Kanton Aargau
Stadt Brugg

Bau- und Nutzungsordnung Ortsteile Brugg und Umiken

gemäss § 15 BauG

Vom Einwohnerrat beschlossen am 22. November 2019
Vom Regierungsrat genehmigt am 24. März 2021 (Beschluss-Nr. 2021-000339) und am 15. September 2021 (Beschluss-Nr. 001112)

Diese nachgeführte Bau- und Nutzungsordnung ist keine rechtsverbindliche Reproduktion.

Stand: 10. Januar 2024

Änderungstabelle am Schluss des Erlasses

brugg

Inhalt

I. Geltungsbereich 5

A. Geltungsbereich 5

§ 1 Geltungsbereich 5

B. Übergeordnetes Recht 5

§ 2 Übergeordnetes Recht 5

II. Raumplanung 5

A. Allgemeine Nutzungsplanung 5

§ 3 Planungsgrundsätze 5
§ 4 Planungsmehrwert 6

B. Innenentwicklung 6

§ 5 Haushälterische Baulandausnützung 6
§ 6 Nachverdichtung 6
§ 7 Hochhäuser 7

C. Siedlung und Verkehr 7

§ 8 Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums 7

D. Sondernutzungsplanung 8

§ 9 Sondernutzungspläne 8

E. Weitere Planungsinstrumente 8

§ 10 Kommunale Richtpläne 8
§ 11 Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept 8
§ 12 Leitbilder, Inventare, Grundlagenpläne 9

III. Zonenvorschriften 9

A. Bauzonen 9

§ 13 Übersicht und Baumasse 9
§ 14 Altstadtzone 10
§ 15 Cityzonen 11
§ 16 Zone Campus 11
§ 17 Zentrumszone 12
§ 18 Kernzone 12
§ 19 Wohn- und Arbeitszonen 12
§ 20 Wohnzonen 12
§ 21 Erneuerungszone 13

§ 22 Quartiererhaltungszone 13
§ 23 Arbeitszone I 13
§ 24 Arbeitszone II 13
§ 25 Arbeitszone Rütene 14
§ 26 Arbeitszone Kabelwerke 15
§ 27 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 15
§ 28 Zone Waffenplatz 15
§ 29 Zone unter Viadukt 15
§ 30 Freizeitzone 16
§ 31 Hochwassergefahrenzonen 1, 2 und 3 16

B. Landwirtschaftszone 17

§ 32 Landwirtschaftszone 17
§ 33 Bauten in der Landwirtschaftszone 17
§ 34 Aufforstungszone 17

C. Schutzzonen 17

§ 35 Naturschutzzone 17

D. Überlagernde Schutzzonen 19

§ 36 Schutzzone Altenburg 19
§ 37 Gewässerraumzone 19
§ 38 Naturschutzzone im Wald 20
§ 39 Landschaftsschutzzone 21
§ 40 Schutzzone Aareschlucht 21
§ 41 Landschaftsschutzzone Altenburg-Unterhag 21
§ 42 Auenschutzpark 21
§ 43 Freihaltegebiet Hochwasser 22

F. Schutzobjekte 22

§ 44 Naturobjekte 22
§ 45 Bauten unter kommunalem Schutz 24
§ 46 Kulturobjekte 25
§ 47 Wiederherstellungspflicht 25
§ 48 Fonds zur Erhaltung der Altstadt und der besonderen Bauwerke 25
§ 49 Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte 25

G. Zonen gemäss Art. 18 RPG 25

§ 50 Spezialzone Waffenplatz-Anlagen 25

IV. Bauvorschriften 25

A. Erschliessung 25

§ 51 Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke 25

B Technische Bauvorschriften 26

§ 52 Allgemeine Anforderungen 26
§ 53 Beschädigte Bauten und Anlagen 26

C. Wohnhygiene 26

§ 54 Ausrichtungen der Wohnungen 26
§ 55 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume 26
§ 56 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen 27

D. Ausstattung 27

§ 57 Parkierung 27
§ 58 Anordnung Parkierung 28
§ 59 Autoarme und autofreie Nutzungen 28
§ 60 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge 28
§ 61 Abstellplätze für Kinderwagen 28
§ 62 Kinderspielplätze und Spielflächen 28
§ 63 Abfallanlagen 29

V. Schutzvorschriften 29

A. Ortsbild- und Denkmalschutz 29

§ 64 Grundsatz Ortsbildschutz 29
§ 65 Vollzug Ortsbildschutz 29
§ 66 Umgebungsschutz 29
§ 67 Reklamen 30
§ 68 Dachgestaltung 30
§ 69 Aussenraumgestaltung 30
§ 70 Einfriedungen, Lärmschutzwände, Stützmauern 30

B. Umwelt 30

§ 71 Lärmschutz 30
§ 72 Versickerung und Einleitung in Gewässer 31
§ 73 Ökologie 31

VI. Definitionen **31**

A. Ausnützung **31**

§ 74 Ausnützungsziffer 31
§ 75 Grünflächenziffer 31
§ 76 Wohnanteil 31

B. Abstände **31**

§ 77 Näherbau 31
§ 78 Kulturland 32

C. Gewerbe **32**

§ 79 Gewerbe 32
§ 80 Nettoladenfläche 32

D. Arealüberbauung **32**

§ 81 Arealüberbauung 32

VII. Vollzug und Verfahren **32**

§ 82 Vollzug 32
§ 83 Reglemente 33
§ 84 Fachgutachten 33
§ 85 Wettbewerb 33
§ 86 Sicherstellung 33

VIII. Schluss- und Übergangsbestimmungen **33**

§ 87 Übergangsbestimmungen 33
§ 88 Aufhebung bisherigen Rechts 33

Anhang I **35**

Anhang II **38**

Anhang III **43**

Anhang IV **47**

Anhang V **49**

Änderungstabelle – nach Beschluss **51**

Bau- und Nutzungsordnung

vom 22. November 2019 (Stand 10. Januar 2024)

Der Einwohnerrat der Stadt Brugg, gestützt auf § 13 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen, beschliesst:

I. Geltungsbereich

A. Geltungsbereich

§ 1 Geltungsbereich

1 Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

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

B. Übergeordnetes Recht

§ 2 Übergeordnetes Recht

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

II. Raumplanung

A. Allgemeine Nutzungsplanung

§ 3 Planungsgrundsätze

1 Die BNO dient der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich des Räumlichen Entwicklungsleitbildes (RELB) RAUM BRUGG WINDISCH, der räumlichen Ordnung und der Umwelt. Die Planungsgrundsätze sind verbindlicher Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten.

2 Die Grundsätze der Planung sind:

a) die Erhaltung und Verbesserung der Lebensraumqualität,
b) die Stärkung der Funktion als Regionalzentrum mit starker Identität sowie des urbanen Zentrums und dessen ergänzenden lebendigen Quartierzentren,
c) die Erhaltung und Weiterentwicklung der Identität der Quartiere,
d) die Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen,
e) vielfältige Wohnformen und soziale Durchmischung,
f) die Verdichtung des Baugebietes, entsprechend den örtlichen Voraussetzungen,
g) die Förderung der qualitätsbewussten Innenentwicklung bestehender Siedlungsgebiete,
h) die Förderung und Pflege des reichen ober- und unterirdischen Kulturerbes zur Weiterentwicklung der Identität,
i) die Förderung der wirtschaftlichen Prosperität sowie Schaffung günstiger räumlicher Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung,
j) das Erreichen einer guten Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität,
k) die Förderung eines umwelt- und sozialverträglichen Mobilitätsverhaltens durch Mobilitätsmanagement, ein betriebliches und optimiertes Verkehrsnetz, ein effizientes und zweckmässiges

ÖV-Angebot und gut gestaltete, funktionsgerechte Strassenräume mit einem Verkehrssystem der kurzen Wege,

l) der Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen,

m) die Gewährleistung der Sicherheit für den Langsamverkehr durch den Ausbau eines attraktiven, lückenlosen und sicheren Fuss- und Velowegnetzes,

n) der Schutz und die Förderung der Naturwerte sowie der Erhalt wertvoller Landschaften wie Wasserschloss, Bruggerberg, Aareschlucht sowie Aare,

o) die Erhaltung und Verbesserung des reichhaltigen Angebotes an attraktiven und gut vernetzten Freiräumen innerhalb der Siedlung sowie die Stärkung der vielfältigen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten,

p) der sparsame Umgang mit Energie sowie die Steigerung der Energieeffizienz und des Anteils an erneuerbaren Energien.

§ 4 Planungsmehrwert

Der Stadtrat ist berechtigt, für Um - und Aufzonungen, die den Wert des Grundstücks um wenigstens 30 % steigern, eine Mehrwertabgabe von 20 % des Mehrwerts mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags mit den Grundeigentümern abzuschliessen.

B. Innenentwicklung

§ 5 Haushälterische Baulandausnützung

1 Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen.

2 Bei Neubauten kann die Bewilligung verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unternutzt ist und der Nachweis einer später möglichen, zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

§ 6 Nachverdichtung

1 Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete bezwecken eine Nachverdichtung.

2 Der Stadtrat kann in diesen Gebieten maximal drei Vollgeschosse, die geschlossene Bauweise und eine Ausnützungsziffer von 0.6 bewilligen. Voraussetzungen dafür sind, dass

a) angemessen mehr Wohneinheiten im Vergleich zur bestehenden Bebauung entstehen und

b) ein unabhängiges Gutachten eine

- gute Wohnqualität, eine
- gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie eine
- gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nachweist sowie

c) der Anschluss an verfügbare Nahwärmeverbunde gemäss § 14 Abs. 3 EnergieG geprüft wurde.

3 Bei drei Vollgeschossen ist ein zusätzliches Attikageschoss nicht zulässig.

4 Massgebende Anforderungen zur Gestaltung der Freiräume sind dem entsprechenden Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept (NLEK) -Massnahmenblatt zu entnehmen.

brugg

§ 7 Hochhäuser

1 Als Hochhäuser werden Gebäude bezeichnet, die eine Gesamthöhe von 26 m überschreiten.

2 In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind Hochhäuser auf der Grundlage eines rechtskräftigen Gestaltungsplans zulässig. Die Gebäudehöhen sind auf die im Bauzonenplan speziell angegebenen Höhenkoten in Meter über Meer (m. ü. M.) beschränkt.

3 Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist zwingend ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Im Rahmen des Wettbewerbs sind ein städtebauliches Konzept zu erarbeiten und insbesondere folgende Fragen zu klären:

a) Einpassung in das Siedlungs- und Landschaftsbild sowie den Siedlungskörper,
b) Massnahmen zur Klimaanpassung,
c) Gliederung und Gestaltung der Volumen,
d) Materialisierung,
e) Bezug zum Aussenraum,
f) Bereicherung des Freiraums und dessen Nutzbarkeit durch die Öffentlichkeit,
g) Ökologie, Nachhaltigkeit und Energie,
h) Schattenwurf und Lichtentzug,
i) die Tag- und Nachtwirkung, insb. Reklamen und Beleuchtung,
j) Nutzungen und
k) Erschliessung / Mobilitätskonzept.

4 Der Vertrag über die Abgeltung des Planungsmehrwerts gemäss § 4 BNO ist mit dem Baugesuch beizubringen.

C. Siedlung und Verkehr

§ 8 Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums

1 Die im Bauzonenplan bezeichneten Gebiete dienen der Aufwertung stark belasteter Strassenabschnitte und sind den Grundnutzungszonen überlagert.

2 Mit der Aufwertung werden folgende Ziele verfolgt:

a) raumbildende Bebauungsstrukturen mit städtebaulich integriertem Lärmschutz,
b) Direkterschliessung ab der Kantonsstrasse für publikumsorientierte Nutzungen,
c) sichere und durchgehende Verbindungen für den Langsamverkehr.

3 Der Stadtrat verabschiedet zur Umsetzung Konzepte oder kommunale Richtpläne. Wo diese Vorgaben nicht umgesetzt werden, erlässt er einen Gestaltungsplan.

