ In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche und überdeckte Abstellplätze für Velos vorzusehen. Mindestens 25 % der erforderlichen Abstellplätze sind in der Nähe der Hauseingänge oder an gut erreichbarer Lage anzuordnen.

Kinderwagen

² In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche und abschliessbare Räume als Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

Abfallentsorgung

³ Bei Mehrfamilienhäusern und Gewerbebauten sind für die getrennte Abfallentsorgung und für allfällige Container die nötigen Räume oder gegen Einsicht abgeschirmte Plätze vorzusehen.

§ 50

Spiel-, Aufenthalts-
und Erholungsflä-
chen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse hat mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

Gemeinschafts-
räume

² Bei Gebäuden mit mehr als 10 Wohnungen ist zusätzlich ein gedeckter Aufenthaltsbereich oder ein Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung von mindestens 20 m² zu schaffen.

³ Die gemeinschaftlichen Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen lässt der Stadtrat gestützt auf die Baubewilligung gemäss § 163 Abs. 1a Ziffer 1 BauG im Grundbuch anmerken.

§ 51

Abstellplätze

¹ Die Erstellung von Parkfeldern für Personenwagen über das notwendige Angebot gemäss kantonalem Recht oder über das reduzierte Angebot gemäss Absatz 2 hinaus, ist nicht zulässig. Der Stadtrat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

² Eine Reduktion des Parkfelder-Angebots gemäss § 43 a BauV für autoarmes Wohnen ist bis zum vollständigen Verzicht möglich. Ausgenommen sind Parkfelder für Besuchende.

³ Eigentümerinnen und Eigentümer von Parkierungsanlagen mit mehr als 30 Parkfeldern für Motorfahrzeuge oder Vorhaben mit mehr als 30 Arbeitsplätzen können bei Inbetriebnahme, Nutzungserweiterung und Umnutzung im Baubewilligungsverfahren zu einem Mobilitätskonzept und zu dessen dauernden Umsetzung verpflichtet werden.

⁴ Öffentlich zugängliche Parkierungsanlagen, die zur Förderung des kombinierten Verkehrs (P+R) und zur Aufhebung von oberirdischen Parkplätzen dienen, sind vom Mobilitätskonzept befreit.

⁵ Die Einwohnergemeindeversammlung erlässt gestützt auf den Kommunalen Gesamtplan Verkehr ein Parkierungsreglement und legt darin insbesondere fest:

- die Höhe und Verwendung der Ersatzabgaben für Pflichtparkfelder von Motorfahrzeugen
- die Vorschriften über das Parkieren auf öffentlichem Grund,
- die Gebührenpflicht und -höhe auf öffentlichem Grund und für öffentlich zugängliche Parkplätze auf privatem Grund.

6.1 Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz**§ 52**

Ortsbildgestaltung

¹ Bei der Beurteilung der Einordnung von Bauten und Anlagen wird besondere Rücksicht gefordert in der Altstadt, in der Nähe von Bauwerken mit geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung oder von Aussichtspunkten.

² Der Stadtrat kann bei Baugesuchen, auf Kosten der Bauherrschaft:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume, Angaben über technische Dachaufbauten, usw.) verlangen;
- b) einen Erläuterungsbericht verlangen, worin die Einordnung in den örtlichen Kontext anhand der Kriterien von § 15e BauV beschrieben ist;
- c) Vorschläge zur besseren Einordnung einfordern;
- d) in empfindlichen Umgebungen sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung durch Fachleute anordnen, und
- e) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 53Gebäude an
Hanglagen

¹ Am Hang sind Attikageschosse um mindestens 3.0 m von der darunter liegenden talseitigen Hauptfassade zurück zu setzen. In Gegenrichtung zum Hang verlaufende Pultdächer von Gebäuden sind nur zulässig, wenn der Pultdachfirst um mindestens 3.0 m von der talseitigen Hauptfassade zurückgesetzt ist.

§ 54

Dachgestaltung

¹ Die Gestaltung der Dächer, insbesondere die Wahl der Dachform, des Bedachungsmaterials und der Dachfarbe sowie die Gestaltung von Dachdurchbrüchen bedarf besonderer Sorgfalt. Dabei ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

² In Dachgeschossen haben sich Dachdurchbrüche in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren.

³ Mit Ausnahme von begehbaren Terrassen sind Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationsschicht ökologisch wertvoll zu begrünen.

⁴ Anlagen zur Gewinnung von Energie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Insbesondere dürfen sie keine reflektierende Wirkung haben.

⁵ Technische Dachaufbauten wie z.B. Kühl-, Heizungs- und Lüftungsanlagen und weitere nicht auf den Standort auf dem Dach angewiesene technische Bauten sind innerhalb des zulässigen Bauvolumens (Licht-raumprofil) zu integrieren.

