



Stadt Bremgarten

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Öffentliche Mitwirkung vom: 3. Mai - 1. Juni 2005

Vorprüfungsbericht vom: 15. Februar 2007

Öffentliche Auflage vom: 2. Mai - 31. Mai 2007

Beschluss Gemeindeversammlung: 17. Januar 2008
09. Dezember 2010
15. Dezember 2011

Robert Bamert
Stadtammann

Rolf Küng
Stadtschreiber

Genehmigung:

Durch den Regierungsrat am: 5. November 2008

Durch den Regierungsrat am: 23. Mai 2012

§ 10 Wohnzone W2 und W3

§ 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

§ 1	Geltungsbereich	3
§ 2	Kommunale Pläne	3
§ 3	Sondernutzungsplanungspflicht	3

2. Zonenvorschriften

2.1 Bauzonen

§ 4	Bauzonen (inkl. Masstabelle)	4
§ 5	Altstadtzone A; Ziel, Nutzung, Abbruch, Bauweise, Höfe	5
§ 6	Altstadtzone A; Beurteilung von Bauvorhaben, Reglement, Erweiterte Bewilligungspflicht, Förderungsmassnahmen	5
§ 7	Gartenzone G	6
§ 8	Kernzone K	6
§ 9	Wohn- und Gewerbebezonen WG3 und WG4	6
§ 10	Wohnzonen W2 und W3	7
§ 11	Arbeitszone A1	7
§ 12	Arbeitszone A2	8
§ 13	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	9
§ 14	Waffenplatzzone WP1	9
§ 15	Grünzone GR	9
§ 16	Allmendzone AL	10

2.2 Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietes

§ 17	Landwirtschaftszone, Allmendbereich	10
§ 18	Spezialzone Fohlenweid	10
§ 19	Materialabbauzone	10
§ 20	Waffenplatzzone WP2	11

2.3 Schutzzonen

§ 21	Naturschutzzone Wald	11
------	----------------------	----

2.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 22	Umgebungsschutzzone Altstadt	12
§ 23	Landschaftsschutzzone	12
§ 24	Gebiete mit Kleinstandorten	12
§ 25	Altholzinseln und Reservate, Eichenmanagement	13

2.5 Schutzobjekte	
§ 26 Naturobjekte; Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume, Baumgruppen, Waldränder, Magerwiesen, Weiher	13
§ 27 Uferschutzstreifen im Kulturland	14
§ 28 Kulturobjekte mit Substanzschutz	14
§ 29 Archäologische Interessegebiete	14
3. Baubestimmungen	
§ 30 Ausnützung Dach- und Attikageschoss	15
§ 31 Massgebende Bruttogeschossfläche	15
§ 32 Gewerbe	15
§ 33 Mehrlängenzuschlag	15
§ 34 Abstände, Nachisoliation	15
§ 35 Gewässerabstand	16
§ 36 Reduktion Gebäude- bzw. Firsthöhe	16
4. Bauvorschriften	
§ 37 Raumhöhen, Fensterflächen, Abstellräume, Velos/Kinderwagen/Entsorgung, Autoabstellplätze	16
§ 38 Spiel- und Aufenthaltsbereiche	17
§ 39 Arealüberbauungen	17
5. Schutzvorschriften	
§ 40 Ortsbildgestaltung	17
§ 41 Hochwassergefährdetes Gebiet	18
6. Vollzug und Verfahren	
§ 42 Gebührenreglement, Fachgutachten	18
§ 43 Vollzugsrichtlinien	18
7. Schluss- und Übergangsbestimmung	
§ 44 Aufhebung bisherigen Rechts	19
Anhang 1:Liste der Kulturobjekte	20
Anhang 2:Gebührenreglement	
Anhang 3:Reglement Gemeindebeiträge zur Pflege des Altstadtbildes und kommunaler Schutzobjekte	
Anhang 4:Reglement für das Bauen in der Altstadt	

Die Einwohnergemeinde Bremgarten erlässt, gestützt auf § 15 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993,

die nachstehende

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

1. Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

² Sie gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Kommunale Pläne

Der Bauzonenplan 1:2'500 und der Kulturlandplan 1:5'000 sind grundeigentümergebunden Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Planverkleinerungen dienen zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 3

Sondernutzungsplanungspflicht

Innerhalb der blau bandierten Flächen dürfen Neu- und grössere Umbauten nur im Rahmen eines Erschliessungsplans, innerhalb der schwarz bandierten Flächen nur im Rahmen eines Gestaltungsplans bewilligt werden.