4 Für die überlagerte Zone "Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums" entlang der Zurzacherstrasse ist ein Entwicklungsrichtplan zu erlassen. Dabei gelten folgende Planungsgrundsätze:

a) Der Entwicklungsrichtplan verdeutlicht die Entwicklungsvorstellungen für die Gebiete entlang der Zurzacherstrasse. Er legt die Ziele für die langfristige Transformation fest.
b) Sämtliche bauliche Massnahmen innerhalb der Zone haben zu einer qualitativen Aufwertung der Bebauung und der Freiräume beizutragen.
c) Die Setzung neuer Gebäude hat sich am Entwicklungsrichtplan zu orientieren. Bebauung, Nutzweise und Freiraumgestaltung sind gesamtheitlich zu betrachten und soweit möglich über mehrere Grundstücke hinweg aufeinander abzustimmen.
d) Der Stadtrat erarbeitet architektonische Regeln für die einzelnen Teilräume und fördert zur Gewährleistung der hohen Anforderungen Konkurrenzverfahren und Gestaltungspläne.

D. Sondernutzungsplanung

§ 9 Sondernutzungspläne

1 Die im Bauzonenplan bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

2 Für die einzelnen Gebiete gelten die Zielvorgaben gemäss Anhang I der BNO.

3 Bei Bedarf können weitere Gestaltungspläne ausgearbeitet werden. In diesem Fall kann der Stadtrat Vorgaben bezüglich Bebauungsstruktur, Erschliessung und Freiraumgestaltung festlegen.

4 Ist eine zweckmässige Unterteilung des Planungsgebiets möglich, können mehrere Gestaltungspläne erstellt werden. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass das gesamte Gebiet nicht negativ betroffen wird und die Zielvorgaben gemäss Anhang I BNO auch bei einer Planung in Etappen erreicht werden können.

5 Die Erstellung eines Gestaltungsplans setzt ein Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept voraus. Der Anschluss an verfügbare Nahwärmeverbunde gemäss § 14 Abs. 3 EnergieG ist zu prüfen. Die Stadt ist in das Verfahren miteinzubeziehen.

6 Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Stadtrat bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich besonders gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

7 Geringfügige Bauvorhaben und untergeordnete Umgestaltungen, Erweiterungen und Zweckänderungen von bestehenden Bauten können ohne einen Gestaltungsplan bewilligt werden, sofern sie keine wesentlichen Auswirkungen haben bzw. den Zielvorgaben aus Abs. 2 nicht widersprechen.

8 Der Vertrag über die Abgeltung des Planungsmehrwerts gemäss § 4 BNO ist mit dem Baugesuch beizubringen.

E. Weitere Planungsinstrumente

§ 10 Kommunale Richtpläne

1 Kommunale Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie enthalten Konzepte zu einzelnen Gebieten oder zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur, Landschaft usw.

2 Die Richtpläne werden vom Stadtrat beschlossen. Sie sind behördenverbindlich und für nachfolgende Planungen wegleitend (z. B. Gestaltungsplanverfahren).

§ 11 Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept

1 Das Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept (NLEK) legt die wichtigsten Schutz- und Entwicklungsziele zu den Themen Natur und Landschaft, Freiräume im Siedlungsgebiet und Naherholungseinrichtungen fest.

2 Das NLEK wird vom Stadtrat beschlossen. Es ist behördenverbindlich. Es dient den Behörden zur Lenkung ihres Ermessens im Rahmen des Planungs- und Baubewilligungsverfahrens. Ihm kommt keine verbindliche Wirkung für das Grundeigentum zu.

§ 12 Leitbilder, Inventare, Grundlagenpläne

Die Leitbilder (z.B. das Räumliche Entwicklungsleitbild RAUM BRUGG WINDISCHRELB), die Stadtentwicklungsstrategie, die Inventare (z. B. über Naturobjekte, Schutzobjekte, Bauten unter kommunalem Schutz, Kulturobjekte usw.) und die Grundlagenpläne (z. B. landwirtschaftliche Eignungskarte usw.) dienen zur Orientierung über die Zielsetzungen der Nutzungsplanung und über die bestehenden Verhältnisse. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum, sind jedoch zur Auslegung im Rahmen von Bauvorhaben beizuziehen. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

III. Zonenvorschriften

A. Bauzonen

§ 13 Übersicht und Baumasse

[1] Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnutzung	Grünflächenziffer	Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	BNO §
					Klein	Gross		
Altstadt	Festlegung mittels Altstadtreglement						III	14
Cityzonen	Festlegung mittels Reglement Sondernutzungsvorschriften "City 1"-und "City 2"						III	15
Zone Campus	Festlegung mittels Reglement Sondernutzungsvorschriften						III	16
Zentrumszone	4	-	-	17 m	4 m	*	III	17
Kernzone	*	-	-	*	*	*	III	18
Wohn- und Arbeitszone 2	2	0.5	0.3	11 m	4 m	8 m	III	19
Wohn- und Arbeitszone 3	3	0.6	0.3	14 m	4 m	10 m	III	19
Wohn- und Arbeitszone 4	4	1.1	0.2	17 m	4 m	*	III	19
Wohn- und Arbeitszone Zentrum 4	4	1.4	-	17 m	4 m	*	III	19
Wohn- und Arbeitszone 5	5	1.4	0.2	20 m	4 m	*	III	19
Wohnzone 2	2	0.5	0.4	11 m	4 m	8 m	II	20
Wohnzone 3	3	0.6	0.4	14 m	4 m	10 m	II	20
Wohnzone 4	4	0.8	0.3	17 m	4 m	10 m	II	20
Erneuerungszone	Baumasse der bestehenden Bauten als Richtwerte						II	21

Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnutzung	Grünflächenziffer	Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	BNO §
					Klein	Gross		
Quartiererhaltungszone	Baumasse der bestehenden Bauten als Richtwerte						II	22
Arbeitszone I	*	-	0.15	*	*	*	III	23
Arbeitszone II								
Arbeitszone Rütene	*	-	0.15	*	*	*	IV	25
Arbeitszone Kabelwerke	*	-	0.15	*	*	*	IV	26
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	*	-	*	*	*	*	II/III	27
Zone Waffenplatz	*	-	*	*	*	*	III	28
Zone unter Viadukt	*	-	0.2	*	*	*	III	29
Freizeitzone	*	-	0.2	*	*	*	III	30

2 Die mit "*" bezeichneten Masse legt der Stadtrat unter Beachtung der Planungsgrundsätze und unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall fest.

3 Die mit "-" bezeichneten Felder bedeuten, dass keine Nutzungsziffern einzuhalten sind.

4 Der Stadtrat kann in den Wohn- und Arbeitszonen für publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss einen Ausnützungsbonus von 0.1 zulassen.

5 Wo die BNO nichts anderes bestimmt, sind sowohl die offene wie auch die geschlossene Bauweise zulässig. Mit Gestaltungsplänen kann die Bauweise für einzelne Gebiete festgelegt werden.

6 In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten lärmvorbelasteten Gebieten sowie in den speziell bezeichneten OeBA-Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 14 Altstadtzone

1 Die Altstadtzone A dient der Erhaltung und sanften Weiterentwicklung des historischen Stadtkerns. Bauten, Freiräume und stadtbildprägende Elemente mit kulturgeschichtlicher, architektonischer oder städtebaulicher Bedeutung sind in ihrem Bestand zu sichern.

2 Die Altstadtzone ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsnutzungen, Hotellerie, Gastronomie sowie Wohnnutzungen bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

3 Für bauliche Massnahmen gilt ergänzend das Altstadtreglement, welches vom Einwohnerrat erlassen wird und sich an folgenden Leitsätzen orientiert:

a) Das Gesamtbild und das städtebauliche Grundmuster der Bauten, Plätzen, Strassen und Gassen sind zu erhalten.
b) Die Erdgeschosse entlang öffentlich belebter Räume (insbesondere Hauptstrasse, Rathausplatz, Schulthess-Allee, Untere Hofstatt, Vorstadt) sind grundsätzlich publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten.
c) Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten. Ersatz- und Anbauten sind nur in Ausnahmefällen (z. B. Brandfall, Ersatz eines störenden Objekts) und nur in Absprache mit der Stadt, der kantonalen Denkmalpflege und der Kantonsarchäologie zulässig.
d) Die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums ist zu steigern.
e) Bauliche Eingriffe müssen mit grosser Sorgfalt und sehr guter Qualität projektiert und ausgeführt werden.
f) Die Projektentwicklung hat im Dialog zwischen Bauherr, Architekt, Stadt, der kantonalen Denkmalpflege und der Kantonsarchäologie zu erfolgen.

§ 15 Cityzonen

1 Die Cityzonen C1 und C2 sind bestimmt für innenstädtische und publikumsorientierte Nutzungen wie Verkaufsnutzungen, Hotellerie, Gastronomie, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

2 Für bauliche Massnahmen und das Baubewilligungsverfahren gilt das Reglement der Sondernutzung der Zonen C1 und C2. Das Reglement Sondernutzungsvorschriften wird vom Einwohnerrat erlassen.

3 In den Cityzonen können grössere Umbauten und Neubauten grundsätzlich nur aufgrund eines Gestaltungsplans erstellt werden. Vorbehalten bleiben Unterhalt und Erneuerung sowie geringfügige Erweiterungen. Der Stadtrat entscheidet über Ausnahmen.

§ 16 Zone Campus

1 Die Zone Campus ZC dient der Entwicklung des Bahnhofgebiets zu einem Ort von hoher städtebaulicher und urbaner Qualität mit einem klaren Nutzungsprofil.

2 Folgende Nutzungen sind zulässig: Bildung, Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen, Kultur/Freizeit, Erholung und Verkauf/Gastronomie.

3 Einkaufszentren und Fachmärkte sind in der ZC ausgeschlossen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche für einzelne Geschäfte beträgt 1'000 m^2.

4 Bezüglich minimaler Nutzungsanteile, Nutzungsanordnung, Bebauungsstruktur, Freiräume, Grünflächen, ökologischer Ausgleich, Energie und Parkierung gelten die Vorgaben des Entwicklungsrichtplanes im Sinne von § 10 BNO. Diese sind durch die Gestaltungspläne grundeigentümerverbindlich festzulegen. Ein minimaler Wohnanteil von 15 % und ein minimaler Anteil Kultur, Freizeit, Verkaufs- und Gastronutzung von 5 % ist sicherzustellen. Nutzungsübertragungen unter einzelnen Grundstücken sind im Grundbuch anzumerken.

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

6 Im schraffierten Bereich der ZC kann der Stadtrat ein Hochhaus mit einer maximalen Höhenkote von 412.13 m ü. M. und einer anrechenbaren Geschossfläche von maximal 17'000 m^2 zulassen. Der minimale Wohnanteil im Hochhaus beträgt 20 %.

7 Parkierungsanlagen dürfen nur für die Nutzungen innerhalb des Perimeters des Entwicklungsrichtplans "VISIONMITTE" erstellt werden und sind vorwiegend unterirdisch anzulegen.

Vorbehalten bleibt Abs. 8. Die Parkplätze sind zu bewirtschaften und weitgehend einer Mehrfachnutzung zuzuführen.

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

§ 17 Zentrumszone

1 Die Zentrumszone Z dient der baulichen Erneuerung und zeitgemässen Entwicklung des Zentrums von Brugg zu einem Ort von hoher städtebaulicher und urbaner Qualität.

2 Zulässig sind Wohn- und Verkaufsnutzungen, mässig störende Nutzungen wie Läden, Gastronomie, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie öffentliche Bauten und Anlagen.

3 Für Neuüberbauungen und Umgestaltungen, welche das Quartierbild und die Quartierstruktur wesentlich verändern, sind Gestaltungspläne erforderlich.

§ 18 Kernzone

1 Die Ortskerne Altenburg und Umiken sind in ihrem Gesamtbild und in ihrer geschlossenen Wirkung zu erhalten. Neubauten sollen durch Stellung, Gestaltung, Materialien und Bauvolumen die bauliche Struktur und die Freiraumbildung unterstützen und ergänzen.