⁶ Zum Schutz des Ortsbildes mit der Klosteranlage Hermetschwil sind alle Steildächer östlich der Kantonsstrasse K 260 und südlich des Waldstücks Rüsshalde mit dunkelbraunen oder braun engobierten Dacheindeckungen zu versehen.

§ 55

Aussenraumgestaltung

¹ Die Höhenlage der Gebäude und Anlagen ist so zu wählen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen nötig sind. Geländeabsätze sind so weit wie möglich in Form von Böschungen auszubilden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Schottergärten sind nicht zulässig.

Siedlungsrand

² Die Gestaltung der Aussenräume sowie die Materialisierung und die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.

§ 56

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten ist in den Wohnzonen W2, W2D und W3 nicht zulässig und in allen anderen Zonen bewilligungspflichtig.

² Für die Sicherstellung der Materialbeseitigung kann ein Depot verlangt werden. Einzelheiten regelt das Gebührenreglement.

§ 57

Beschädigte Bauten und Anlagen

¹ Durch Brand, Vernachlässigung oder Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert der vom Stadtrat vorgegebenen Frist ganz und soweit verhältnismässig abgetragen oder wiederhergestellt werden.

§ 58

Aussen-
beleuchtungen

¹ Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen Sicherheit dienen, sind sparsam und gezielt einzusetzen. Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektbestrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

² Für öffentliche Gebäude mit Repräsentationsfunktion oder für Baudenkmäler kann der Stadtrat Ausnahmen gestatten.

§ 59

- Zuständigkeit ¹ Der Stadtrat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.
- Vollzugsrichtlinien ² Der Stadtrat kann ergänzende Richtlinien zum Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung erlassen.

§ 60

- Gebühren-
reglement ¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Stadt Bremgarten.

§ 61

- Fachgutachten ¹ Der Stadtrat kann auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten einholen, wenn z.B. ortsbaulich, architektonisch, juristisch oder bau- und lärmschutztechnisch problematische Lösungen zu beurteilen sind.

§ 62

Aufhebung
bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bauordnung werden aufgehoben:

Hermetschwil-Staffeln

- a) Bau- und Nutzungsordnung vom 30. November 2001
- b) Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung vom 9. Juni 2010
- c) Bauzonenplan vom 30. November 2001
- d) Kulturlandplan vom 30. November 2001

Stadt Bremgarten

- e) Bau- und Nutzungsordnung vom 17. Januar 2008 inkl. Liste der Kulturobjekte (Anhang 1) mit allen zwischenzeitlichen Änderungen
- f) Reglement für das Bauen in der Altstadt vom 17. Januar 2008 (Anhang 4 zur Bau- und Nutzungsordnung)
- g) Bauzonenplan vom 17. Januar 2008
- h) Bauzonenplan, Teiländerung ‚Waagplatz‘ vom 9. Dezember 2010
- i) Bauzonenplan, Teiländerung ‚Hexenturm‘ vom 15. Dezember 2011
- j) Bauzonenplan, Teiländerung ‚Betriebsgebäude BDWM‘ vom 10. Dezember 2015
- k) Bauzonen- und Kulturlandplan, Teiländerung ‚Bereich Shell-Tankstelle‘ vom 18. Dezember 2016
- l) Kulturlandplan vom 17. Januar 2008

§ 63

Inkrafttreten

¹ Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), den Bauzonenplänen und dem Kulturlandplan, tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.

§ 64

Übergangsbestimmung

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche, welche noch nicht vom Stadtrat entschieden worden sind, werden nach neuem Recht beurteilt.

Stadt Bremgarten

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Anhang 1

Zusammenstellung der Schutzzonen und der Schutzobjekte

GENEHMIGUNGSINHALT

Naturschutzzonen im Kulturland § 24 BNO	
Magerwiese und Magerstandort	
M01	Magerwiese Rebhübel
M03	Magerwiese Waldlichtung Chalofe (Randbereich um S01)
M05	Magerwiese Moos (Randbereich um S03)
M06	Magerwiese Moos beim Rotbach (Randbereich um S04)
Extensive Weide	
W01	Waldlichtung Steirüti
Feuchte Wiese	
S01	Schilfbestand um Weiher in Waldlichtung Chalofe (Randbereich F01)
S03	Schilfbestand Moos (Randbereich F02)
S04	Schilfbestand Moos beim Rotbach (Randbereich F03)
S06	Schilfbestand Bäumlweiher (Randbereich F05)

Naturschutzzonen im Wald § 29 BNO	
N	Naturwaldreservat
E	Eichenwaldreservat
P	Promenade
Aa	Altholzinsel Stockweiher
Ab	Altholzinsel Dickhölzli
Ac	Altholzinsel Hegnau
Ad	Altholzinsel Landgericht
Ae	Altholzinsel Forenmoos