2. Zonenvorschriften

2.1 Bauzonen

§ 4

Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

	Ausnützungsziffer	Grünflächenziffer	Maximale Gebäudehöhe	Maximale Firsthöhe	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Maximale Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe	Ergänzende Zonenvorschriften
Altstadtzone A	---	---	4)	4)	4)	4)	---	III	§ 5,6
Gartenzone G	---	---	---	---	---	---	---	III	§ 7
Kernzone K	0.90 ¹⁾	---	13.00	16.00	6.00	8.00	---	III	§ 8
Wohn- und Gewerbezone WG 4	0.70	25%	13.00	16.00	6.00	10.00	40.00	III	§ 9
Wohn- und Gewerbezone WG 3	0.60	25%	10.00	13.00	5.00 / 4.00 ²⁾	10.00 / 8.00 ²⁾	30.00	III	§ 9
Wohnzone W3	0.60	---	10.00	13.00	5.00 / 4.00 ²⁾	10.00 / 8.00 ²⁾	30.00	II ³⁾	§ 10
Wohnzone W2	0.40	---	7.00	10.00	4.00	7.00	25.00	II ³⁾	§ 10
Arbeitszone A1	---	15%	8.00 / 14.00 / 18.00 ⁵⁾	8.00 / 14.00 / 18.00 ⁵⁾	4)	---	---	III	§ 11
Arbeitszone A2	---	10%	14.00 / 18.00 ⁵⁾	14.00 / 18.00 ⁵⁾	4)	---	---	IV	§ 12
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	---	---	4)	4)	4)	---	---	II/III	§ 13
Waffenplatzzone WP1	---	---	---	---	---	---	---	III	§ 14
Grünzone GR	---	---	---	---	---	---	---	III	§ 15
Allmendzone AL	---	---	---	---	---	---	---	III	§ 16

- 1) Davon maximal 0.60 für Wohnen
- 2) Der jeweils kleinere Abstand gilt für Bauten bis 7.00 m Gebäudehöhe.
- 3) In den im Bauzonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebieten gilt die Empfindlichkeitsstufe III, für alle übrigen Flächen die Empfindlichkeitsstufe II.
- 4) Über diese Masse entscheidet der Stadtrat unter Berücksichtigung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen.
- 5) Richtwerte

§ 5

<i>Altstadtzone A; Ziel</i>	¹ Die Altstadt ist in ihrem Gesamtbild und ihrer Struktur zu erhalten. Ihre prägenden Elemente sind die Strassen-, Platz- und Grünräume, die Umriss- und Kubaturen der Gebäude, die äussere Gestaltung der Bauten (inkl. Materialien, Farbgebung und künstlerischem Schmuck), die Dachformen und -materialien sowie die gemischte Nutzung.
<i>Nutzung</i>	² Zulässig sind Wohnungen sowie mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.
<i>Abbruch</i>	³ Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur abgebrochen werden, wenn schwerwiegende Gründe vorliegen. Dies trifft namentlich dann zu, wenn eine Erhaltung aus baulichen oder hygienischen Gründen nicht mehr zumutbar ist. Eine Abbruchbewilligung setzt voraus, dass der Ersatzbau rechtskräftig bewilligt und dessen Finanzierung ausgewiesen ist. Ausgenommen sind Fälle, wo im öffentlichen Interesse Freiflächen geschaffen werden sollen.
<i>Bauweise</i>	⁴ Massgebend für allfällige Um- oder Neubauten sind die bestehenden Gebäudeumrisse (inkl. Dachform). Sofern historische Belege vorliegen und das Stadt- und Gassenbild nicht gestört wird, kann in begründeten Fällen auf einen früheren Bestand zurückgegriffen werden.
<i>Neubauten Unterstadt</i>	⁵ Innerhalb des rot bandierten Bereichs in der Unterstadt sind von den bestehenden Kubaturen abweichende Neubauten im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig, sofern sie sich gut ins Stadtbild einfügen und bestehende Nachbarbauten nicht übermässig beeinträchtigen.
<i>Höfe</i>	⁶ Hinterhöfe sind freizuhalten resp. freizulegen. In allseitig geschlossenen Innenhöfen sind mit Zustimmung der direkten Anstösser eingeschossige Bauten zulässig.