2 Zulässig sind Wohn- und Verkaufsnutzungen, Gastronomie und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Die Nutzung von Hofräumen durch Abstellplätze und sonstige Materialdepots ist auf das Minimum zu beschränken. Sie darf das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Verkaufsnutzungen dürfen eine Nettoladenfläche von maximal 300 m^2 pro Betrieb aufweisen.

3 Bauten dürfen nur gestützt auf ein unabhängiges Fachgutachten rückgebaut werden. Das Gutachten hat sich auch zu einer Unterschreitung des Strassenabstandes bei Ersatzbauten zu äussern.

4 Der Stadtrat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

5 Für den Bereich der Schutzzone Altenburg sind die Bestimmungen in § 36 BNO zu beachten.

§ 19 Wohn- und Arbeitszonen

1 Die Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3, WA4, WAZ4 und WA5 sind für gemischte Nutzungen bestimmt. Die WAZ4 dient der Entwicklung des Zentrums zu einem Ort von hoher städtebaulicher und urbaner Qualität.

2 Zulässig sind Wohn- und Verkaufsnutzungen, mässig störende Nutzungen wie Bildung, Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen, Kultur/Freizeit, Erholung, Verkauf und Gastronomie sowie Landwirtschaftsbauten. Einkaufszentren und Fachmärkte sind in den Wohn- und Arbeitszonen ausgeschlossen. Verkaufsnutzungen dürfen eine Nettoladenfläche von maximal 300 m^2 pro Betrieb aufweisen und in der WAZ4 eine Nettoladenfläche von maximal 3‘000 m^2 pro Betrieb.

§ 20 Wohnzonen

1 Die Wohnzonen W2, W3 und W4 dienen Wohnnutzungen. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zugelassen.

2 Die Zonen W3 und W4 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Zusammengebaute Einfamilienhäuser oder andere Bauten sind zulässig, sofern gesamthaft mindestens drei Wohneinheiten

geschaffen werden. Bei bestehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern ist eine Erweiterung über den Besitzstand hinaus zulässig, wenn dadurch eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird.

3 In den im Bauzonenplan bezeichneten Gebieten sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

§ 21 Erneuerungszone

1 Die Erneuerungszone dient der baulichen Erneuerung, Erweiterung und Nachverdichtung bestehender Gesamtüberbauungen.

2 Zulässig sind Wohn- und Verkaufsnutzungen, Gastronomie, nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie öffentliche Bauten und Anlagen. Verkaufsnutzungen dürfen eine Nettoladenfläche von maximal 300 m^2 pro Betrieb aufweisen.

3 Der Stadtrat legt die Einzelheiten der Erneuerung der Überbauung (Bebauungsstruktur, Freiraum, Erschliessung, Etappierung, ökologischer Ausgleich, Vernetzung, Wärmeenergieversorgung gestützt auf § 14 Abs. 3 EnergieG etc.) unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen in einem Gestaltungsplan fest.

§ 22 Quartiererhaltungszone

1 Die Quartiererhaltungszone ist der Grundnutzungszone überlagert und dient dem Erhalt und der massvollen Weiterentwicklung von in sich geschlossenen Ortsteilen von hoher Siedlungsqualität.

2 Zur Wahrung der gebietstypischen Strukturmerkmale wie Traufhöhe, Dachform, Gebäudegrundfläche oder Freiräume und im Interesse eines besseren Erscheinungsbildes sowie einer massvollen Weiterentwicklung kann der Stadtrat Abweichungen von den jeweiligen Baumassen gemäss § 13 BNO bewilligen oder anordnen.

§ 23 Arbeitszone I

1 Die Arbeitszone AI dient dem nicht störenden und mässig störenden Gewerbe.

2 Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

3 Gesamthöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden von Fall zu Fall unter Wahrung öffentlicher und privater Interessen vom Stadtrat festgesetzt. Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten. Eingeschossige Bauten sind nicht zulässig.

5 Grünflächen sind nach ökologischen Kriterien zu planen. Ab einer Grünflächengrösse von 200 m^2 ist zum Umgebungsplan ein ökologisches Konzept einzureichen. Die Durchlässigkeit für kleinere Wildtiere ist zu gewährleisten. Es sind Nest- und Versteckstrukturen anzubieten, deckungsreiche Verbindungen zu schaffen und Hindernisse zu beseitigen.

§ 24 Arbeitszone II

Beschluss Einwohnerrat vom 22. November 2019:
Rückweisung von Absatz 1 und 4

Von der Genehmigung ausgenommen aufgrund Rückweisung Absatz 1:
Gesamter § 24 BNO. Rechtskräftig bleibt § 25 der BNO Brugg, genehmigt am 17. Dezember 2003.

§ 25 Arbeitszone Rütene

1 In der Arbeitszone Rütene sind gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungen erlaubt. Neuansiedlungen sowie Neubauten und -anlagen müssen mehrheitlich eine hohe Wertschöpfung oder Innovation aufweisen, welche einen Beitrag zur Stärkung des Bildungs- und Forschungsstandortes Brugg-Windisch leisten können. Bewilligungsfähig sind insbesondere Nutzungen aus den Bereichen Forschung, Bildung, Hightech, Cleantech, Computertechnik, Biotechnik, Nanotechnik und erneuerbare Energien. Verkaufsnutzungen sind nur in Zusammenhang mit der Produktion oder mit Dienstleistungen vor Ort bis 300 m^2 Nettoladenfläche pro Gebäude oder Betrieb zulässig. Wohnen ist nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zugelassen.

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

3 In der Arbeitszone Rütene gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 26 Arbeitszone Kabelwerke

1 In der Arbeitszone Kabelwerke sind grossgewerbliche und industrielle Nutzungen sowie entsprechende Forschung und Entwicklung zulässig. Reine Lager- und Logistikbetriebe sind nicht zulässig. Bauten für betriebsnotwendige Zulieferprodukte sind erlaubt.

2 Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

3 Gesamthöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden von Fall zu Fall unter Wahrung öffentlicher und privater Interessen vom Stadtrat festgesetzt. Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten. Eingeschossige Bauten sind nicht zulässig.

4 Zeitlich befristete Zwischennutzungen für Betriebe, welche in der Arbeitszone I zulässig sind, können bewilligt werden.

5 Eine Umstrukturierung der Arbeitszone setzt neben der Teiländerung der Nutzungsplanung zwingend eine Abstimmung mit bestehenden Entwicklungsrichtplänen bzw. deren Neufestsetzung voraus.

6 Der Stadtrat erlässt für die Umsetzung der Umstrukturierung einen Gestaltungsplan.

§ 27 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

2 Die Bauweise wird im Einzelfall vom Stadtrat unter Wahrung privater und öffentlicher Interessen festgelegt. Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Auf der Grundlage von Gestaltungsplänen können Bauten von diesen Abstandsvorschriften abweichen.

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

4 Die Zone OeBA-A ist für Anlagen reserviert, die der Öffentlichkeit dienen. Bauten sind nur soweit zugelassen, als sie zum Unterhalt und Betrieb der Anlagen notwendig sind. Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit ist gewährleistet.

5 Die Zone Mitte OeBA-Mitte dient der Erstellung und dem Betrieb eines Busterminals mit den dazugehörigen Infrastrukturen.

§ 28 Zone Waffenplatz

Die Zone Waffenplatz WP ist bestimmt für Bauten und Anlagen der Armee. Bei der Festlegung der Gesamthöhen ist auf das Stadt- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sollen angemessene minimale Grenzabstände der Nachbarparzellen eingehalten und die Immissionen auf ein den örtlichen Verhältnissen angepasstes Mass beschränkt werden.

§ 29 Zone unter Viadukt

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

2 Wohn- und Gewerbebauten mit lärmempfindlichen Nutzungen sowie offene, gewerblich genutzte Lagerflächen sind nicht zulässig.

§ 30 Freizeitzone

1 Die Freizeitzone FZZ dient Erholungsnutzungen, wie z.B. Spiel und Sport.

2 Die Bauweise wird von Fall zu Fall vom Stadtrat unter Wahrung öffentlicher und privater Interessen festgelegt. Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Auf der Grundlage eines Gestaltungsplans können Bauten von diesen Abstandsvorschriften abweichen.

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

4 Im schraffierten Bereich sind weitere Bauten zugelassen.

§ 31 Hochwassergefahrenzonen 1, 2 und 3

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

2 In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind 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 oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

3 In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. 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.

4 In den Hochwassergefahrenzonen HWZ 3 sind neue Bauten und Anlagen, Um- und Anbauten, welche über den Besitzstand hinausgehen, sowie neue Nutzungen nicht zulässig. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen, mit dem öffentlichen Interesse vereinbar sind und wenn das Schadenpotenzial für Menschen, Tiere und Sachwerte vernachlässigbar ist und nicht erhöht wird.

5 Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ_{100}) auszurichten, im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ_{300} auf das dreihundertjährliche Hochwasser.

6 In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

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

8 Der Stadtrat kann in den Hochwassergefahrenzonen, wenn nötig auf Kosten der Bauherrschaft, eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

B. Landwirtschaftszone

§ 32 Landwirtschaftszone

1 Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse bestimmt. Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen Recht.

2 Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig.

§ 33 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 Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Die übrigen Baumasse und Abstände werden vom Stadtrat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

3 In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 34 Aufforstungszone

Die Aufforstungszone ist für künftige, standortgemässe Ersatzaufforstungen bestimmt.

C. Schutzzonen

§ 35 Naturschutzzone

1 Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvoller Objekte.

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, 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. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufenlassen von Hunden.

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

5 Naturschutzzonen dürfen betreten werden

a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten,
b) für die Überwachung,

c) für wissenschaftliche Untersuchungen,
d) für geführte Exkursionen,
e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag.

Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Stadtrates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen.

6 Vorbehalten bleiben Bestimmungen in Reglementen des Stadtrates sowie Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftern und/oder Grundeigentümern und der Stadt bzw. dem Kanton, z.B. zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende Bedingungen zu erfüllen sind.

7 Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Schutzzone	**Schutzziel**	**Pflegemassnahme, Nutzungsbeschränkungen**
MW Magerwiese	Erhaltung und Förderung von seltenen Lebensräumen	- Heuwiese, keine Düngung - ohne Vereinbarung keine Beweidung und erster Schnitt ab 1. Juli
FW Fromentalwiese	Erhaltung und Förderung von artenreichen Heuwiesen	- Heu- und Emdschnitt, keine Flüssigdünger, keine Stickstoff-Mineraldünger, kurze Herbstweide mit Rindern zulässig, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli)
FG Feuchtgebiet	Erhalt und Förderung von Feuchtwiesen und Gewässer	- keine Düngung und keine Beweidung, ausgenommen vom Verbot der Beweidung sind gezielte Pflegeeingriffe mit geeigneten Weidetieren - kein Betreten - Bauten im Interesse des Schutzziels (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen) gestattet
P Pionierstandort	Ruderalfläche Erhaltung von sonnigen Ruderal- und Kiesflächen als Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzarten Weiher und Tümpel	– künstliche Beschattung der Kieswand nicht zulässig – Gestaltung und Pflege der Naturschutzzone sind für die nötige Erhaltung zulässig – keine Düngung und Beweidung, ausgenommen vom Verbot der Beweidung sind gezielte Pflegeeingriffe mit geeigneten Weidetieren – kein Betreten Bauten im Interesse des Schutzziels (z. B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen) gestattet
U Uferschutzzone	Erhaltung und Verbesserung der Ufer und der Ufervegetation Nährstoffeintrag in Gewässer verhindern, Hochwasserschutz	- Extensive Nutzung - Umbruch nicht zulässig

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahme, Nutzungsbeschränkungen
Feuchtgebiet Umgebungsschutz Blau mit schwarzer Schraffur		- gemäss Dekret über den Schutz des Mündungsgebiets Aare - Reuss - Limmat (Wasserschlossdekret)
Naturschutzzonen umfassen oftmals mehrere Lebensraumtypen. Die Festlegung im Kulturlandplan erfolgt aufgrund der vorrangig zutreffenden Definition, schliesst aber eine differenzierte Pflege nicht aus.		