Naturobjekte § 35 BNO	
Hecken, Feld- und Ufergehölz	
H02	Ufergehölz Brunnmatt entlang Rotbach
H04	Hecke Eggerai
H05	Hecken Eggerai
H06	Hecke Rebhübel
H07	Hecke Rebhübel
H08	Hecke Rebhübel
H09	Hecke Eggerai
H10	Hecke Eggerai
H13	Hecke Chilchstige
H14	Hecke Blockhölzli
H15	Ufergehölz Chlimatte entlang Bach Tüüffi
H16	Hecke Winkel entlang Entwässerungsgraben
H17	Hecke Mooretal
H18	Hecke Wolfbüel
H19	Hecke Tumismatte
H20	Hecke Moos
H22	Ufergehölz Weide entlang Rotbach
H27	Hecke Ziegelmatt
H30	Hecke Unteri Allmänd entlang Kantonsstrasse
H31	Hecke Unteri Allmänd entlang Kantonsstrasse
H32	Hecke Bäumlweiher entlang Kantonsstrasse
H33	Ufergehölz auf Insel in Reuss
H34	Hecke Fuchsächer
H35	Hecke Schwand hinter Schiessplatz
H36	Hecke Mülimatt entlang Kantonsstrasse
H37	Hecke Mülimatt entlang Kantonsstrasse
H38	Hecke Oberi Allmänd
H39	Hecke Oberi Allmänd
H40	Hecke Siecheweierächer
H41	Hecke Siecheweierächer
H42	Hecke Oberebni
H43	Hecke Oberebni
H44	Hecke Oberebni

H45	Hecke bei Siechenhaus
H46	Hecke Vogelsang
H47	Hecke Schofbode entlang Kantonsstrasse
H48	Hecke Hüslimatt
H49	Hecke Hüslimatt
H50	Hecke Hüslimatt
Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen	
B02	Linde in Klosterareal
B07	Eiche Dickhölzliächer
B08	7 Eichen entlang Reuss-Prallhang
B12	6 Linden in Fohlenweidareal
B13	Baumreihe Fuchsächer mit 8 Bergahornen, Kantonsstrasse
B14	4 Platanen vor Sportareal Bärenmatte
B15	Baumreihen um Sportareal Bärenmatte
B16	10 Platanen und 1 Linde im Schulhof der Bezirksschule
B17	8 Platanen vor Bezirksschule / Haltestelle Obertor
B18	Sommerlinde oberhalb Obertor
B19	3 Linden beim Schellenhausplatz
B20	Spitzahorn beim Rathausplatz
B21	Nussbaum Klosterweg
B22	Sommerlinde Klosterweg
B23	Silberlinde vor Kloster
B24	Baumreihe Aufragen mit 8 Rosskastanien
B25	Rosskastanie Parkplatz Aufragen
B26	Winterlinde beim Hexenturm
B27	Silberlinde auf Kraftwerk-Insel
B30	Rosskastanie vor Muri-Amthof
B31	Birke und Linde neben Kornhaus
Feuchtstandort (Weiher)	
F01	Weiher in Waldlichtung Chalchofe
F02	Weiher Moos
F03	Weiher Moos beim Rotbach
F04	Weiher im Wald Foremoos
F05	mehrere Weiher Bäumlweiher
F08	Weiher Siecheweierächer
Magerstandort (Wiese)	
M10	Fromentalwiese Siechehölzli
M11	Fromentalwiese Siecheweierächer
M12	Magerwiese Hüslimatt

Naturobjekte (Reuss Prallhang, erratischer Block)	
N01	Reuss-Prallhang Fohlenweid
N02	Erratischer Block im Wald im Gheimetshof
N03	Erratischer Block im Wald Bireberg
N04a	Erratischer Block im Wald Cholmoos
N05	Erratischer Block im Wald Cholmoos
N06	Erratischer Block im Wald Haldehau

Gebäude mit Substanzschutz § 36 BNO	
Gebäude mit Substanzschutz	
BRG902	Eisenbahnbrücke über Reuss, 1911 (Gesamtbauwerk)
BRG903	Casino Badstrasse 1, 1934/35
BRG904	St. Josefsheim Luzernerstrasse 1, 1760/61, 1889
BRG905	Bruggmühle Wohlerstrasse 2, 1938-1939
BRG906	Wohnhaus Wälismühle Wohlerstrasse 16, 1621
BRG907	Stallscheune zum Siechenhaus Wohlerstrasse, um 1800
BRG908	Wohnhauszeile Wohlerstrasse 7/9/11, 1889, 1904, 1908
BRG909	Wohnhaus Wohlerstrasse 3, frühes 18. Jh.
BRG910	Villa Oberebenestrasse 6, 1926
BRG911	Fabrikgebäude Spinnerei in der Au, Augraben 2, 1837
BRG912	Alte Bleiche Au/Bleicheweg, 1823
BRG913	Hängeturm Au/Bleicheweg 2, 1823
BRG916	Evangelisch-reformierte Pfarrkirche Zugerstrasse, 1900
BRG918	Fabrikgebäude Kleiderfabrik Meyer Zürcherstrasse 2, 1928/29
BRG919	Villa Birrenbergstrasse 12, 1902
BRG921	Villa Kapuzinerhügel 12, 1923/24
BRG922	Villa Kapuzinerhügel 10, 1927/28
ES901	Abbt-Haus Dorfstrasse 9, 1786
HES902	Alte Schmitte Klosterstrasse 16, 1685, 19. Jh.
HES903	Pfarrhaus Käsereistrasse 5, 1830
HES904	Pfarrscheune Käsereistrasse 5, 18. Jh.
HES905	Bäuerliches Wohnhaus Dorfstrasse 2, 18. Jh.
HES906	Bäuerliches Wohnhaus Dorfstrasse 20, 1842
HES907	Bäuerlicher Vielzweckbau Bünzerstrasse 8, 1694

