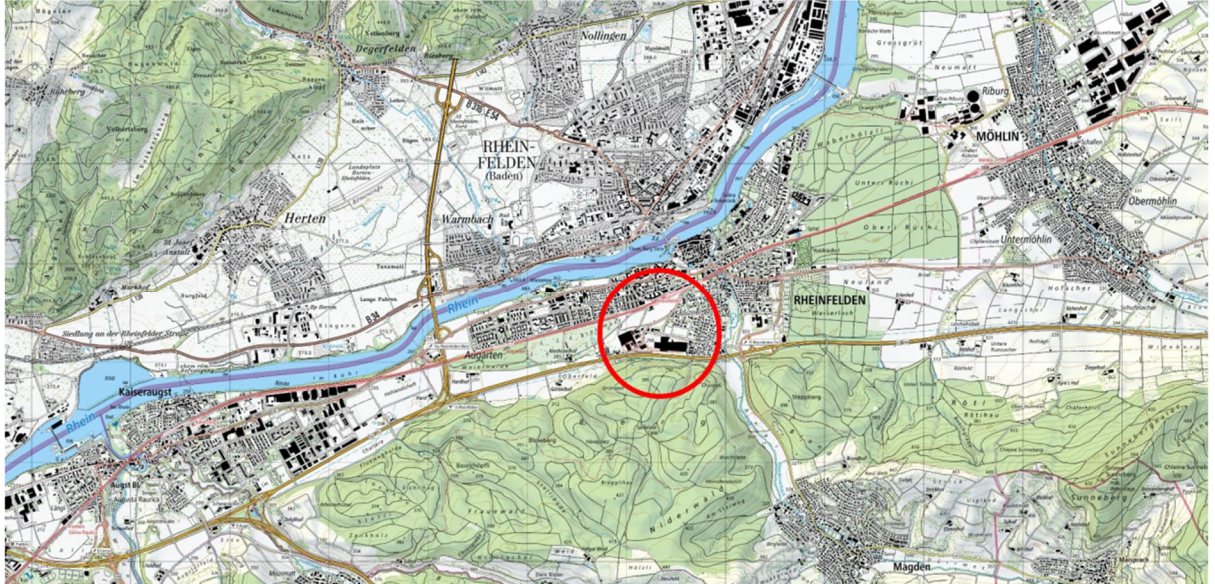


Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) «Feldschlösschen»

Gemäss § 15 BauG

Stand für kantonale Vorprüfung



Quelle: Bundesamt für Landestopografie

Mitwirkung vom: bis

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom: bis

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

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

f:\daten\m4\24-056-00\04_ber\bno\ber_bno_241018.docx

Bearbeitung: Form.

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

Rot = Genehmigungsinhalt

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

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

Zone	<i>Abkürzung</i>	AZ	Grenzabstand	Vollgeschosse	Gebäudehöhe	Gesamthöhe	ES	BNO
(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)		(...)	(...)
Arbeitszone II: Gewerbe	A II	Frei	½ Gebäudehöhe, mind. 2 m für Arbeitsbauten, mind. 3 m für bewohnte Bauten.	-	max. 20 m		III	Art. 14
Arbeitszone IIa: Feldschlösschen	A IIa	Frei	½ Gesamthöhe, mind. 2 m	-		Gesamthöhen gemäss Eintrag im Bauzonenplan	III	Art. 14 ^{bis}
Arbeitszone III: Industrie	A III	Frei	½ Gebäudehöhe, mind. 2 m für Arbeitsbauten, mind. 3 m für bewohnte Bauten.	-	max. 24 m		III	Art. 15
Arbeitszone IV: Gesundheit	A IV	Frei	Der Gemeinderat bestimmt die Bauvorschriften unter Abwägung des öffentlichen und des privaten Interesses. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren vorgeschriebene Grenzabstände und Gebäudehöhen einzuhalten.				II	Art. 16
(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)		(...)	(...)
Art. 14 Arbeitszone II: Gewerbe				Art. 14 Arbeitszone II: Gewerbe				
¹ Zulässige Nutzungen ^a Gewerbliche Produktionsbetriebe, eingeschlossen Brauereien. ^b Werkhöfe. ^c Lagerbauten, soweit sie für die Produktion notwendig sind. ^d Fachmärkte, Eingrenzung gemäss Art. 24 BNO.				¹ Zulässige Nutzungen ^a Gewerbliche Produktionsbetriebe, eingeschlossen Brauereien . ^b Werkhöfe. ^c Lagerbauten, soweit sie für die Produktion notwendig sind. ^d Fachmärkte, Eingrenzung gemäss Art. 24 BNO.				