D. Überlagernde Schutzzonen

§ 36 Schutzzone Altenburg

1 Die Schutzzone Kastell Altenburg dient der Erhaltung des spätrömischen Kastells sowie seiner späteren mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Erweiterungsbauten in ihrer Substanz und Erscheinung.

2 Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Stadtrat kann Ausnahmen gestützt auf ein Fachgutachten bewilligen, sofern dies dem Schutzziel nicht widerspricht und ein Gebäude für das Ortsbild unbedeutend ist.

3 Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird.

4 Die Freiflächen innerhalb der Schutzzone sind weitgehend von Bauten freizuhalten.

5 Kleinere Neubauten können unter Vorbehalt der Bestimmungen zum kantonalen Kulturgesetz (KG) bezüglich des Umgebungsschutzes bewilligt werden.

6 Unterniveau- und unterirdischen Bauten können nur mit Zustimmung der Kantonsarchäologie nach dem Prinzip des "Bauens über den Ruinen" bewilligt werden.

7 Für die Planung und Realisierung von Bauten gilt das Prinzip des "Bauens über den Ruinen". Insbesondere sind

- Tiefbauten und Untergeschosse nach Möglichkeit zu unterlassen (Bauen über den Ruinen).
- Erschliessungsanlagen wie Werkleitungen und Verkehrswege zu koordinieren und nach technischer Möglichkeit zusammenzulegen bzw. am Standort von bereits bestehenden zu erstellen.
- Fundamente so zu gestalten, dass archäologisch intakte Hinterlassenschaften geschont werden.

§ 37 Gewässerraumzone

1 Als Gewässerraum (Gwr) respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone Gwr ist der Grundnutzungszone überlagert.

2 Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zuständigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV.

3 Im Bereich der Aare, Aarekanal, Hauptarm Geisseschache, Auschache, Süssbach, Dorfbach Umiken, Chilhalde und Werdgraben gilt die Gewässerraumzone gemäss Zonenplan.

4 Beim Werdgraben beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m. Dieser Abstand wird ab dem Rand der Gerinnesohle gemessen.

§ 38 Naturschutzzone im Wald

1 Die Naturschutzzone Wald dient der Erholung 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 Laubhölzer grundsätzlich zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v.a. Privatwald), sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

3 Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindesten 80 % und Exoten (z.B. Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften (gemäss "Die Waldstandorte des Kantons Aargau", Kp. 5.2) sind nur standortheimische Baumarten zu fördern.

4 Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

Ausprägung / Bezeichnung	**Schutzziele**	**Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen**	**Bezeichnung in KLP**
Spezialreservat Bruggerberg	Prozessschutz und Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften, sowie wertvoller Strukturen	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung und in den Pflegeflächen periodisches Freiholzen der Felsen / Blockschutthalden	SB
Altholzinsel Naturwaldreservate	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung	P
Naturwaldgemässe Bestockung	Naturwaldgemässe Bestockung	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten, standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen	N
Felsflur, Blockschutthalde	Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen	Felsen / Blockschutthalden periodisch freiholzen	F
Feucht- und Nassstandort		Dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung	W

§ 39 Landschaftsschutzzone

1 Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung und Aufwertung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart, sowie der Förderung der Artenvielfalt.

2 Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 32 Landwirtschaftszone. Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen, länger als drei Monate dauernde Abdeckungen, verboten.

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

§ 40 Schutzzone Aareschlucht

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

§ 41 Landschaftsschutzzone Altenburg-Unterhag

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

2 Der heutige Bestand ist zu erhalten und zu stärken. Die offenen Flächen sind als Wiesland zu bewirtschaften. Vorhandene Bäume sind zu pflegen. Für abgehende Bäume ist an geeigneten Standorten Ersatz zu schaffen. Für die Pflege von Hochstammobstbäumen sowie Ersatz- und Neupflanzungen kann die Stadt Fördermittel zur Verfügung stellen. Die vorhandenen Wasserflächen sind zu pflegen und zu renaturieren. Das Bord entlang der Bauzonengrenze ist - sofern nicht bereits als Naturschutzzone Magerwiese ausgeschieden - durch entsprechende Pflege als Trockenstandort zu gestalten.

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

4 Im Bereich des Eingangs zur Freibad-Anlage ist die Erstellung von Ausweichparkplätzen gestattet. Hartbeläge sind nicht gestattet. Bestehende Bäume sind zu belassen und durch Neupflanzungen zu ergänzen.

§ 42 Auenschutzpark

1 Die Schutzzone Auenschutzpark dient der Erhaltung und Förderung der auentypischen Pflanzen- und Tierwelt sowie ihrer ökologischen Voraussetzungen.

2 Durch die Lenkung der verschiedenen Nutzungen, insbesondere der extensiven Erholung, und durch Gestaltungsmassnahmen sind die Lebensbedingungen für gefährdete Tier- und Pflanzengemeinschaften der Flussauen zu verbessern.

3 Die verschiedenen Nutzungsinteressen von Land- und Forstwirtschaft, Naturschutz, Erholung und Militär sind aufeinander abzustimmen und haben mit dem Schutzziel in Einklang zu stehen.

4 Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 24 RPG. Bei der Standortwahl und der Gestaltung ist insbesondere die landschaftliche Empfindlichkeit des Areals einzubeziehen. Terrainveränderungen für Renaturierungsmassnahmen können bewilligt werden.

§ 43 Freihaltegebiet Hochwasser

1 Das Freihaltegebiet Hochwasser FGH dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.

2 Sieht der Zonenplan nichts anderes vor, umfasst das FGH innerhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte. Ausserhalb des Untersuchungsgebiets umfasst das FGH das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002.

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

4 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.

5 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.

F. Schutzobjekte

§ 44 Naturobjekte

Die im Zonenplan und im Anhang II BNO bezeichneten Naturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

Naturobjekt	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Hecken- und Feldgehölze	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich - Artenreichtum	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden/verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - vorgelagerter Krautsaum von 3m Breite - abschnittsweise pflegen - biologischen Wert nicht vermindern - keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Krautsaums
Besonderer Waldrand	- analog Hecken- und Feldgehölze	- Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) - einen vorgelagerten Krautsaum von 3m Breite nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)
Einzelbaum, Baumgruppe, Baumreihe	- Sicherung des heutigen Bestandes - siedlungs- und landschaftsprägendes Element	- Pflege auf lange Lebensdauer - bei unumgänglicher Beseitigung und bei natürlichem Abgang am gleichen Ort oder in vergleichbarer Lage ersetzen
Hochstamm-Obstgarten	- analog Hecken- und Feldgehölze	- abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen - Ergänzungspflanzungen erwünscht - Fördermittel analog § 41 Abs. 2
Weiher, Quellen	- Laichgebiet, Brutbiotop	- Artenreichtum erhalten - kein Fischen - kein Einfang und Aussetzen von Tieren - Besonnte Wasserstellen erhalten bzw. erweitern - Wasserzufluss sicherstellen
Kiesinsel	- Brutbiotop	- kein Einfangen und Aussetzen von Tieren und Pflanzen

Naturobjekt	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Orchideenstandort	- Erhalt von mindestens 2'000 m^2 Orchideenwiese	- konsequente Bekämpfung von Neophyten durch gezieltes Jäten/Mähen - konsequentes Entfernen/ Mitmähen von Stockausschlägen - Schnittzeitpunkte: - Formentalwiesenbereiche ab Anfang Juni. Bereiche Halbtrockenrasen und Orchideen ab 1. August, Entfernung von Schnittgut nach Trocknung
Aufschluss, Felseninsel, Höhle, Wall	- Kulturrelikt	- Besonnung der Nagelfluhabstürze erhalten bzw. erweitern - vor dem Überwachsen durch Gebüsch oder Pioniervegetation schützen
Aussichtspunkte	- Aussicht freihalten	- keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibende Pflanzungen - Gehölz/Pflanzen periodisch zurückschneiden
Mauerseglerkolonien	- Schutz der Kolonien	- Erhalten Nisthilfen - Bereitstellung und Pflege von Nisthilfen
Trockenmauern	- Lebensraum für Reptilien	- dürfen gemäss ehemaligen Bestand erweitert werden - regelmässige Kontrolle auf Schäden - schonender Unterhalt, wenn nötig Reparaturarbeiten/ Entbuschen, kein Verfugen

§ 45 Bauten unter kommunalem Schutz

1 Die im Anhang III erwähnten Gebäude stehen unter kommunalem Schutz und dürfen weder beeinträchtigt noch beseitigt werden.

2 Die Bauten gemäss Abs. 1 zeichnen sich durch ihre besondere architektonische, städtebauliche oder historische Bedeutung oder einen hohen typologischen Stellenwert aus.

3 Bei Bauvorhaben, insbesondere Um- und Ergänzungsbauten, wärmetechnischen Sanierungen, Renovationen sowie Umnutzungen sind die Charakteristiken des Baudenkmals zu erhalten.

4 Die Bausubstanz ist so zu unterhalten, dass ihr Wert erhalten bleibt. Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nur dann bewilligungsfähig, wenn die Erhaltung nicht weiter möglich oder unverhältnismässig ist und ein unabhängiges Fachgutachten vorliegt, welches die Sachlage beurteilt. Unterhalt und Pflege obliegen den Eigentümern.

5 Der Stadtrat kann aufgrund einer Anfrage, eines Vorentscheid- oder eines Baugesuchs spezifische Anforderungen an die Gestaltung der Objekte und ihres Umfeldes festlegen.

§ 46 Kulturobjekte

Die im Zonenplan bezeichneten Kulturobjekte (z. B. Brunnen, Grenzsteine usw.) sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

§ 47 Wiederherstellungspflicht

Wird ein Schutzobjekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt, zerstört oder verwahrlost, so kann die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet werden.

§ 48 Fonds zur Erhaltung der Altstadt und der besonderen Bauwerke

Die Stadt fördert die Erhaltung und Erneuerung der Altstadt sowie der schutzwürdigen Ortsbilder und der Bauten unter kommunalem Schutz. Sie kann dazu einen Fonds zur Finanzierung von Entschädigungen sowie zur Unterstützung von baulichen Massnahmen im Sinne der Schutzvorschriften betreiben.

§ 49 Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte

Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sowie allfällige Abgeltungsansprüche der Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter werden durch privatrechtliche Vereinbarungen oder Bewirtschaftungsverträge zwischen Kanton bzw. Stadt und Bewirtschafter festgelegt und sichergestellt.

G. Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 50 Spezialzone Waffenplatz-Anlagen

1 Die Spezialzone Waffenplatz-Anlagen dient der militärischen Nutzung und der Naherholung der Bevölkerung in Abstimmung mit der militärischen Nutzung und den Naturwerten. Die verschiedenen Interessen sind aufeinander abzustimmen.

2 Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 24 RPG. Bei der Standortwahl und der Gestaltung der temporären Bauten sind insbesondere die landschaftliche Empfindlichkeit des Areals und deren Umgebung einzubeziehen.

IV. Bauvorschriften

A. Erschliessung

§ 51 Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke

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

2 Die Stadt kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen, sofern es die Situation erfordert.

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

4 Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist Rücksicht zu nehmen.

B Technische Bauvorschriften

§ 52 Allgemeine Anforderungen

1 Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material, Schallschutz und Feuchtigkeitsisolation usw. gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

2 Der Stadtrat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 53 Beschädigte Bauten und Anlagen

Beschädigte oder zerstörte Bauten und Anlagen müssen innert zwei Jahren wiederhergestellt oder beseitigt werden. Der Stadtrat ordnet die nötigen Sofortmassnahmen auf Kosten der Grundeigentümer an.

C. Wohnhygiene

§ 54 Ausrichtungen der Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen.