Kulturobjekte § 37 BNO

K03 / HES908	Marienbrunnen im Klosterhof
K04 / HES910B	Friedhofkreuz alter Friedhof Kloster
K05 / HES911	Mahlstuhlsteine alter Friedhof Kloster
K06 / HES910A	Wegkreuz Verzweigung Winkelstrasse / Dorfstrasse
K08	Alte Trockenmauern Eggerai
K10	Wegbegleitender Stein Eggerai
K11	Hohlweg entlang Waldrand Chalofe
K12	Hohlweg im Wald Steirüti
K13	Brunnen Chalofe
K14	Grenzstein am Waldrand Veestelli
K15	Grenzstein Rischele
K16	Grenzstein am Waldrand Mörgele
K17 / HES910C	Wegkreuz Verzweigung Staffelstrasse / Hofacher
K18	Brunnen Pausenhof Schule
K19	Hohlweg Schulhausweg
K21 / HES912	Bildstöcklein Käpelliweg
K22 / HES910D	Wegkreuz Pfyffehau an Staffelstrasse
K23	Sodbrunnen im Wald Foremoos
K25	Hohlweg im Wald Ripplisberg
K26	Hohlweg im Wald Ripplisberg
K27	Grenzstein im Wald Ripplisberg
K29	Grenzstein im Wald Galgehau
K32	Hohlweg im Wald Vorder Galgehau
K33	Historischer Stein im Wald Bireberg
K34	Brunnen vor Waldhütte Bireberg
K35	Hohlweg im Wald Bireberg
K37 / BRG925A	Brunnen Vorplatz Siechenhaus
K38 / BRG925B	Brunnen Verzweigung Itenhardstrasse / Rebhalde
K39 / BRG926A	Grenzstein Promenade
K40 / BRG924C	Wegkreuz Promenade seitlich Bezirksschule
K41	Brunnen vor Bezirksschulhaus
K42 / BRG923	Wettersäule Haltestelle Obertor
K45	Brunnen Verzweigung Schenkgrasse / Reussgrasse
K46 / BRG924B	Wegkreuz vor Kapuzinerkirche
K48 / BRG924A	Wegkreuz Verzweigung Luzernerstrasse / Maulbeerbaumweg
K49	Brunnen vor Muri-Amthof
K54	Brunnen vor Pfarrkirche

K58	Brunnen Hof Staffelstrasse
K59	Grenzstein Waldrand Galgehölzli
K61 / BRG926B	Grenzstein bei Hochsitz Schwandächer
K62	Grenzstein Winkel am Rottenschwiler Kanal
K63	Strassenrelikt «Drissgerstross» Gheimetshof
K64	Strassenrelikt Eggerai
HES909	Wappenrelief an den Altbauten des Kinderheims

ORIENTIERUNGSIHALT

Kantonale Denkmalschutzobjekte	
BRG001	Spittelturm Obertor/Marktgasse
BRG002	Hexenturm Augraben/Reussgasse
BRG003	Hermansturm In der Au
BRG004	Katzenturm mit Katzentörli Reussweg 2
BRG005	Stadtmauer zwischen Hexen- und Hermansturm, Klosterweg
BRG006	Stadtmauer Teilstück Reussuferweg
BRG007	Reussbrücke
BRG008	Bollhaus Wohlerstrasse
BRG009	Brunnen vor Rathaus
BRG010	Brunnen Verzweigung Schulgasse / Pfarrgasse
BRG011	Zeughausbrunnen Schlössligasse
BRG012	Brunnen vor Kornhaus
BRG013	Kapuzinerbrunnen vis à vis Kapuzinerkirche
BRG014	Nischenbrunnen Marktgasse
BRG015	Römisch-katholische Stadtkirche Kirchgasse
BRG016	Kapelle St. Anna Kirchgasse
BRG017	Muttergotteskapelle Pfarrgasse
BRG018	Kapelle St. Klara Klosterweg
BRG019	Kapuzinerkirche Luzernerstrasse
BRG020	Römisch-katholisches Pfarrhaus Pfarrgasse 4
BRG021	Pfarrhelferhaus Pfarrgasse 2
BRG022	Ehrenkaplanei Schulgasse 2
BRG023	Organistenhaus Pfarrgasse
BRG024	Kaplaneigebäude St. Anna Schodolergasse 6
BRG025	Sigristenhaus Schodolergasse 8
BRG026	Katechetenhaus Schodolergasse 16
BRG027	Friedhofkreuz Pfarrkirche
BRG028	Rathaus Rathausplatz 1