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

⁹ Empfindlichkeitsstufe III.	⁹ Empfindlichkeitsstufe III.
	<p>Art. 14^{bis} Arbeitszone IIa: Feldschlösschen</p> <p>¹ Die Arbeitszone Feldschlösschen dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Brauereibetriebs.</p>
	<p>² In der Arbeitszone Feldschlösschen sind die bestehende Brauerei (inkl. Logistik), gewerbliche und mit der Getränkeherstellung verbundene Nutzungen und Verkaufsgeschäfte zulässig.</p>
	<p>³ Der historische Bestand darf durch neue Bauten und Anlagen nicht negativ beeinträchtigt werden.</p>
	<p>⁴ Die zulässigen Gesamthöhen richten sich nach den Einträgen im Bauzonenplan. Im Gebiet westlich der Feldschlösschenstrasse kann der Gemeinderat eine Gesamthöhe bis maximal 30 m bewilligen, sofern die Gesamthöhe mit den Bestimmungen des Schutzvertrags vereinbar ist und eine Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege vorliegt.</p>
	<p>⁵ 10% der Parzellenfläche sind als zusammenhängender, mit standortheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Als naturnah gelten die bei der Naturschutzzone Freihaltung aufgeführten Aussenraumgestaltungen (Art. 21 Abs. 5 BNO).</p>
	<p>⁶ Verbindliche Schutzbepflanzungen gemäss Ausweis im Bauzonenplan sind ganz, Dachbegrünungen zur Hälfte der begrüneten Fläche anrechenbar.</p>
	<p>⁷ Für neue Gebäude und eingreifende Erneuerungen ist ein Workshopverfahren, begleitet durch den Beirat Stadtgestaltung, durchzuführen. Das Resultat des Workshops ist zusammen mit dem Baugesuch aufzulegen. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten und den Ablauf des Workshopverfahrens in einer Richtlinie.</p>
	<p>⁸ Erfolgt durch den Beirat Stadtgestaltung nach dem Workshopverfahren eine negative Stellungnahme zum Baugesuch, kann der Gemeinderat ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren mit vier voneinander unabhängigen Planungsteams und</p>

	<p>einem fachlich ausgewiesenen Beurteilungsgremium verlangen. Die Vertretung der Gemeinde im Beurteilungsgremium ist sicherzustellen.</p>
	<p>Parkierung</p>
	<p>Art. 72^{bis} Mobilitätskonzept</p>
	<p>¹ Betriebe mit mehr als 50 Parkfeldern für Motorfahrzeuge werden bei Inbetriebnahme, Nutzungserweiterung und Umnutzung im Baubewilligungsverfahren zu einem Mobilitätskonzept und zu dessen Umsetzung verpflichtet, welches mit dem Bau- oder Umnutzungsgesuch einzureichen ist.</p>
	<p>² Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (d. h. Beschäftigte, Besucher, Kunden) optimiert werden kann. Es enthält insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Definition von Zielen (Entlastung des Strassennetzes von Motorfahrzeugverkehr, Benützung der öffentlichen Verkehrsmittel, Förderung des Fuss- und Radverkehrs); b) die Massnahmen zur Erreichung dieser Ziele, wie Nutzung und Angebote im CarSharing, Anreize zur Förderung der Nutzung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Radverkehrs (Mobilitätsbonus, Entschädigungen, Beiträge usw.), zu treffende Informationsmassnahmen (z. B. Fahrplanangaben, Erreichbarkeit, Fahrgemeinschaften).
	<p>³ Die Eigentümer von Parkieranlagen haben eine dauernde Wirkungskontrolle durchzuführen und dem Gemeinderat periodisch Bericht zu erstatten. Zeigt dieser, dass die angestrebten Ziele nicht erreicht werden, sind dem Gemeinderat zusätzliche Massnahmen zur nachträglichen Erreichung der Ziele vorzuschlagen. Der Gemeinderat kann diese und andere geeignete Massnahmen verfügen. Bleibt die Berichterstattung über die Wirkungskontrolle aus und ist die Nichterreichung der angestrebten Ziele offensichtlich, kann der Gemeinderat vorläufige Massnahmen bis hin zum Nutzungsverbot verfügen.</p>

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11