§ 6

<i>Altstadtzone A; Reglement</i>	¹ Die Gemeindeversammlung erlässt ein Reglement für das Bauen in der Altstadt mit ergänzenden Vorschriften zum Bauen in der Altstadt.
<i>Beurteilung von Bauvorhaben</i>	² Der Stadtrat bestimmt im Rahmen der Zielsetzung dieser Zone die weiteren Anforderungen, insbesondere bezüglich Wahl der Materialien, der Farben und der Strukturen. Jedes Bauvorhaben ist aus seiner speziellen Situation heraus zu beurteilen.
<i>Förderungs- massnahmen</i>	³ Die Stadt fördert die Erhaltung und Erneuerung der Altstadt, indem sie <ol style="list-style-type: none">Bauwillige kostenlos berätim Rahmen der verfügbaren Mittel gezielte Beiträge für besondere Mehraufwendungen leistetvorhandene bauhistorische Aufnahmen und Inventare sowie das Stadtmodell für die Projektierung zur Verfügung stellt

§ 7

<i>Gartenzonen G1 und G2</i>	¹ Der Sinn der Gartenzone G1 und G2 ist, den sich vor der Altstadt durchziehenden Grüngürtel und innerstädtische Grünflächen nicht zu schmälern und das mittelalterliche Stadtbild soweit möglich zu erhalten.
<i>Zulässige Bauten</i>	² Bei guter, zurückhaltender Gestaltung sind in den Gartenzonen G1 und G2 folgende Bauten zulässig: a) Offene Überdachungen und dgl. mit einer Maximalhöhe von 3.00 m innerhalb eines Streifens von 1.50 m ab Fassadenflucht b) nicht sichtbare Tiefbauten ohne Veränderung des bestehenden Terrainverlaufes
<i>Parkplätze</i>	³ In der Gartenzone G1 sind oberirdische Parkplätze nicht zulässig. In der Gartenzone G2 können einzelne oberirdische, nicht versiegelte Parkplätze bewilligt werden, wenn dies zu keiner Beeinträchtigung des Stadt- und Gassenbildes führt.
<i>Stützmauern</i>	⁴ Stützmauern dürfen im Rahmen der bestehenden Verhältnisse erhalten bzw. erneuert werden.

§ 8

<i>Kernzone K</i>	Die Kernzone K ist für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe inkl. Gaststätten sowie Wohnungen bestimmt. Einkaufszentren und Fachmärkte sind zulässig.
-------------------	---

§ 9

<i>Wohn- und Gewerbe- zonen WG 3 und WG 4</i>	¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG 3 und WG 4 sind für Wohnungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. ² In der Zone WG 3 sind keine Einkaufszentren und Fachmärkte zulässig. ³ Entlang des Augrabens gelten in einem Bereich von 20 m ab Nordwestgrenze Augrabenstrasse folgende zusätzlichen Einschränkungen: Die Gebäudehöhe darf maximal 9.00 m, die Tiefe bzw. Breite von Bauten parallel zum Au Graben maximal 15.00 m betragen. Bauten und Anlagen sind innerhalb dieses Bereiches besonders sorgfältig zu gestalten. ⁴ Innerhalb der gelb bandierten Bereiche der Zone WG 4 beidseits der Zufikerstrasse können erdgeschossige Gewerbe- und Verkaufsflächen über die zonengemäss zulässige Ausnutzungsziffer hinaus erstellt werden, wenn a) ihre Höhe maximal 5.00 m i.L. beträgt b) die gesamte EG-Fläche pro Parzelle nicht mehr als 70% der anrechenbaren Grundstücksfläche beansprucht.
---	--

§ 10

Wohnzonen
W2 und W3

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen vorwiegend dem Wohnen, Ebenfalls zulässig sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

² Innerhalb der schraffierten Bereiche in den Gebieten Bibenlos und Isenlauf ist besondere Rücksicht auf das Landschaftsbild zu nehmen. Nicht zulässig sind Hochbauten. Gestattet sind bei zurückhaltender Gestaltung und ausserhalb des Gewässerabstandes der Reuss ausschliesslich Stütz- und Futtermauern bis 1.00 m Höhe, Schutzgeländer, Einfriedungen und Weidezäune bis max. 1.20 m Höhe sowie befestigte Aussenflächen wie Sitzplätze und dgl. Alle diese Bauten sind bewilligungspflichtig.

§ 11

Arbeitszone A1

¹ Die Arbeitszone A1 ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Es gelten folgende Einschränkungen:

- a) Verteil- und Logistikzentren und vergleichbare Nutzungen mit einem hohen Schwerverkehrsaufkommen sowie Anlagen für Sport, Freizeit und dgl. mit einem grossen Freiflächenbedarf sind nicht zulässig.
- b) Fachmärkte und Einkaufszentren bis zu einer Nettoverkaufsfläche von 3'000 m² pro Anlage sind in der südlichen Zone A1 Oberebene zugelassen. In der nördlichen Zone A1 Oberebene sind Verkaufsgeschäfte auf eine maximale Nettoverkaufsfläche von 500 m² beschränkt und in der Zone A1 Bibenlos auf 700 m². In der Zone A1 Wohlerstrasse sind Fachmärkte bis zu einer Nettoverkaufsfläche von 3'000 m² pro Anlage zulässig, Verkaufsgeschäfte des täglichen und periodischen Bedarfs jedoch nur bis 500 m².

² Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber/-innen sowie betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³ Unter Vorbehalt der Absätze 4 und 5 entscheidet der Stadtrat über die zulässigen Gebäudehöhen und -längen, Grenz- und Gebäudeabstände sowie allfällige weitere Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung und Begrünung. Er berücksichtigt dabei die betrieblichen Erfordernisse sowie die öffentlichen und privaten Interessen.

⁴ Die Gebäudehöhen gemäss § 4 gelten als Richtwerte, die nur beim Vorliegen triftiger betrieblicher Gründe überschritten werden dürfen:

- a) 8.00 m: Zone A1 im Gebiet Bibenlos/Badenerstrasse
- b) 14.00 m: Zone A1 Oberebene für Bauten mit einer Ost-/Nordost-Fassade von mehr als 36 m Breite und einer für die Höhenbestimmung massgebenden Terrainkote von über 390.00 m.ü.M.
- c) 18.00 m: Zone A1 Oberebene für Bauten mit einer Ost-/Nordost-Fassade von maximal 36 m Breite oder einer für die Höhenbestimmung massgebenden Terrainkote von weniger als 390.00 m.ü.M.

⁵ Der Grenzabstand gegenüber benachbarten Wohn- oder Wohn- und Gewerbebezonen beträgt bei Bauten bis 8.00 m Höhe 6.00 m. Bei höheren Gebäuden ist der Abstand um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern. Der Abstandsbereich ist als Grünfläche zu gestalten. Abweichungen sind im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich.

§ 12

Arbeitszone A2

¹ Die Arbeitszone A2 ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Es gelten folgende Einschränkungen:

- a) Anlagen für Sport, Freizeit und dgl. mit einem grossen Freiflächenbedarf sind nicht zulässig.
- b) Westlich der Fischbacher- und Oberebenestrasse sind Fachmärkte bis zu einer Nettoverkaufsfläche von 3'000 m² pro Anlage zulässig. In allen übrigen Bereichen der Zone A2 sind Verkaufsgeschäfte des aperiodischen Bedarfs auf eine maximale Nettoverkaufsfläche von 500 m² beschränkt, innerhalb der gesamten Zone A2 Verkaufsflächen für den täglichen und periodischen Bedarf ausgeschlossen.

² Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

³ Unter Vorbehalt der Absätze 4 bis 6 entscheidet der Stadtrat über die zulässigen Gebäudehöhen und -längen, Grenz- und Gebäudeabstände sowie allfällige weitere Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung und Begrünung. Er berücksichtigt dabei die betrieblichen Erfordernisse sowie die öffentlichen und privaten Interessen.

⁴ Die Gebäudehöhen gemäss § 4 gelten als Richtwerte, die nur beim Vorliegen triftiger betrieblicher Gründe überschritten werden dürfen:

- a) 14.00 m: Zone A2 Oberebene für Bauten mit einer Ost-/Nordost-Fassade von mehr als 36 m Breite und einer für die Höhenbestimmung massgebenden Terrainkote von über 390.00 m.ü.M.
- b) 18.00 m: Zone A2 Oberebene für Bauten mit einer Ost-/Nordost-Fassade von maximal 36 m Breite oder einer für die Höhenbestimmung massgebenden Terrainkote von weniger als 390.00 m.ü.M.

⁵ Der Grenzabstand gegenüber benachbarten Wohn- oder Wohn- und Gewerbebezonen beträgt bei Bauten bis 8.00 m Höhe 6.00 m. Bei höheren Gebäuden ist der Abstand um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern. Mit Ausnahme bestehender und betriebsnotwendiger neuer Erschliessungsflächen ist der Abstandsbereich als Grünfläche zu gestalten.

⁶ Innerhalb der Arbeitszone „Bleiche“/Au gelten zusätzlich folgende Vorschriften:

In diesem Gebiet ist auf das Landschafts- und Stadtbild besonders Rücksicht zu nehmen. Dies gilt insbesondere für die Einpassung in die bestehende Bepflanzung entlang dem Reussufer und eine optisch wirksame Trennung von den Bauten der Altstadtzone. Mit einem Umgebungsplan ist nachzuweisen, dass diese Bedingungen erfüllt sind.

Neubauten dürfen mit Ausnahme allfälliger betriebsnotwendiger Silos eine Höhe von 382.00 m.ü.M. nicht überragen.

Ersatzbauten und Erweiterungsbauten vorhandener Gebäude dürfen auf die bestehende Gebäudeflucht gesetzt werden, auch wenn ein allfälliger Mehrhöhenzuschlag gemäss Abs. 5 nicht eingehalten werden kann.

§ 13

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

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

² In der Zone OeBA Au graben sind Erschliessungsanlagen für angrenzende Privatgrundstücke gestattet, soweit sie die öffentliche Nutzung nicht beeinträchtigen.