BRG029	Zeughaus Schellenhausplatz
BRG030	Schellenhaus Schellenhausplatz 4
BRG031	Kornhaus Spiegelgasse 9
BRG032	Siechenhaus Wohlerstrasse
BRG033	Schlössli Schlössligasse 2
BRG034 / 057	Muri-Amthof / Gartenanlage mit Mauer und Tore, Antonigasse 2
BRG035	Zur Sonne Marktgasse 1
BRG036	Weissenbachhaus Antonigasse 24
BRG037	Antonigasse 14
BRG038	Gartenlaube Schlössligasse
BRG039	Wirtshausschild zum Engel, Marktgasse 16
BRG040	Zum Strauss Am Bogen 10
BRG041	Alte Pfrund Pfarrgasse 1
BRG042	Reussgasse 1
BRG043	Schenkgasse 7
BRG044	Portalsturz Restaurant Engel, Rathausplatz 6
BRG045	Gasthaus Sternen Sternengasse 12
BRG046	Stadtschulhaus Zürcherstrasse
BRG047	zwei Stadtmauerteile Unterstadt nordost
BRG048	zwei Stadtmauerteile Unterstadt südwest
BRG049	Wegkreuz Hohes Kreuz, Verzweigung Wohler-/Fischbacherstrasse
BRG050	Schodolergasse 18
BRG051	Reussgasse 17
BRG052	Turbinen und Generator Kraftwerk Bruggmühle
BRG053	Wandmalerei Brandmauern, Marktgasse 19
BRG054	Stadtmauer Obertorplatz
BRG055	Wandmalerei Kreuzigungsdarstellung, Marktgasse 13
BRG056	Muri-Amthof, Turm mit Verbindungsgalerie und Zehntscheune
BRG057	Muri-Amthof, Gartenanlage mit Mauern und Tore
BRG058	Altes Schützenhaus Reussweg 2
BRG059	Wohn- und Geschäftshaus Marktgasse 23
BRG060	Reussgasse 10
HES001	Pfarr- und Klosterkirche Klosterbezirk
HES002	Nothelferkapelle Klosterbezirk
HES003 / 004	Konventgebäude innen & aussen Klosterbezirk
HES005	Gasthaus Klosterbezirk
HES006	Klosterverspeicher Klosterbezirk
HES007	Ökonomiegebäude im Garten des Klosters
HES008	Gartenkapelle/Einsiedlerkapelle Klosterbezirk
HES009	Willi-Haus und Einfahrtstor Klosterbezirk

Reglement für das Bauen in der Altstadt (RBA)

Zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Bremgarten

27. November 2024 | Genehmigungsvorlage

Mitwirkung vom: 29. Oktober 2021 bis 7. Dezember 2021

Vorprüfungsbericht vom: 16. November 2023

Öffentliche Auflage vom: 12. Februar 2024 bis 12. März 2024

Beschluss Gemeindeversammlung vom: 24. Oktober 2024

Der Stadtammann:



Genehmigung:

Der Stadtschreiber:



Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2025-001517 vom 17. Dezember 2025
mit Änderungen/Auflagen

Im Auftrag der Staatskanzlei

Aarau, den 4. Februar 2026

Abteilung Raumentwicklung BVU

Die Einwohnergemeinde Bremgarten erlässt, gestützt auf § 15 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 8 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Bremgarten,

das nachstehende

Reglement für das Bauen in der Altstadt (RBA)

§1

Zweck

¹ Das Reglement für das Bauen in der Altstadt regelt in Ergänzung zu den §§ 7 und 8 der Bau- und Nutzungsordnung die Gestaltung und Nutzung von Bauten und Freiräumen in der Altstadtzone.

I. Verfahren

§ 2

Erweiterte
Bewilligungspflicht

¹ In der Altstadtzone sind sämtliche nach aussen in Erscheinung tretenden baulichen Massnahmen bewilligungspflichtig. Zusätzlich zu den im kantonalen Recht festgehaltenen Fällen sind dies namentlich die Änderung von Dacheindeckungen, Spenglerarbeiten, Fassadenanstrichen, Fenstern und Türen, Fensterläden, Anschriften, Aussenbeleuchtungen sowie Umgebungsgestaltungen.