§ 55 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

1 Für Neubauten gelten folgende Masse:

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

- Zimmergrösse: mind. 10 m2
- lichte Höhe Vollgeschoss: ≥ 2.40 m
- lichte Höhe Dachgeschoss: ≥ 2.40 m auf mind. 5 m2 Fläche
- Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)
- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenster kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden

a) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

- Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m2 (in der gleichen Wohnung oder als Einbauschränke in der Wohnung)
- Keller für eine 1-Zimmer-Wohnung: mind. 4 m2
- Keller für jedes weitere Zimmer: 1 m2 zusätzlich

2 Die Wohnungen haben nach Möglichkeit, mit Ausnahme der Altstadtzone, ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen.

§ 56 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Der Stadtrat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

D. Ausstattung

§ 57 Parkierung

1 Der Stadtrat legt im Rahmen eines Gesamtkonzepts die Parkierung über das ganze Gemeindegebiet fest. Er berücksichtigt dabei die Lage im Siedlungsgebiet, die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, die Verkehrskapazität und den Schutz vor Auswirkungen des Verkehrs.

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

3 Auf dem ganzen Gemeindegebiet kann der Stadtrat eine Bewirtschaftung der öffentlich zugänglichen Parkfelder auf privatem Grund vorschreiben.

4 Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder richtet sich nach den kantonalen Vorschriften und der VSS-Norm SN 640 281.

5 Es sind die Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281 zu ermitteln. Es gelten für alle Nutzungen folgende minimalen und maximalen Werte:

Zonen	**Parkfelderangebot in % der Richtwerte**					
	Bewohner		**Beschäftigte**		**Besucher / Kunden**	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
A	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
B	70 %	100 %	30 %	50 %	20 %	70 %
C	70 %	100 %	70 %	70 %	50 %	70 %
D	70 %	100 %	70 %	100 %	50 %	70 %

Die Gebietseinteilung befindet sich im Anhang IV BNO.

6 Bei Neuansiedlungen von Betrieben mit mehr als 50 Mitarbeitenden kann der Stadtrat ein Mobilitätskonzept verlangen. Das Konzept hat aufzuzeigen, mit welchen Mitteln die Anzahl notwendiger Parkfelder dem Minimalwert gemäss vorstehender VSS-Norm angenähert werden kann.

7 In der Zone Campus gilt die folgende Anzahl Pflichtparkplätze und es dürfen maximal die folgenden Anzahl Parkplätze in Prozenten des reduzierten Bedarfs gemäss VSS-Norm erstellt werden:

	Parkplätze für Bewohner	**Beschäftigte**	**Besucher, Kunden**
Pflichtparkplätze	70 %	30 %	50 %
maximal zulässige Anzahl Parkplätze	100 %	75 %	75 %

§ 58 Anordnung Parkierung

1 Bei Mehrfamilienhäusern sind die Abstellplätze für die Bewohner unterirdisch oder im Gebäudevolumen anzuordnen.

2 In Mehrfamilienhäusern sind Anschlussmöglichkeiten für Ladestationen für die E-Mobilität, gemäss dem SIA Merkblatt 2060 Ausbaustufe A, vorzusehen.

§ 59 Autoarme und autofreie Nutzungen

1 In den Zonen B, C und D ist für Bewohner und Beschäftigte eine Unterschreitung des Minimalbedarfs gemäss § 57 Abs. 5 BNO möglich.**Fehler! Textmarke nicht definiert.**

2 Bewilligungsvoraussetzungen für autoarme und autofreie Nutzungen sind:

- ein Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs
- ein periodisches Controlling der Umsetzung des Mobilitätskonzepts zu Handen der Bewilligungsbehörde
- die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts durch entsprechende Verträge und Eintragungen im Grundbuch.

3 Wird das Mobilitätskonzept bei Ausübung der Nutzung nicht eingehalten, verfügt der Stadtrat entweder die Pflicht zur Erstellung zusätzlicher Parkfelder gemäss § 57 Abs. 5 BNO oder die Leistung einer Ersatzabgabe.

§ 60 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge

Für Zweiradfahrzeuge sind an zweckmässigen Lagen genügend, möglichst gedeckte Abstellplätze bereitzustellen.

§ 61 Abstellplätze für Kinderwagen

In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und dgl. vorzusehen.

§ 62 Kinderspielplätze und Spielflächen

1 Die Grundfläche von Kinderspielplätzen und Spielflächen bei Mehrfamilienhäusern hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

2 Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen, wenn dadurch ein besseres Ergebnis erzielt werden kann. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz zu den Wohnungen liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können.

3 Ist das Erstellen der gemäss Abs. 1 und 2 geforderten Kinderspielplätze und Spielflächen nicht möglich, ist ein Ausnahmegesuch zu stellen und die Bauherrschaft hat eine Ersatzabgabe zu leisten, deren Höhe den voraussichtlichen Erstellungskosten der entsprechenden Anlagen entspricht. Der Erlös ist für die Erstellung neuer oder die Aufwertung bestehender Spielplätze auf öffentlichem Grund zu verwenden.

4 Bei grösseren Mehrfamilienhäusern (über acht Wohnungen) ist ein gedeckter Spielplatz oder ein Gemeinschaftsraum zu erstellen.

§ 63 Abfallanlagen

Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

V. Schutzvorschriften

A. Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 64 Grundsatz Ortsbildschutz

Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass eine gute

Wohn-, Arbeitsplatz-, städtebauliche- und landschaftliche Qualität erreicht wird. Im Übrigen gilt § 42 BauG.

§ 65 Vollzug Ortsbildschutz

1 Der Stadtrat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild nachfolgenden Kriterien:

a) Stellung
b) Grösse der Baukuben
c) Gliederung der Baukuben
d) Dachform, Dachneigung
e) Fassadengestaltung
f) Materialwahl
g) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen

2 Bauvorhaben in Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild, namentlich Altstadt-, Zentrum-, Kern-, Quartiererhaltungs- und Erneuerungszonen sowie mit erheblichen Auswirkungen auf ihre Umgebung (z. B. Verkehr) sind möglichst vor Beginn der Projektierung beim Stadtrat anzuzeigen.

3 Der Stadtrat kann bei Baugesuchen

a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume usw.) verlangen,
b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten,
c) in empfindlichen Umgebungen sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen,
d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist,
e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

4 Die Stadt Brugg führt ein Stadtmodell über das Kerngebiet. Dieses ist öffentlich zugänglich. Das Modell ist auf Kosten des Bewilligungnehmers, durch einen ausgewiesenen Modellbauer nachzuführen.

§ 66 Umgebungsschutz

In der Umgebung von Schutzobjekten kann der Stadtrat die zonengemässen Gebäudemasse beschränken, störende Bauteile untersagen sowie weitergehende Auflagen zur Gestaltung machen.

§ 67 Reklamen

Der Einwohnerrat erlässt für die Bewilligung von Aussenwerbungen wie Plakaten, Firmenanschriften und dergleichen ein Reglement.

§ 68 Dachgestaltung

1 Die architektonische Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten bedarf besonderer Sorgfalt und hat auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.

2 Bei Erreichen der Vollgeschosszahl darf die Kniestockhöhe maximal 1.2 m betragen. Ist die zulässige Vollgeschosszahl nicht erreicht, kann der Stadtrat Abweichungen gestatten, wenn dies mit den Zielen des Ortsbildschutzes vereinbar ist.

3 Dachaufbauten und Solaranlagen müssen sich gut in die Dachfläche einfügen.

4 Flachdächer ab einer Grösse von 30 m^2 sind mindestens extensiv zu begrünen. Ab einer Grösse von 200 m^2 ist ein ökologisches Konzept einzureichen, das mindestens 20 % ökologisch höherwertige Flächen aufweist. Von dieser Vorgabe ausgenommen sind begehbare Terrassen und Bereiche mit Solaranlagen.

5 Für die Dachgestaltungen wird auf die SIA Norm 312 "Begrünung von Dächern" verwiesen.

§ 69 Aussenraumgestaltung

1 Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen, die Verkehrssicherheit gewährleisten und dürfen keine schützenswerten Lebensräume von Tieren und Pflanzen gefährden. Versiegelte Flächen und dauerhaft von Bewuchs freigehaltene Steingärten sind auf das Nötigste zu beschränken. Reine Schottergärten sind nicht erlaubt. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen.

2 Der Umgebungsplan bildet einen zwingenden Bestandteil des Bauprojekts. Der Stadtrat erlässt, wo es die Umstände erfordern, hierfür besondere Auflagen in der Baubewilligung. Die Umgebungspläne müssen den Zielvorgaben und Massnahmen des NLEK entsprechen. Die Umgebungsarbeiten und die Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen.

§ 70 Einfriedungen, Lärmschutzwände, Stützmauern

1 Einfriedungen, Lärmschutzeinrichtungen und Stützmauern sind in der Gestaltung auf das Quartierbild abzustimmen. Der Stadtrat kann eine Bepflanzung anordnen.

2 Der Stadtrat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten der Bauherrschaft verlangen.

B. Umwelt

§ 71 Lärmschutz

Der Stadtrat kann im Baubewilligungsverfahren zu Lasten der Bauherrschaft ein Fachgutachten über die Lärmsituation einfordern.

§ 72 Versickerung und Einleitung in Gewässer

1 Sauberes Wasser wie Sickerwasser, Grundwasser und Fremdwasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist versickern zu lassen, oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

2 Das im Siedlungsgebiet von Dächern und versiegelten Flächen anfallende Wasser ist unter Einhaltung der Gewässerschutzvorschriften soweit wie möglich versickern zu lassen, oder in Gewässer einzuleiten.

3 Zur Entlastung der Kanalisationssysteme sind bei grösseren Überbauungen zur Aufnahme grosser Oberflächenwassermengen ausreichende Puffervolumina vorzusehen. Diese sind wo möglich als offene, natürliche Wasserflächen zu gestalten.

4 Der Stadtrat regelt die Details in einem Reglement.

§ 73 Ökologie

1 Die Umgebungsgestaltung soll den Artenreichtum fördern, Trittsteine bilden und einen aktiven Beitrag zur ökologischen Aufwertung und Vernetzung leisten.

2 Invasive Neophyten dürfen gemäss Freisetzungsverordnung (FrSV) nicht gepflanzt werden. Bestehende invasive Neophyten sind durch heimische und standortgerechte Arten zu ersetzen.

VI. Definitionen

A. Ausnützung

§ 74 Ausnützungsziffer

Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnützungsziffer nicht angerechnet.

§ 75 Grünflächenziffer

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

2 Die übertragene Grünflächenziffer ist mittels Grunddienstbarkeitsvertrag zu sichern.

§ 76 Wohnanteil

1 Der Wohnanteil entspricht der Verhältniszahl in Prozent zwischen der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche und der gesamten anrechenbaren Geschossfläche.

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

B. Abstände

§ 77 Näherbau

Wenn auf Nachbargrundstücken bereits Bauten mit zu geringem Grenzabstand stehen, kann der Gebäudeabstand ohne Dienstbarkeitsvertrag verringert werden, wenn dies städtebaulich tragbar ist. Der Grenzabstand ist in diesem Fall einzuhalten.

§ 78 Kulturland

1 Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe, kleine Grenzabstand einzuhalten.

2 In Abweichung zu § 47 Abs. 2 BauG kann dieser Abstand weder aufgehoben noch reduziert werden.

C. Gewerbe

§ 79 Gewerbe

1 Als nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

2 Als mässig störendes Gewerbe gelten Betriebe mit nur vorübergehenden Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierfremden Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

§ 80 Nettoladenfläche

Die Nettoladenfläche entspricht dem Begriff Verkaufsfläche gemäss der VSS-Norm SN 640 281.

D. Arealüberbauung

§ 81 Arealüberbauung

1 Bei Arealüberbauungen ist ein zusätzliches Geschoss zulässig.

2 Die Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung beim Stadtrat anzuzeigen.

3 Die Bauherrschaft hat bei der Projektierung qualifizierte Architekten und Landschaftsarchitekten beizuziehen.

4 Bei Anwendung der Nachverdichtung gemäss § 6 BNO sind die Vorschriften für Arealüberbauungen nicht anwendbar.

VII. Vollzug und Verfahren

§ 82 Vollzug

1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Anwendung der Bauvorschriften sind Sache des Stadtrates und seiner Organe.