³ Der Stadtrat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohn- bzw. Wohn- und Arbeitszonen sind mindestens deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

§ 14

Waffenplatzzone WP1

¹ Die Waffenplatzzone WP 1 ist für Bauten und Anlagen der Armee bestimmt. Mit den Gebäudehöhen muss Rücksicht auf das Stadt- und Landschaftsbild genommen werden. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind angemessene Grenzabstände einzuhalten und die Immissionen sind auf ein den örtlichen Verhältnissen angepasstes Mass zu beschränken.

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

§ 15

Grünzone GR

¹ Die Grünzone dient der Freihaltung und der Siedlungsdurchgrünung.

² Zulässig sind in der Grünzone Spazierwege, Erholungseinrichtungen wie Gartenbänke, kleine Spielplätze usw. sowie Kleinbauten, welche zur Pflege und zum Unterhalt der Grünzone nötig sind. Entlang der Eisenbahnlinien sind ausserdem für den Bahnbetrieb notwendige Bauten und Einrichtungen gestattet. Alle übrigen Bauten sind nicht gestattet.

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

⁴ Innerhalb der blau schraffierten und mit "C" bezeichneten Fläche ist der Weiterbetrieb des Campingplatzes zulässig, solange für eine entsprechende Benützung der Reussparzelle eine kantonale Bewilligung vorliegt. Der öffentliche Zugang zum Reussufer muss auf der ganzen Anstosslänge jederzeit gewährleistet sein.

Die für den Campingbetrieb erforderlichen Flächen dürfen bekiest werden, weitere Bauten und Anlagen sowie Einfriedigungen und nicht standortheimische Gehölzpflanzungen sind untersagt.

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

§ 16

Allmendzone AL

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

2.2 Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietes

§ 17

Landwirtschaftszone

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

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und kantonalen Recht.

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

⁴ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich bezüglich Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 18

*Spezialzone
Fohlenweid*

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

§ 19

Materialabbauzone

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

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

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

§ 20

Waffenplatzzone WP2

¹ Die Waffenplatzzone WP2 dient der militärischen Nutzung.

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

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

2.3 Schutzzonen

§ 21

*Naturschutzzone
Wald*

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

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen.

³ Für die einzelnen Naturschutzonen im Wald gelten folgende spezifische Zielsetzungen:

- a) Bibelsholz: Lichter bis lockerer, totholzreicher Laubwald mit alten, grosskronigen Buchen und Eichen
- b) Reussufer Chesselboden: Naturgemässer Laubwald mit eingesprengten Pionierbaumarten (Birken, Weiden, Schwarzerlen, Traubenkirschen)
- c) Chesselboden: Extensive Bewirtschaftung

- d) Bleichi: Stabilitätspflege, ansonsten keine Bewirtschaftung
- e) Promenade: Wiederherstellen des ehemaligen Charakters als waldartiger Park; abwechslungsreicher Laubwald mit wesentlichem Anteil grosskroniger Bäume
- f) Zopfhau: Erhalten des lichten bis lockeren Laubmischwaldes mit Eichen
- g) Landgericht: Keine Bewirtschaftung mehr, der Natur überlassen
- h) Stockweiher: Förderung naturnaher Bestockungen und abwechslungsreicher Strukturen
- i) Eichwald/Dickhölzli: Förderung Eichenbestände
- j) Hegnau: Erhalten und Fördern einer naturnahen Uferbestockung im Auengebiet; Reaktivieren und Neuschaffen von Altwasserstrukturen

2.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 22

*Umgebungsschutzzone
Altstadt*

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

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

³ Die zonengemässen Gebäude- und Firshöhen dürfen im Rahmen von Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen nicht überschritten werden.

§ 23

Landschaftsschutzzone

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

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt der nachstehenden Einschränkungen nach § 17 BNO. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

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

§ 24

*Schutzzone
Kleinstandorte*

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

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

§ 25

*Altholzinseln und
Reservate*

¹ In der Altholzinsel Dickhölzli und den Reservaten Hegnau und Stockweiher ist die forstliche Bewirtschaftung einzustellen. Es erfolgen keine Eingriffe zur Pflege, Verjüngung oder Ernte von Beständen.

Eichenmanagement

² Innerhalb der bezeichneten Bereiche ist der Wald zu Gunsten der ökologisch wertvollen Eichen und weiterer für diese Standorte typischer und seltener Baumarten zu pflegen. Im Interesse des Erhalts und der Förderung des Eichenbestandes ist dieser - namentlich auf den Verjüngungsflächen aufgrund der Lothar-Schäden - gezielt zu fördern. Konkurrierende Bäume anderer Arten sind zu entfernen. Eichenverjüngungen sind gegen Wildverbiss zu schützen und deshalb einzuzäunen.