Verfahren

² Bauwilligen wird empfohlen, vor der Projektierung mit der Bauverwaltung Kontakt aufzunehmen, um die spezifischen Randbedingungen für bauliche Massnahmen abzuklären.

Altstadtkommission

³ Baugesuche in der Altstadtzone und der Umgebungsschutzzone Altstadt werden der Altstadtkommission zur Stellungnahme unterbreitet. Auf Wunsch vermittelt die Bauverwaltung beratende Gespräche zwischen Bauwilligen, Projektierenden und der Kommission vor oder während der Entwurfsbearbeitung.

Zusammensetzung
Altstadtkommission

⁴ Die Altstadtkommission setzt sich zusammen aus qualifizierten Fachpersonen mindestens der Fachdisziplinen Freiraum, Städtebau und Architektur sowie Vertretern der Stadt- und Kantonsverwaltung (Denkmalpflege).

Baufreigabe / Bemusterung	⁵ Vor der Baufreigabe sind Ausführungs-Detailpläne zu folgenden Bauteilen zur Prüfung und Genehmigung einzureichen: Ortgang, Traufe, Dachaufbauten, Balkone, Fenster, Schaufenster, Hauseingangstüren. Zur Beurteilung von Farben und Materialien inkl. Dacheindeckung und Spenglerarbeiten sind vor der Baufreigabe genaue Angaben zu machen. Auf Wunsch sind am Gebäude Muster in angemessener Grösse anzubringen. Bei Gesuchen für Reklamen ist ein massstäblicher, farbgetreuer Entwurf vorzulegen.
Merkblatt	⁶ Bauwilligen wird auf Wunsch ein Merkblatt abgegeben, welches Gestaltungsbeispiele und mögliche Detaillösungen enthält.
Untersuchungen	⁷ Im Zusammenhang mit baulichen Massnahmen kann der Stadtrat ohne Kostenfolge für Eigentümerinnen und Eigentümer bauhistorische Untersuchungen an Gebäuden oder in deren Umfeld veranlassen. Den Beauftragten ist der Zugang zu gewährleisten.
Bodeneingriffe / Bauvorhaben	⁸ Zur Beurteilung der Relevanz von Bodeneingriffen und substanziellen, baulichen Eingriffen an Gebäuden im Bereich der Altstadtzone bedürfen Baugesuche bereits während des Baubewilligungsverfahrens der Meldung an die Kantonsarchäologie durch die zuständige Gemeindebehörde.
Hochwasserschutzmassnahmen	⁹ Im Zusammenhang mit baulichen Hochwasserschutzmassnahmen gelten erhöhte Gestaltungsanforderungen.

II. Gestaltung von Bauten

§ 3

Dachformen	¹ Bei Um- und Neubauten sind die das Gesamtbild der Altstadt mitbestimmenden historischen Dachformen sowie die Gebäude- und Firsthöhen zu erhalten resp. wieder herzustellen. Vorbehalten bleibt eine Firsterhöhung infolge von Nachdämmungen des Dachstuhles.
Tauf- und Firstlinien	² Die Trauf- und Firstlinien direkt angrenzender Gebäude dürfen nicht egalisiert werden. Sie sind in der Höhe zu differenzieren.
Dacheindeckung	³ Dächer sind mit alten oder engobierten Biberschwanzziegeln einzudecken.
Dachränder	⁴ Dachränder sind möglichst schlank auszubilden.

§ 4

Ausbau
Dachgeschosse

¹ Dachgeschosse dürfen in der Regel nur eingeschossig ausgebaut werden. Der Ausbau eines zweiten Geschosses ist nur zulässig, wenn

- a) in diesem bereits genügend Fensteröffnungen (Dachfläche oder Giebelfassade) bestehen oder
- b) eine genügende Belichtung mit vereinzelt zusätzlichen Dachflächenfenstern gemäss § 6 Absatz 2 oder Ochsenaugen erreicht werden kann.

Dachdurchbrüche

² Die Summe aller Dachdurchbrüche (Dachaufbauten und Dachflächenfenster) im ersten Dachgeschoss darf einen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht übersteigen.

Dachaufbauten

³ Dimension, Anzahl und Anordnung von Dachaufbauten sind von Fall zu Fall abzuwägen. Massgebend sind dabei die Lage des Gebäudes, sein historischer und gestalterischer Wert sowie die Grösse der Dachflächen.

§ 5

Lukarnen, Lage

¹ Lukarnen sind mindestens 0.50 m hinter die Fassadenflucht zurückzusetzen. Ausgenommen von dieser Regel sind altstadttypische Aufzugslukarnen.

Grösse

² Für einzelne Lukarnen gelten folgende Maximalbreiten: Schlepplukarnen 1.80 m, Aufzugslukarnen 2.00 m, andere Lukarnenformen inkl. Giebellukarnen 1.25 m.