2 Der Stadtrat bestellt eine oder mehrere Kommissionen für die Planung, die Bauberatung (z. B. Bau- und Planungskommission) und den Naturschutz (z. B. Landschaftskommission). Bei Bedarf können weitere Kommissionen eingesetzt werden.

3 Der Stadtrat kann des Weiteren Fachleute beiziehen.

4 Der Stadtrat kann die Bewilligung von Bauvorhaben, die weder nachbarrechtliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Verwaltung delegieren.

§ 83 Reglemente

Für den Vollzug der BNO können zusätzlich Reglemente erlassen werden.

§ 84 Fachgutachten

Der Stadtrat kann auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten einer unabhängigen, sachverständigen Person einholen, wenn es für die Beurteilung eines Gesuchs notwendig ist.

§ 85 Wettbewerb

1 Bei grösseren oder schwierigen Bauaufgaben kann der Stadtrat zur Erreichung eines optimalen Projekts, im Hinblick auf die Einordnung und Gesamtwirkung, die Durchführung eines qualifizierten Architekturwettbewerbs oder die Veranlassung von Studienaufträgen verlangen.

2 Bei Hochhäusern sind zur Qualitätssicherung zwingend qualifizierte Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

3 Die öffentliche Hand kann sich nach Massgabe ihres Interesses an den Kosten eines derartigen Wettbewerbs beteiligen.

§ 86 Sicherstellung

1 Der Stadtrat kann für die richtige Erfüllung von Auflagen und Bedingungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung eine Sicherstellung verlangen.

2 Die Sicherstellung ist vor Baubeginn zu leisten.

VIII. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 87 Übergangsbestimmungen

1 Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

2 Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten die Begriffsdefinitionen, wie sie in Anhang 3 der BauV (Stand 1. September 2011) aufgeführt sind.

§ 88 Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese BNO werden aufgehoben:

a) Die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Brugg vom 6. September 1996 (inkl. Teiländerungen)
b) Der Bauzonenplan der Stadt Brugg, Teile West und Ost, vom 6. September 1996 (inkl. Teiländerungen)
c) Der Kulturlandplan der Stadt Brugg vom 6. September 1996 (inkl. Teiländerungen)
d) Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Umiken vom 28. Februar 1997 (inkl. Teiländerungen)
e) Der Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Umiken vom 28. Februar 1997 (inkl. Teiländerungen)

Brugg, 22. November 2019

STADTRAT BRUGG

Barbara Horlacher
Frau Stadtammann

Matthias Guggisberg
Stadtschreiber

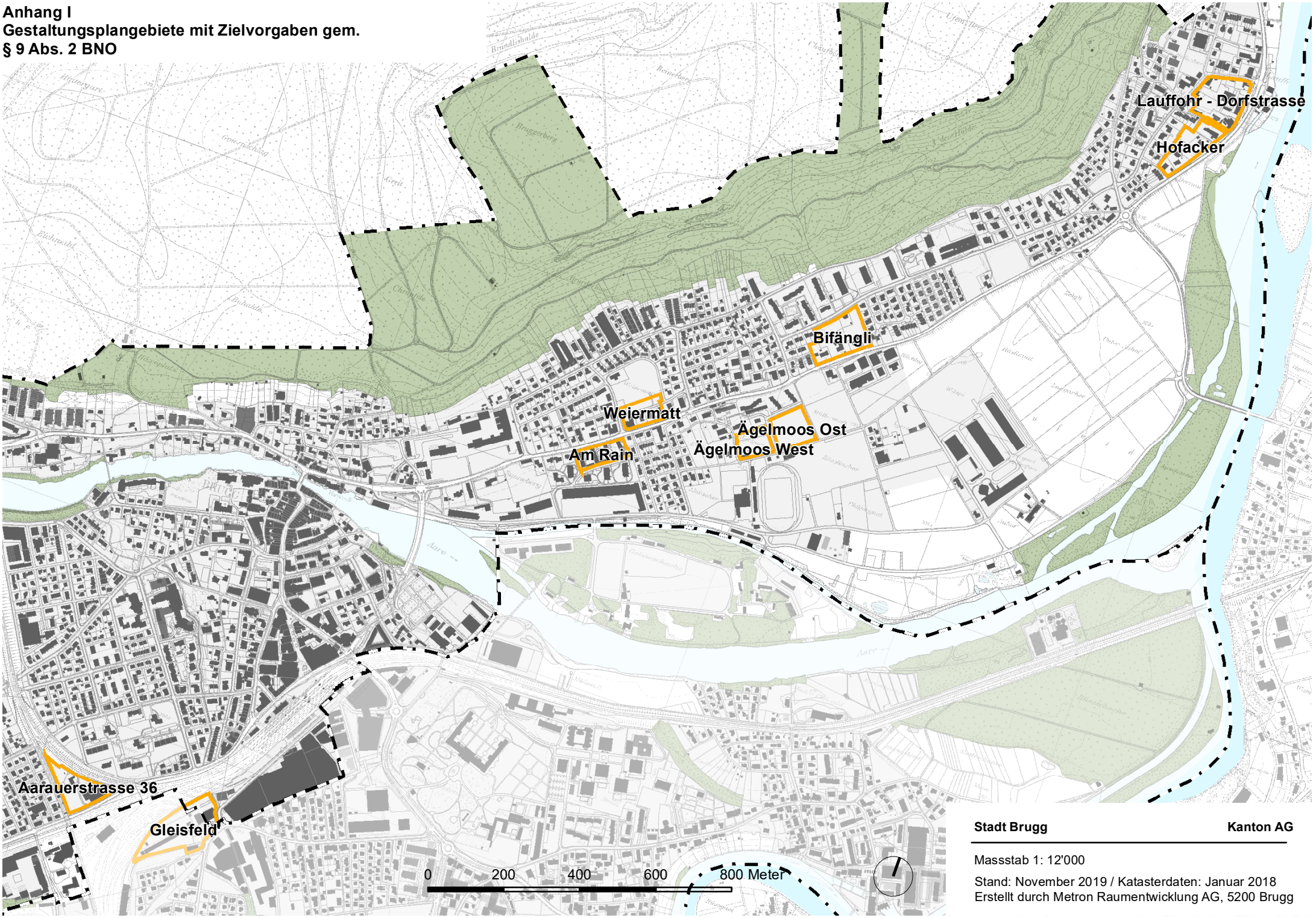
Anhang I

Zielvorgaben für Gestaltungsplangebiete gemäss § 9 Abs. 2 BNO

Gebiet	Zielvorgaben
Aarauerstrasse 36	Mit dem Gestaltungsplan müssen eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung, eine zweckmässige Erschliessung sowie Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet werden. Die Bebauungsstruktur und die Nutzweise haben auf die umliegende Verkehrsinfrastruktur zu reagieren.
Ägelmoos Ost	Mit dem Gestaltungsplan müssen eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung, eine zweckmässige Erschliessung sowie Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet werden. Die Bebauungsstruktur hat auf die angrenzenden Nutzungen (Sport, Freizeit, Arbeiten) angemessen zu reagieren. Der Gestaltung des Siedlungsrands ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
Ägelmoos West	Mit dem Gestaltungsplan müssen eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung, eine zweckmässige Erschliessung sowie Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet werden. Die Bebauungsstruktur hat auf die angrenzenden Nutzungen (Sport, Freizeit, Arbeiten) angemessen zu reagieren. Der Gestaltung des Siedlungsrands ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
Am Rain	Mit dem Gestaltungsplan muss eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung gewährleistet werden. Entlang der Zurzacherstrasse sind Gebäudevorzonen für Fussgänger und Velofahrer vorzusehen. Die Erschliessung hat rückwärtig zu erfolgen.
Bifängli	Mit dem Gestaltungsplan müssen eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung, eine zweckmässige Erschliessung sowie Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet werden. Der Lärmschutz ist mittels geeigneter Bebauungsstruktur und ohne Lärmschutzwände sicherzustellen. Die Haupterschliessung erfolgt über die Sommerhaldenstrasse.
Hofacker	Mit dem Gestaltungsplan müssen eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung, eine zweckmässige Erschliessung über die Kantonsstrasse, soweit verkehrstechnisch machbar, sowie Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet werden. An zweckmässiger Lage sind publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen und über die Kantonsstrasse erschliessen zu lassen.
Lauffohr-Dorfstrasse	Der Gestaltungsplan dient als Grundlage für eine städtebaulich und architektonisch besonders gute Ergänzung des historischen Ortskerns von Lauffohr und der besseren Anbindung an den Flussraum. der Gestaltung der Strassenräume und der Bushaltestelle ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Es sind maximal dreigeschossige Bauten ohne zusätzliche Attikageschosse zulässig.
Sommerhalde	*Beschluss Einwohnerrat vom 22. November 2019:* *Rückweisung der Gestaltungsplanpflicht*

Gebiet	Zielvorgaben
Weiermatt	Der Gestaltungsplan dient als Grundlage für die Entwicklung eines Quartierzentrums mit publikumsorientierten Nutzungen in den Erdgeschossen und einem grosszügigen öffentlichen Strassenraum, der einheitlich gestaltet ist. Der Lärmschutz ist mittels geeigneter Bebauungsstrukturen und ohne Lärmschutzwände sicherzustellen. Die Einmündung Weiermattweg ist städtebaulich (Bauten und Aussenräume) hervorzuheben. Im Gestaltungsplangebiet sind genügend Flächen für eine neue Bushaltestelle einzuplanen. Die bestehende Unterführung ist attraktiver zu gestalten.
Gleisfeld	Mit dem Gestaltungsplan müssen eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung, eine zweckmässige Erschliessung sowie Aussenräume von urbaner Qualität gewährleistet werden. Die Bebauungsstruktur und die Nutzweise haben auf die Umgebung zu reagieren.

Anhang I
Gestaltungsplangebiete mit Zielvorgaben gem. § 9 Abs. 2 BNO



Stadt Brugg **Kanton AG**

Massstab 1: 12'000

Stand: November 2019 / Katasterdaten: Januar 2018
Erstellt durch Metron Raumentwicklung AG, 5200 Brugg

Anhang II

Naturobjekte gemäss § 44 BNO

Inventar Nr.	Objektart	Flurname
1.11.2.3	Felseninsel	Felseninsel westlich Eisenbahnbrücke
1.11.2.5	Kiesinsel	Geisseschache
2.11.1.1	Höhle	Bruggerberg
2.11.3.1	Wall	Loohölzli
2.12.1.1	Fels, Aufschluss	Loohölzli
2.12.1.3	Fels, Aufschluss	Sandbock, Felsvorsprung
2.12.1.4	Fels, Aufschluss	Cheigelplatz
2.12.1.5	Fels, Aufschluss	Tüttifels
2.21.1.1	Quelle	Brunnenmühli, Sinterterrassen
2.23.1.1	Weiher	Wildischache
2.23.1.4	Weiher	Vereinshaus Natur und Vogelschutzverein Brugg
2.23.1.5	Weiher	Südlich Forstwerkhof
2.23.1.6	Weiher	Häxeplatz
2.23.1.9	Weiher	Au-Erle / Langmatt
2.23.1.10	Weiher	Müliweiher
2.23.1.11	Weiher	Armeelogistikzentrum Aufeld
2.23.1.12	Weiher	Gipsmühli, Lauffohr
2.23.1.14	Weiher	Brücke Vogelsang
2.23.2.1	Tümpel	Nüechtler (beim Jagdhaus)
2.23.2.10	Tümpel	Bruderhaus (Quellfassung)
2.23.2.12	Tümpel	Lauffohrhalde
2.32.1.5	Orchideenwiese	Wildischachen
2.41.1.2	Besonderer Waldrand	Loohölzli
2.41.1.3	Besonderer Waldrand	Bruggerberg
2.42.1.1	Feldgehölz	Geisler
2.42.1.2	Feldgehölz	Geisler
2.42.1.3	Feldgehölz	Geisler
2.42.1.4	Feldgehölz	Geisler