2.5. Schutzobjekte

§ 26

*Naturobjekte,
Allgemeines*

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Detaillierte Nutzungs- und Pflegebestimmungen werden in den Richtlinien zum Vollzug Naturschutz oder in Verträgen mit den Eigentümern resp. Eigentümerinnen oder den für die Bewirtschaftung Zuständigen geregelt.

<i>Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen</i>	² Die in den Nutzungsplänen bezeichneten Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. Entlang der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen ist ein Pufferstreifen von 3 m Breite extensiv zu bewirtschaften. Innerhalb dieses Bereichs sind die Düngung, das Verwenden von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, (die Beweidung), der Umbruch sowie das Erstellen von (Hoch)bauten nicht gestattet.
<i>Einzelbäume, Baumreihen</i>	³ Die in den Nutzungsplänen bezeichneten, markanten Einzelbäume oder Baumreihen dürfen nicht gefällt werden und sind angemessen zu pflegen. Bei Überalterung oder wenn zwingende Gründe es erfordern, kann der Stadtrat eine Schlagbewilligung mit Ersatzauflagen erteilen.
<i>Waldränder</i>	⁴ Bei der Pflege der Waldränder ist ein biologisch und landschaftlich wertvoller, stufiger Waldmantel mit Strauchsaum zu erhalten resp. Anzustreben.
<i>Magerwiesen</i>	⁵ Magerwiesen und nährstoffarme Feuchtwiesen sind als Lebensräume vieler seltener Pflanzen- und Tierarten geschützt. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Umbruch, Düngung, Beweidung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung des Bodens und der Vegetation beeinflussen, sind nicht gestattet. Magerwiesen sind jährlich ein- bis zweimal zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor Mitte Juni erfolgen darf. Das Schnittgut ist zu entfernen.
<i>Weiher</i>	⁶ Die geschützten Weiher und ihre Umgebung sind als wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu erhalten. Der umgebende Wald resp. die Bestockung ist im nahen Umfeld periodisch auszulichten. Die Weiher sind in ihrer Ausdehnung zu erhalten und vor Verlandung zu schützen. ⁷ Der ehemalige Reuss-Prallhang in der Fohlenweid ist ungeschmälert zu erhalten und hinsichtlich seiner landschaftlichen Wirkung sowie der Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt aufzuwerten.

§ 27

<i>Uferschutzstreifen im Kulturland</i>	¹ Beidseits sämtlicher im Kulturlandplan aufgeführter Bäche wird ein Uferschutzstreifen von 3.00 m ab Gewässergrenze ausgeschieden. Diese entspricht der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand resp. der Grenze der Gewässerparzelle bei ausgemarkten Gewässern. ² Veränderungen am Gewässer und an der Uferbestockung sind verboten. Ausgenommen davon sind im öffentlichen Interesse erforderliche Unterhalts- oder Sicherungsarbeiten. Bauten und Anlagen sind mit Ausnahme bewilligter Einleitungen oder notwendiger Erschließungsanlagen innerhalb des Uferschutzstreifens untersagt, ebenso das Pflügen und Beweiden sowie die Verwendung von Düngemitteln, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln.
---	---

§ 28

*Kulturobjekte mit
Substanzschutz*

¹ Die im Bauzonenplan mit einem weissen Quadrat bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung dürfen nicht abgebrochen, zerstört oder in ihren wesentlichen Grundzügen verändert werden. Sie sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich die vollständige Erhaltung als unzumutbar, kann eine wesentliche bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch vom Stadtrat bewilligt werden.

² Sämtliche bauliche Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau, der Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig.

³ Für Renovationen und Umbauten kann der Stadtrat eine kostenlose Bauberatung vermitteln. Beiträge für besondere Aufwendungen der Eigentümer zur Erhaltung der Kulturobjekte sind gemäss dem entsprechenden Beitragsreglement möglich.

§ 29

*Archäologische
Interessensgebiete*

Die archäologischen Interessensgebiete bezeichnen Bereiche im Umfeld bis heute bekannter archäologischer Fundstellen. Sie werden im Bauzonen- resp. Kulturlandplan festgehalten. Geplante Grabarbeiten innerhalb dieser Gebiete sind rechtzeitig der Kantonsarchäologie zu melden.

3. Baubestimmungen

§ 30

*Ausnützung Dach- und
Attikageschoss*

Flächen in Dach- und Attikageschossen zählen nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche.

§ 31

*Massgebende Brutto-
geschossfläche*

Mit Ausnahme der Ausnützungsermittlung sind bei sämtlichen übrigen Berechnungen, wie z.B. der Ermittlung der Parkplätze und Spielflächen, den Anschlussgebühren usw., die effektiven Bruttogeschossflächen ohne Berücksichtigung von § 30 BNO massgebend.