Schlepplukarnen

³ Schlepplukarnen müssen eine Dachneigung von mindestens 25° aufweisen. Der Übergang ihrer Dachhaut in das Hauptdach muss, senkrecht gemessen, mindestens 1.00 m unter dem First liegen. Schlepplukarnen haben eine liegendrechteckförmige Front aufzuweisen.

Andere
Lukarnenformen

⁴ Andere Lukarnenformen als Schlepp- und Giebellukarnen sind zulässig, sofern sie besonders zurückhaltend gestaltet sind und sich einwandfrei in die Dachlandschaft einfügen.

Ausführung

⁵ Die Ausführung von Lukarnen ist auf die Konstruktion und Materialisierung des Gebäudes abzustimmen.

§ 6

Dachflächenfenster,
Ochsenaugen
Grundsatz

¹ Dachflächenfenster oder Ochsenaugen dürfen nur eingebaut werden, wenn eine Befensterung mit Lukarnen nicht möglich ist.

Masse ² Zulässig sind stehende Rechteckformen mit einem Glaslicht von maximal 0.30 m². Sofern eine technische Machbarkeit gegeben ist, ist der vertiefte Einbau vorzusehen.
Ochsenaugen dürfen eine Basislänge von maximal 0.90 m aufweisen.

§ 7

Kamine, technische Aufbauten ¹ Kamine und technische Aufbauten müssen sich in ihrer Gestaltung und Platzierung gut in die Dachlandschaft einfügen.

Energiegewinnungsanlagen ² Energiegewinnungs-, Klima- und Rückkühlanlagen dürfen kubisch nach aussen nicht in Erscheinung treten.

Antennen ³ Von aussen sichtbare Antennen inkl. Parabolantennen sind in der Altstadt grundsätzlich nicht zulässig. Eine ausnahmsweise Bewilligung kann erteilt werden, wenn das Interesse am Empfang entsprechender Programme das Interesse am Schutz des Altstadtbildes überwiegt.

§ 8

Fassadengestaltung, Grundsatz ¹ Gebäude und ihre einzelnen Elemente müssen sich in ihrer äusseren Gestaltung, insbesondere in ihren Proportionen und dem Verhältnis zwischen Mauer- und Fensterflächen gut ins Gesamtbild der Altstadt einfügen.

Fassadenbreite ² Die durch die ursprüngliche Parzellierung und das Brandmauersystem bestimmte Struktur der Häuserzeilen ist bei allfälligen Ersatzbauten beizubehalten und muss in der Fassadengestaltung ablesbar sein.

Stadtmauer ³ Noch vorhandene Teile der Stadtmauer sind zu erhalten.

Anbauten und Balkone ⁴ Anbauten und Balkone sind gestalterisch vom Hauptkörper abzusetzen und in Leichtbauweise (Holz, Stahl) zu erstellen. Die maximale Balkontiefe beträgt 1.50 m, in nicht einsehbaren Innenhöfen 2.00 m. Balkone dürfen nicht über öffentlichen Grund auskragen und haben von diesem allseitig mindestens einen Grenzabstand von 1.00 m einzuhalten.
Balkone sind nach Möglichkeit ohne Stützen (an Fassade aufgehängt) auszuführen.

Künstlerischer Schmuck ⁵ Malereien, Skulpturen und handwerkliche Arbeiten von künstlerischem oder historischem Wert sind zu erhalten.

§ 9

- | | |
|----------------------------------|---|
| Materialien, Farben
Grundsatz | ¹ Materialien und Farben müssen sich ins Gesamtbild der Altstadt einpassen. |
| Materialien | ² Bestehende Tür- und Fenster-Einfassungen aus Naturstein sind zu erhalten. |
| Verputz | ³ Fassaden sind in der Regel zu verputzen. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten sowie gut erhaltene Sichertriegelkonstruktionen und Haussteinmauerwerke. |

§ 10

- | | |
|-------------------|--|
| Fensteranordnung | ¹ Durchgehende Fensterbänder über die ganze Fassadenbreite sind nicht zulässig. |
| Einfassungen | ² In der Regel sind Einfassungen aus Stein oder Holz von angemessener Breite zu verwenden. Diese müssen seitlich und oben putzbündig ausgebildet sein und eine Leibungstiefe von mindestens 15 cm aufweisen. |
| Fensterausführung | ³ Fenster sind in der Regel durch aussen aufgesetzte Sprossen zu unterteilen; sie müssen rahmenbündig sein. Die resultierenden Teilflächen müssen in der Regel einem stehenden Rechteck entsprechen. Kunststoff- und Metallfenster sowie Dreifachverglasungen sind nicht zulässig. |
| Fensterläden | ⁴ Fensterläden sind zu erhalten und zu unterhalten. Neue Fensterladen sind in der Regel aus Holz zu konstruieren und müssen in ihrem Aussehen historischen Vorbildern entsprechen. Sie haben breite und bewegliche „Lättli“ aufzuweisen. Lamellenstoren und Rollläden sind untersagt. |