Inventar Nr.	Objektart	Flurname
2.42.1.5	Feldgehölz	Geisler
2.42.1.6	Feldgehölz	Auacher
2.42.1.7	Feldgehölz	entlang Dorfbach Umiken
2.43.1.1	Hecke	südl. Bahndamm (Geisler bis Gemeinde-grenze)
2.43.1.2	Hecke	Auacher
2.43.1.3	Hecke	Nüechtler
2.43.1.4	Hecke	Auacher
2.43.1.5	Hecke	nördl. Bahndamm (Umiken Dorf bis Sand-bock)
2.43.1.6	Hecke	südl. Bahndamm (Umiken Dorf bis Sand-bock)
2.43.1.7	Hecke	Villnachernstrasse Ortsausgang
2.43.1.8	Hecke	Rossberg
2.43.1.9	Hecke	nördl. Bahndamm (Chilhalde bis Chilestäg)
2.43.1.10	Hecke	südl. Bahndamm (Zelg)
2.43.1.11	Hecke	Rinikerstrasse
2.43.1.12	Hecke	nördl. Bahndamm (Schlüssel)
2.43.1.13	Hecke	Unterhag
2.44.1.1	Einzelbaum	Garten Baumberger, nördl. Villnachern-strasse
2.44.1.2	Einzelbaum	Stadtgarten, westl. Stadthaus
2.44.1.3	Einzelbaum	Hauptstrasse, Stadthaus/ NAB
2.44.1.4	Einzelbaum	Weiermatt
2.44.1.5	Einzelbaum	Dorfstrasse 44
	Einzelbaum (Linde)	Kirchplatz Reformierte Stadtkirche
	Einzelbaum (Linde)	Kirchplatz Reformierte Stadtkirche
2.44.2.1	Baumgruppe	ehemaliges Gemeindehaus Umiken
2.44.2.2	Baumgruppe	Kirche Umiken
2.44.2.3	Baumgruppe	Schöneggpark
2.44.2.4	Baumgruppe	Parkanlage Simmengut
2.44.2.5	Baumgruppe	Parkanlage Villa Keller-Keller
2.44.2.6	Baumgruppe	Eisi-Anlage
2.44.2.7	Baumgruppe	Schützematt

Inventar Nr.	Objektart	Flurname
2.44.3.1	Baumreihe, Allee	Schulthess-Allee
2.45.1.1	Hochstamm- Obstgarten	Obere Stockacher
2.45.1.4	Hochstamm- Obstgarten	Beim Rossberg
3.21.3.1	Trockenmauer	Loohölzli
3.21.3.2	Trockenmauer	Stäbliplatzwiese
3.21.3.3	Trockenmauer	Rinikerstrasse
3.21.3.5	Trockenmauer	Häxeplatz
3.21.3.14	Trockenmauer	Häxeplatz
3.21.3.43	Trockenmauer	Mülihalde
3.21.3.44	Trockenmauer	Mülihalde
3.21.3.45	Trockenmauer	Häxeplatz
3.21.4.1	Aussichtspunkt	Stäbliplatz
3.21.4.2	Aussichtspunkt	Mühlehalde
3.21.4.3	Aussichtspunkt	Remigersteig / Müligässli
3.21.4.4	Aussichtspunkt	Häxeplatz
3.21.4.5	Aussichtspunkt	Hansfluhsteig oberhalb Schützenmatt
3.21.4.6	Aussichtspunkt	Alpezeiger
3.21.4.7	Aussichtspunkt	Chaufberg
3.21.4.8	Aussichtspunkt	Wasserschlossblick
3.21.5.1	Mauerseglerkolonie	Kirche Umiken
3.21.5.2	Mauerseglerkolonie	Schwarzer Turm
3.21.5.3	Mauerseglerkolonie	Werkhof

Kulturobjekte gemäss § 46 BNO

Kulturobjekte aus dem kommunalen Bauinventar sowie dem Natur- und Landschaftsinventar

Inventar Nr.	Objekt	Flurname / Strasse / Nr.	Vers. Nr.	Parz. Nr.
2.11.2.1	Felsenkeller	Sandbock, Felsenkeller	-	
2.11.2.2	Wall	Chilestäg	-	
3.21.1.4	Vereinshaus	Vereinshaus Natur und Vogelschutzverein Umiken	-	
3.21.1.5	Altes Reservoir Umiken	Chilestäg	-	
	Grenzstein (1753)	Freudensteinwäldchen	-	404
	Masswerkbrüstung (1574)	Freudensteinwäldchen	-	404
BRU927A	Grenzstein (1689)	Bruggerberg, Remigersteig	-	95
BRU927B	Grenzstein	Bruggerberg, Remigersteig	-	228
BRU927C	Grenzstein (1737)	Bruggerberg	-	228
BRU927D	Grenzstein (1737)	Gemeindegrenze/Bruggerberg	-	228
BRU927E	Grenzstein	Bruggerberg	-	228
BRU927F	Grenzstein	Bruggerberg, Remigersteig	-	228
BRU927G	Grenzstein	Freudensteinwäldchen	-	404
BRU928A	Wandbrunnen Zollplätzli (1838)	Vorstadt, nördl. Brückenkopf	-	234
BRU928B	Nischenbrunnen (1839)	gegenüber Baslerstr.1	-	2205
BRU928C	Brunnen (1872)	bei Bahnhofstr. 20	-	873
BRU928D	Brunnen (19.Jh.)	Hauptstr. 3, hinter dem Stadthaus	-	691
BRU928E	Rosengartenbrunnen (1886)	Annerstr.11	-	662
UMI901	Wappentafel von der alten Trotte (1788)	Villnachernstr. 18	3027	5311
UMI903A	Brunnen (1850)	Schulstrasse, Schulhausplatz, Umiken		5331
UMI903B	Oberdorfbrunnen (18./19. Jh.)	Oberdorfstr., Umiken		5484
UMI903C	Pfarrhofbrunnen (um 1900)	beim Pfarrhof, Villnachernstrasse, Umiken		5203

Inventar Nr.	Objekt	Flurname / Strasse / Nr.	Vers. Nr.	Parz. Nr.
UMI904A	Grenzstein (vor 1732)	im ehem. Postbüro, Villnachernstr. 6, Umiken	3011	5423
UMI904B	Grenzstein (1598)	im ehem. Postbüro, Villnachernstr. 6, Umiken	3011	5423

Anhang III

Objekte unter kantonalem Denkmalschutz

Nr. (blau im Plan)	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.-Nr.	Parz.-Nr.
BRU001	Schwarzer Turm, 12./16.Jh.	Rathausplatz 2	99	414
BRU002	Archivturm, 1558/64	Kirchplatz	132	410
BRU003	Storchenturm	Storchengasse 1	145	477
BRU004	Färbturm, 1522/25	Vorstadt 5	63	22
BRU005	Schlössli Altenburg (16.Jh.) und Römerkastell	Altenburg, Im Hof 11, 13, 15	567-569	1131. 1132, 1133
BRU006	Gerechtigkeitsbrunnen, 1557/63	Rathausplatz	-	423
BRU007	Wandbrunnen Spiegelgasse, 1696	Spiegelgasse, an Nr.108	-	392
BRU008	Schützenbrunnen (Schale Kopie), 1603	Eisiplatz	-	689
BRU009	Ref. Stadtkirche	Kirchplatz	128	408
BRU010	Kath. Pfarrkirche 1905-07	Stapferstr.13	676	703
BRU011	Ehem. Lateinschule, 1515, 1638/40	Kirchplatz 8	127	407
BRU012	Ehem. Rathaus, 1579	Rathausplatz 2	100	414
BRU013	Altes Zeughaus, 1673	Untere Hofstatt 23	220	525
BRU014	Stadthaus (ehem. Fröhlich-gut), 1748/49	Hauptstr.3	304	691
BRU015	Ehem. Salzhaus, 1723	Obere Hofstatt 25	214	546
BRU016	Städt. Bürgerasyl (Spittel), 1747-50	Spitalrain 7	107	393
BRU017	Hauptgasse 39 (Pestalozzi-Haus), 17.Jh.	Hauptstr.39	271	436
BRU018	Fröhlich-Haus, um 1600	Kirchgasse 8 / Spital-rain 8	160	485
BRU019	Ehem. Landschreiberei, 1605/06	Kirchgasse 7	157	463
BRU020	Zum scharfen Eck, 17./18.Jh.	Hauptstr.23	282	455
BRU021	Zulauf-Haus, um 1750/60	Hauptstr.21 / Kirch-gasse 3	283, 284	462

Nr. (blau im Plan)	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.-Nr.	Parz.-Nr.
BRU022	Zum roten Bären,	Hauptstr.48	264, 704	527
BRU023	Zum Pfauen, 17./18.Jh.	Hauptstr.30	250	559
BRU024	Rathausplatz 4, 17.Jh.	Rathausplatz 4	103	422
BRU025	Ehem. Färberei, um 1600	Spiegelgasse 9	115	400
BRU026	Schilplin-Haus, 1810	Laurstr.6	138	351
BRU027	Schützen-Pavillon 1615	Vorstadt 31	35	113
BRU028	Gartenhäuschen, 1798	Annerstrasse	212	665
BRU029	Stadtmauer Vorstadt	Vorstadt 19 (zw. Farbturm und Steigtörli)	52	10
BRU031	Stadtmauer Vorstadt	Vorstadt 5 (zw. Farb-turm und Steigtörli)	63	22
BRU032	Zwei historische Balkende-cken, Mitte 16.Jh.	Spiegelgasse 6	106	418
BRU033	Wandmalereien, fr.16.Jh.	Spiegelgasse 10	110	387
BRU034	Wohnhausanbau "Schlössli" Altenburg	Im Hof 9	565, 566	1127
BRU035	Stadtmauer Vorstadt 9	Vorstadt 9	60	14
BRU036	Stadtmauer Vorstadt 15	Vorstadt 15	53 + 54	12
BRU037	Abdankungshalle Friedhof Rosengarten, 1904	Rosengartenweg	672	581
BRU038	Pavillon Stadthaus	Hauptstrasse 3	306, 308	2383, 691
BRU039	Kornhaus	Untere Hofstatt 4	228	540
BRU040	Alte Post, 1893/94	Hauptstr.12	476	654
BRU041	Stapfer-Schulhaus 1909-10	Museumstr. 4-6	758	404
BRU042	Abwartshaus Stapfer-Schul-haus	Museumstr.	759	404
UMI001	Dorfbrunnen	Villnachernstrasse		5312
UMI002	Evang.-ref. Pfarrkirche	Villnachernstrasse 3	3048	5203
UMI003	Evang.-ref. Pfarrhaus	Villnachernstrasse 3	3049	5203
UMI004	Pfarrscheune	Villnachernstrasse 3	3051	5203