§ 32

Gewerbe

¹ Als nicht störendes Gewerbe 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 störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

§ 33

Mehrlängenzuschlag

¹ Wird die Fassadenlänge von 20.00 m bei Gebäuden mit drei und mehr Geschossen überschritten, erhöht sich der zugehörige kleine Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, maximal jedoch um 4.00 m. Für die Kernzone gilt kein Mehrlängenzuschlag.

² Bei der Bemessung der Fassadenlänge werden vorspringende Bauteile und Anbauten nicht berücksichtigt. Die Fassadenlänge reduziert sich um das Mass allfälliger Rücksprünge innerhalb der Fassade.

§ 34

*Abstände,
Nachisolation*

¹ Zwischen Hauptgebäuden (ohne Mehrfamilienhäuser) kann der Gebäudeabstand auf minimal 5.00 m reduziert werden. Ebenfalls möglich ist der Zusammenbau.

² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnutzungsziffer überschritten wird.

§ 35

Gewässerabstand

¹ Gegenüber der Reuss beträgt der Abstand für Bauten 20 m, gemessen ab Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand, mindestens jedoch 12 m ab vermarkter Grenze der Gewässerparzelle.

² Ausgenommen von dieser Bestimmung sind folgende Bereiche:

- a) Altstadtzone A, in welcher die bestehenden Gebäudefluchten massgebend sind.
- b) Gebiet zwischen der Reussbrücke BDWM bis zur Wällismühle, wo ein Gewässerabstand von 12 m ab Uferlinie einzuhalten ist.
- c) Waffenplatzzone WP1 südlich der Reuss, wo der Gewässerabstand für Bauten, die das gewachsene Terrain um mehr als 2 m überragen, 50 m beträgt.

§ 36

*Reduktion Gebäude-
bzw. Firsthöhe*

¹ Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind auf ein Minimum zu beschränken. Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain auf mehr als einem Drittel der Fassadenlänge abgegraben, reduziert sich die zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe auf dieser Seite um die Höhe der Abgrabung.

² Werden innerhalb einer Dachfläche Dachaufbauten mit einer Ge-

sambreite von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge angeordnet, reduziert sich die zulässige Gebäudehöhe um die durchschnittliche Höhe dieser Aufbauten.

4. Bauvorschriften

§ 37

	¹ Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume in Neubauten gelten folgende Anforderungen:
<i>Raumhöhen</i>	Minimalhöhe 2.30 m. In Räumen unter Schrägdächern ist diese Höhe über einer Bodenflächen von mindestens 5 m ² einzuhalten.
<i>Fensterflächen</i>	Min. 1/10 der Bodenfläche mit einer Raumhöhe von mehr als 1.50 m, wenigstens aber 0.80 m ² . Die Fenster müssen ins Freie führen. Ausnahmsweise können einzelne Räume über einen Wintergarten oder eine verglaste Veranda belichtet und belüftet werden, sofern eine einwandfreie Belüftung gewährleistet ist.
<i>Abstellräume</i>	² Abstellräume in Mehrfamilienhäusern: Pro Wohnung mindestens 4 m ² auf dem gleichen Geschoss oder im Estrich sowie im Untergeschoss 4 m ² für eine 1-Zimmer-Wohnung + 1 m ² zusätzlich für jedes weitere Zimmer.
<i>Velos, Kinderwagen, Entsorgung</i>	³ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos und Kinderwagen sowie gemeinsame Entsorgungseinrichtungen vorzusehen.
<i>Autoabstellplätze</i>	⁴ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 10 Wohnungen sind 2/3 der für die Bewohnerinnen und Bewohner erforderlichen Abstellplätze unterirdisch anzulegen oder in das Gebäude zu integrieren.

§ 38

<i>Spiel- und Aufenthaltsbereiche</i>	¹ Die Grösse der Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen hat gesamthaft mindestens 15 % der effektiven Bruttogeschossfläche zu betragen. Die Spielplätze sind zweckmässig und den Spielbedürfnissen der Kinder unterschiedlicher Altersstufen anzulegen.
	² Zusätzlich ist bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 8 Wohnungen ein gedeckter Aufenthaltsbereich oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

§ 39

<i>Arealüberbauungen</i>	¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen K, WG4, WG3, W3 und W2 zulässig. Sie erfordern in den Zonen W2 eine minimale zusammenhängende Landfläche von 2'000 m ² , in den übrigen Zonen eine solche von 3'000 m ² .
	² In der Zone W2 sind die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen

einzuhalten, in den übrigen Zonen können sie um maximal 3.00 m überschritten werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ist der zonen-gemässe Abstand um das halbe Mass der Mehrhöhe zu vergrössern, wenn die Gebäudehöhe gemäss Regelbauweise überschritten wird. Abweichungen bei den internen Gebäudeabständen und der maximalen Gebäudelänge sind möglich, sofern die betroffenen Wohnungen ausreichend belichtet und besonnt sind.