§ 11

- | | |
|--|---|
| Gestaltung
Schaufenster,
Eingangspartien | ¹ Bei der Gestaltung und Materialwahl von Schaufenstern und Eingangspartien ist besondere Sorgfalt zu verwenden. |
| Lage | ² Schaufenster dürfen nur im ersten Vollgeschoss erstellt werden. |
| Breite Schaufenster-
anlagen | ³ Schaufensteranlagen sind auf die Struktur des Gebäudes abzustimmen. Die zulässige Breite der Öffnungen ist fallweise festzulegen. Die Fassaden des ersten Vollgeschosses müssen seitwärts markante Wandstreifen aufweisen. |

§ 12

Reklamen, Platzierung	¹ Reklamen aller Art sind nur an Strassenfassaden bis zu einer Höhe von 4 m ab Strassenniveau zulässig.
Zulässige Fälle	² Zulässig sind quer zur Fassade stehende, gut gestaltete, altstadtgerechte und unbeleuchtete Geschäfts- und Hausanschriften sowie indirekt beleuchtete, flach auf der Fassade angebrachte Schriftzüge oder Einzelbuchstaben.
Nicht zulässige Fälle	³ Nicht gestattet sind selbstleuchtende Reklamen, Leuchtkästen und Fassadenbeleuchtungen zu Reklamezwecken, quer zur Fassade stehende oder mobil aufgestellte Markenreklamen sowie Reklamen an Sonnenstoren. Mobile Reklamen haben den Bestimmungen im „Leitfaden zur Beurteilung von Reklamen in der Altstadt“ zu entsprechen.
Sichtschutz in Schaufenstern	⁴ Sichtschutzanlagen innerhalb von Schaufenstern sind bewilligungspflichtig. Grossflächige Fensterfolien haben den Bestimmungen im „Leitfaden zur Beurteilung von Reklamen in der Altstadt“ zu entsprechen.

§ 13

Andere Einrichtungen auf Fassaden	¹ Selbstbedienungsautomaten dürfen nicht an Aussenfassaden aufgestellt werden.
Brief- und Schau- kästen	² Brief- und Schaukästen sind fassadenbündig anzubringen. Für Restaurationsbetriebe können ausnahmsweise auf die Fassade aufgesetzte Schaukästen bis zu einer Grösse von 45 x 32 cm bewilligt werden, sofern sie betriebsnotwendig sind und eine fassadenbündige Lösung mit unverhältnismässigem Aufwand verbunden wäre. Ausnahmsweise können aufgesetzte Briefkästen bewilligt werden, wenn die Anzahl auf das Minimum beschränkt ist und die Tiefe maximal 8 cm beträgt.

§ 14

Gestaltungsplanperimeter Unterstadt	¹ Im Rahmen eines Gestaltungsplans gemäss § 7 Absatz 5 BNO sind Abweichungen bezüglich der Dachformen und -aufbauten, der Materialien, der Fenster und der Freiraumgestaltung möglich, sofern eine gute Einpassung in das bauliche Umfeld gewährleistet ist.
-------------------------------------	---

III. Aussenräume

§ 15

Gestaltung

¹ Vorhandene Garten- und Freiflächen sowie Ehgräben in der Altstadtzone sind zu erhalten. Bei der Neugestaltung kann der Stadtrat Auflagen bezüglich Materialien, raumbildender Pflanzelemente sowie Einfriedigungen erlassen.

§ 16

Parkierung,
Abstellflächen

¹ Parkierungsanlagen und Abstellflächen sind innerhalb der Altstadtzone nur in Ausnahmefällen zulässig. Der Stadtrat legt mit Rücksicht auf die örtliche Situation sowie das Stadt- und Gassenbild die Anzahl der zulässigen oder erforderlichen Abstellplätze fallweise fest.

E-Auto Ladestationen

² E-Auto Ladestationen sollen nach Möglichkeit nach aussen nicht in Erscheinung treten. Der Stadtrat legt mit Rücksicht auf die örtliche Situation sowie das Stadt- und Gassenbild die Lage und Gestaltung der E-Auto Ladestationen fallweise fest.

IV. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 17

Aufhebung
bisherigen Rechts

¹ Durch dieses Reglement wird das Reglement für das Bauen in der Altstadt (RBA), beschlossen von der Gemeindeversammlung am 17. Januar 2008 und genehmigt durch den Regierungsrat am 05. November 2008, aufgehoben.

§ 18

Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft. Änderungen des Reglements treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.

§ 19

Übergangsbestimmung

¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements hängigen Baugesuche, welche noch nicht vom Stadtrat entschieden worden sind, werden nach neuem Recht beurteilt.