Bauten unter kommunalem Schutz gemäss § 45 BNO

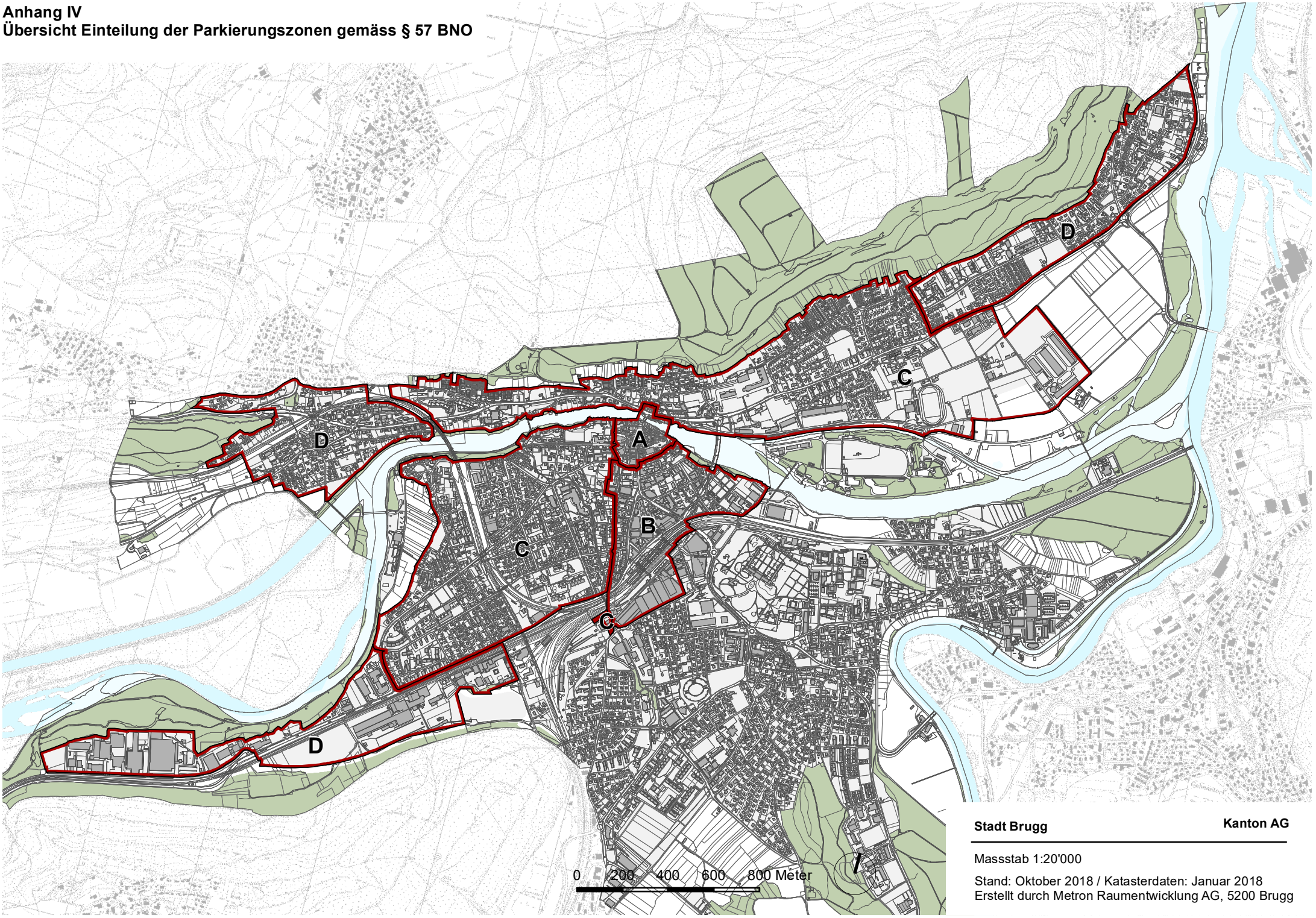
Nr. (roter Punkt im Plan)	Objekt	Strasse/Nr.	Vers.- Nr.	Parz.-Nr.
BRU902	Alte Brücke (1924/25)	Altstadt- Vorstadt	412,1532, 2194	-
BRU903	Zimmermann-Haus (1805)	Vorstadt 19	52	10
BRU905	Altes Schützenhaus (1764-65)	Vorstadt 31	35	113
BRU906	Turnhalle Schützenmatt (1888)	Bei Vorstadt 31	424	1580
BRU907	Alte Kaserne (1897/98)	Zurzacherstrasse	510	120
BRU908	Fröhlich-Scheune	Zurzacherstrasse 38	7	135
BRU910	Landwirtschaftliche Winterschule (1899-1901)	Baslerstr.43	81	85
BRU911	Brunnenmühle (17., 19. Jh.)	Brunnenmühleweg 11	85	84
BRU912	Brunnenmühle-Scheune (1753)	Brunnenmühleweg	87	84
BRU914	Vindonissa-Museum (1911-12)	Museumstr.1	805	349
BRU915	Villa Simmen (1911)	Renggerstr.12	828, 657	680
BRU921	Aufnahmegebäude Bahnhof (1867/68, 1919-22)	Bahnhofplatz 2, 4	352	743
BRU922	Eckbebauung Bahnhof-platz (1912-20)	Bahnhofplatz 7, 9, 11; Bahnhofstrasse 25/27	738, 737, 736, 739	856, 888, 965, 958
BRU923	Hotel "Terminus" (1912-26)	Bahnhofstr. 26, Bahn-hofplatz 1, 5	858	1226
BRU925	Kath. Pfarrhaus mit Pfarrsaal (1924-25)	Bahnhofstr.4	1066	705
BRU929	Bäuerlicher Vielzweck-bau, ehem. Gasthof "Sternen" (um 1800)	Lauffohr, Zurzacherstr. 231	1827	4047
BRU931	Kreissegment-Remise (1911-13)	Unterwerkstrasse	2788	1373
BRU932	Zeughaus I (1909)	Ländistrasse	keine	125

BRU933	Schieberhaus (1896)	Kirchsteig, Umiken	3034	5058
BRU940	Doppelvilla (1910)	Stapferstrasse 18/20	806, 824	699, 700
BRU943	Doppeleinfamilienhäu-ser (1917/18)	Museumsstrasse 13-17, Pestalozzistrasse 5	922, 923; 927, 928	359-362
UMI902	Eisenbahnviadukt der Bözberglinie			5441

Anhang IV

Übersicht Einteilung der Parkierungszonen gemäss § 57 BNO Brugg

Anhang IV
Übersicht Einteilung der Parkierungszonen gemäss § 57 BNO



Stadt Brugg **Kanton AG**

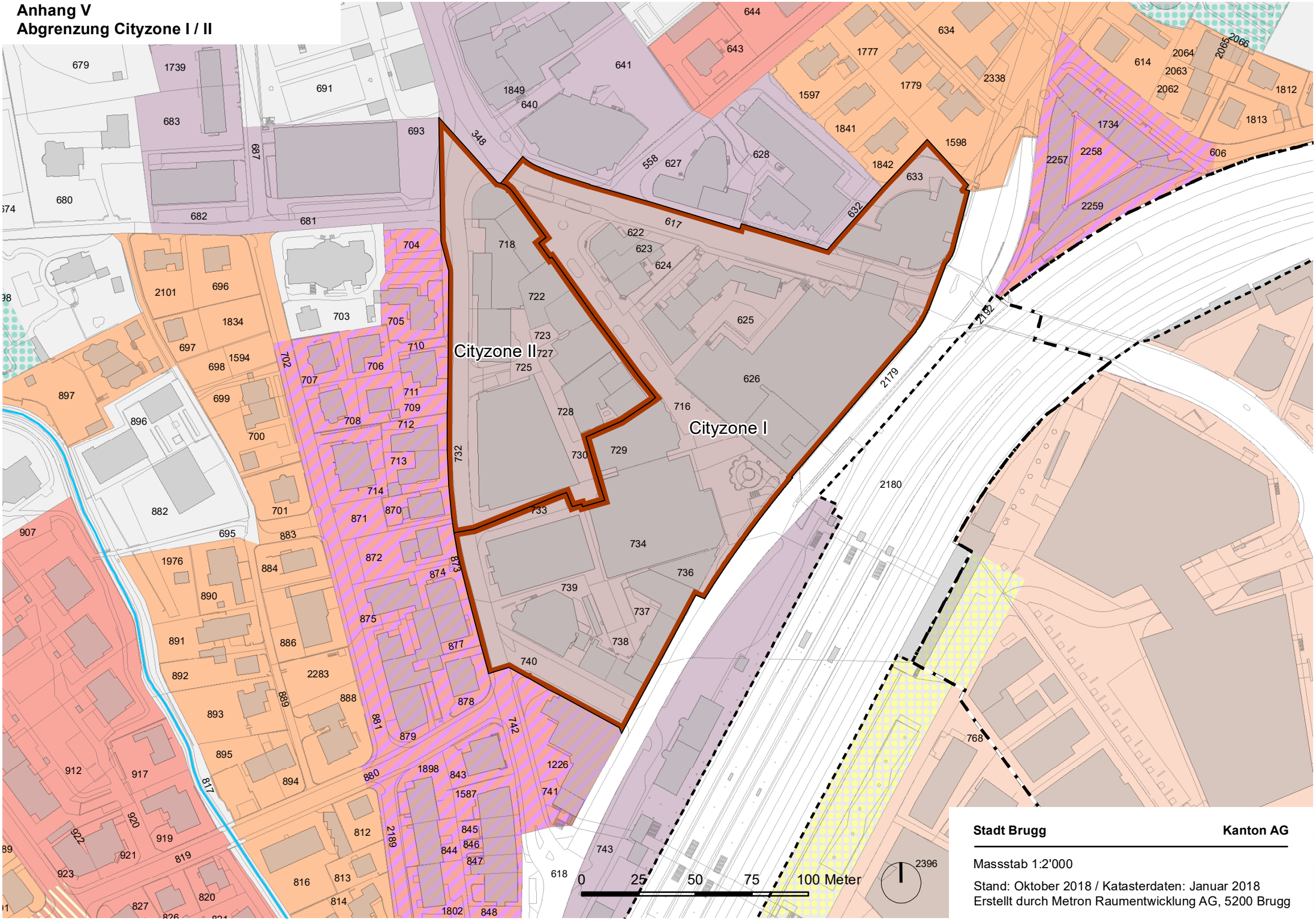
Massstab 1:20'000

Stand: Oktober 2018 / Katasterdaten: Januar 2018
Erstellt durch Metron Raumentwicklung AG, 5200 Brugg

Anhang V

Übersicht Einteilung der Cityzone gemäss § 15 BNO Brugg

Anhang V
Abgrenzung Cityzone I / II



Stadt Brugg **Kanton AG**

Massstab 1:2'000

Stand: Oktober 2018 / Katasterdaten: Januar 2018
Erstellt durch Metron Raumentwicklung AG, 5200 Brugg

Änderungstabelle – nach Beschluss

Beschluss Einwohnerrat	Genehmigung Regierungsrat	Gerichtsurteil	Element	Änderung
01.09.2023	10.01.2024 *2024-000011*		§ 13 Abs. 1 (Arbeitszone I)	geändert nach Rückweisungen Teil 2
01.09.2023	10.01.2024 *2024-000011*		§ 23	geändert nach Rückweisungen Teil 2
01.09.2023	10.01.2024 *2024-000011*		§ 42	geändert nach Rückweisungen Teil 2
01.09.2023	10.01.2024 *2024-000011*		§ 58 Abs. 2	geändert nach Rückweisungen Teil 2
01.09.2023	10.01.2024 *2024-000011*		§ 59 Abs. 1	geändert nach Rückweisungen Teil 2
01.09.2023	10.01.2024 *2024-000011*		§ 60	geändert nach Rückweisungen Teil 2
01.09.2023	10.01.2024 *2024-000011*		§ 70	geändert nach Rückweisungen Teil 2
01.09.2023	10.01.2024 *2024-000011*		§ 74 Abs. 2	geändert nach Rückweisungen Teil 2
01.09.2023	10.01.2024 *2024-000011*		Anhang III: Fröhlich-Scheune	geändert nach Rückweisungen Teil 2
21.01.2022	29.06.2022 *2022-000863*		§ 7	geändert nach Rückweisungen Teil 1
21.01.2022	29.06.2022 *2022-000863*		§ 16 Abs. 5	geändert nach Rückweisungen Teil 1
21.01.2022	29.06.2022 *2022-000863*		§ 85 Abs. 2	geändert nach Rückweisungen Teil 1
21.01.2022	29.06.2022 *2022-000863*		Anhang 1 (Gebiet Sommerhalde)	geändert nach Rückweisungen Teil 1
22.11.2019	15.09.2021 *2021-001112*		§ 14	geändert nach Teilgenehmigung
22.11.2019	15.09.2021 *2021-001112*		§ 17	geändert nach Teilgenehmigung
22.11.2019	15.09.2021 *2021-001112*		§ 45 Abs. 4	geändert nach Teilgenehmigung
22.11.2019	15.09.2021 *2021-001112*		Anhang III	geändert nach Teilgenehmigung