5. Schutzvorschriften

§ 40

Ortsbildgestaltung

¹ Der Stadtrat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen ins Ortsbild nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung (Firstrichtung)
- b) Grösse der Baukuben
- c) Wirkung im Strassenraum
- d) Form, Gliederung der Baumasse
- e) Dachform, Dachneigung
- f) Fassadengliederung
- g) Materialwahl, Farbe
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung

² Besondere Rücksicht wird gefordert in der Altstadt, in der Nähe von Bauwerken mit geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung oder von Aussichtspunkten.

³ Der Stadtrat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farb- und Materialmuster, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Bepflanzungsplan usw.) verlangen.
- b) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 41

Hochwassergefährdetes Gebiet

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbeseitigung und Schadenminderung getroffen hat. Die Schutzmassnahmen sind abhängig von der vorgesehenen Nutzung. Sie sind in der Regel auf das hundertjährige Hochwasser HQ₁₀₀ auszurichten.

² Als massgebende Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte, der Schutzhöhenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung. Die Unterlagen können auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern, kann sie weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

6. Vollzug und Verfahren

§ 42

Gebührenreglement

¹ Die Gebühren sowie die Verrechnung weiterer Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) werden in einem separaten Reglement geregelt.

Fachgutachten

² Der Stadtrat kann auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten einholen, wenn z.B. ortsbaulich, architektonisch, juristisch oder bau- und lärmschutztechnisch problematische Lösungen zu beurteilen sind.

§ 43

Vollzugsrichtlinien

Der Stadtrat kann ergänzende Richtlinien zum Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung erlassen.

7. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 44

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Bauzonenplan von 9. Dezember 1999
- b) der Nutzungsplan Kulturland vom 17. Juni 1990
- c) die Bauordnung vom 25. Oktober 1990 inkl. Teilrevision vom 9. Dezember 1999
- d) die Nutzungsordnung Kulturland vom 17. Juni 1990

Beschlossen durch Gemeindeversammlung vom 17. Januar 2008
Ergänzung §§ 10, 13 vom 15.12.10

Robert Bamert
Stadtammann

Rolf Küng
Stadtschreiber

Durch den Regierungsrat genehmigt an der Sitzung vom 5. November 2008
Ergänzung §§ 10, 13 vom 23.5.2012

Anhang 1

Kommunale Kulturobjekte mit Substanzschutz ausserhalb der Altstadt gemäss § 28 BNO

Nr.	Objekt	Adresse
901	Rest. Bijou (ehem. Schützenhaus), 1570/Umbau 1907	Reussweg 2
902	Eisenbahnbrücke Reuss, 1911	
903	Casino, 1934/1935, Bausubstanz z.T. älter	Badstrasse 1
904	St. Josef-Stiftung ("Klösterli"), 1760/61, 1889, 1896)	Luzernerstrasse 1
905	Ehem. Bruggmühle, 1939	Wohlerstrasse 2
906	Wohnhaus Wällismühle, 1621	Wohlerstrasse 16
907	Stallscheune zum Siechenhaus, um 1800?	Wohlerstrasse
913	Ehem. Hänketurm, um 1800	Bleicheweg 2
916	Reformierte Pfarrkirche, 1900	Zugerstrasse
923	Wettersäule, 1903	Platz beim Spittelturm
924	Wegkreuz, 1667	nördl. Haus Luzernerstr. 5
924B	Wegkreuz 1660	Luzernerstrasse 1
924C	Wegkreuz 1722/1783	Schulhausplatz,
925	Diverse Brunnen	
926	Historischer Grenzstein, 1575	Kinderspielplatz Fliederweg

Kulturobjekte unter kantonalem Denkmalschutz ausserhalb der Altstadt (zur Orientierung)

Nr.	Objekt	Adresse
4	Katzenturm (Meissturm) mit Katzentörli, vor 1415	Reussweg 2
7	Reussbrücke, 1544-49	
8	Bollhaus, um 1500	bei der Reussbrücke
32	Ehem. Siechenhaus, 1654	Wohlerstrasse
46	Stadtschulhaus, 1895	Zürcher-/Zugerstrasse
49	Wegkreuz „Hohes Kreuz“, 1553	Wohler-/Fischbacherstrasse
52	Turbinen und Generator Kraftwerk Bruggmühle, 1906	Reussinsel

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung vom 17. Januar 2008

Robert Bamert Rolf Küng
Stadtammann Stadtschreiber